

Mietraum²

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



SCHILLER-OPER AUF ST. PAULI

Verfall eines Kultur- denkmals



MIETVERTRAG

Alles Wichtige zum Thema
Untervermietung

ENERGIE VOM EIGENEN BALKON

Wie man ein Mini-Kraftwerk
erfolgreich installiert

6.2024 — 2,50 €





Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

ein bedrückendes Beispiel für Immobilienspekulation und behördliches Versagen ist die Geschichte der Schiller-Oper auf St. Pauli, über die Frank Wieding detailliert ab Seite 5 berichtet.

Sylvia Sonnemann, Geschäftsführerin von MhM, kritisiert in ihrem Leitartikel auf Seite 3 die unzureichenden Fortschritte der Ampelkoalition in Sachen Mieterschutz.

Die MhM-Kolleg:innen haben auf Seite 10 wirksame Vorschläge erarbeitet, wie Mieterschutz verbessert und Mieten in Hamburg stabilisiert werden könnten.

Ein positives Beispiel für mehr Mieterschutz ist das Projekt Likedeeler in Wilhelmsburg, das ab Seite 17 zeigt, was bereits heute machbar ist, um kostengünstige Wohnungen für Menschen zu schaffen, die es auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer haben.

Ich möchte Sie ermutigen, ebenfalls aktiv zu werden. Schreiben Sie Ihre Erfahrungen mit Mieterhöhungen, Kündigungen und mangelnden Investitionen in Wohnraum an Ihre Bundestagsabgeordneten oder an das öffentlich-rechtliche Fernsehen. Politiker und Medienvertreter berichten uns immer wieder, wie beeindruckt sie von »echten«, ganz oldschool versandten Bürgerbriefen sind. Es ist Zeit zu handeln!

In diesem Sinne
Ihre Andree Lagemann

MhM im Bundestag Gegen Mietwucher angehen

Hoffnung für Mieter:innen. Der Rechtsausschuss befragte im Februar Expert:innen zu einer Bundesratsinitiative: Das Verbot der Mietpreisüberhöhung soll wiederbelebt werden. Der § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes büßte seine Wirksamkeit durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein. Mieter:innen stehen vor der kaum zu bewältigenden Aufgabe, nicht nur die Überhöhung, sondern auch das bewusste Ausnutzen eines angespannten Wohnungsmarktes durch die Vermieter:innen nachweisen zu müssen. In der Anhörung im Sachverständigenausschuss des Bundestags plädierte Eve Raatschen, versierte MhM-Mietrechtsexpertin, eindringlich für eine Reform. Das Verfahren müsse einfacher und effektiver gestaltet werden. Sie befürwortete die Idee des Bundesrates, dass Mieter:innen nicht mehr das Ausnutzen eines knappen Angebots durch die Vermieter:innen nachweisen müssen, sondern lediglich das geringe Angebot selbst. Diese Änderung könnte es Mieter:innen erheblich erleichtern, gegen überhöhte Mietpreise vorzugehen. Die Mietpreisbremse, ein weiteres Instrument zum Schutz der Mieter:innen, greift nur bei

Ausgabe Juni 2024

TITELTHEMA

Drama um die Schiller-Oper 5 – 8
Titelfoto © Ines Jendrny

MIETRECHT UND MIETEN

Untermiete 11
Sie fragen – Sabine Weis antwortet 12
Teure Müllkosten 13
Kabelfernsehen ab dem 1. Juli 14
CO₂-Preis wird gerechter aufgeteilt 21

WOHNUNGSPOLITIK

Koalitions-Check 3
Volksinitiative »Hamburg enteignet« 9
MhM-Forderungen 10
Hamburg traut sich was 12
Konferenz Netzwerk »Mieten & Wohnen« 22

UMWELT UND SOZIALES

Neue Mietrichtwerte 15
Sinnlose Wohnungssuche 15
Anders Wohnen – Kollektiv Likedeelerei 17
Balkonkraftwerk 19

MHM INTERN

Einladung Mitgliederversammlung
und **Rechenschaftsbericht** 4
Nachlese Heimstaden 22
Willkommen Bianca Maharski 23



Bundestagsabgeordnete C. Bayram und H. Steinmüller sowie Expert:innen Benjamin Raabe und Eve Raatschen (v. l.) Foto © Pia Wicke, Bündnis 90/Die Grünen

Neuvermietungen und ist durch zahlreiche Ausnahmen geschwächt. Raatschen und andere Sachverständige betonten deshalb die Notwendigkeit, neben der Mietpreisbremse ein weiteres Instrument zu etablieren, das überhöhte Mieten staatlicherseits unterbindet. Die Diskussion im Bundestag zeigt: Der Bedarf an wirksameren Regelungen ist unübersehbar. Die Umsetzung der Reformvorschläge bleibt ungewiss.

Koalitions-Check

Worte und Taten zum Thema Wohnen

Die Ampel hat in ihrer Koalitionsvereinbarung 2021 große Versprechen zum Thema Bauen und kleine Zusagen zum Thema Mieten gemacht. Die angestrebten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurden weit verfehlt, auch die zugesagte Förderung für gemeinnützige Wohnungsgesellschaften steht weiterhin aus. Während Ukraine-Krieg und Pandemie als Rechtfertigungen herangezogen werden, bleibt der dringend benötigte Schutz für Mieterinnen und Mieter ebenfalls weitgehend auf der Strecke. Der Koalitions-Check offenbart die Lücken und Versäumnisse.

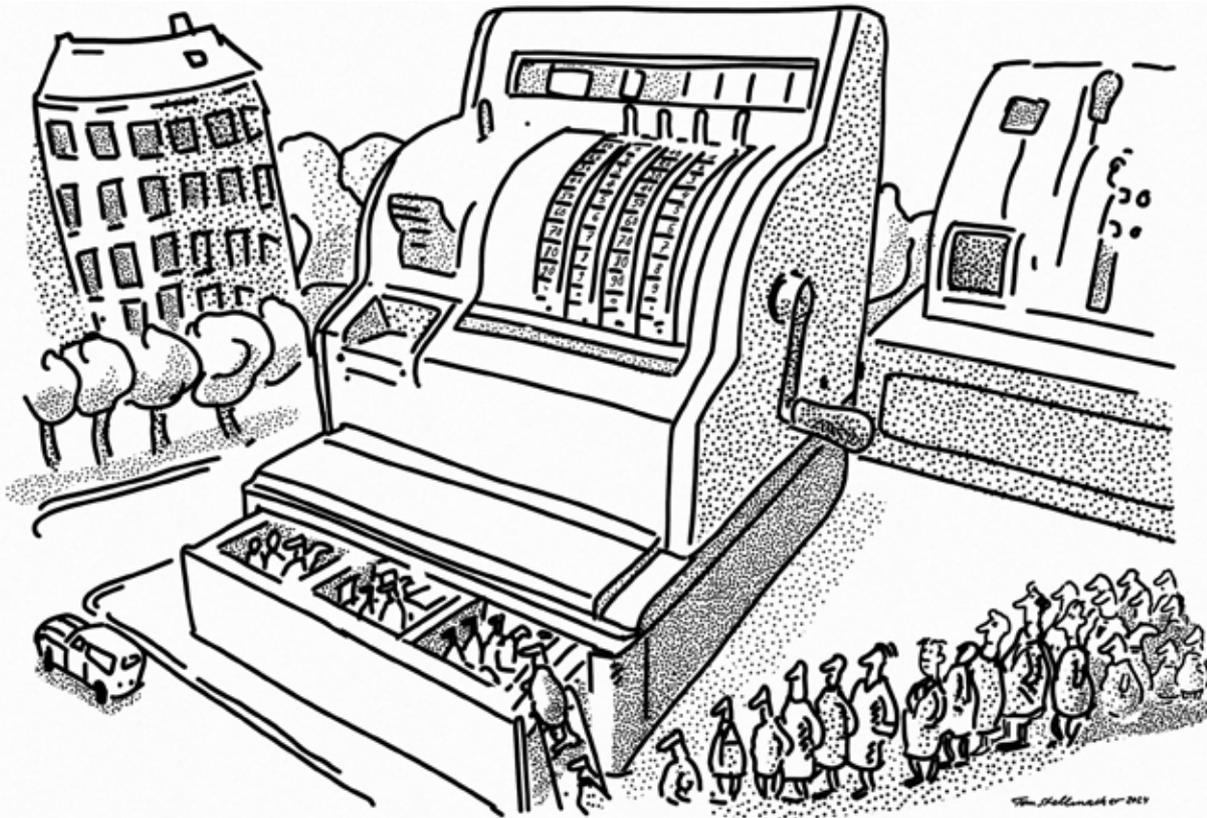


Versprochen wurde:

- die geltenden Mieterschutzregelungen zu evaluieren und zu verlängern;
- die Kappungsgrenze in angespannten Märkten auf 11 Prozent in drei Jahren abzusenken;
- die Mietpreisbremse zu verlängern;
- qualifizierte Mietspiegel rechtssicher auszugestalten und Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern zu verpflichten, qualifizierte Mietspiegel zu erstellen;
- Nebenkostenabrechnungen transparenter zu machen;
- drohende Wohnungslosigkeit durch Verbesserung der Schonfristzahlung entgegenzusteuern.

Ergebnisse etwaig durchgeführter Evaluationen zum Mieterschutz sind hier nicht bekannt, wohl aber zahlreiche Gesetzesinitiativen des Bundesrates oder der Linken und von Bündnis 90 / Die Grünen. Die Hamburger Bundesratsinitiative, die angesichts des ungeahnten Anstiegs der Inflation Indemietverträge begrenzen wollte, lehnte Justizminister Buschmann ab. Das sei nicht im Koalitionsvertrag vereinbart worden. Kündigungsschutz für ältere Menschen sollte verbessert werden – abgelehnt. In der Warteschleife auch die jüngsten Bestrebungen, § 5 Wirtschaftsstrafgesetz wiederzubeleben.

Das Senken der Kappungsgrenze steht im Koalitionsvertrag. Doch auch da tut sich nichts. Die Verzögerung bei der Kappungsgrenze ist doppelt ärgerlich: denn schon wie bei der Einführung der Mietpreisbremse ist angesichts der riesigen Anzahl der Mieterhöhungen ein Vorwegnahmeeffekt festzustellen. Gleich nach



Wohnungssuchende, die sich verzweifelt in der Renditemaschine einrichten
© Tom Stellmacher, Illustrator in Bargteheide und seit 2000 Mitglied bei MhM

Erscheinen des Hamburger Mietenspiegels 2023 wurden Mieterhöhungen mit einem Plus von 15 Prozent rausgeschickt. In den 2 ½ ungenutzten Jahren konnten zudem jeden Tag weiterhin derart hohe Mietensprünge von Mieter:innen verlangt werden.

Die Geltung der Mietpreisbremse wurde bis 2029 verlängert, allerdings ohne die von Bundesratsinitiativen und Parlamentarier:innen gewünschten Verbesserungen der Mietpreisbremse zum Beispiel im Bereich möblierter und befristeter Wohnungen. Die alten sperrigen und ungenügenden Vorschriften wurden schlicht verlängert.

MhM hat mehrfach auf die Notwendigkeit eines verbesserten Kündigungsschutzes hingewiesen, auch um die Wehrhaftigkeit der Mieter:innen zu erhöhen. Denn niemand riskiert eine Mietpreisrüge, wenn der Vermieter darauf ganz einfach mit einer Eigenbedarfskündigung reagieren kann. Apropos Kündigungsschutz: die Schonfristzahlung sollte auch auf die fristgemäße Kündigung erstreckt werden. Eine Forderung, mit der MhM schon vor vielen Jahren eine Hamburger Bundesratsinitiative ansah. Doch weiterhin droht Mieter:innen, die wegen einmaliger Zahlungsschwierigkeiten eine fristgemäße Kündigung erhalten, der Wohnungsverlust. Ein Reformvorschlag des Bundesjustizministers liegt noch immer nicht auf dem Tisch.

