



Mieter:innen müssen sich wehren

## Fehlerhafte Mieterhöhung bei Heimstaden

6.500 Mieterhöhungen kündigte der schwedische Wohnungskonzern Heimstaden über die Presse Anfang November an, 9.100 Fälle mit Bezug auf den Mietspiegel allein in Berlin sollen es allerdings einem jüngeren Bericht zufolge sein. Die Initiativen *StopHeimstaden Berlin* und *Recht auf Stadt Hamburg* berichteten bereits Anfang Oktober von einer Mieterhöhungswelle. In den lokalen Mietervereinen sind die Mieterhöhungen ebenfalls angekommen. Zahlreiche Erhöhungen weisen eklatante Fehler auf oder sind gänzlich unbegründet. Der *Mieterverein zu Hamburg* und *Mieter helfen Mietern (Hamburger Mieterverein e. V.)* sowie der *Berliner Mieterverein* bestätigen die Häufung fehlerhafter Mieterhöhungen durch den schwedischen Wohnungskonzern.

Die Vielzahl der bekannten Fälle aus der Beratungspraxis der drei Mietervereine sowie aus den beiden Initiativen lässt vermuten, dass mindestens jede zweite Mieterhöhung unbegründet oder fehlerhaft ist. Betroffene Mieter:innen und Rechtsberater:innen berichten über (Mehrfach)-Verstöße in folgenden Beispielen:

- Die Kappungsgrenze (15% innerhalb von 3 Jahren) wird deutlich überschritten
- Lage-Einordnung und Ausstattung der Wohnung sind fehlerhaft
- Bruttokaltmietverträge werden bei Mieterhöhungen zu Nettokaltmietverträgen
- Staffelmietverträge erhalten Indexmieterhöhungen

*"Heimstaden kann man offensichtlich keine Häuser, Wohnungen und Mieter:innen anvertrauen. Diese gravierenden und umfangreichen Fehler - immer konsequent zum Nachteil von uns Mieter:innen - basieren auf dem Profitstreben von Heimstaden. Wir fordern die Vergesellschaftung des gesamten Bestandes."* **Sprecherin der Initiative StopHeimstaden Berlin**

*„Die Zusicherungen Heimstadens Ende 2021 waren offensichtlich das Papier nicht wert, auf dem sie gestanden haben. Die aktuellen Mieterhöhungen sind in diversen Fällen rechtlich unzulässig und nicht geschuldet. Eine derartige Bauernfängerei hat mit der Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung nichts zu tun. Der Mietenwahnsinn hat einen neuen (alten) Namen.“* **Paul-Hendrik Mann, Mieterverein zu Hamburg**

Neben den fehlerhaften Mieterhöhungen tritt ein weiteres Problem erneut zu Tage: Indexmieterhöhungen von Heimstaden belaufen sich in Berlin und Hamburg auf 13, 15 und 20 %. Für die Mieter:innen sowie die Mietspiegel in den Städten sind solche Erhöhungen fatal.

*"Der Vorgang zeigt das absurde System der Indexmiete - der für die Mieterhöhung maßgebliche Verbraucherpreisindex steigt unvorhersehbar, weil einige Bestandteile des Verbraucherpreisindex (Warenkörbe), die rein gar nichts mit dem Wohnen zu tun haben, ihrerseits Kostensteigerungen unterliegen, die wiederum den Verbraucherpreisindex steigen lassen und somit zur Verteuerung der Indexmiete führen."* **Wibke Werner, Berliner Mieterverein**

Hamburger Mieterverein e. V.  
Bartelsstraße 30  
20357 Hamburg  
Fon 040/431 394-0  
Fax 040/431 394-44  
info@mhmhamburg.de  
www.mhmhamburg.de

Gründungsjahr  
1980  
Mitglieder  
ca. 18.000  
Einzugsgebiet  
Hamburg und Umgebung

Beratungsstellen  
Schanzenviertel,  
Altona, Barmbek,  
Eimsbüttel, Langenhorn,  
Steilshoop, St. Pauli,  
Wandsbek, Wilhelmsburg

Mitgliedsbeitrag  
€ 65 Vereinsbeitrag  
€ 94 Vereinsbeitrag inklusive  
Rechtsschutzversicherung



# PRESEMITTEILUNG

Als wären die ohnehin schon extremen Mieterhöhungspotentiale auf Grund der Entwicklung des Verbraucherpreisindex über einen Zeitraum von zwölf Monaten nicht problematisch genug, zeigt das Beispiel Heimstaden, dass diese Mieterhöhungspotentiale sogar noch weiter ausgereizt werden können, wenn seit der letzten Mieterhöhung oder dem Abschluss des Mietvertrags womöglich über mehrere Jahre keine Mieterhöhung vorgenommen worden ist - in dem Fall können mit einem Schlag Mieterhöhungen entsprechend der jahrelangen Erhöhung des Verbraucherpreisindex realisiert werden, wodurch exorbitante Mieterhöhungen möglich sind.

