



**Newsletter der Volksinitiative „Keine Profite mit Boden und Miete“, Nr. 9/2021**

## So werden Mieter vertrieben

Die Vermieter des Hauses Methfesselstraße 80 wissen, wie man Mieter vertreibt. Markus Kienast ist der letzte, der noch nicht das Haus verließ. Wie sein Rechtsanwalt Bernd Vetter, Mitinitiator unserer Volksinitiativen, Ende Oktober berichtete, wollte der Eigentümer das Haus vor einigen Jahren nach dem Kauf angeblich modernisieren, hat aber stattdessen alles verfallen lassen. Das Dach ist undicht. An vielen Stellen bröckelt der Putz. Neuste Schikane: Wegen angeblicher Einsturzgefahr haben die Vermieter in die Wohnung von Markus Kienast

(Fortsetzung auf Seite 2)



Wird das Haus Methfesselstraße 80 abgerissen?

### Filmhinweis:

#### So geht bezahlbarer Wohnraum in Wien

Dokumentation, 8.9.21 Plusminus (ARD)

<https://www.ardmediathek.de/video/plusminus/so-geht-bezahlbarer-wohnraum-in-wien/das-erste/Y3JpZDovL2Rhc2Vyc3RILmRIL3BsdXNtaW51cy83Zjc4ZGZhYi02NTQxLTQxOTMtYjQwNi1jNDEwOGQ2Mjg0ZjM/>  
[Wichtiger Hinweis: Das Leerzeichen hinter XNta muss entfernt werden]

### Termine

#### Info-Treffen der Volksinitiative:

MI 17.11.21, 18:00 Uhr, und  
MI 1.12.21, 18:00 Uhr,  
Mieterverein zu Hamburg,  
Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg  
(direkt an der U-Bahn Berliner Tor)

-----

### Unsere neuen Kiez-Teams

Altona: Regine.Christiansen@posteo.de

Eppendorf: ggrone@me.com

Wandsbek: drblank@t-online.de



Am Infotisch von ATTAC in Farmsen wurden am 30. Oktober 2021 viele Flugblätter der Volksinitiative verteilt

### INHALT:

So werden Mieter vertrieben	S. 1	Neues vom Holsten-Areal	S. 3
Unterschriftensammler von Polizisten angezeigt	S. 2	Steilshooper protestieren gegen Baupläne	S. 4
Umwandlung in Eigentumswohnungen erschwert	S. 2	VONOVIA erhöht Gewinnprognose	S. 5
Der schwedische Wohnungskonzern Heimstaden kauft 3600 Wohnungen von Akelius	S. 3	Großer Erfolg der Volksinitiative „Deutsche Wohnen&Co enteignen“ in Berlin	S. 5
Impressum	S. 4	Und in Hamburg?	S. 5
		Leerstand ist oft profitabel	S. 5

wegen angeblicher Einsturzgefahr 29 Stützpfeiler eingesetzt. Der Vermieter will das Haus abreißen. Das bringt offenbar mehr Profit.

Die Eigentümer, die Brüder Toedten, haben den Mieter mit zwei Verwertungskündigungen überzogen, die sie damit begründen, dass das Mietverhältnis einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung im Wege stünde. Sie wollen das Haus abreißen und die neu gebauten Wohnungen für 18 € pro Quadratmeter vermieten. Diese beiden Verwertungskündigungen sind allerdings unwirksam, da zum Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs eine Zweckentfremdungsgenehmigung für den Abriss vorliegen muss, die es bis heute nicht gibt.



29 Stützpfeiler in der Wohnung

Das Bezirksamt Eimsbüttel tritt – wie auch in den Fällen Grindelallee 80 und Roonstraße 30 – dem spekulativen Treiben der Eigentümer nicht entgegen, obwohl die rechtlichen Möglichkeiten dazu gegeben wären. Es hat weder etwas gegen den Leerstand in der Methfesselstraße 80 unternommen noch hat es die Eigentümer gezwungen, die eklatanten Mängel im Haus (z. B. undichtes Dach) zu beseitigen, obwohl dem Bezirksamt der Sachverhalt seit zwei Jahren bekannt ist. Das Bezirksamt beteiligt und informiert den Mieter und seinen Anwalt entgegen der gesetzlichen Vorschriften nicht. Nun hat es sogar im Rahmen der geltenden sozialen Erhaltungsverordnung den Eigentümern die Umwandlung in Wohnungseigentum genehmigt.