In Sachen Mietenspiegel sind »Mietspiegel« für Städte mit mehr als 50.000 Einwohner:innen jetzt Pflicht – allerdings genügen sogenannte einfache Mietspiegel, deren Aussagekraft zweifelhaft ist. Die Zusage qualifizierter Mietspiegel ist also nicht eingehalten worden. Auch die Einbeziehung älterer Bestandsmieten bei der Erhebung der ortsüblichen Vergleichsmiete lässt auf sich warten.

Nicht verschweigen möchte ich das Ende des Nebenkostenprivilegs für das Kabelfernsehen. Das darf die Regierungskoalition gern unter dem Stichwort »mehr Transparenz« bei den Nebenkosten verbuchen. Die geforderte Streichung der Grundsteuer aus dem Nebenkostenkatalog scheint allerdings nicht beabsichtigt.

Aus Sicht von Mieterinnen und Mietern fällt die Bilanz dürrig bis armselig aus. Sind die steigenden Mieten und der knappe Wohnraum in Ballungsgebieten doch die drängendsten soziale Probleme unserer Zeit. Große Reformen wurden gar nicht erst vereinbart. Aber wer hoffte, eine Evaluation der Schutzvorschriften werde dringenden Reformbedarf an den Tag bringen, wird enttäuscht – da ist schlicht nichts zu vermelden. Von benannten Versprechen wurden kleine Häppchen beschlossen. Dürfen Mieter:innen auf einen Endspurt hoffen? Schauen wir, ob große Themen und gebrochene Versprechen doch erst wieder im Wahlkampf 2025 aufgegriffen werden. Wir werden vor der Bundestagswahl berichten.

■ 50

Einladung zur Mitgliedervollversammlung Zahlen und Fakten 2023

MhM-Vorstand und Geschäftsführung laden Sie herzlich zur jährlichen Vollversammlung in den Bürgertreff Altona ein. Dort erfahren Sie, was und wie wir im Jahr 2023 beraten haben, welche Änderungen am Beratungssystem erfolgt sind, was wir auf den Social-Media-Plattformen so treiben, wer bei uns neu ist und welche wohnungspolitischen Anstrengungen wir zum Wohl der Mitglieder und aller Mieter:innen unternommen haben. **Hier nur ein paar Stichworte und Zahlen:**

Beratung 18 Stunden Rechtstelefon die Woche ermöglichten 3.300 Beratungsgespräche; ähnlich hoch liegt die Zahl der Online-Beratungen. In der Zentrale sind wir angesichts des Beratungsandranges seit dem Herbst 2023 weitgehend zur – altgewohnten – offenen Beratung zurückgekehrt: also ohne Anmeldung. Im Schnitt beraten die hierfür eingeteilten fünf Jurist:innen montags, dienstags und donnerstags von 15:30 bis 18:00 Uhr 30 Ratsuchende. In Kooperation mit der Verbraucherzentrale haben wir Energieberatungen dort vor Ort durchgeführt, damit wirklich alle Menschen eine faire Chance erhalten, die Abrechnungen der extrem teuren Heizperiode 2022 infrage zu stellen.

Beratungsthemen des Jahres 2023 Heizkosten, Heizkosten, Heizkosten, Indexmieten, Kündigungen und zum Jahresende Mieterhöhungen, nachdem der Hamburger Mietenspiegel 2023 erschien.

Politisch hat MhM Wirbel wegen der unkalkulierbaren Indexsteigerungen gemacht und so den Hamburger Senat dazu bewegt, eine Bundesratsinitiative zur Reglementierung von Indexmieten zu fordern. Ein Verbot wäre schöner gewesen, aber schon die Reglementierung scheiterte am Bundesjustizministerium. MhM hat einen besseren Schutz vor Kündigungen und vor überhöhten Mieten eingefordert – zuletzt insbesondere im Arbeitskreis Mietenspiegel. Den Hamburger Mietenspiegel 2023 haben wir deshalb nicht gebilligt (siehe Mietraum² Dezember 2023)

Videos aus dem Hause MhM Auf Instagram, YouTube, TikTok und Facebook klären wir Rechtsfragen, äußern uns zu Videos, zeigen wir, wer wir sind und wofür wir stehen und dass Mieter:innen viele Möglichkeiten haben, ihre Rechte durchzusetzen.

Alles Weitere berichten wir gern auf der Vollversammlung.

10. September 2024 um 18:30 Uhr im Bürgertreff Altona-Nord, Gefionstraße 3

Einladung zur Mitgliedervollversammlung

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Vorstellung des Rechenschaftsberichts
3. Entlastung der Vorstandssprecher:innen
4. Wahl des Vorstands und der Vorstandssprecher:innen*
5. Anregungen und Fragen an den Vorstand
6. Ausklang (bei Fingerfood)
Zu 4.: Nicola Kleist, Udo Smetan, Sebastian Saile und Thomas Breckner stellen sich zur Wiederwahl.
Bitte bringen Sie für den Einlass und die Abstimmungen Ihren Mitglieds- und Ihren Personalausweis mit.



Schiller-Oper droht der Einsturz Drama um ein Kulturdenkmal

»Einsturzgefahr!« steht am grünen Bauzaun. Rund vierundzwanzig Meter ragt das rostige Stahlskelett in den Himmel. Es sind die traurigen Überreste der einstmals prachtvollen Schiller-Oper im Stadtteil St. Pauli. Und es ist ein Zeugnis von behördlichem Versagen und Immobilien-Spekulation. Experten erzählen, was da seit Jahrzehnten falsch läuft – und warum es wichtig ist, für den Erhalt der Überreste des historischen Rundbaus zu kämpfen.

Man benötigt schon einige Fantasie, um in dem Stahlgestänge, das hinter dem Polizeirevier Lerchenstraße auf einem rund 3.000 Quadratmeter großen Grundstück steht, ein wertvolles Bauwerk zu erkennen. Aber das, was da von der Schiller-Oper übriggeblieben ist, ist von historischer Bedeutung. Denn es ist die einzige erhaltene Stahlkonstruktion eines Zirkusgebäudes aus dem 19. Jahrhundert in Deutschland.

Direktor Paul Busch lässt das Gebäude errichten, das aus einem inneren und äußeren Rundbau mit einem kegelförmigen Dach besteht – oben als Abschluss die sogenannte »Laterne«, ein großes Oberlicht. Im Sommer 1891 wird die Vergnügungsstätte für mehr als 1.000 Besucher:innen mit einer spektakulären Zirkusshow eröffnet. Buschs Zirkus ist damals nicht der einzige, der für Furore sorgt. Auf dem Heiligengeistfeld gastieren gelegentlich Wanderzirkusse. Und am Millerntor hat Buschs Rivale Ernst Renz sein Zirkusgebäude.

Der Aufstieg von Zirkusunternehmer Paul Busch ist rasant, so dass er schon wenige Jahre später mehrere eigene Spielstätten in verschiedenen Großstädten besitzt. 1899 zieht er in das technisch

besser ausgestattete Gebäude am Millerntor um. Die bis dahin genutzte Stahlkonstruktion an der heutigen Lerchenstraße wird 1905 zum Theater umgebaut. Hans Albers und Asta Nielsen treten hier auf. Später eröffnet eine privatgeführte Oper – die Schiller-Oper. Während des Zweiten Weltkrieges internieren die Nazis in den Gebäuden Zwangsarbeiter aus Italien und der Ukraine. Später beherbergt die Schiller-Oper Geflüchtete und Gastarbeiter, wie Arbeitsmigranten damals hießen. Es eröffnen mehrere Restaurants und Musikclubs.

» Die Schiller-Oper ist ein Zeugnis des modernen Stahlbaus sowie der Unterhaltungs- und Zirkusarchitektur des 19. Jahrhunderts«,

sagt Stadt- und Kulturforscherin Dr. Anke Rees, die über die Schiller-Oper mehrere Bücher geschrieben hat und Stadteilrundgänge anbietet.

Die Stahlkonstruktion der historischen Schiller-Oper steht unter Denkmalschutz. Damit sie keinen weiteren Schaden nimmt, braucht sie dringend einen Korrosionsschutz. Foto © FW



www.anke-rees.de



Nach einem Umbau wurde das Zirkusgebäude 1905 zum Schiller-Theater. Postkarte © St.-Pauli-Archiv

»Alle unsere gesellschaftlichen Diskurse kann man an diesem bedeutenden Ort ablesen.

» Die Schiller-Oper erzählt viel über die deutsche Geschichte, über unser koloniales Erbe, über Zwangs- und Gastarbeitende sowie über die Musik- und Vergnügungsgeschichte.«

Spätestens seit 2006 steht die Schiller-Oper vollständig leer. Aber bereits seit Jahrzehnten wird über die Zukunft des historischen Ortes gestritten – und wie eine Sanierung der Gebäude, die damals noch standen, erreicht werden kann. Einen besonders kühnen oder je nach Sichtweise dummen Deal verfolgt 1997 das Bezirksamt Mitte. Es mietet die Schiller-Oper für die Unterbringung von Geflüchteten an und soll dafür rund eine Million Mark (ca. 500.000 Euro) bezahlt haben – und das, obwohl es in anderen Unterkünften freie Betten gegeben haben soll und die Zustände in der Schiller-Oper als »menschenunwürdig« gebrandmarkt werden. Scharfe Kritik am Vorgehen der eigenen Behörde übt damals sogar die Sozialdezernentin. Der Eigentümer der Schiller-Oper soll mit dem Steuergeld dazu gebracht werden, nach Beendigung der Flüchtlings-Unterbringung die Schiller-Oper zu sanieren. Es kommt, das ist schon damals wenig überraschend, anders. Denn einen Vertrag, der den Eigentümer zur Sanierung gezwungen hätte, hat der Bezirk nicht abgeschlossen. Und die vorgelegten Sanierungspläne sind mit dem geltenden Recht nicht vereinbar. So rottet die Schiller-Oper mit dem Auszug der letzten Geflüchteten weiter vor sich hin.



Das Vorgehen in den 90er Jahren ist beispielhaft für das zögerliche behördliche Agieren in den vergangenen 30 Jahren. Zwar gibt es immer wieder Aufforderungen an die wechselnden Eigentümer, die Schiller-Oper zu sanieren und das Areal zu entwickeln. Auch werden immer wieder Pläne teils namhafter Architekten vorgelegt. Aber keine dieser Ideen ist mit dem Baurecht vereinbar. Bis heute hat sich daran nichts geändert. Und dies, obwohl die Schiller-Oper seit 2012 endgültig unter Denkmalschutz steht und dies »obergerichtlich bestätigt« wurde, so die Kulturbehörde.

Die Eigentümerin, die das Areal zwei Jahre nach dem Gerichtsurteil und im Wissen um den Denkmalschutz gekauft haben soll, interessiert das offensichtlich wenig. Auf ihrer Internetseite macht sie deutlich: »Das alte Stahlgerüst kann so nicht erhalten werden.« Stattdessen plant sie Wohnraum für ältere Menschen und eine Rekonstruktion der Rotunde im Innenhof, so zumindest kann man ihre Ausführungen verstehen. Dazu kleine Läden, Restaurant und Bäcker, ein Fitnesscenter »für intergenerative Aktivitäten« und Büros für einen ambulanten Pflegedienst sowie für ITler und Werbeagenturen – außerdem »wenn möglich« eine »Quartiersgarage mit Elektro-Ladesäulen, Platz für E-Scooter, Elektrobikes und Lastenfahrräder«. Gerne hätten wir mit der Eigentümerin über ihre Pläne und den Schutz des Stahlskeletts gesprochen. Sie ließ eine Anfrage allerdings unbeantwortet.

