

Boden und Wohnungen  
behalten. Hamburg  
sozial gestalten.

KEINE  
PROFITE  
MIT BODEN  
& MIETE!

Neubaumieten auf  
städtischem Grund.  
Für immer günstig!

VOLKSINIS  
UNTER-  
STÜTZEN!

# Newsletter

der Volksinitiative „Keine Profite mit Boden und Miete“

Nr. 3/21, März 2021

## Aufruf zum Housing Action Day am 27. März

Die Volksinitiative „Keine Profite mit Boden und Miete“ ruft zusammen mit vielen anderen Hamburger Initiativen zur Beteiligung am bundesweiten Housing Action Day am 27. März auf. In Hamburg werden an diesem Tag unter dem Motto „Fleck of Shame“ viele Aktionen stattfinden, die auf Missstände aufmerksam machen, von fehlenden Unterkünften für Obdachlose über lange leer stehende Wohnungen bis hin zur Grundstücksspekulation. Die Volksinitiative wird bereits zwei Tage vorher (DO 25. März, 10 Uhr) eine Aktion im Münzviertel (Schulzweg Ecke Hühnerposten) zum Thema Verkauf städtischer Grundstücke machen, mit denen dann hohe Renditen erzielt wurden.

### Aktionen am SA 27. März:

- 13.00 Uhr: Viva la Bernie! (Hofeingang Bernstorffstr. 117)
- 14.00 Uhr: Holstenareal-Initiative: Kundgebung mit Flaschenballett (Harkortstr. 95, vor der Kleiderkasse)
- 15.00 Uhr St. Pauli Code jetzt (Neuer Pferdemarkt 34, vor Maharaja)

Für die Aktionen von Initiative „Sternbrücke bleibt“, Bündnis Stadtherz, Ottenser Gesprächskreis zu Flucht und Migration standen die Uhrzeiten bei Drucklegung noch nicht fest. Nähere Angaben siehe <http://www.rechtaufstadt.net/fleck-of-shame/>.

Grundlegende Angaben über den Housing Action Day in Deutschland: [www.housing-action-day.net](http://www.housing-action-day.net)

## Termine

- DO 25.3.2021, 10 Uhr Aktion als Auftakt des Housing Action Days, Schulzweg/Ecke Hühnerposten
- SA 27.3.2021: Aktionen zum Housing Action Day (siehe links)
- MI 31.3.2021, 18 Uhr: Wohnungspolitischer Ratschlag (Videokonferenz)
- Ostermontag, 5.4.21: Ostermarsch (in diesem Jahr nur als Kundgebung)
- 13.00 Uhr Osterandacht in St. Petri,
- 14.00 Uhr Kundgebung am Jungfernstieg

### Bitte vormerken:

**Wie können wir beim Volksbegehren erfolgreich sein?  
Beratung mit allen, die die  
Volksinitiative unterstützen**

21. April 2021, 19 Uhr (Videokonferenz)

Die offenen Beratungstermine für Aktive und Unterstützer der Volksinitiative (Videokonferenzen) finden z.Zt. unregelmäßig statt. Zur Teilnahme bitte in der Email-Liste anmelden: [KeineProfitemitBodenundMiete@listi.jpberlin.de](mailto:KeineProfitemitBodenundMiete@listi.jpberlin.de).

## INHALT

Aufruf zum Housing Action Day	1	Steilshoop: Erfahrungen mit VONOVIA	
Termine	1	Erfahrungen der Mieterinitiative Steilshoop	5
Nachrichten	2	Bericht von Johanna Reidt über ihre Erfahrungen mit VONOVIA	7
Pressemeldung zum Privatisierungsstopp der SAGA	3	Der Hamburger Mietenspiegel - PRO und CONTRA	
Wohnungsleerstände der HRP und andere miese Tricks	4	Wie entsteht er? Gibt es Alternativen?	8
		Impressum	7

# Nachrichten

## Zahl der Obdachlosen stark gestiegen

In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Wohnungslosen immer weiter gestiegen. Eine Schätzung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAGW) ging 2018 von ca. 680.000 Betroffenen in Deutschland aus. Dazu gehören Menschen, die auf der Straße leben, aber auch Wohnungssuchende, die vorübergehend in Gemeinschaftsunterkünften, Frauenhäusern oder Quartieren für Asylbewerber untergekommen sind. Die Zahl der Obdachlosen im engeren Sinne schätzt die BAGW auf etwa 41.000. Im Jahr 2008 waren es noch weniger als die Hälfte. Die Corona-Pandemie wird voraussichtlich zu einem weiteren Anstieg beitragen. Häufigster Grund: Mietschulden.

Quellen: BAGW (<https://www.bagw.de/de/>, eingesehen am 16.3.21); FAZ v. 8.3.21.