*"Spätestens mit der aktuellen Mieterhöhungswelle wird deutlich, dass HEIMSTADEN keinen Deut besser ist, als die berüchtigte Voreigentümergeellschaft Akelius AG. Deren unverschämte Hochpreispolitik wird insbesondere durch Indexmieterhöhungen fortgesetzt und bewirkt immer mehr Nettokaltmieten über 20 €/qm.*

*Dieses Vorgehen gehört verboten.", Marc Meyer, Mieter helfen Mietern Hamburg*

Die Mieter:innen-Initiative **StopHeimstaden Berlin** und das Netzwerk **Recht auf Stadt Hamburg** haben zu einer Informationskampagne mit dem **Berliner Mieterverein, Mieterverein zu Hamburg** und dem **Mieter helfen Mietern (Hamburger Mieterverein e. V.)** zusammengeschlossen. Kooperationen mit Mieter:innen-Initiativen in Potsdam, Halle & Dresden laufen an. Ziel ist es, bundesweit alle Heim-staden-Mieter:innen über ihre Rechte aufzuklären und die unbegründeten Mieter-höhungen von Heimstaden abzuwehren. Dafür wurde ein Flyer erstellt, der bundesweit an Heimstaden Mieter:innen verteilt und in Beratungszentren ausgelegt wird. [https://www.stopheimstaden.org/wp-content/uploads/2023/10/StopHeimstaden-Flyer\\_Okt23.pdf](https://www.stopheimstaden.org/wp-content/uploads/2023/10/StopHeimstaden-Flyer_Okt23.pdf)

Mieter:innen-Initiativen und Mietervereine fordern, dass die Politik endlich wirksame Maßnahmen ergreift um Mieter:innen vor den rasant steigenden Mieten sowie vor weiteren Verstößen durch die Vermieter zu schützen:

- Die Einführung einer bundesweiten Kappungsgrenze von 11 Prozent innerhalb von 3 Jahren bei Mieterhöhungen, wie im Koalitionsvertrag vereinbart!
- Ein generelles Verbot von Indexmieten & bei bestehenden Indexmietverträgen mindestens die Deckelung der Mieterhöhungen auf 11 % innerhalb von 3 Jahren
- Sanktionsmöglichkeiten gegen Vermieter bei Verstoß gegen Mietgesetze
- Reform der ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. Einführung eines Mietenkatasters unter Einbezug der Bestandsmieten
- Einen bundesweiten Mietendeckel mit der Absenkung überhöhter Mieten auf Mietspiegelniveau
- Schärfen des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz

Das Recht auf Wohnen ist Menschenrecht und hat Grundlage jeder Wohnungspolitik zu sein.

Hamburger Mieterverein e. V.  
Bartelsstraße 30  
20357 Hamburg  
Fon 040/431 394-0  
Fax 040/431 394-44  
info@mhmhamburg.de  
www.mhmhamburg.de

Gründungsjahr  
1980  
Mitglieder  
ca. 18.000  
Einzugsgebiet  
Hamburg und Umgebung

Beratungsstellen  
Schanzenviertel,  
Altona, Barmbek,  
Eimsbüttel, Langenhorn,  
Steilshoop, St. Pauli,  
Wandsbek, Wilhelmsburg

Mitgliedsbeitrag  
€ 65 Vereinsbeitrag  
€ 94 Vereinsbeitrag inklusive  
Rechtsschutzversicherung



RECHTLICH GUT BERATEN

# PRESSMITTEILUNG

StopHeimstaden: <https://www.stopheimstaden.org/unsere-forderungen/>

Recht auf Stadt HH: <http://www.rechtaufstadt.net/material-zur-wohnungspolitik/>

Mieterverein Berlin: <https://www.berliner-mieterverein.de/>

Mieterverein zu Hamburg: <https://www.mieterverein-hamburg.de>

Mieter helfen Mietern (Hamburger Mieterverein): <https://www.mhmhamburg.de>

Pressekontakt (ausschließlich für Medienanfragen):  
Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt) Marc Meyer: 040-431 394-66

Hamburger Mieterverein e. V.  
Bartelsstraße 30  
20357 Hamburg  
Fon 040/431 394-0  
Fax 040/431 394-44  
info@mhmhamburg.de  
www.mhmhamburg.de

Gründungsjahr  
1980

Mitglieder  
ca. 18.000

Einzugsgebiet  
Hamburg und Umgebung

Beratungsstellen

Schanzenviertel,  
Altona, Barmbek,  
Eimsbüttel, Langenhorn,  
Steilshoop, St. Pauli,  
Wandsbek, Wilhelmsburg

Mitgliedsbeitrag

€ 65 Vereinsbeitrag  
€ 94 Vereinsbeitrag inklusive  
Rechtsschutzversicherung