Eine Baugenehmigung gibt es bis heute jedenfalls nicht und die letzten Gespräche zwischen der Eigentümerin und dem Bezirk fanden 2022 statt,

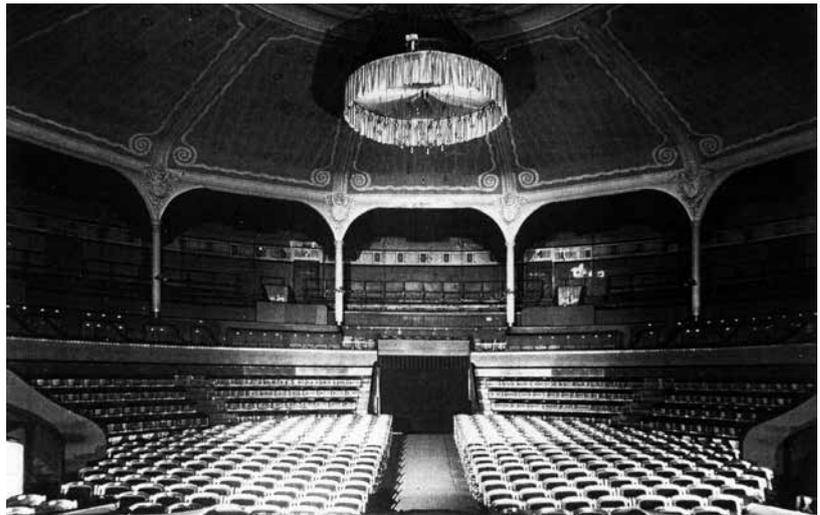


Das begehbare Denkmal: Der Entwurf des Architekten Dirk Anders vereint Neubauten und den Entwurf der historischen Stahlkonstruktion der Schiller-Oper. Visualisierung © Dirk Anders

so das Bezirksamt Mitte: »Die für eine Neuentwicklung notwendige Sicherung der Schiller-Oper an dem Standort konnte bislang nicht überzeugend dargestellt werden.« Nach dem Bebauungsplan dürfte die Rotunde der Schiller-Oper nach Norden auf dem Gelände versetzt«, sagt das Bezirksamt, »und ein viergeschossiger Neubau errichtet werden.«

Doch haben die Behörden bisher wirklich alles unternommen, um die Schiller-Oper zu retten? Oder ist es wie bei diversen Fällen von illegal leerstehendem Wohnraum, dass die Stadt auch hier als »zahnloser Tiger« agiert? Trotz Denkmalschutz kommt die Bürgerschaftsabgeordnete der Linken, Heike Sudmann, zu einem vernichtenden Urteil: »Der Senat wirkte in den letzten Jahren so, als wenn er genau wie die Eigentümerin hofft, dass das Stahlgerüst zusammenbricht und sich das Problem von selbst löst.« Am Vorgehen der Stadt lässt die Stadtentwicklungs-Expertin kein gutes Haar: »Statt die Daumenschrauben des Denkmalschutzes anzuziehen und auf Kosten der Eigentümerin tätig zu werden, lässt sich die Stadt von ihr am Nasenring durch die Manege führen«, kritisiert Sudmann.

Die Kulturbehörde sieht das naturgemäß anders, auch wenn man sich ein »schnelleres Vorgehen wünschen« würde und bedauert, dass die Gespräche mit der Eigentümerin bisher »ohne Erfolg geblieben« sind. Gesetzlich vorgeschriebene Fris-



Blick ins Innere des Zirkusgebäudes, das Direktor Paul Busch für mehr als 1.000 Besucher:innen bauen ließ. Foto © unbekannt

ten müssen eingehalten werden, die Eigentümerin kann gegen behördliche Auflagen Rechtsmittel einlegen – und bis die entschieden sind, dauert es. Die Behörde wertet es aber als Erfolg, dass ab März 2021 die nicht unter Schutz stehenden Anbauten der Schiller-Oper abgerissen wurden »Dies ist erfolgt, um Lasten von dem denkmalgeschützten Stahlgerüst zu nehmen«, sagt Enno Isermann, Sprecher der Kulturbehörde. »Das Stahlgerüst ist in der Zwischenzeit durch eine Stützkonstruktion gesichert.« Mehr aber auch nicht.

Denn nun ist das Stahlskelett erst recht schutzlos dem Wetter ausgesetzt. »Der Herbst hat mit viel Regen begonnen und die folgende winterliche Periode setzt dem Stahl weiter zu«, hatte die Anwohner-Initiative bereits im September 2022 in einer Pressemitteilung geschrieben. »Es duldet keinen weiteren Aufschub, der jede Sicherungsmaßnahme später weitaus teurer gestalten wird und der auf Abriss pokernden Eigentümerin in die Karten spielt.« Seitdem sind wieder fast zwei Jahre vergangen. Auch das Denkmalschutzamt hatte laut Senat bereits 2021 darauf hingewiesen, dass nach Abbau der maroden Dachschalung ein Korrosionsschutz auf dem Stahlskelett erforderlich sei.

»Die Geschichte der Schiller-Oper ist seit Jahrzehnten ein Trauerspiel der Hamburger Stadtentwicklung«, bemängelt Kristina Sassenscheidt, Geschäftsführerin vom Denkmalverein Hamburg.

»Anstatt ihrer Instandhaltungsverpflichtung nachzukommen, haben sich die wechselnden Eigentümer:innen bis heute laufend dagegen gewehrt, die Konstruktion zu sichern.

» Es ist definitiv kein gutes öffentliches Signal, wenn ein eingetragenes Kulturdenkmal vor aller Augen verfällt.«



Vor drei Jahren wurden die Randgebäude der Schiller-Oper abgerissen. Sie standen nicht unter Denkmalschutz
Foto © MM

Dass die Eigentümerin offenbar weiter auf Zeit spielt, legt auch eine Senatsantwort auf eine Anfrage der Linken vom August 2022 nahe. Demnach habe die Eigentümerin im Juli ausgeführt, dass »die Stahlkonstruktion technisch und wirtschaftlich nicht erhalten werden könne«, sagt der Senat. Schon einen Monat zuvor, so der Senat, »antwortete die Eigentümergemeinschaft, dass es für sie keine andere Lösung als den Abbau der Konstruktion gäbe«. Das wundert wenig: Das Denkmal steht einer lukrativen Bebauung des Grundstücks und damit maximalem Profit im Wege. Könnte bei einer weiteren Verzögerung von Schutzmaßnahmen das bedeutende Stahlskelett für immer verloren sein?

Das befürchten nicht wenige – auch wenn das Argument der Eigentümerin, dass die Stahlkonstruktion nicht zu retten sei, mittlerweile widerlegt ist. Das geht aus einem umfangreichen Gutachten »zur Erhaltbarkeit der Stahlskelettkonstruktion« hervor, dessen Ergebnis seit einigen Monaten vorliegt und das das Denkmalschutzamt in Auftrag gegeben hat. »Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die denkmalgeschützte Stahlkonstruktion in einem sehr guten Zustand ist«, sagt Kulturbehörden-Sprecher Enno Isermann. »Lediglich rund zehn Prozent der Bestandteile müssten erneuert werden, um die denkmalgeschützte Stahlkonstruktion zu erhalten.« Dass man aus Angst vor Rechtsstreitigkeiten zu zögerlich agiere und die rechtlichen Möglichkeiten gegen die Eigentümerin nicht voll ausschöpfe, weist die Kulturbehörde zurück: »Nach der Beauftragung, Fertigstellung und Prüfung des letzten Gutachtens ist kein schnelleres Handeln möglich gewesen.«

Das Gutachten soll den Weg freimachen, damit die Behörde im Rahmen »einer Sicherungsverfügung« endlich das Aufbringen des Korrosionsschutzes von der Eigentümerin fordern kann. Doch

auch dafür bedarf es zunächst eines »formalen Anhörungsverfahrens«. Und gegen so eine Sicherungsverfügung kann die Eigentümerin Rechtsmittel einlegen. Die Behörde wird wohl wieder Fristen setzen, ihr vielleicht mit Bußgeldern drohen. Es wird also wieder dauern. Und erst wenn die Eigentümerin der »Sicherung des Denkmals« nicht nachkommt, »kann das Denkmalschutzamt die Arbeiten selber in Auftrag geben und der Eigentümerin in Rechnung stellen«, sagt Enno Isermann. Aber auch hierzu müssten »angemessene Fristen eingehalten werden«. Das klingt weiterhin nicht nach einem schnellen Ergebnis. Und Heike Sudmann glaubt nicht an eine »einvernehmliche Lösung« mit der Eigentümerin:

» Sie macht doch seit Jahren deutlich, dass sie – wohlwollend um den Denkmalschutz – eine maximale Bebauung und damit Rendite erreichen will. Sie verweigert sich Gesprächen mit Behörden und Politik und auch jeglicher Diskussion mit Nachbar:innen und dem Stadtteil.«

Seit Jahren mahnen auch engagierte Menschen im Stadtteil an, das Denkmal nachhaltig zu schützen, und fordern eine stadtteilgerechte Nutzung des Geländes. Schon 2016 stellte Architekt Dirk Anders auf einer Veranstaltung der Anwohner-Initiative Schiller-Oper Pläne vor, wie eine Bebauung und der Erhalt der Stahlkonstruktion möglich ist. Er plante auf den Randflächen Gebäude und die Stahlkonstruktion der Schiller-Oper als ein Industriedenkmal, unter dem man auf Wegen durchlaufen kann. »Die Fläche unter der Rotunde eignet sich dabei als Grünfläche oder zur Errichtung einer Kita«, sagt Anders. Seine Planungen seien der Beleg gewesen, dass ein Erhalt der Stahlkonstruktion und eine Neubebauung miteinander vereinbar sei.

Im Stadtteil und in den Behörden gab es damals viel Zustimmung für diese ersten Entwürfe. Nur die Eigentümerin verweigert sich bis heute. Kristina Sassenscheidt vom Denkmalverein fordert die zuständige Behörde auf, dass sie »alle rechtlichen Möglichkeiten zur Erhaltung der Schiller-Oper ausschöpft. Vielleicht ist es sogar an der Zeit, über eine Enteignung nachzudenken – im Denkmalschutzgesetz ist auch diese Option verankert.«

■ FW

Hamburg enteignet

Volksinitiative für bezahlbare Wohnungen

Die Volksinitiative »Hamburg enteignet« setzte sich unter dem Motto »Mieten runter!« und in auffälligem Pink leidenschaftlich für weniger Spekulation und mehr Gemeinwohl in der Wohnungspolitik ein. Ihre Unterstützer:innen sammelten zwischen September 2022 und März 2023 über 18.000 Unterschriften – und damit deutlich mehr als die im ersten Schritt erforderlichen 10.000. Doch anstatt das Anliegen der Initiative zu unterstützen, äußerte der Senat Bedenken an der Rechtmäßigkeit des Vorhabens und hat das Hamburgische Verfassungsgericht angerufen.

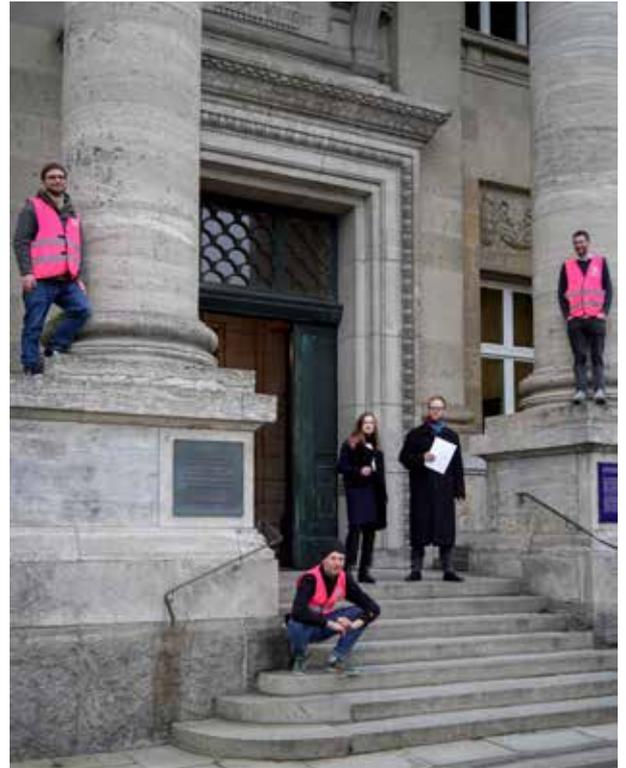
Ziel der Volksinitiative ist es, große Wohnungsgesellschaften mit über 500 Wohneinheiten der Privatwirtschaft zu entziehen. Sie hat nicht selbst ein Gesetz entworfen, sondern forderte das Einsetzen einer Kommission, die ein solches Vergesellschaftungsgesetz erarbeiten soll. Dies ist einer der Punkte, die der Senat für unzulässig hält.