## Selbstzufriedenheit der Bundesregierung und der Hamburger Landesregierung beim Wohnungsbau

Für den Bau von 1,5 Millionen Wohnungen wollte die Bundesregierung in dieser Legislaturperiode sorgen. Innenminister Seehofer sieht die Zahl als erfüllt an, obwohl bis zur Wahl im September voraussichtlich nur ca. 1,2 Millionen erreicht werden. Besonders schlecht ist die Bilanz bei den Sozialwohnungen. Obwohl in den vergangenen Jahren etwa 100.000 in Deutschland errichtet wurden, sank ihre Gesamtzahl weiter, weil Jahr für Jahr über 60.000 Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen, also weit mehr, als neue entstehen.

Das ist auch in Hamburg nicht anders. Stadtentwicklungssenatorin Stapelfeldt stellt in den Medien immer wieder gern ihre Wohnungsbauerfolge dar. Das Hamburger Abendblatt hat in den vergangenen Wochen wiederholt diese Zahlen präsentiert, jedoch verschwiegen, dass die 75.000 neuen Wohnungen der vergangenen zehn Jahre nicht einmal ganz ausreichen, um den Zuzug nach Hamburg auszugleichen. 2020 wurden in Hamburg 3472 Wohnungen im geförderten Neubau fertiggestellt, davon 3037 Sozialwohnungen (1. Förderweg). Im selben Jahr fielen jedoch ca. 6000 Wohnungen aus der Bindung heraus. Ende 2019 gab es in Hamburg noch etwa 79.300 Sozialwohnungen. Nach einer Prognose der Hamburgischen Investitions- und Förderbank wird ihre Zahl bis 2030 auf etwa 60.000 sinken.

Quellen: FAZ v. 23.2.21; Hamburger Abendblatt v. 27.1.21, 18.2.21, 20./21.2.21, 23.2.21 u. 26.2.21; <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/14858658/2021-01-26-bsw-knapp-3-500-sozialwohnungen-wurden-2020-fertiggestellt/>; <https://www.immobilien-zeitung.de/1000077006/hamburg-2020-viertel-weniger-sozialwohnungen-bewilligt> (eingesehen am 16.3.21).

## Neue Kampagne: Mietenstopp

Vertreter des Deutschen Mieterbundes, des Deutschen Gewerkschaftsbundes, des Paritätischen Gesamtverbands und drei anderer Organisationen stellten am 19. Februar 2021 die neue Kampagne „Mietenstopp. Dein Zuhause steht auf dem Spiel“ der Öffentlichkeit vor. Sie fordern:

- \* Bundesweites Einfrieren der Mieten für 6 Jahre.
- \* Bei fairen Mieten, die bestimmte Grenzen nicht übersteigen, soll eine Erhöhung von max. 2 % pro Jahr erlaubt sein.
- \* Ausgenommen sind Neubauten. „Klar sein muss aber auch: Niemand braucht weitere Luxuswohnungen. Neubau hilft nur, wenn bezahlbare Mietwohnungen entstehen.“

Zusätzlich werden unterstützende Maßnahmen gefordert, etwa gegen weiter steigende Bodenpreise und gegen Mieterhöhungen wegen Modernisierung, strengere Regeln für Eigenbedarfskündigungen und gegen die Umwandlung in Eigentumswohnungen, die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit und anderes.

Quelle: <https://mietenstopp.de/> (eingesehen am 16.3.21)



# Pressemitteilung

Hamburg, 15. März 2021

## KEINE PROFITE mit BODEN & MIETE!

**Volksinitiativen begrüßen den Privatisierungsstopp der SAGA. Für die Zukunft muss sichergestellt werden, dass Verkäufe von städtischem Boden der Vergangenheit angehören.**

Die Volksinitiativen KEINE PROFITE MIT BODEN & MIETE! begrüßen den Privatisierungsstopp bei der SAGA. Dies darf allerdings keine vorübergehende Maßnahme sein, sondern der Verkauf von Wohnungen muss bei der SAGA und anderen städtischen Unternehmen dauerhaft und verbindlich ausgeschlossen werden. Inakzeptabel ist, dass trotz der aktuellen Mitteilungen weitere 1.050 Wohnungen und Gewerbeobjekte zum Kauf angeboten werden sollen.

Um den Schwund an preisgünstigen Wohnungen zumindest ein wenig zu bremsen, muss insbesondere die SAGA als städtisches Unternehmen bezahlbaren Wohnraum dauerhaft dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen. Öffentlich geförderte Wohnungen dürfen nicht nach 20 oder 30 Jahren aus der Mietpreisbindung fallen, sondern sollten dauerhaft preisgünstig bleiben und so den Hamburger Wohnungsmarkt entlasten.