*Bericht in DAS!, NDR.de-Fernsehen, 8.11.2021, 18:45 Uhr; Extra drei, 28.10.21, 22:50 Uhr (ARD), [https://www.ndr.de/fernsehen/sendungen/extra\\_3/Realer-Irrsinn-in-Hamburg-Wenn-Wohnen-zum-Abenteuer-wird,extra20152.html](https://www.ndr.de/fernsehen/sendungen/extra_3/Realer-Irrsinn-in-Hamburg-Wenn-Wohnen-zum-Abenteuer-wird,extra20152.html)*

## Unterschriftensammler von Polizisten angezeigt

Beim Unterschriftensammeln auf der Straße wurde zwei Kolleg\*innen der Altonaer Initiative Anna Elbe im Sommer 2020 mehrfach Schwierigkeiten von Polizisten gemacht. Obwohl sie nur zu zweit waren, wurde ihnen das Abhalten einer unangemeldeten Versammlung unterstellt und Strafanzeige erstattet bzw. Bußgeldverfahren eingeleitet. Obwohl der Rechtsanwalt der beiden Kolleg\*innen Widerspruch gegen den Bescheid (150 €!) einlegte, erhielten sie Anfang September eine Vorladung zu einem Gerichtstermin, diesmal mit der neuen Begründung „O[rdnungs]Wi[drigkeit] Infektionsschutzgesetz“. Dieser Termin wurde wenige Tage vor der Verhandlung abgesagt, „da die Verfolgung nicht geboten sei“.

Wer schützt uns vor der Willkür solcher Polizisten?

[https://annaelbe.net/ziel\\_diesunddas\\_Vlmieten.php](https://annaelbe.net/ziel_diesunddas_Vlmieten.php)



Ein Polizist moniert das Unterschriftensammeln in Altona im Sommer 2020

## Umwandlung in Eigentumswohnungen erschwert

Am 2. November teilte der Hamburger Senat mit, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen künftig in ganz Hamburg in Gebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten genehmigungspflichtig ist. Diese Verordnung gilt zunächst bis Ende 2025. Künftig muss ein Antrag nur in besonderen Fällen genehmigt werden, z.B. wenn die Umwandlung im Rahmen einer Erbauseinandersetzung erfolgt, wenn Eigentümer Wohnungen an Familienangehörige zur Eigennutzung abgeben wollen oder wenn mindestens zwei Drittel der Wohnungen eines Gebäudes an die Mieter verkauft werden.



Die Mietervereine und die Bürgerschaftsfraktion der Linken übten Kritik daran, dass Hamburg erst bei Gebäuden ab sechs Wohnungen eingreift, obwohl das Bundesgesetz dies bereits ab drei Wohnungen ermöglicht. Im Übrigen hätte die Verordnung schon wesentlich früher erfolgen können, da die Ermächtigungsgrundlage, das Baulandmodernisierungsgesetz, bereits im Juni 2021 in Kraft getreten ist.

Leider wird die Ausübung des Vorkaufsrechts durch ein neues Verwaltungsgerichtsurteil erschwert, das kürzlich in einem Berliner Fall entschied, dass allein die Befürchtung, ein Mehrfamilienhaus könnte in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden, nicht ausreiche, um ein Vorkaufsrecht zu begründen. Maßstab dürfe nicht die Erwartung sein; es gehe vielmehr um die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstück. Der Berliner Baustadtrat Florian Schmidt (Die Grünen) bezeichnete das Urteil als „herben Schlag im Kampf gegen die Spekulation mit Wohnraum und gegen die Verdrängung von Menschen aus ihrer Nachbarschaft“.

*Hamburger Abendblatt*, 3.11.2021; Pressemeldung der Fraktion Die Linke, Hamburg, vom 2.11.21; *Der Spiegel*, 10.11.2021 ([https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/vorkaufsrecht-was-das-immobilienurteil-in-berlin-fuer-ganz-deutschland-bedeutet-af5af6b4-c9a9-419a-bdf3-906ef179a866?d=1636561495&sara\\_ecid=app\\_upd\\_xDI6zCyJhGEY9I3axx5s5LM6z4xunp](https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/vorkaufsrecht-was-das-immobilienurteil-in-berlin-fuer-ganz-deutschland-bedeutet-af5af6b4-c9a9-419a-bdf3-906ef179a866?d=1636561495&sara_ecid=app_upd_xDI6zCyJhGEY9I3axx5s5LM6z4xunp)).