»Der Senat wirft uns vor, wir würden ihn zu einem Hilfsorgan degradieren, der für uns ein Gesetz entwerfen soll, weil wir nicht in der Lage dazu seien. Dies lässt ein fragwürdiges Demokratieverständnis erkennen, wenn sich der Senat und die Bürgerschaft degradiert fühlen, wenn sie das tun sollen, wofür sie gewählt wurden: den Willen der Hamburger Bevölkerung in den verfassungsmäßigen Grenzen umzusetzen«, sagt Marleen Neuling von der Initiative. »Darüber hinaus halten sie die gesamte Vergesellschaftung von Wohnraum für unzulässig und sehen nicht ein, eine Kommission dazu einzusetzen. Dabei halten sie die Ergebnisse der Berliner Kommission, an der neun Professor:innen und immerhin eine ehemalige Justizsenatorin beteiligt waren, für falsch. Während wir die kritische Betrachtung der herrschenden Meinung grundsätzlich positiv finden, wundern wir uns doch, wie sich der Senat so vehement gegen die Forschungsergebnisse der Wissenschaft stellt.«

Das letzte Verfahren, in dem es um ein Volksbegehren vor dem Hamburgischen Verfassungsgericht ging, dauerte etwa eineinhalb Jahre. Eine lange Zeit, um die Motivation bei Aktivist:innen aufrecht zu erhalten. Und eine lange Zeit, um bei Bürger:innen nicht in Vergessenheit zu geraten. Handelt es sich also um reine Verzögerungstaktik? »Da der Senat fast jede Volksinitiative vor das Landesverfassungsgericht zerrt, vermuten wir schon eine Taktik dahinter, zumal keinerlei Gesprächsangebot an uns erfolgte«, so Neuling.

Doch »Deutsche Wohnen & Co. enteignen« aus Berlin hat zwischenzeitig bekannt gegeben, ein Vergesellschaftungsgesetz für die Hauptstadt zu schreiben, und auch aus dem europäischen Raum hören wir von Vergesellschaftungsinitiativen. Wir wussten, dass wir einen langen Atem brauchen. Während wir auf der juristischen Ebene vor dem Verfassungsgericht für unsere Sache streiten, organisieren wir Demos und Filmvorführungen in den Stadtteilen.«

Über zweitausend Euro sind für die juristische Verteidigung im Rahmen einer Crowdfunding-Kampagne bereits zusammengekommen. Um die Kosten zu decken, sammelt »Hamburg enteignet« aktuell Spenden. In der Zwischenzeit sind die Aktivist:innen weiter auf der Straße präsent und bieten Plattformen für den mietenpolitischen Diskurs an. Zuletzt als Vergesellschaftungsblock bei der 1. Mai-Demo und bei der Veranstaltung »Vergesellschaftung aus feministischer Perspektive«. Aufgeben kommt für sie nicht in Frage. Sollte die Volksinitiative zulässig sein, steht der Plan für den nächsten Schritt, 65.000 Unterschriften innerhalb von drei Wochen zusammenzubekommen – notfalls auch für 2025.



*Hamburg enteignet legt Widerspruch gegen die Klage des Senats ein.
Foto © Hamburg enteignet*

Für MhM steht fest: Wir brauchen neue Visionen für das zukünftige Wohnen und Menschen, die dafür auf die Straße gehen. Nur so bekommen wir die Mieten runter.

■ AKR

»Hamburg enteignet« freut sich über weitere Spenden für die Kosten der Rechtsverteidigung

Spenden kann man an
Hamburg enteignet e. V. unter der
IBAN DE64 4306 0967 1274 8243 00
oder über Paypal:



Wohnungspolitische Forderungen von MhM

Faire Wohnverhältnisse in Hamburg in sieben Schritten

Viele Menschen auch mit mittlerem Einkommen müssen 40 Prozent und mehr ihres Einkommens für die Miete aufbringen. Tendenz steigend. Unser Ziel als Hamburger Mieterverein ist es, Wohnen in Hamburg gerecht und bezahlbar zu gestalten und allen Menschen Zugang zu fairen Wohnbedingungen zu schaffen. MhM hat sieben wirksame Maßnahmen für faire Wohnverhältnisse zusammengestellt:

Schritt 1: SAGA-Wohnungspolitik

In SAGA-Wohnungen sollen für die nächsten fünf Jahre die Mieten stabil bleiben. Keine Mieterhöhungen von 2024 bis 2028! Durchatmen. Außerdem soll die SAGA den Gewinn – zuletzt 218 Millionen Euro; bei 138.000 Wohnungen sind das rund 1.500 Euro pro Wohnung – investieren, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Bisher schöpft der Hamburger Haushalt den Gewinn Jahr für Jahr ab. Der neu zu schaffende Wohnraum würde den Hamburger Wohnungsmarkt entlasten und faire Mieten für alle SAGA-Mietenden sicherstellen.

Schritt 2: Änderung der Kündigungspraxis

Eigenbedarfskündigungen bei gekauften Wohnungen darf es nicht mehr geben. Mindestens eine zehnjährige Kündigungssperre bei jedem Verkauf sollte gelten. Eigenbedarf ist häufig vorgeschoben, um wehrhafte Mietende loszuwerden oder um günstige Mieten durch teure Neuvermietungspreise zu ersetzen. Zudem sind längere Kündigungsfristen für Vermietende in angespannten Wohnungsmärkten erforderlich. Die Kündigungsgründe des Vermietenden müssen mit dem Interesse am Verbleib des Mietenden und dessen Härtegründen abgewogen werden.

Schritt 3: Betriebskosten

Die Umlage der typischerweise mit dem Eigentum einhergehenden Kosten wie Versicherungen und Grundsteuer auf die Mietenden muss ent-

fallen. Vermieter sollten darüber hinaus verpflichtet werden, das günstigste Angebot zu wählen, um Nebenkosten wirtschaftlich zu halten.

Schritt 4: Neugestaltung des Wohnungsmarktes

MhM strebt eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit an, die dauerhaft und nicht mehr wie heute zeitlich begrenzt preiswerten Wohnraum schafft. Große Vermieter ab 3.000 Wohnungen sollen verpflichtet werden, einen Teil ihres Bestands zu sozialen Konditionen anzubieten. Ein Hamburger Wohnungsbewirtschaftungsgesetz könnte hier den Rahmen schaffen. Außerdem fordern wir ein effizienteres staatliches Vorkaufsrecht, um Spekulation wirksamer begegnen zu können.

Schritt 5: Reform des Mietenspiegels

Der Hamburger Mietenspiegel sollte auf dem Median basieren und endlich überhöhte und rechtlich unzulässige Mieten ausschließen. Alle Bestandsmieten müssen in den Mietenspiegel einfließen.

Schritt 6: Verschärfung der Mietpreisbremse

Nicht zulässige Mieten sollen automatisch auf die ortsübliche Vergleichsmiete gesenkt werden. Das Privileg der Vermieter, die schon immer überhöhte Mieten verlangt haben und sich auf diese überhöhten Vormieten nach der derzeitigen Gesetzeslage berufen dürfen, gehört abgeschafft.

Schritt 7: Mieterhöhungen begrenzen

Wir fordern einen mehrjährigen Mietenstopp für alle Mietverhältnisse, die mehr als 7 Euro pro Quadratmeter kosten. Index-, Modernisierungsmieterhöhungen sowie Staffelmieten, insbesondere deren Kombination, sind abzuschaffen. Die Kappungsgrenze sollte auf 2,5 Prozent pro Jahr gesenkt werden. Zudem plädieren wir für die Wiederbelebung des Wirtschaftsstrafgesetzes, um überhöhte Mieten und Wucher effektiv zu bekämpfen.

■ MhM



Anzeige

Einmaleins der Untervermietung

Was erlaubt ist – und was nicht

Bei der Untervermietung geht das meiste nicht ohne die Erlaubnis der Vermieterin. Ob WG-Gründung, Zwischenvermietung während des Erasmussesters oder der Einzug des Partners – die Hausverwaltung muss über all diese privaten Lebensentscheidungen informiert und einbezogen werden. Zum Glück ist die rechtliche Situation für Mieter:innen günstig, viel günstiger als viele denken und Hausverwaltungen einen häufig glauben machen wollen.

Das geht ohne Erlaubnis

Nur enge Familienangehörige dürfen ohne Erlaubnis aufgenommen werden, das heißt Ehepartner:innen sowie die eigenen Kinder und Eltern. In diesem Fall muss man der Hausverwaltung den Einzug nur mitteilen. Für alle anderen, also auch Geschwister, Cousins, Großeltern oder den Partner, wenn man nicht gerade verheiratet ist, braucht man eine Erlaubnis. Besuch darf beliebig oft empfangen und auch längere Zeit beherbergt werden, sofern kein Daueraufenthalt daraus wird. Ob noch ein Besuch oder schon eine Untermiete vorliegt, hängt nicht allein von der Dauer des Aufenthaltes ab. Wenn der »Besuch« mit Sack und Pack einzieht, besteht schon am ersten Tag ein Untermietverhältnis.

Anspruch auf Untervermietung

Entsteht nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil der Wohnung unterzuvermieten, muss die Vermieterin hierzu die Erlaubnis erteilen. Bei der Beurteilung, ob ein berechtigtes Interesse besteht, sind die Gerichte großzügig. Es zählen alle vernünftigen Gründe wirtschaftlicher oder persönlicher Natur, welche den Wunsch nach einer Untervermietung nachvollziehbar erscheinen lassen. Hier ein paar Beispiele:

- Man möchte mit der Partnerin oder dem Partner zusammenziehen.
- Die eigenen Kosten sollen gesenkt werden, indem man die Miete mit einer anderen Person teilt.
- Ein bisheriger Mitbewohner zieht aus und eine neue Mitbewohnerin soll einziehen.
- Das Alleinleben fühlt sich nicht mehr richtig an und man möchte eine WG gründen.
- Man möchte ein nicht genutztes Zimmer einem Geflüchteten überlassen.

Wichtig ist, dass die Wohnung durch die Untervermietung nicht überbelegt wird. Außerdem darf die Vermieterin die Untervermietung ablehnen, wenn der vorgeschlagene Untermieter als unzumutbar gilt. Dafür braucht es aber sehr konkrete Gründe, zum Beispiel wenn der neue Mitbewohner für ständige Lärmbelästigungen bekannt ist.

Erlaubnis beantragen

Die Erlaubnis kann immer nur für eine konkrete Person beantragt werden. Man muss also erst eine Untermieterin finden und kann erst dann den Antrag auf Erlaubnis der Untervermietung stellen. In den Antrag schreibt man, um wen es sich handelt (Name, Geburtsdatum und Berufsbezeichnung), welches Zimmer vermietet werden soll und begründet außerdem, warum man ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hat. Für die Antwort setzt man eine Frist von zwei Wochen. Das Schreiben schickt man an die Vermieterin bzw. Hausverwaltung, und zwar so, dass man im Nachhinein beweisen kann, dass es auch angekommen ist (per Einschreiben-Einwurf; eine E-Mail oder ein einfacher Brief zählt nur, wenn die Hausverwaltung darauf antwortet).

Und die ganze Wohnung?

Was ist aber, wenn man nicht dauerhaft mit jemanden zusammenleben will, sondern die Wohnung für einen vorübergehenden Zeitraum nicht braucht und in der Zwischenzeit jemand anderes dort leben soll? Jetzt wird es tricky. Das Gesetz schreibt vor, dass immer nur ein Teil der Wohnung untervermietet werden darf. Ist die Wohnung vom Schnitt her WG-tauglich, dann ist das kein Problem. Man vermietet ein Zimmer und behält das andere Zimmer für sich selbst, um hier die eigenen Möbel und private Gegenstände zu lagern und das Zimmer zu nutzen, wenn man in der Stadt ist. Bei Einzimmerwohnungen war es bisher schwieriger, seit einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs aus dem letzten Jahr ist aber auch das möglich. Voraussetzung ist, dass du den Gewahrsam an der Wohnung nicht vollständig aufgibst. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn du einen Schlüssel behältst und es in der Wohnung



Unser Infoblatt zum Thema als gedruckte oder auch als Online-Version zum Download auf unserer Webseite



www.mhmhamburg.de

Musterbrief

Sehr geehrte Damen und Herren,

ab dem (*Datum*) möchte ich ein Zimmer meiner Wohnung an Frau (*Name, Geburtsdatum und Beruf*) überlassen. Hierfür bitte ich um Ihre Erlaubnis. Mein Interesse an der Überlassung ergibt sich aus folgenden Gründen:

(*Beispiel 1*) Mein bisheriger Mitbewohner Herr (*Name*) ist ausgezogen. Ich möchte mir die Mietkosten weiterhin teilen und auch weiterhin in einer WG leben.