Paul-H. Mann, Mieterverein zu Hamburg: „Die SAGA hat als städtisches Unternehmen eine besondere Ver-

antwortung für den Erhalt von bezahlbaren Wohnungen. Das gilt noch mehr in Krisenzeiten, in denen das Einkommen vieler Menschen kleiner wird.“

Marc Meyer, Mieter helfen Mietern: „Der Senat sollte konsequent sein und auch den Verkauf von Grundstücken der Stadt dauerhaft und rechtsverbindlich einstellen. Damit würden städtische Flächen für den Bau preisgünstiger Wohnungen und auch für Schulen, Kitas usw. erhalten.“

Wir ermutigen den Senat, einen Schritt weiter zu gehen und die Forderungen der Volksinitiativen gesetzlich zu regeln:

- \* Die Stadt Hamburg und ihre Unternehmen verkaufen keine Grundstücke und Wohnungen mehr.
- \* Auf öffentlichem Grund gebaute Wohnungen sind in der Anfangsmiete nicht teurer als Wohnungen des 1. Förderwegs. Mietsteigerungen sind dauerhaft ausschließlich in einem sozialverträglichen Maß möglich.

Paul-Hendrik Mann  
Rechtsanwalt  
Mieterverein zu Hamburg

Marc Meyer  
Rechtsanwalt  
Mieter helfen Mietern

Christine Ebeling  
Gängeviertel  
Komm in die Gänge

Bernd Vetter  
Rechtsanwalt  
Mietergruppe  
Haynstraße/ He-  
gestraße

Gilbert Siegler  
Initiator Volkinitiativen



*Leerstehende Häuser  
im Jean-Paul-Weg  
(Jarrestadt)*

## Wohnungsleerstände der HRP und andere miese Tricks

Vor fast genau zwei Jahren, zum Jahresanfang 2019, informierte Mieter helfen Mietern (MhM) das Bezirksamt Hamburg-Nord und die Medien über mehr als 30 teilweise seit vielen Jahren leer stehende Mietwohnungen im Jean-Paul-Weg 22–38 und den angrenzenden Straßen Hanssensweg und Stammannstraße. Weitere jahrelange Leerstände von mindestens 20 Altbauwohnungen – zumeist in tadellosem Zustand – wurden in den Häusern an der Sierichstraße 156–164 im Herbst 2019 beim Bezirksamt angezeigt, außerdem mindestens 13 Leerstände in der Gustav-Leo-Str./Ecke Eppendorfer Landstraße. Alle diese Leerstände stellen Verstöße gegen das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz dar, welches den Leerstand von Wohnungen von mehr als vier Monaten ohne zulässigen Grund untersagt. Und alle leeren Wohnungen gehören derselben in Luxemburg ansässigen Firma, der HRP Hamburg Residential S.à.r.l., die in Hamburg insgesamt ca. 300 Wohnungen besitzen soll.

Das Bezirksamt zeigte sich damals – trotz vorheriger Kenntnis seit mindestens 2018 – zunächst öffentlich überrascht und alarmiert vom Umfang des Leerstandes und besichtigte teilweise die leeren Wohnungen. Anschließend Vermietungsangebote der HRP für Preise von 25,00 €/m<sup>2</sup> ahndete das Bezirksamt mit einem Bußgeldbescheid wegen Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Zudem will der Bezirk einen Bußgeldbescheid wegen verspäteter Leerstandsmeldung in sechsstelliger Höhe und Wohnungsnutzungsgebote gegen die Eigentümer verhängt haben. Die HRP geht dagegen offenbar mit allen rechtlichen Mitteln vor. Gleichzeitig saniert sie in der Jarrestadt einzelne Wohnungen, hübscht einige in Winterhude und Eppendorf auf und versucht weitere Wohnungen über angebotene Auszugsprämien frei zu machen. Im März 2020 standen dann nach Angaben des Bezirks in der Sierichstraße insgesamt 32 Wohnungen und in der Jarrestadt 49 leer.

Der ganz offen spekulative Wohnungsleerstand der HRP besteht auch im Jahre 2021 nahezu unverändert fort. Die Firma weigert sich weiter erfolgreich, die Wohnungen zu üblichen Konditionen auf dem Wohnungsmarkt zu vermieten. Maximal ein Drittel der vielen leeren Wohnungen in den Häusern wurden mittlerweile saniert oder aufpoliert. Diese Wohnungen wurden einheitlich möbliert und etwa bei einer Größe von 57 qm für üppige 1.200 €/Monat zur Vermietung angeboten. Allerdings vorzugsweise nur an Menschen aus dem nichtdeutschen Rechts- und Kulturraum und auch nur mit einer Mindestmietdauer von 6 Monaten befristet auf maximal 12 Monate. Ganz offensichtlich will sich die HRP einerseits durch die Mindestmietzeit den Bestimmungen des Wohnraumschutzgesetzes entziehen und sich andererseits der Mieter\*innen

schnell entledigen können, wenn eine lukrativere Verwertung der Wohnungen durch Neuvermietung oder Veräußerung möglich ist. Rechtlich dürfte eine wirksame Befristung der Mietverträge gemäß § 575 BGB zwar nicht möglich sein, es wird aber auf die Unkenntnis der Mieter \*innen oder deren fehlendes Interesse an der Fortsetzung gebaut.