## Der schwedische Wohnungskonzern Heimstaden kauft 3600 Wohnungen von Akelius

Der schwedische Wohnungskonzern Heimstaden übernimmt bis zum Jahresende alle Wohnungen des Immobilienkonzerns Akelius in Berlin und Hamburg. In Hamburg betrifft dies 3600 Wohneinheiten. Die Zustimmung des Kartellamtes steht noch aus. Akelius hat in Hamburg den Ruf eines Immobilienhais. Das Unternehmen investierte oft in sanierungsbedürftige Altbauten, renovierte Hausfassaden und legte die Kosten weitestmöglich auf die Bewohner\*innen um, so dass die Mieten extrem stiegen. Wenn Mieter\*innen auszogen, nahm das Unternehmen Luxusmodernisierungen vor und vermietete und verkaufte die Wohnungen dann für horrenden Preise.

Nun wird gespannt darauf gewartet, wie Heimstaden sich verhält. Die beiden Hamburger Mietervereine hielten am 28. Oktober eine Versammlung mit etwa 100 Akelius-Mieter\*innen ab. Sie äußerten die Befürchtung, dass Heimstaden ebenfalls versu-

chen werde, durch Modernisierungen mit starken Mieterhöhungen Bewohner\*innen zu verdrängen und Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln.



Proteste gegen die Machenschaften von Akelius  
Foto: *Hamburger Morgenpost* (6.9.2020), hfr

Sie forderten den Senat auf, bei drohendem Verkauf in sozialen Erhaltungsgebieten Abwendungsvereinbarungen abzuschließen und wo möglich das Vorkaufsrecht auszuüben. Sie forderten außerdem genauere Informationen, da sie bisher von dem Verkauf nur durch die Medien erfuhren.

*Hamburger Morgenpost*, 28.9.2021; Presse-Erklärung der beiden Hamburger Mietervereine und von Recht auf Stadt zur Mieter\*innenversammlung am 28.10.2021 vom 2.11.2021; <https://heikesudmann.net/2021/09/27/verkauf-von-3-600-akeliuswohnungen-charmeoffensive-vom-immobiliengiganten>.

## Neues vom Holsten-Areal

Auf dem Areal der früheren Holstenbrauerei in Altona, das nach dem Verzicht der Stadt Hamburg auf ihr Vorkaufsrecht mehrmals teurer weiterverkauft und 2020 von der Adler-Gruppe übernommen wurde, sollen ab 2022 entsprechend einer Vereinbarung des Bezirksamts mit dem Investor 1200 Wohnungen errichtet werden, davon 365 öffentlich gefördert. Ob es dazu kommt, ist inzwischen fraglich; denn der Konzern steckt offenbar in finanziellen Schwierigkeiten. Er soll einen großen Schuldenberg



Demonstration am Holstenareal am 30.10.2021

vor sich herschieben. Ein britischer Hedgefond-Investor behauptete kürzlich, das Unternehmen sei „eine Brutstätte von Betrug, Täuschung und Falschdarstellungen“.

Adler ist nach eigenen Angaben Eigentümer von ca. 70.000 Wohneinheiten. Am 10. Oktober teilte das Unternehmen mit, es werde insgesamt 15.350 Wohnungen, überwiegend in Norddeutschland, und ca. 185 Gewerbeeinheiten an den Konkurrenten LEG veräußern. Die Übernahme soll über einen Anteilstausch erfolgen; dadurch bleibt Adler mit 10,1 % an den betreffenden Wohngesellschaften beteiligt. Die LEG ist nach Vonovia und Deutsche Wohnen der drittgrößte deutsche Immobilienkonzern. Auch Vonovia sicherte sich die Möglichkeit für einen Einstieg bei Adler (13,3 % der Adler-Aktien). In beiden Fällen ist die Übernahme aber noch nicht endgültig entschieden.