(*Beispiel 2*) Bei Frau (*Name*) handelt es sich um meine Partnerin. Ich möchte sie in die Wohnung aufnehmen, weil wir in Zukunft zusammenleben wollen.

Ich bitte Sie, mir die Untermieterlaubnis bis zum (*2 Wochen Frist*) zu erteilen.

Mit freundlichen Grüßen
(*Unterschrift*)

einen Bereich gibt, in dem persönliche Gegenstände gelagert werden und der für den Untermieter Tabu ist.

Airbnb und Co – das geht gar nicht

Du darfst mit der Untervermietung deiner Wohnung keinen Gewinn erzielen. Als Untervermieter:in treffen dich alle Rechte und Pflichten wie bei einer normalen Vermietung, sodass auch die Mietpreisbremse greift. Mit einer Untervermietung der eigenen Wohnung auf dem angespannten Hamburger Wohnungsmarkt Cash zu machen, das finden wir nicht nur falsch, das ist auch verboten.

Ein Anspruch auf Erlaubnis der Untervermietung besteht auch dann nicht, wenn du gar nicht in die Wohnung zurückkehren willst. Das größte No-Go ist jedoch eine Vermietung der eigenen Wohnung über Airbnb an Tagestourist:innen. Findet die Vermieterin die eigene Wohnung auf so einer Plattform, kann das schnell zu einer Abmahnung und einer Kündigung führen.

■ RAK

Hamburg traut sich was Vorschläge für eine menschenwürdige Sozialpolitik

In Hamburg zeigt ein Bündnis aus sozialpolitischen Akteuren Mut zur Veränderung. Unter dem Motto »Hamburg traut sich was« bringt die Arbeitsgruppe Soziales der SOPO (Sozialpolitische Opposition) zusammen mit dem Netzwerk SGB II Menschen-Würde-Rechte seit über fünf Jahren innovative Vorschläge ein zur Überwindung des bisherigen Hartz IV-Systems, seit 2023 als Bürgergeld bekannt. Ziel dieser Initiativen ist es, vor allem auf kommunaler Ebene praktikable Verbesserungen zu erzielen, die sich auf unterschiedliche Aspekte des sozialen Wohnens und Lebens in Hamburg beziehen.

Die Vorschläge umfassen einen ganzen Strauß an Maßnahmen: Von der Übernahme der Stromkosten bis zur Abschaffung der Sanktionen für Leistungsbezieherinnen, von der Umsetzung des Housing-First-Ansatzes für Obdachlose bis zur Schaffung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit im Rahmen eines nicht profitorientierten Wohnungsmarktes. Ein Hamburger Wohnungsbe-

wirtschaftungsgesetz soll größere Vermieter verpflichten, zwanzig Prozent des Wohnungsbestandes preisgebunden zu vermieten. Leistungsbezieherinnen sollen bei dem stadteigenen Energieversorger Hamburg Energie einen preiswerteren Tarif erhalten, so dass sie auch tatsächlich mit dem im Regelsatz vorgesehenen Stromanteil realistisch auskommen können. Besonders hervorzuheben ist die Forderung, dass Vermietungen durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft SAGA nur noch grundrenoviert und mit einer Basisausstattung erfolgen sollen, da die Renovierungs- und Ausstattungspauschalen regelmäßig nicht reichen. Auch verständigte sich das Bündnis darauf, dass die SAGA auf Mieterhöhungen verzichten soll, um mietpreisdämpfende Wirkungen auf dem Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Die Hamburger Mieterspiegelwerte sollen obendrein in Zukunft auf der Grundlage des sogenannten Medians ermittelt werden, der ebenfalls eine preisdämpfende Wirkung hat.



*Gelbe Wertstoffcontainer sind kostenfrei, den Transport der Gelben Tonnen lässt sich die HEG bezahlen.
Foto © AL*

Die Forderungen wurden zuletzt Ende November in einer Veranstaltung unter dem Titel »Zahlungsaufforderung: Das Geld reicht nicht zum Leben!« präsentiert. Dies unterstreicht die Dringlichkeit, mit der diese Maßnahmen diskutiert und umgesetzt werden müssen. Denn es geht hier nicht nur um Wohnen, sondern um ein grundlegendes Menschenrecht auf ein menschenwürdiges Leben.

Die Stadt Hamburg steht nun vor der Herausforderung, diese weitreichenden Vorschläge in die Tat umzusetzen. Die Entschlossenheit und das Engagement der beteiligten Gruppen zeigen, dass eine humane und gerechte Sozialpolitik möglich ist, wenn nur der politische Wille vorhanden ist. Es bleibt zu hoffen, dass der Hamburger Senat diese Gelegenheit ergreift, um als Vorreiter in der Sozialpolitik zu agieren und damit ein Zeichen für ganz Deutschland zu setzen.

■ MM



■ AL

Versteckte Betriebskosten Teure Wege der Gelben Tonne

Während Gelbe Tonnen für den Wertstoffmüll selbst kostenlos sind, führen die Gebühren für ihren Transport oft zu einer spürbaren Erhöhung der Müllkosten.

MhM ist Berichten von Mitgliedern nachgegangen, die sich über ungewöhnlich hohe Müllgebühren ärgern. Besonders in kleineren Wohnanlagen scheinen die Kosten aus dem Rahmen zu fallen.

Und tatsächlich kostet allein der Transport der Gelben Tonnen, offiziell »Hamburger Wertstofftonnen« genannt, in einzelnen Fällen mehrere hundert Euro jährlich. Denn die Hamburger Entsorgungsgesellschaft mbH (HEG) verlangt Gebühren für den Transport der Behälter am Abholtag zum Straßenrand. Die Höhe dieser Gebühren variiert je nach Länge des Transportwegs und vorhandenen Hindernissen wie Treppenstufen. Eine transparente Preisliste auf der Internetseite der HEG existiert nicht, stattdessen werden die Preise individuell mit den Grundeigentümern vereinbart, so ein Sprecher der HEG gegenüber MhM. Ein Beispiel: In Winterhude wurden für zwei wöchentlich geleerte Tonnen und einen Transportweg von 50 Metern mit fünf Stufen monatliche Kosten von 60,45 Euro veranschlagt, was jährlich über 700 Euro und damit rund zehn Prozent der gesamten Müllkosten ausmachte. Die Folgen dieser Praxis spüren die Mieter:innen in ihrer Nebenkostenabrechnung.

Interessanterweise fallen jedoch keine Transportkosten in großen Wohnanlagen mit den 1.100 Liter fassenden vierrädrigen Wertstoffcontainern an, sofern diese nicht weiter als 25 Meter von der Straße entfernt stehen. Hier übernimmt die HEG den Transport ohne Wegekosten. Diese Ungleichbehandlung begründet die HEG damit, dass die Gelben Tonnen auch von Laien transportiert werden könnten, während die Gelben Container mit den separaten Radbremsen nicht so einfach zu bewegen seien. Angesichts der Mengenverhältnisse und dem in der Regel leichten Gewicht der Tonnen sieht MhM darin keinen sachlichen Grund für die Ungleichbehandlung.

Für alle, die sparen möchten, gibt es eine einfache Möglichkeit: Wer die Gelben Säcke und Tonnen selbst oder im Reihum-Verfahren am Abholtag an den Straßenrand stellt, muss für den Transport nichts zahlen. Dies könnte insbesondere für kleinere Hausgemeinschaften eine überlegenswerte Alternative sein.



Der Hamburger Fernsehturm dreht sich zwar nicht mehr, dient aber noch immer der Abstrahlung von Rundfunk und Fernsehprogrammen.

Foto © AL

Kabelfernsehen bald Mieter:innensache

Wer nicht plant, sieht bald schwarz

Ab dem 1. Juli 2024 ändert sich die Welt des Fernsehens grundlegend – und wer sich jetzt nicht informiert, könnte im Sommer vor einem dunklen Bildschirm sitzen.

Bisher sorgen in vielen Wohnungen die Vermietenden für einen einfachen Zugang zu einer breiten Auswahl an Fernsehprogrammen. Diese Kabel- und Antennenanschlüsse wurden häufig durch Gruppenverträge ermöglicht, deren Kosten auf die Mietenden in den jährlichen Betriebskostenabrechnungen umgelegt werden konnten – eine Praxis, die als sogenanntes Nebenkostenprivileg bezeichnet wird.

Alle zahlten den gleichen, bei großen Vermietern oft recht günstigen Betrag am Ende des Jahres – egal, ob sie die Anschlüsse nutzten oder nicht. Für Vielgucker:innen war dies eine preiswerte Lösung für ihren Fernsehkonsum, während andere für nicht genutzte Programme bezahlen mussten.

Diese Zeit geht nun zu Ende. Vom 1. Juli 2024 an dürfen Vermietende die Kosten für solche Dienste nicht mehr über die Nebenkosten abrechnen. Das bedeutet, dass viele Vermietende keinen Fernsehempfang mehr bereitstellen. Einige Hamburger Genossenschaften haben aber angekündigt, vorerst weiterhin den Service anzubieten. Mietende, die ihr Fernsehangebot beibehalten möchten, müssen sich nun um eigene Verträge kümmern. Dabei ist es wichtig, Angebote sorgfältig zu vergleichen – unter Berücksichtigung von Senderauswahl, Bildqualität, Kosten und technischen Anforderungen. Die Preise variieren dabei meist zwischen fünf und fünfzehn Euro im Monat.

Übrigens: Ein an der Haustür übereilt abgeschlossener Vertrag kann innerhalb von vierzehn Tagen widerrufen werden.

Nicht von den Änderungen betroffen sind diejenigen, die auch schon bisher keinen Kabelanschluss nutzen. So ist es in den meisten Gebieten Hamburgs ohne Weiteres möglich über eine DVB-T2 Zimmerantenne in HD-Qualität fern zu sehen. Mit einem guten Internetanschluss kann auch TV-Streaming genutzt werden, so dass zeitversetztes und mobiles Fernsehen möglich ist. Die größte Auswahl an Fernsehsendern bietet das Satellitenfernsehen. Dafür wird eine Satellitenschüssel benötigt, die erlaubnispflichtig ist.

Menschen, die staatliche Leistungen beziehen, stehen vor der Herausforderung, dass bisher die Kosten über die Nebenkostenabrechnungen im Rahmen der Kosten zur Unterkunft bezahlt wurden. Ab Juli müssen sie selber zahlen. Forderungen, dass die Sozialbehörden diese Kosten übernehmen sollen, waren bis Redaktionsschluss noch nicht umgesetzt. MhM rät allen, sich jetzt schnell zu informieren und die beste Lösung für den eigenen Fernsehkonsum zu finden. So kann man hoffentlich auch in Zukunft seine Lieblingssendungen genießen – vielleicht sogar zu geringeren Kosten. Und wer nichts sehen will, muss nichts mehr zahlen – auch prima.

■ MM

Hamburgs neue Mietrichtwerte Ein kleiner Schritt gegen große Mietsteigerungen

Im Dezember 2023 veröffentlichte die Stadt Hamburg den Mietenspiegel 2023, der eine durchschnittliche Erhöhung der Bestandsmieten von 5,8 Prozent seit 2021 ausweist. Als Reaktion darauf hat die Sozialbehörde die Mietrichtwerte für Leistungsempfänger:innen am 20. März 2024 angehoben. Diese Anpassung spiegelt die Erhöhungen des Mietenspiegels wider und folgt einer seit Jahren üblichen Praxis der Behörde, die Richtwerte entsprechend der Marktentwicklung der Bestandsmieten zu aktualisieren.