*Leer stehende Wohnungen Sierichstr. 156-164*

Das Vorgehen der HRP setzt darauf, dass das Wohnraumschutzgesetz nach jahrelangem Leerstand jetzt wegen der Mindestmietzeit hier nicht mehr greift und dass den Mieter\*innen die Unwirksamkeit der Befristung nicht bekannt oder egal ist. Dies ist so zielgerichtet wie niederträchtig. Wenn das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz derzeit nicht ausreichend Möglichkeiten bietet, solchen Machenschaften zu Lasten von Hamburgs Mieter\*innen das Handwerk zu legen, dann muss es dringend nachgebessert werden. Dass so viele gut gelegene und leicht vermietbare Wohnungen fortdauernd über so viele Jahre aus spekulativen Gründen auf dem beengten Wohnungsmarkt leer stehen können, ist ein Armutszeugnis für die Regierung und Verwaltung. Der Bezirk muss endlich eine ordentliche Vermietung durchsetzen. Der Wohnraum wird dringend benötigt.

RA Marc Meyer, Hamburger Mieterverein  
Mieter helfen Mietern e.V.

# Steilshoop: Erfahrungen mit VONOVIA

## Organisierte Gegenwehr:

### **Erfahrungen der Mieterinitiative Steilshoop**

Die VONOVIA SE ist ein Finanzinvestor mit angeschlossener Immobilienwirtschaft. Die Vonovia hat in einigen europäischen Ländern Immobilien. Es ist das größte börsennotierte Wohnungsunternehmen in Deutschland.<sup>1</sup>

In der Großstadtsiedlung Steilshoop verwaltet die Vonovia 2058 Wohnungen.<sup>2</sup> Das sind ca. 30 % des Wohnungsbestandes im Quartier. Die SAGA hat 21 % und die Baugenossenschaften 16 %. Die restlichen Anteile verteilen sich auf kleinere Wohnungsunternehmen und Privateigentümer. Sozialwohnungen gibt es noch 2826 (31,7 %). 40 % der Sozialwohnungen fallen bis 2025 aus der Bindungsfrist heraus.<sup>3</sup>

Im Stadtteil haben 54,2 % der Einwohner\*innen einen Migrationshintergrund, davon sind 74,9 % unter 18 Jahre alt. Leistungsempfänger\*innen nach SGB II sind 22,4 %, unter den unter 15-Jährigen 43,7 % der Einwohner\*innen.

Die Mieterinitiative möchte vor diesem Hintergrund der Sozialstruktur vor allem auch die Mieter\*innen aus den unteren Einkommensschichten erreichen. Wir klären die Mieter\*innen mit Unterstützung der Mietervereine über ihre Rechte auf, damit sie selbstständig handeln können. Zweimal im Monat finden Treffen mit Beratung und Informationsaustausch statt. Wir organisieren Kundgebungen und Protestaktionen, um öffentlichkeitswirksam unsere Forderungen bekannt zu machen.

Vor dem Vonovia-Büro in Wandsbek haben wir im Februar 2020 den Forderungskatalog presssewirksam übergeben. Die Vonovia-Quartiersmanagerin hat uns zu regelmäßigen Gesprächen eingeladen. Die Mieterinitiative ist im Stadtteilbeirat vertreten und im Quartier bekannt. Bei einer Kundgebung auf dem Eventplatz in Steilshoop haben wir Unterschriften für die Volksinitiative „Keine“ Profite mit Boden und Miete“ gesammelt. Ein Gesprächsangebot der Quartiersmanagerin wurde wegen der Corona Pandemie verschoben. Der von den Mieter\*innen zusammengestellte Fragenkatalog an die Vonovia wurde von dieser nur unzureichend beantwortet.



<sup>1</sup> Vgl. Gutachten von Prof. Dr. Heinz-J. Bontrup v. August 2018.

<sup>2</sup> Die Deutsche Annington AG (im September 2015 umgegründet in VONOVIA SE) erwarb im März 2015 die GAGFAH, der in Steilshoop viele Wohnungen gehören.

<sup>3</sup> Vgl. Statistikamt Nord, Berichtsjahr 2019.



Bis 2025 sollen alle Wohnringe der Vonovia modernisiert werden.<sup>4</sup> Die von der jetzigen Modernisierung betroffenen Mieter\*innen sollten zu Mieter-Infoveranstaltungen eingeladen werden. Diese haben jedoch wegen der Corona Beschränkungen nicht stattgefunden. Viele Mieter\*innen beklagen die unzureichende Information und die unkoordinierten Baumaßnahmen. So wurden Fenster in der kalten Jahreszeit ausgetauscht ohne Rücksicht auf Familien mit kleinen Kindern. Tagelang wurden Wohnungen ohne ausreichende Isolierung belassen, während Mieter\*innen im Home-Office arbeiteten und schulpflichtige Kinder zu Hause lernen mussten. Eine Unterbringung in einer anderen Wohnung wurde den Betroffenen nicht angeboten.