Welchen Einfluss die Schwierigkeiten des Adler-Konzerns auf den Wohnungsbau auf dem Holsten-Areal haben, bleibt abzuwarten.

*FAZ, 12.10.2021; Hamburger Morgenpost, 12.10.2021*

## Steilshooper protestieren gegen Baupläne

Über 1000 Protest-Postkarten übergaben Steilshooper am 4. November dem Senat mit der Forderung, den geplanten Massenwohnungsbau in ihrem Stadtteil zu stoppen und zusammen mit lokalen Initiativen ein neues Gesamtkonzept zu entwickeln. Nach der städtischen Planung soll die SAGA dort für etwa 2000 Menschen 470 einfache Mietwohnungen („8 €-Wohnungen“) in bis zu siebenstöckigen Blocks errichten. An den Protesten beteiligten sich unter anderem mehrere Bürgerinitiativen, zwei Kirchengemeinden, zwei Sportvereine und der Sozialverband Deutschland. Sie befürchten, dass die Probleme des Stadtviertels durch die einseitigen Baupläne noch verstärkt werden:

- \* Steilshoop gehört bereits jetzt zu den dichtest besiedelten Stadtteilen Hamburgs.
- \* Hier wohnen überwiegend Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen. Die Arbeitslosigkeit ist höher als im Landesdurchschnitt.
- \* Die Infrastruktur ist schlecht. Es gibt kein Restaurant, keine Post, keine Bank. Ärzte und Geschäftsleute verlassen den Stadtteil, weil sie zu wenig verdienen.

Die Neubebauung sieht nur Wohnblocks mit beengten Zwischenräumen vor. Es sind keine gemeinschaftsfördernden Einrichtungen geplant, nicht einmal ein Café oder ein Bäcker.

Die Anwohner fordern kleinere, verschiedenartige Wohneinheiten, auch mal Reihenhäuser und Eigentumswohnungen sowie Einrichtungen der Stadtkultur, die das soziale Leben und den Zusammenhalt stärken.



Steilshooper Protestpostkarte

Die Stadtsoziologin Ingrid Becker von der HafenCity-Universität stellt fest, dass in Steilshoop neue Ansätze erforderlich seien. Der Stadtteil brauche eine Aufwertung durch mehr Kaufkraft und durch Innovationen, z.B. Baugemeinschaften, Studentenwohnungen, Sprachkursangebote und Unterstützung für die überwiegend migrantische Geschäftswelt. Dazu sei mehr Bürgerbeteiligung geboten.

Es scheint, als wolle die Stadt hier stur ihre Wohnungsbauziele verwirklichen, ohne auf die Gegebenheiten und Bedürfnisse des Stadtteils Rücksicht zu nehmen. Hat Hamburg aus den Fehlern der 1960er Jahre nichts gelernt?

*Hamburger Abendblatt, 5.11.2021; Hamburger Morgenpost, 3. und 5.11.2021;*  
<https://nichtmehrvomgleichen.de>



Die Mieterinitiative Steilshoop mit Protesttransparent gegen Sanierungsmaßnahmen von Vonovia

### Impressum:

Volksinitiative Keine Profite mit Boden und Miete,  
H. Kaienburg, c/o Mieter helfen Mietern,  
Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg;  
Email: [info@KeineProfiteMitBodenUndMiete.de](mailto:info@KeineProfiteMitBodenUndMiete.de)