Trotz dieser Bemühungen bleiben die offiziellen Mietrichtwerte weit hinter den realen Bestands- und Angebotsmieten in Hamburg zurück. Seit Beginn ihrer Ein-

führung waren diese Werte gegenüber dem deutlich stärkeren Mietanstieg auf dem Wohnungsmarkt stets zu niedrig angesetzt. Die Folge ist, dass Empfänger:innen von Sozialleistungen häufig die Mietkosten nicht vollständig mit den ihnen zustehenden Leistungen decken können. Viele sind gezwungen, die Differenz aus ihrem Regelsatz zu bezahlen.

Da dieser so knapp kalkuliert ist, dass man immer sehr gut wirtschaften muss, um damit auszukommen, kann es schnell passieren, dass man die Miete in einem Monat nicht vollständig zahlen kann. Mietrückstände entstehen. Wenn sie sich häufen, droht die Kündigung und Wohnungsverlust. In Hamburg wird das Woh-



Marc Meyer, Jurist und
MhM-Experte für Mietrecht

nen für Bürgergeldempfänger:innen damit zu einer immer größeren Herausforderung.

■ MM



Mehr Informationen auf
www.hamburg.de/sozialbehoerde

Die Schonzeit ist vorbei Leistungsempfänger wieder auf sinnloser Wohnungssuche

Seit der Einführung der Hartz IV-Regelungen vor gut zwanzig Jahren werden für Leistungsempfänger nicht mehr die tatsächlichen, sondern nur noch die von der Sozialbehörde für angemessen erachteten Wohnkosten übernommen.

Etwaige Fehlbeträge müssen die Betroffenen aus dem Bürgergeld, also dem Existenzminimum begleichen. Ein konkretes Beispiel verdeutlicht die prekäre Lage: Eine alleinerziehende Person mit einem Kind, die monatlich 800 Euro für Miete und kalte Nebenkosten an ihren Vermieter zahlen muss, erhält von der Behörde zumeist weniger als 700 Euro. Die Differenz von über 100 Euro muss sie selber aus dem Bürgergeld zahlen und fehlt ihr dann beim Grundbedarf.

Die Deckelung der Unterkunftskosten auf behördlich festgelegte »angemessene« Mieten heißt in vielen Fällen, dass die Mietenden zur Kostensenkung aufgefordert werden und sich eine neue preiswertere Wohnung suchen sollen. Günstige Wohnungen für Menschen mit geringen Einkommen gibt es jedoch auf dem Hamburger Wohnungsmarkt in der Regel nicht. Die Wohnungssuche ist für Leistungsbezieher unwürdig und erhöht zugunsten der Vermietenden den Nachfrage- und

Preisdruck auf dem Wohnungsmarkt. MhM und Sozialverbände haben dies jahrelang kritisiert und fordern bis heute ein Ende der behördlichen »Umzugsaufforderungen«.

Während der Corona-Pandemie waren die Kostensenkungsverfahren ab März 2020 mit dem damaligen sogenannten Sozialschutz-Paket ausgesetzt. Mit der Einführung des Bürgergeldes im Jahr 2023 wurde bestimmt, dass für Neu- und Fortsetzungsanträge in Bezug auf die Wohnkosten (nicht jedoch Heizkosten) eine einjährige Karenzzeit besteht. Jobcenter und Sozialämter dürfen daher bei neuen Leistungsanträgen über ein Jahr lang kein Kostensenkungsverfahren betreiben. Erst nach Ablauf der Jahresfrist kann eine Aufforderung zur Kostensenkung mit einer weiteren Frist von sechs Monaten ergehen.

Seit dem Jahresbeginn 2024 häufen sich die Aufforderungen wieder. Offenbar sind die Sozialbehörden entschlossen, diese unsägliche Praxis wieder aufzunehmen. Es muss endlich Schluss damit sein, Leistungsempfänger unter Druck zu setzen und auf sinnlose Suche nach Wohnungen zu schicken, die es gar nicht gibt.

■ MM

»Ich hatte zehn Jahre lang eine recht verwinkelte Lagerfläche gemietet. Den Mietvertrag habe ich kürzlich gekündigt und ein Mietinteressent hat die Fläche ausmessen lassen. Dabei hat sich herausgestellt, dass das Lager nicht 50 m² groß ist wie in meinem Mietvertrag angegeben, sondern nur 35 m². Der Vermieter bietet nun den Lagerraum zu einem deutlich günstigeren Preis an. Kann ich nachträglich noch eine Mietsenkung verlangen?«

Ja, die Voraussetzungen für eine Mietminderung liegen so, wie Sie Ihren Fall schildern, vor.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sieht vor, dass ein Mangel vorliegt, wenn die tatsächliche Fläche des Mietobjektes mindestens zehn Prozent kleiner ist als vertraglich vereinbart. Diese Rechtsprechung gilt nicht nur für Mietverträge über Wohnraum, sondern auch über Gewerbeflächen wie Lagerräume. Aus der Angabe im Mietvertrag ergibt sich grundsätzlich die Vereinbarung über die Größe des Mietobjektes. Nur wenn die Flächenangabe durch einen Zusatz im

Mietvertrag wie zum Beispiel »unverbindliche Angabe« relativiert worden wäre, wäre die Vereinbarung näher zu prüfen. In Ihrem Fall weicht die tatsächliche Fläche sogar um dreißig Prozent von der mietvertraglich vereinbarten Fläche ab und Sie können die Miete um diesen Prozentsatz mindern. Die Minderung ist hier auch rückwirkend möglich. In diesem Jahr können Sie noch die überzahlte Miete für die Mietzeit ab 2021 geltend machen. Ältere Ansprüche sind allerdings bereits verjährt.

»Aufgrund eines angespannten Verhältnisses zu meiner Vermieterin möchte ich die Einzugsermächtigung für meine Mietzahlungen widerrufen. Ist das möglich?«

Die Einzugsermächtigung können Sie widerrufen, wenn Sie diese nicht vertraglich festgelegt haben. Der Widerruf sollte schriftlich erfolgen. Ist die Einzugsermächtigung jedoch Bestandteil des Mietvertrages (z. B.: »Der Mieter erteilt dem Vermieter zur Zahlung fälliger Mieten eine Einzugsermächtigung«), sind Sie und



Sabine Weis, Juristin und MhM-Expertin für Mietrecht

Ihre Vermieterin daran gebunden. Ein Widerruf der Einzugsermächtigung ist gegen den Willen der Vermieterin nur aus wichtigem Grund möglich. Ein solcher Grund liegt vor, wenn Ihre Vermieterin unberechtigt Beträge von Ihrem Konto abbucht, zum Beispiel weil sie eine von Ihnen geltend gemachte Mietminderung nicht anerkennt oder eine Betriebskostennachzahlung von Ihrem Konto abbucht, obwohl Sie der Abrechnung widersprochen haben. In solchen Fällen können Sie die Einzugsermächtigung widerrufen und Ihre Mietzahlungen eigenständig anweisen.

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

Wie das Kollektiv Likedeelerei den Immobilienmarkt herausfordert

In Wilhelmsburg gibt es Menschen, die den Wohnungsmarkt radikal verändern wollen: Das Kollektiv Likedeelerei nutzt solidarische Prinzipien, um Wohnraum gerecht und sozial verfügbar zu machen. Seit drei Jahren kauft und verwaltet das Kollektiv Häuser und Wohnungen, um sie gezielt dem spekulativen Immobilienmarkt zu entziehen. Inspiriert vom Konzept des Mietshäuser-Syndikats schafft die Likedeelerei bezahlbaren Wohnraum, der an jene vergeben wird, die auf dem regulären Markt benachteiligt werden. Mit ihrem Ansatz zeigt das Kollektiv, dass es auf dem Wohnungsmarkt auch ganz anders laufen kann, und verkörpert damit ein lebendiges Modell der Hoffnung und des Widerstands gegen die steigende Gentrifizierung und kommerzielle Ausbeutung urbanen Lebensraums.

»Hamburg braucht ein Recht auf Wohnen für alle, die gut und abgesichert leben wollen – unabhängig vom Aufenthaltsstatus«, fordert Simon Stülcken im Interview mit MhM. Seit Jahren engagiert sich Simon bei Wilhelmsburg Solidarisch, einem Anlaufpunkt für Menschen, um sich gegenseitig bei Problemen mit Behörden, Vermieter:innen oder der Arbeit unterstützen zu können. »Dort können wir bei den meisten Wohnungsproblemen gut helfen oder zu Mieter helfen Mietern verweisen, außer bei der Suche nach Wohnungen.« Gegen die steigenden Mieten und rassistischen Auswahlverfahren ist auch das Netzwerk von Wilhelmsburg Solidarisch häufig machtlos. »Aufgrund rassistischer Benachteiligung haben es bei der Wohnungssuche gerade Menschen mit ausländisch klingendem Nachnamen besonders schwer. Da wird eine regelrechte Klingelschildpolitik betrieben«, erklärt Simon weiter. Mit fünf weiteren Personen gründete er vor rund drei Jahren das Kollektiv Likedeelerei. Likedeeler – plattdeutsch für »Gleichteiler« – nannte sich im 14. Jahrhundert eine Gruppe von Seefahrern in der Nord- und Ostsee. Der Legende nach teilten die Likedeeler ihre Beute gerecht untereinander auf, ohne dabei die notleidende Bevölkerung zu vergessen. Dem Kollektiv Likedeelerei gehören mittlerweile 15 Wohnungen. Die Durchschnittsmiete liegt bei 8 Euro pro Quadratmeter.

Solidarischer Wohnraum für alle Tina Habermann engagiert sich ebenfalls in dem Projekt. Als sich die Likedeelerei gründete, fanden sich in Wilhelmsburg gerade eine Vielzahl von neuen Baugemeinschaften zusammen, denn bei der Entwicklung des Quartiers reservierte die Stadt 20 Prozent der Flächen für Baugemeinschaften. »In Wilhelmsburg wird es bald ganz viele linke Baugruppen geben. Wohnraum zu kaufen und zu verwalten ist jedoch kompliziert und hochschwierig. Viele Menschen haben dafür nicht die finanziellen Ressourcen, so wie etwa linke Studierende sie aufbringen können«, erklärt sie. »Wir wollten unsere Privilegien, unsere Zeit und unsere Möglichkeiten nutzen, um Wohnraum zu organisieren und sinnvoll weiterzugeben. Wir begreifen es als große Chance, in



den neuen Projekten auch Wohnraum für Menschen aus unseren Kooperationsprojekten zu schaffen.« Tina und die anderen von der Likedeelerei traten an die Baugruppen heran – mit Erfolg. Vier Bauprojekte sagten eine Kooperation zu.

Bei der Vergabe der Wohnungen arbeitet die Likedeelerei mit drei Gruppen zusammen: Romani Kafava, NINA (womeN IN Action) und Lampedusa in Hamburg. Alle drei sind selbstorganisierte Gruppen von Geflüchteten bzw. Rom:nja, die sich gegen Rassismus beim Zugang zum Wohnungsmarkt zur Wehr setzen. »Es war unsere bewusste Entscheidung, den Wohnraum nicht im Freundeskreis zu vergeben, sondern ihn an diese Gruppen abzugeben«, erklärt Tina. Die Mietverträge kommen dann allerdings direkt mit den Mieter:innen zustande. »So schaffen wir mehr Sicherheit, zum Beispiel wenn bei Jugendlichen der Anspruch auf Jugendhilfe mit 21 Jahren erlischt. Dann wollen wir nicht, dass die Person deswegen umziehen muss.«

Mitglieder des Likedeelerei-Kollektivs auf Klausurwoche
Foto © Likedeelerei

Weitere Infos für alle Interessierten gibt es auf der Website der Initiative



www.likedeelerei.org

Vogelhüttendeich 26 und Utopie Fensterbank Um Wohnungen zu kaufen, ist die Likedeelerei darauf angewiesen, dass Eigentümer:innen diese zu einem fairen Preis anbieten oder Mieter:innen bei einem geplanten Verkauf von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen können. So war es Ende 2022 mit dem Gebäude im Vogelhüttendeich 26: Eine Mieterin machte die Likedeelerei darauf aufmerksam, dass das Gebäude zum Verkauf stand. Der damalige Eigentümer konnte das Gebäude alters- und krankheitsbedingt nicht mehr weiter halten und wollte dieses am liebsten an eine Mieterin verkaufen. »Die hatte dafür aber gar nicht die Ressourcen und ist dann an die Likedeelerei herangetreten. In Absprache mit der Hausgemeinschaft haben wir uns entschieden, das Haus zu kaufen«, erinnert sich Simon. Um den Kauf des Altbaus mit sieben Wohnungen und zusätzlich einer Gewerbeeinheit zu realisieren, wurden innerhalb kürzester Zeit 600.000 Euro an Direktkrediten gesammelt. Dass dies so schnell gelang, war auch den Mieter:innen zu verdanken, die selbst in ihr Haus investierten. Nun stehen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an, die öffentlich gefördert umgesetzt werden sollen, um die günstigen Mieten auf Dauer zu erhalten.