Die wegen der Modernisierung angekündigten Mieterhöhungen der Vonovia sind in der genannten Höhe nicht gerechtfertigt. Die Wohngebäude wurden seit 20 Jahren nicht instandgesetzt. Notwendige Sanierungsmaßnahmen wurden lange aus Kostengründen, d.h. aus Profitgier, nicht durchgeführt. Das Landgericht Hamburg hat im Januar 2020 einer Mieterin Recht gegeben, die gegen die Mieterhöhung wegen Modernisierungen geklagt hatte. Die Vonovia wollte die Nettokaltmiete von monatlich EUR 461,19 um EUR 113,01 auf EUR 574,20 erhöhen. Es war eine Einzelfallentscheidung. Mit Hilfe der Mietervereine können aber betroffene Mieter\*innen gegen die Modernisierungs-Mieterhöhung Klage einreichen.

<sup>4</sup> Die Wohnringe sind Anfang der 1970er Jahre in geschlossener Bauweise mit unterschiedlich hohen Häusern errichtet worden. Dazu gehören große Innenhöfe mit Spielplätzen, Grillplätzen und anderen Treffpunkten der Bewohner.

Auch die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen der Vonovia sind nicht transparent und häufig überhöht. Mit Unterstützung der Mietervereine kann Einspruch gegen die Betriebskostenabrechnung eingelegt werden.

Mängel, z.B. undichte Fenster in den Wohnungen, werden oft nicht beseitigt. Bei Schimmelbildung wird den Mieter\*innen vorgeworfen, die Räume nicht ausreichend zu lüften.

Die Mieterinitiative ist bundesweit im Aktionsbündnis der Vonovia -Mieter\*innen aktiv. Das Bündnis hat 2019 vor der Hauptversammlung in Bochum eine Protestaktionen veranstaltet. Regelmäßig nehmen aktive Teilnehmer an den zentralen Veranstaltungen teil, um Erfahrungen auszutauschen und Aktionen vorzubereiten.

Die Mieterinitiative Steilshoop wurde von der Bundesgeschäftsstelle DIE LINKE im Rahmen „Linke Modellprojekte in einkommensarmen Nachbarschaften“ unterstützt. Es wurden mehrtägige Workshops organisiert und die Methoden des Organizings umgesetzt.

Vor der Corona-Pandemie haben regelmäßig 20 interessierte Mieter\*innen an den Treffen der Initiative teilgenommen. Der Mieterverein hat vor den Treffen eine Beratung angeboten. Die Mieter\*innen handeln selbstbewusst, um ihre Rechte gegenüber der Vonovia durchzusetzen. Wir machen deutlich, dass nur gemeinsames Handeln zum Erfolg führen kann. Wir setzen uns auf der politischen Ebene für einen Mietendeckel wie in Berlin und für die Enteignung des Vonovia-Konzerns ein.

Zur Zeit bieten wir Video-Konferenzen an, um den Kontakt zu den Mieter\*innen nicht zu verlieren.

Günter Wolff

## Bericht von Johanna Reidt über ihre Erfahrungen mit VONOVIA

In Steilshoop wohne ich seit über ca. 20 Jahren. Die Wohnungen sind Eigentum der GAGFAH. Seit etwa 2016 werden sie von der VONOVIA verwaltet, der die GAGFAH seit 2015 gehört. Seither haben wir oft Ärger.

2016 kündigte die VONOVIA an, die Gebäude zu modernisieren – neue Fenster, Außendämmung, neue Steigleitungen, neue Hauseingänge und anderes. Uns wurde eine drastische Mieterhöhung angekündigt, bei mir um ca. 40 %. Viele der Maßnahmen konnte man wirklich nicht als Modernisierung bezeichnen. Zum Beispiel war die Erneuerung der ca. 40 Jahre alten Holzfenster einfach eine längst fällige Instandsetzung. Außerdem brachte die Dämmung auf unseren dicken Ziegelwänden wenig Energieeinsparung.

Im Frühjahr 2017 gründeten viele der Mieter aus Empörung die Mieterinitiative Steilshoop. Wir protestierten gegen die drohenden Mieterhöhungen mit einer Unterschriftensammlung und legten sie dem Wohnbereichsleiter von VONOVIA vor - ohne nennenswerten Erfolg. Über den Mieterverein bauten wir dann Kontakt zu Medien auf. Wir hatten viel Resonanz. Die Presse veröffentlichte Artikel über die Missstände hier, auch mehrere Radio- und Fernsehsender berichteten - unter anderem der NDR, RTL, Spiegel-TV, ZDF (Panorama) und ARD (Hart aber fair). Auch beteiligten wir uns am Mieten-Move.