## VONOVIA erhöht Gewinnprognose

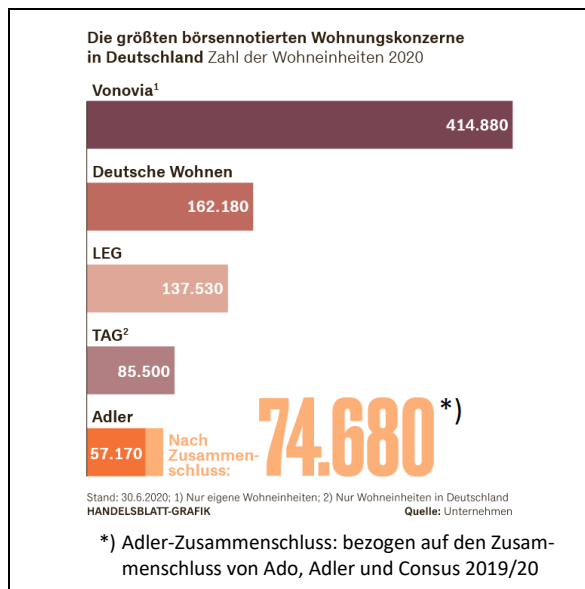
Der Immobilienkonzern Vonovia verzeichnet erneut steigende Gewinne. Für das Jahr 2021 erwartet er ein operatives Ergebnis von 1,52 bis 1,54 Milliarden Euro, also ca. 12-14 % mehr als im Vorjahr. Bereits 2020 hatte das Unternehmen seinen Gewinn um 11 % gesteigert. Noch nicht in die Prognose einbezogen sind die Zahlen der Deutschen Wohnen, an der Vonovia seit kurzem 87,6 % hält. Durch die Übernahme ist Vonovia zum größten Immobilienkonzern Europas mit ca. 568.000 Wohnungen aufgestiegen.

FAZ, 5.11.2021

## Großer Erfolg der Volksinitiative „Deutsche Wohnen&Co enteignen“ in Berlin

Beim Volksentscheid am 26. September haben 56,4 % der wahlberechtigten Berliner\*innen für die Enteignung der großen Wohnungskonzerne in der Hauptstadt gestimmt, 39 % dagegen. Der Berliner Senat ist durch den Entscheid dazu verpflichtet, sich mit dem Votum auseinanderzusetzen. Die künftige Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey machte allerdings schon im Wahlkampf deutlich, dass sie von der Maßnahme nichts hält.

<https://www.dwenteignen.de/>



<https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/adler-group-sa-der-neue-immobilienriese-steht-unter-besonderer-beobachtung/26235128.html?ticket=ST-2854677-xT35t9lbchtFmYGGNGdQ-cas01.example.org>

## Und in Hamburg?

Die Initiative „Hamburg - wann enteignen wir?“ hat das Ziel, den Erfolg der Berliner Bewegung in Hamburg zu wiederholen. Es hat mehrere Treffen gegeben, auf denen sich die Teilnehmer\*innen mit der Wohnungssituation in Hamburg beschäftigen.



Protest der Mieterinitiative Steilshoop vor der VONOVIA-Zentrale in Wandsbek

Der Wohnungsmarkt ist in Hamburg anders strukturiert als in Berlin. Gut ein Drittel der 740.000 Mietwohnungen in der Hansestadt gehören städtischen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Den großen Konzernen Vonovia, TAG, Heimstaden, Adler und Grand City Properties gehören zusammen nur ca. 35.000 Wohnungen, also etwa 4,7 %.

### Große Wohnungskonzerne in Hamburg

	Wohneinheiten
Vonovia:	19.668
TAG-Immobilien:	7032
Akelius/Heimstaden:	3.600
Adler Group:	3.078
Grand City Properties:	ca. 1660

Bürger:innenbrief der Hamburger Bürgerschaftsfraktion der Linkspartei, 21. Oktober 2021, S. 7f.

## Leerstand ist oft profitabel

In Hamburg stehen weiterhin weit über tausend Wohnungen leer, in fünf der sieben Bezirke nach amtlichen Zahlen allein ca. 1040. Es wird eine hohe Dunkelziffer vermutet. Nach dem Wohnraumschutzgesetz müssen Vermieter den Bezirksämtern melden, wenn Wohnungen mehr als vier Monate nicht genutzt werden. Dies geschieht aber nicht immer. Die Bezirksämter können, falls sie einen Leerstand für nicht gerechtfertigt halten, Bußgelder verhängen. Dazu kommt es aber selten. Außerdem bewirken die Strafen meist wenig, da es bei Spekulation häufig um viel Geld geht.

Hinz&Kunzt Nr. 344, Okt. 2021, S.22; Kampf gegen Leerstand in Winterhude, Hamburger Abendblatt, 1.10.2021.

### Möbliert: Schicke und moderne Neubauwohnung in der neuen Mitte Altona

Felicitas-Kukuck-Straße (a.A.), 22765 Hamburg

<b>1436 €</b>	<b>2</b>	<b>52 m<sup>2</sup></b>	<b>1.795 €</b>
Kaltmiete	Zi.	Fläche	Warmmiete

Anzeige in Immoscout (gesehen am 16.10.21)