In Wilhelmsburg wird die Likedeelerei sogar selbst bauen. Gemeinsam mit dem Kooperationspartner »Utopie Fensterbank« wird im Neubaugebiet in Wilhelmsburg eine Baugemeinschaft entstehen, in der mindestens 80 Prozent der Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Menschen vorgesehen sind. Geplant ist ein fünfstöckiges Wohnhaus, das sowohl im Preis als auch bei den ökologischen Anforderungen Maßstäbe setzen soll.

Direktkredite – Nachhaltiges Investieren bei der Likedeelerei

Bei der Finanzierung der Projekte ist die Likedeelerei auf Kredite von Privatpersonen angewiesen. Bei normalen Bankdarlehen fallen hohe Zinsen an. Bei Direktkrediten handelt es sich um Darlehen, die Menschen der Likedeelerei direkt ohne den Umweg über eine Bank gewähren. Für die Direktkredite zahlt die Likedeelerei Zinsen je nach individueller Vereinbarung zwischen 0,1 und 1,5 Prozent. Die Likedeelerei ist daher immer auf der Suche nach Menschen, die mit ihrem Geld einen positiven Impact auf die Welt haben wollen. Dabei helfen den Likedeeler:innen bereits kleine Beträge. Auch ein Anspardarlehen, ähnlich wie ein Sparplan bei einem Aktiendepot, bei dem man monatlich einen bestimmten Betrag überweist, ist möglich.

Weitere Infos für alle Interessierten gibt es auf der Website der Initiative www.likedeelerei.org

Die Gruppe plant, mit entsprechender öffentlicher Förderung eine Miete von lediglich rund 8 Euro pro Quadratmeter anzubieten. Vorgesehen sind Wohnungen, die sich an den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner:innen orientieren, das heißt große Familienwohnungen und sogenannte Clusterwohnungen, bei denen mehrere private Wohneinheiten um Gemeinschaftsräume gruppiert werden. Unterstützt wird die Gruppe dabei von der Stadtentwicklungsgesellschaft Stattbau, einer Tochtergesellschaft von Mieter helfen Mietern.

Vorbild Mietshäuser-Syndikat Nach dem Vorbild des Mietshäuser-Syndikats ist die Likedeelerei als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) organisiert. Diese GmbH kauft und besitzt die Häuser und Wohnungen. Gesellschafterin der GmbH ist zum einen der Verein WEG-Damit, zum anderen die Syndikats-Stiftung. »Im WEG-Damit-Verein sind vor allem politisch Aktive aus Hamburg organisiert, aber auch die Mieter:innen der Wohnungen selbst können hier mitmachen«, erklärt Tina. »Der Trick ist, dass Wohnungen auf diesem Wege für immer gesichert und vom Wohnungsmarkt genommen werden. Selbst wenn in den Verein andere Menschen mit anderen wirtschaftlichen Interessen eintreten würden oder es Streit geben sollte, kann die Syndikats-Stiftung ein Veto gegen den Verkauf des Hauses einlegen, da sie zweite Gesellschafterin ist.«

Anders als beim Mietshäuser-Syndikat übernehmen bei den Likedeelerei-Projekten jedoch nicht die Mieter:innen selbst die Verwaltung des Hauses, sondern das Kollektiv Likedeelerei. »Natürlich können alle mithelfen, aber bürokratische Geschichten wie Bilanzen, Jahresabschlüsse und die Buchhaltung übernehmen wir als Hausverwaltung«, erklärt Simon. »Dadurch ist der Zugang zu langfristig kollektiviertem, bezahlbarem Wohnraum nicht an Selbstverwaltung gebunden. Als Hausverwaltung wollen wir für die Mieter:innen gut erreichbar und ansprechbar sein und mit individuellen Lebenssituationen solidarisch umgehen.« Dazu gehört auch ein angemessener Umgang bei ausbleibenden Mieten oder die Anbindung an die Sozialberatung. Auch bezüglich der Festsetzung der Mieten soll Transparenz herrschen: »Wir zeigen den Mieter:innen den Finanzplan, wie hoch die Zinsen sind, die Sanierungsrücklagen, alles in Tabellen und Schaubildern, und daraus ergibt sich dann Miete X«, so Simon.

Jedes Jahr ein neues Haus In den nächsten 10 Jahren will die Gruppe langsam, aber kontinuierlich weiterwachsen. »Am liebsten jedes Jahr ein großes Haus«, sagt Tina. Wenn es nach den Likedeeler:innen geht, dann muss es eine Ergänzung zur mangelhaften staatlichen Versorgung mit sozialem Wohnraum geben. Bis dahin möchte die Likedeelerei mehr Menschen dafür begeistern Syndikate zu gründen. »Wohnraum muss ganz anders gedacht werden, lösungsorientierter und vor allem darf es keine Kündigung mehr wegen Zahlungsverzugs geben«, fordert Simon. Auch die Einführung der Wohngemeinnützigkeit, die eigentlich im Koalitionsvertrag vereinbart ist, ist eine Forderung der Likedeelerei: »Eine Gemeinnützigkeit würde uns sehr helfen, wir würden beim Kauf Steuern sparen und auch Fördergelder wären einfacher zugänglich«. Dabei versucht die Gruppe mit ihrem Beispiel insbesondere der Stadt Hamburg zu zeigen, was möglich ist. »Wenn eine Gruppe aus Wilhelmsburg das kann – warum funktioniert das nicht für alle?«, fragt Simon.

Eine optische Beeinträchtigung durch ein Minikraftwerk ist oft eine Geschmacksfrage Foto © AL



Balkonkraftwerke

Einfache Technik, komplexe Rechtslage

Viele Mieterinnen haben Interesse an Steckersolargeräten, auch Balkonkraftwerke genannt. In 2023 sind fast 300.000 neue Anlagen in Deutschland errichtet worden. Die Technik hinter den Balkonsolarwerken ist bewusst nutzerfreundlich gestaltet. Allerdings ist der Bürokratieaufwand nicht ohne und in der Regel ist auch die Zustimmung des Vermieters erforderlich. Doch genau hier beginnen die Schwierigkeiten. Hamburger Vermieter zeigen sich oft skeptisch oder sogar ablehnend.

Rechtliche Hindernisse und Lösungen

Will man lediglich ein Modul auf seiner Balkoninnenfläche und ohne Beschädigung von Fenstern oder Hausfassade aufstellen, kann man das einfach machen, eine Erlaubnis ist nicht nötig. Reichen die Sonnenstrahlen aber im Innern des Balkons nicht aus – was der Regelfall sein dürfte – wird es herausfordernder: Bauliche Veränderungen, zu denen auch die Aufhängung von Balkonkraftwerken am Balkongeländer zählt, benötigen die Zustimmung des Vermieters. Diese darf aber nach der Rechtsprechung nur aus sachlichen Gründen verweigert werden. Das der Vermieterin zustehende Ermessen darf nicht unverhältnismäßig oder rechtsmissbräuchlich ausgeübt werden. So dürfen Vermietende schon verlangen, dass Versicherungsschutz für das zu errichtende Balkonkraftwerk eingeholt wird und die Mieter auch sämtliche Rückbaukosten in der Zukunft übernehmen sowie eine zusätzliche Kautionsleistung leisten. Doch oft werden auch unverhältnismäßige Forderungen gestellt wie das Vorlegen eines Gutachtens eines Brandschutzbeauftragten oder eines Statikers oder gar eines Gutachtens zur gesamten Hauselektrik. Einige Vermieter befürchten auch eine optische Beeinträchtigung der Fassade durch die schwarzen Glasflächen der Anlagen. Doch solche Bedenken sind oft unbegründet, da die Platten an Standardhausfassaden meist kaum auffallen.

Positive Entwicklungen

Trotz der rechtlichen Hürden gibt es positive Entwicklungen. Inzwischen haben Gerichte Entscheidungen zugunsten von Mietenden getroffen. Diese stellen auf den Verfassungsrang des Klimaschutzes und auf das Gebot der klimafreundlichen Auslegung des Mietrechts ab. Zudem hat die Bundesregierung im April das bisher umständliche Anmeldeverfahren vereinfacht: die Mieterinnen müssen die Anlagen nur noch beim Marktstammdatenregister anmelden, nicht mehr beim örtlichen Stromerzeuger.

Balkonsolarwerke bieten (demnächst) eine maximale Leistung von 800 Watt – im Vergleich zum Jahresstromverbrauch

Welche Erfahrungen haben Sie mit Ihrer Vermieterin gemacht? Welche Hürden mussten Sie überwinden? Teilen Sie uns Ihre Erfahrungen mit unter info@mhmhamburg.de und dem Betreff Balkonkraftwerk.

eines Ein-Personen-Haushalts (ca. 1.300 bis 2.500 Kilowattstunden) mag das gering erscheinen, doch wie das Sprichwort sagt: Auch Kleinvieh macht Mist. Jedes Watt zählt auf dem Weg zu einer CO₂-freien Zukunft. In sechs bis sieben Jahren hat man in der Regel die Anschaffungskosten heraus und es lässt sich der ein oder andere Euro sparen.

Insgesamt bleibt zu hoffen, dass mehr Vermieter die Bedeutung dieser kleinen Solaranlagen für den Klimaschutz erkennen und sich überzeugen lassen. Damit würden sie nicht nur den Planeten unterstützen, sondern auch die Teilhabe und das Engagement ihrer Mieter für eine nachhaltige Zukunft ermöglichen.

■ AL



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

Kohlendioxidpreis

Neue Regeln für mehr Fairness

Die Kosten für Kohlendioxid (CO₂), die bisher allein von den Mieterinnen und Mietern getragen wurden, werden ab 2023 zwischen den Mietparteien aufgeteilt. Die Abrechnungen für den Zeitraum 2023 müssen bis zum 31.12.2024 zugehen. Diese Neuerung betrifft sowohl Wohn- als auch Geschäftsräume.

Die vom Bund auf fossile Brennstoffe erhobene CO₂-Abgabe wird von den Energieunternehmen berechnet. Die Kosten werden dann an die Kunden als Teil des Brennstoffpreises weitergereicht. Es gibt zwei Möglichkeiten: Die Mieter:innen zahlen ihre Heizkosten über ihren Vermieter oder es besteht ein Vertrag unmittelbar mit dem Energieversorger. Die Verteilung der CO₂-Kosten gilt sowohl für Wohn- als auch für Nichtwohngebäude (wie z. B. Gewerbeflächen). Bei Nichtwohngebäuden gelten allerdings andere Verteilungsregeln.

Stufenmodell bei Wohngebäuden

Die Kostenverteilung bei Wohngebäuden erfolgt durch ein Stufenmodell. Es orientiert sich an der energetischen Qualität der Immobilie. Je höher der CO₂-Ausstoß pro Quadratmeter und Jahr ist, umso mehr Kosten muss der Vermieter tragen. Damit werden die Mieter, die in ungedämmten und schlecht isolierten Häusern leben, ein wenig entlastet.

Nichtwohngebäude und Eigentumswohnungen

Für Nichtwohngebäude werden die CO₂-Kosten zu jeweils 50 Prozent zwischen den Mietparteien aufgeteilt. Bei Wohnhäusern mit Gewerbeanteil wird unterschieden, ob das Haus überwiegend dem Wohnen dient oder nicht. Wenn das Wohnen überwiegt, gilt das Stufenmodell.