Mit den Mitarbeitern von VONOVIA gab es immer wieder Gespräche, ohne das sich viel änderte. Einmal boten sie mir in einem Gespräch eine andere Wohnung an, aber ich wollte nicht umziehen – hier habe ich mein soziales Umfeld, schaue ich ins Grüne, bin schnell am Bramfelder See, habe meine langjährigen Nachbarn und Freunde.

Für die Modernisierungsarbeiten wurde das Haus eingerüstet. Metallteile der Balkone wurden abgeflext und Wände und Boden gesandstrahlt. Als ich eines Tages nach Hause kam, waren die neuen Balkonfenster mit Pappen zugestellt, um sie gegen die Sandstrahlen zu schützen. Trotzdem gab es leider Schäden an den Scheiben - lauter kleine Vertiefungen im Glas. Wenn ich danach aus den Fenstern schaute, wirkte das wie Schmutz, so als wenn die Scheiben nicht geputzt worden wären. Es dauerte mehrere Jahre, bis sie ersetzt wurden.

Außerdem gab es bei den Arbeiten an meinem Balkon Pfusch an den beiden Wasserspeiern. Sie sind so hoch angebracht, dass das Regenwasser nicht nach außen abläuft, sondern in den Balkon in Richtung Fenster. Das habe ich ebenfalls bei VONOVIA moniert, aber der Fehler wurde nie beseitigt.

Bei anderen Schäden reagierte VONOVIA aber durchaus. Als verschiedene Mieter sich über Schimmelbildung beklagten, wurde das relativ schnell behoben. Dies hing vielleicht auch mit den Berichten in den Medien zusammen.

Weiteren Ärger gibt es seit vielen Jahren mit den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Beim ersten Mal machte VONOVIA einen Rückzieher, als der Mieterverein sich auf unsere Initiative bei ihr beschwerte. Angeblich gab es eine Verwechslung von Daten mit einem Gebäude im Ruhrgebiet. Einige Zeit später verlangte die VONOVIA erneut hohe Nachzahlungen. Ich hatte vorher nie große Differenzbeträge bei den Jahresabrechnungen gehabt. Jetzt sollte ich plötzlich etwa 200 € nachzahlen. Bei den Nachbarn war es ähnlich. Es meldeten sich, glaube ich, 300-400 Vonovia-Mieter deswegen. Der Mieterverein riet uns zunächst, die Forderung nicht zu zahlen. Natürlich hagelte es dann Mahnungen. Die VONOVIA unterstellte uns Mietschulden und drohte mit weiteren rechtlichen Schritten, die noch höhere Kosten verursachen würden. In den nächsten Mahnstufen wurde der Ton dann noch schärfer.



Meistens dauerte es lange, bis Missstände beseitigt wurden. Über ein Jahr lang lebten wir auf einer Baustelle. In den Treppenhäusern hingen noch lange Zeit Kabel aus den Wänden, weil Fluchtbeschilderungen und Notbeleuchtungen fehlten. Die Mängel auf meinem Balkon sind immer noch nicht behoben.

Man muss ziemlich gute Nerven haben, um das alles durchzustehen. Ich kann nur empfehlen, bei Bauarbeiten ein Tagebuch zu führen und zu dokumentieren und Beschwerden schriftlich an Vonovia sowie den Mietervereinen zu schicken. Ohne unsere Mieterinitiative und die Unterstützung durch den Mieterverein hätten bestimmt noch mehr Betroffene aufgegeben und gezahlt.

Johanna Reidt

**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). Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Auffassung der Autor\*innen wieder.

# Der Hamburger Mietenspiegel – PRO und CONTRA

## Wie entsteht er ? Gibt es Alternativen?

Der Mietenspiegel ist Ergebnis der Bundesgesetzgebung. Was unter einer „ortsüblichen Vergleichsmiete“ zu verstehen ist, ist im BGB festgelegt: Mietentgelte, die in den letzten Jahren neu vereinbart oder verändert wurden.<sup>5</sup> Ausgenommen von der Erfassung sind preisgebundene Wohnungen.<sup>6</sup> Der Begriff „Mietenspiegel“ ist also eigentlich irreführend; denn die Mieten, die unverändert blieben, werden nicht einbezogen. Da Veränderung meist Erhöhung bedeutet, werden durch die regelmäßige Neufestsetzung der ortsüblichen Vergleichsmieten die Mietpreiserhöhungen festgeschrieben und zum Standard für alle Mieten erhoben. *Indirekt tragen also die Mietenspiegel zu den Mietpreissteigerungen bei.*

Früher war die Erhebung der Daten für die behördlichen Mietenspiegel auf die vergangenen vier Jahre bezogen. Seit dem 1.1.2020 gilt eine Periode von sechs Jahren. Auch der Hamburger Mietenspiegel, der 2021 neu herausgegeben wird, bezieht sich daher erstmals auf sechs statt bisher vier Jahre. Die Bundesregierung plant, dass künftig qualifizierte Mietenspiegel nur alle fünf Jahre erscheinen; erst nach drei (bisher: zwei) Jahren soll er künftig mit einem vereinfachten Verfahren fortgeschrieben werden.<sup>7</sup>