Die Regelungen gelten auch für vermietete Eigentumswohnungen. Da die Wohneigentümergeinschaft allerdings gegenüber Eigentümern der einzelnen Wohnungen nicht verpflichtet ist, die Aufteilung der Kohlendioxidkosten vorzunehmen, dürften viele Abrechnungen von Eigentümern vermieteter Eigentumswohnungen die erforderlichen Angaben nicht enthalten. Hier kann sich ein Widerspruch lohnen.

Kürzungsrecht bei fehlender Abrechnung

Bei Gebäuden mit einer Zentralheizung ist der Vermieter verpflichtet, die Aufteilung der Kohlendioxidkosten vorzunehmen. Die Rechnung muss die Werte für die CO₂-Emissionen in Kilogramm und den Anteil der Kohlendioxidkosten an den Gesamtkosten des gesamten Hauses angeben. Enthält die Abrechnung keine ordnungsgemäße Darstellung der Kohlendioxidkosten und ist die Abrechnungsfrist abgelaufen, können Mieter:innen von ihren Heizkosten pauschal 3 Prozent abziehen. Kann das Versäumnis einen höheren Schaden bedeuten, als die pauschalen 3 Prozent aus dem Kürzungsrecht, kann dieses, sofern der Nachweis gelingt, gegenüber dem Vermieter als Schaden geltend gemacht werden.

Selbstversorger müssen selber rechnen

Wer die Heizkosten direkt an den Energieversorger zahlt, ist ein sogenannter Selbstversorger. Das ist bei einer Etagenheizung oder auch bei Kohleöfen der Fall. Auch Mieter:innen von Einfamilienhäusern dürften in der Regel Selbstversorger sein. Der Gesetzgeber nimmt Selbstversorger für die Berechnung der CO₂-Kosten in die Pflicht. Selbstversorgende Mieter:innen müssen den auf ihre Wohnung anfallenden CO₂-Preis selbst berechnen, der entsprechenden Stufe zuordnen und den Kostenanteil ihres Vermieters bestimmen und diesem in Rechnung stellen. Hierfür gilt eine Frist von zwölf Monaten nach Rechnungserhalt. Durch diese umständliche Regelung droht aufgrund des Aufwandes oder wegen Unkenntnis tausenden Mieter:innen in Hamburg jährlich der Verlust ihrer gesetzlich zustehenden Erstattung. Es gibt aber kostenfreie Internetangebote, mit denen die



Kolja Rosemann, Jurist und
MhM-Experte für Nebenkosten

Kosten berechnet werden können. Der Aufteilungsrechner des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz ist ein solcher kostenfreier Rechner:



www.co2kostenaufteilung.bmwk.de

Ausnahmen und Sonderfälle

Ihr Vermieter muss keine CO₂-Kosten übernehmen, wenn ausschließlich mit Holz oder Strom (z. B. Nachtspeicheröfen) geheizt wird. Auch in Häusern mit maximal zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, muss keine CO₂-Aufteilung erfolgen. Handelt es sich bei Ihrem Haus um einen Neubau und ist der Wärmeanschluss erst nach dem 1.1.2023 erfolgt, müssen Sie ebenfalls die CO₂-Kosten alleine tragen. Außerdem muss ein Vermieter keine Kohlendioxidkosten tragen, wenn eine Ausnahme nach § 11 Abs. 1 der Heizkostenverordnung vorliegt, zum Beispiel bei Niedrigenergiehäusern.

Mieter und Mieterinnen sind ab der Heizperiode 2023 gut beraten, ihre Heizkostenabrechnungen genau zu prüfen, um nicht mehr zu zahlen als notwendig.

Netzwerk »Mieten & Wohnen«

Reform gegen die Wohnungsmarktkrise

Die Mieten in Deutschland erreichen rekordverdächtige Höhen und die Maßnahmen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter bleiben unzureichend. Dies zog sich wie ein roter Faden durch die zweitägige Konferenz des Netzwerks »Mieten & Wohnen« am 19. und 20. April im Millerntor Stadion in Hamburg. Rund 150 Teilnehmer und Teilnehmerinnen diskutierten unter dem Motto »Bestandsentwicklung jetzt – für ein Umdenken in der Wohnraumversorgung« zwei Tage über die drängendsten Probleme des Wohnungsmarktes.

Marc Meyer, Syndikusrechtsanwalt bei MhM, prangerte Praktiken von Vermietern an, die kreativ gesetzliche Mieterschutzvorschriften umgehen. Ein beliebter Trick sei es, Wohnungen möbliert und nur befristet zu weit über dem Marktwert liegenden Preisen zu vermieten. Dies treibt nicht nur die Mieten in städtischen Ballungsräumen in die Höhe, sondern zwingt viele Menschen in eine finanzielle Zwickmühle, während bezahlbarer Wohnraum immer seltener wird.

Ein weiteres schwerwiegendes Problem, das auf der Konferenz zur Sprache kam, ist die zunehmende Wohnungslosigkeit junger Menschen. Die mangelnde Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum wirkt sich stark auf den Übergang ins Erwachsenenalter aus und lässt viele junge Erwachsene schutzlos sein gegenüber den Kräften des Marktes.

Der dritte Schwerpunkt der Konferenz behandelte den Klimaschutz und die Wärmewende im Gebäudebereich. Auch hier funktioniert der deutsche Wohnungsmarkt nicht, weil immer noch ein

großer Teil der Bestandswohnungen unsaniert und ungedämmt ist.

Die Konferenz endete mit einem dringenden Appell an die Politik: Die Unterstützung und Stärkung der Rechte von Mietern und Mieterinnen muss prioritär behandelt werden. Die Teilnehmenden forderten den Bundesjustizminister Buschmann auf, aktiver einzugreifen und die rücksichtslosen Geschäftsmodelle einiger Vermieter und Vermieterinnen entschieden zu unterbinden. Nur so kann eine weitere Eskalation der Mietenkrise verhindert werden.

■ AL



MhM-Blogbeitrag auf
www.mhmhamburg.de



MhM-Syndikusrechtsanwältin Ann-Kathrin Rückmann hielt die Eröffnungsrede im Ballsaal des 1. FC St. Pauli Foto © RAK

Nachlese Mietraum² Dezember 2023

Vom Regen in den Starkregen

Viel Aufmerksamkeit erregte die Reportage über den Großvermieter Heimstaden: auch bei Heimstaden selbst.

Der Wohnungskonzern lud MhM zum Gespräch ein, um sich besser kennenzulernen. Entgegenkommen hinsichtlich sozialer Belange dürfen die Mietenden von Heimstaden aber nicht erwarten, soviel steht für die MhM-Kolleginnen nach dem Gespräch fest. Die Geschäftsleitung von Heimstaden räumte zwar Fehler ein bei der Erstellung von Mieterhöhungen und bekannte sich zur Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben. Sie machte aber gleichzeitig klar, dass sie die gesetzlichen Möglichkeiten bei Mieterhöhungen voll ausschöpfen wird. Die Mieten der Heimstaden-Wohnungen werden also weiter kräftig steigen. Besserung versprach die Geschäftsleitung bei der Beseitigung von Mängeln in ihren Wohnungen: Mietende hatten sich immer wieder bei MhM über die sehr zögerliche Beseitigung von Mängeln beschwert. MhM wird das Verhalten von Heimstaden weiterhin genau beobachten und kritisch begleiten.

■ AL

Heimstaden-Häuser im Schanzenviertel: hier Beckstraße am Abend Foto © AL



Bianca Mahsarski hat die Seiten gewechselt. Als Immobilienkauffrau hat sie zunächst auf Vermieterseite gearbeitet, hat dort Erfahrungen gesammelt im Dschungel der Immobilienverwaltung, um dann zu merken, dass sie viel mehr Sinn darin sieht Mieter:innen zu unterstützen. Die Gelegenheit bot sich im Oktober letzten Jahres. Nun arbeitet Bianca in der Mitgliederverwaltung von MhM unter dem Motto: Es gibt für alles eine Lösung, gib mir mal ne Minute. Kreative Konfliktlösung, Datenpflege, Buchungen und Personalwesen sind nun ihre Welt bei MhM.

Zuhause warten andere Herausforderungen. Während der Corona-Zeit hat sie angefangen Geige zu spielen (mutig!), um Homeoffice, Homeschooling und Ho-



meadventure zu entfliehen. Wir hegen berechnete Zweifel, ob diese Strategie aufgegangen ist. Inzwischen nimmt sie zur Erleichterung ihrer Lieben Geigenstunden, Mann und vier Kinder sind wieder besänftigt. Mit ihren weiteren Hobbys Kochen, Backen und Essen passt sie ganz wunderbar in das Gourmet-Team von MhM. Willkommen im Fünf-Sterne-Mieterverein, Bianca!

Impressum

Herausgeber Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e.V.,
Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg,
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,
Marc Meyer, Frank Wieding,
Sabine Weis, Julia Fischer

Fotos Ines Jendry, Rebekka Auf'm
Kampe, Marc Meyer, Andree Lagemann,
Frank Wieding

Protraits Jörg Modrow

Layout und Satz

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 31.10.2024



Mietraum² digital

Die Mitgliederzeitung können Sie digital statt in Papierversion beziehen. Schreiben Sie per E-Mail an: mietraum@mhmhamburg.de mit dem Betreff »Ich möchte meine MhM-Zeitung Mietraum² ab jetzt digital bekommen.«

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

Beitrittserklärung

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

Name

Vorname

Straße, Hausnummer

Geburtsdatum

PLZ, Wohnort

Telefon

E-Mail

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

Unterschrift

Mitgliedschaft mit Prozesskostenschutz gemäß Infoblatt

Unterschrift

Mitgliedschaft ohne Prozesskostenschutz

Ort und Datum

SEPA-Lastschriftmandat

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.

Mandatsreferenz-Nr.

Gläubiger-IdNr. DE21 MHMo 0000 0973 67

Name (Kontoinhaber)

Vorname

Straße, Hausnummer

PLZ, Wohnort

Kreditinstitut (Name)

D E

IBAN

Ort, Datum und Unterschrift

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

MHM-SERVICE UND BERATUNGSSTELLEN



Das MhM-Beratungsangebot

Über 40 Jurist:innen beraten Sie zu allen mietrechtlichen Fragen

Bitte erkundigen Sie sich nach dem aktuellen Stand des Beratungsangebots telefonisch oder auf unserer Webseite.
www.mhmhamburg.de

Beratung ohne Anmeldung

■ MhM-Zentrale · Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg

Rechtsberatung

15:30–18:00 Uhr | montags
15:30–18:00 Uhr | dienstags
15:30–18:00 Uhr | donnerstags

Nebenkostenberatung

16:00–17:00 Uhr | montags
16:00–17:00 Uhr | donnerstags

Beratung mit Anmeldung ☎ 040 431 394-0

■ MhM-Zentrale · Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg

Rechtsberatung

10:00–12:00 Uhr | freitags

Nebenkostenberatung

10:00–12:00 Uhr | freitags

Wohnen mit Bürgergeld

14:00–15:00 Uhr | mittwochs

■ Barmbek

Poppenhusenstraße 1,
14:30–16:30 Uhr | mittwochs

■ Poliklinik Veddel e. V.

15:00–17:00 Uhr
jeden 1. Mittwoch im Monat

■ Ottensen

Rothestraße 48, in der Motte
12:00–13:00 Uhr | mittwochs
16:30–18:00 Uhr | mittwochs

■ Wandsbek

Wandsbeker Allee 64,
in der Bücherhalle
16:30–18:00 Uhr | mittwochs

■ St. Pauli

Hein-Köllisch-Platz 12, im Kölibri ♿
16:00–17:00 Uhr | mittwochs

■ Wilhelmsburg

Wilhelm-Strauß-Weg 2,
in der Bücherhalle Kirchdorf ♿
17:00–18:00 Uhr | donnerstags

Bitte anmelden

040 431 394 0

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 (persönlich, telefonisch oder per E-Mail) für Sie die Beste ist.
10:00–12:00 Uhr | mo. – freitags
14:00–16:00 Uhr | mo. – donnerstags

Info-Hotline

☎ 040 431 394-30

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

@mhmhamburg