### Wie kommen die Statistiker an die Daten?

Die Daten stammen aus Befragungen von Mietern und Vermietern. Mit der Ermittlung wird regelmäßig die Firma F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH beauftragt. 2017, also im letzten Fall einer Neuerhebung, wurden von über 500.000 ermittelten Mietwohnungen 151.900 Zufallsstichproben gezogen. Von ihnen wurden nach einer ersten Prüfung und Auswahl kurze Fragebögen an 120.000 Mieter geschickt, um in einer Vorauswahl (Screening) festzustellen, ob die gesuchten Kriterien zutrafen. Es gingen 21.390 Antworten ein. In 3871 Fällen wurden daraufhin persönliche Interviews geführt.

Bei den Vermietern wurden aus jenen der 120.000 Datensätze, für die noch keine Ergebnisse vorlagen, eine Stichprobe von 40.000 Wohnungen erhoben, aus denen 16.510 für den Mietenspiegel relevante Daten

ermittelt werden konnten. Dazu wurden die Vermieter entweder schriftlich befragt oder - bei großen Gesellschaften - Informationen aus Datenbanken gezogen. Zur Absicherung gab es Plausibilitätskontrollen und zusätzliche Kontrollbefragungen. Bei der Auswahl der Datensätze spielte auch die Absicht eine Rolle, später für alle 81 Felder des Mietenspiegels (mit der Differenzierung nach Baualter, Ausstattung und Wohnlage) ausreichende Datenmengen zu erhalten.



Deckblatt der Mietenspiegel-Broschüre 2019 der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Aus den 20.291 Datensätzen von Mietern und Vermietern wurden nochmals diejenigen herausgenommen, die den Kriterien (Mieterhöhung oder Neuabschluss) nicht entsprachen oder aus anderen Gründen ausfielen. Dazu gehörte auch die Entfernung von völlig untypischen Werten („Ausreißer“). In den Mietenspiegel eingeflossen sind letztlich 11.688 Fälle, deren Werte die Grundlage für die Ermittlung der Mietspannen in den Feldern des Mietenspiegels bildeten. Felder, für die weniger als 10 Daten zur Verfügung standen, blieben im Mietenspiegel leer. Felder mit weniger als 30 Daten wurden besonders kenntlich gemacht.

Die „Fortschreibung“ des Mietenspiegels im Jahr 2019 war eine Kombination aus einer Nachbefragung von Mietern und Vermietern, die sich 2017 dazu bereit erklärt hatten (betr. ca. 12.000 Wohnungen), und einer reduzierten Neuerhebung. Das methodische

<sup>5</sup> In Absatz 2 des § 558 des BGB heißt es: „Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind.“

<sup>6</sup> „Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.“ (Ebenda.)

<sup>7</sup> Vgl. Pressemitteilung des BMJV v.16.12.2020.

Verfahren verlief analog zum Vorgehen bei der Evaluierung 2017. Für die Neuerhebung wurde aus den ca. 550.000 ermittelten Wohnungen eine Zufallsstichprobe von 40.000 Datensätzen gezogen. Mit der Nachbefragung zusammen ergaben sich aus der Vorauswahl bei den Mietern 13.180 Rückmeldungen, von denen 1829 für Interviews ausgewählt wurden. Bei den Vermietern blieben aus den zur Verfügung stehenden Daten (6200 aus einer Stichprobe, 8415 aus der Nachbefragung) nach einer Datenbereinigung 7789 Datensätze übrig. Nach weiteren Bearbeitungsschritten flossen davon 4752 in den Mietenspiegel ein. Ob diese Zahl - weniger als ein Prozent - wirklich ein belastbares Ergebnis für die 81 Felder des Mietenspiegels 2019 und alle Hamburger Mietwohnungen bietet, erscheint durchaus fraglich.<sup>8</sup>

Wie kommt es zu den großen Unterschieden zwischen dem Mietenspiegel der Stadt und anderen Erhebungen, z. B. vom Gymnasium Ohmoor und von kommerziellen Einrichtungen?

Das Gymnasium Ohmoor veröffentlicht seit 1986 jährlich im Frühjahr die etwa zweimonatigen Erhebungen eines Oberstufenkurses. Früher wertete man dazu Zeitungsanzeigen aus, neuerdings übernimmt man die Daten des Onlineportals Immonet.de. Einbezogen werden also die Angebote, nicht die Abschlüsse. Es handelt sich weit überwiegend um Neuvermietungspreise, oft Neubauten. Letztere sind in der Regel die höchsten, die es auf dem Markt gibt. Die Schüler\*innen des Gymnasiums Ohmoor erfahren kaum etwas von Mieterhöhungen in Bestandswohnungen. Auch wenn neu vermietete Wohnungen ohne Anzeigen an Interessenten vergeben werden, gelangen die Daten nicht in die Erhebung. Daher liegen die ermittelten durchschnittlichen Angebotsmieten in den Übersichten des Gymnasiums Ohmoor immer weit über denen des behördlichen Mietenspiegels. Für 2019 ermittelte die Behörde z.B. für Hamburg einen Durchschnittswert von 8,66 € pro Quadratmeter, das Gymnasium Ohmoor dagegen von 13,24 €. Den kommerziellen Mietenspiegeln (z.B. wohnungsboerse.net) liegen vermutlich analoge Verfahrensweisen zugrunde; ihre Ergebnisse sind meist ähnlich hoch wie die des Gymnasiums Ohmoor.<sup>9</sup>

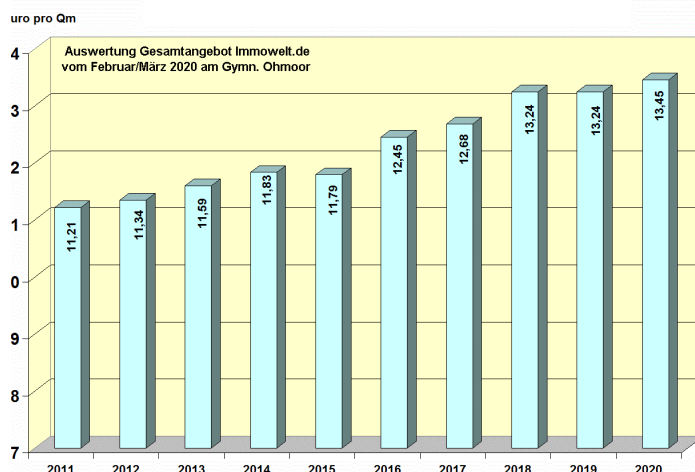
PRO und CONTRA Mietenspiegel.

Obwohl die Mietenspiegel indirekt zu den Mietpreiserhöhungen beitragen, sind die Mietervereine froh, dass es sie gibt. Die vorherige Praxis war ungleich schlechter. Bis Ende der siebziger Jahre wurden, wenn Mieter sich gegen zu hohe Mieten wehren wollten, für Gerichtsverfahren oft teure Gutachten erstellt, deren

Kosten die Verlierer des Verfahrens tragen mussten. Dies Risiko stand in der Regel in keinem vernünftigen Verhältnis zu der monatlichen Mieterhöhung. Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ ist heute eine vor Gericht fest anerkannte Bezugsgröße, auf die Mieter sich berufen können.

Könnte Hamburg im Alleingang die Erhebungsmethode für die „ortsüblichen Vergleichsmieten“ ändern, um nicht indirekt zu der Erhöhung der Mietpreise beizutragen?

Die Grundlage für die Ermittlung der „ortsüblichen Vergleichsmieten“ ist im Bundesgesetz (BGB) wie oben beschrieben festgelegt. Die Stadt Hamburg kann davon also nicht abweichen. Allerdings gäbe es natürlich Wege, um diese Art von Mietenspiegel zu umgehen. Man könnte z.B. die Erhebungsmethode so ändern, dass auch die unveränderten Bestandsmieten einbezogen werden, und dann das Ergebnis nicht „ortsübliche Vergleichsmiete“, sondern anders nennen. Auch Verfahren wie in Berlin sind denkbar, wo zur Zeit mit



*Durchschnittliche Angebotsmieten in Hamburg (Preisentwicklung auf dem freien Mietwohnungsmarkt)  
Quelle: Gymnasium Ohmoor*

dem „Mietendeckel“ versucht wird, die Mieten auf bezahlbarem Niveau zu halten. Sollte das für das Frühjahr 2021 erwartete Urteil des Bundesverfassungsgerichts die Berliner Regelungen im Wesentlichen für rechtens erklären, könnte man auch in Hamburg einen befristeten Mietendeckel oder Mietenstopp beschließen. Zum Beispiel könnte die Bürgerschaft ähnlich wie im Mietenspiegel differenziert nach Baualter, Wohnfläche und anderen Faktoren statt der erlaubten Mietspannen Höchstwerte nennen, die für eine bestimmte Zahl von Jahren nicht überschritten werden dürfen. Eine Kampagne für einen solchen Mietenstopp haben kürzlich der Deutsche Mieterbund, der Deutsche Gewerkschaftsbund, der Paritätische Gesamtverband und andere Träger vorgestellt (siehe dazu die Meldung im Nachrichtenteil des Newsletters).

<sup>8</sup> Vgl. die Methodenberichte der Firma F+B zu den Mietenspiegeln 2017 und 2019 (eingesehen unter <https://www.hamburg.de/mietenspiegel/>, Feb./März 2021).

<sup>9</sup> Vgl. <https://gymnasium-ohmoor.hamburg.de/mietenentwicklung-in-hamburg/>; <https://www.wohnungsboerse.net/> (eingesehen Feb./März 2021).