

MHM

Die Zeitung des
Hamburger Mietervereins

Mietraum^m²

- SAGA: die neue Renovierungsmasche
- Loggien: teuer und ungemütlich
- MHM: Vollversammlung am 5.7.2010





Liebe Mitglieder,

Mietraum² beschäftigt sich diesmal mit dem städtischen Wohnungsunternehmen der SAGA. Gut ist es, ein städtisches Wohnungsunternehmen zu haben als Schutz vor Heuschrecken und als wohnungspolitisches Instrument. Trotzdem wächst die Unzufriedenheit. Mieter empören sich über einen rüden Umgang z.B. bei der Durchführung von Modernisierungen und über eilfertige und unangebrachte Mieterhöhungen auch gerne oberhalb des Mittelwerts. In der Beratung beobachtet M_HM seit längerem, wie die SAGA mit einer neuen Masche versucht, Dekorationsmängel als Schäden zu bezeichnen, um so Mieter zu einer Auszugsrenovierung zu veranlassen, zu der viele Mieter gar nicht verpflichtet sind. Wie die SAGA das macht und was Sie dagegen tun können, verrät Ihnen M_HM-Geschäftsführerin Sylvia Sonnemann auf den nächsten Seiten.

Wie jedes Jahr laden wir Sie zu unserer Mitgliedervollversammlung ein. Die findet diesmal wegen der Fußball-WM an einem Montag, den 5. Juli, statt. Rechenschaftsbericht und Anträge des Vorstands zu einer Beitragserhöhung finden Sie auf den Seiten 5/6. Bei unserem Beratungsangebot gibt es im zweiten Halbjahr einige Veränderungen. Zwei kleinere M_HM-Beratungsstellen in Bergedorf und in Eppendorf schließen zum 30.6.2010. Mitglieder bitten wir, ab Juli unsere übrigen Beratungsstellen aufzusuchen. In Barmbek und in Ottensen gibt es nur leichte Verschiebungen bei den Beratungszeiten. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Beratungsstellen-Überblick am Schluss der Zeitung. Ich wünsche Ihnen schöne Frühlingstage.

Ihre Karin Aßmus

Titelfoto: Karin Aßmus

Inhalt

SAGA	
Aufruf: SAGA soll renovieren	3-4
Sandweg. Kein Bad, kein WC	4
SAGA-Mieter wollen ihre Balkone zurück	14-16
Verein	
M _H M-Rechenschaftsbericht 2009	5-6
Einladung zur MVV am 5.7.2010	5
M _H M-Mitstreiter: GWA St.Pauli-Süd	6
M _H M-Service und Angebote	19
M _H M-Beratung	20
Stadt und Stadtteile	
300 % Mieterhöhung	7
Gängeviertel für die Künstler	7
Schanze: Wir sind kein "Unternehmen"	10
Wohnprojekte-Tage 25.9.2010	18
Mietrecht	
Aus der NK-Beratungspraxis	9
Kündigung wegen Mietschulden	11-12
Sie fragen – M _H M antwortet	12
Hartz IV	
Kooperationsvereinbarung mit Sozialbehörde	8
Hartz IV-Konferenz	8
Wohnen unter Hartz IV	10
Energie	
Aktuelles zu E.ON Hanse	9
Hamburg hilft Mieter-Haushalten	13



Sie spielt Golf, nicht Polo
Piroska Heinecke (ja, das ist der Film mit Lieselotte Pulver) verstärkt seit Oktober 09 das Empfangs- und Telefenteam von M_HM in der Geschäftsstelle. Sie spricht fließend ungarisch und spielt leidenschaftlich Golf. Ihr einziges Handicap ist ihr Jurastudium. Wenn auch Ihr Vermieter demnächst eine Modernisierungsmaßnahme durchführen will und M_HM Sie deshalb zu einer Mieterversammlung einlädt, lernen Sie mit ein bisschen Glück Frau Heinecke kennen, die dort als Beratungsassistentin hilft und protokolliert. Herzlich Willkommen bei M_HM, (ich denke oft an) Piroska!

Kampagne gegen Leerstand

Alle reden von der Wohnungsnot – wir tun was dagegen!

In Hamburg stehen Wohnungen leer, die Wohnungssuchende glücklich machen könnten.

Ob im Schanzenviertel, St. Pauli, Altona oder Neuenfelde – in fast jedem Stadtteil ist es offensichtlich – einzelne Wohnungen bleiben immer dunkel, die Wohnungen sind leer. Nicht selten spekulieren Eigentümer solcher Wohnungen darauf, dass das gesamte Haus nach und nach leer wird, um dann größere Baumaßnahmen durchzuführen und Eigentumswohnungen zu schaffen. Konkrete Pläne gibt es selten. Leerstand ist in Hamburg verboten. Hier gilt die sogenannte Zweckentfremdungsverordnung (Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 07. Dezember 1971). **Machen Sie also mit** – tragen Sie Ihren Teil dazu bei, dass Wohnungsnot gelindert wird.

Melden Sie uns leerstehende Wohnungen. Wir sammeln Ihre Hinweise und reichen Sie an die zuständigen Bezirksämter weiter.

Dazu benötigen wir folgende Angaben:

Bezirk, Straße und Hausnummer, Stockwerk, ggf. Eigentümer

So bekommen wir einen Überblick. Und die Bezirksämter müssen aktiv werden und den Leerstand beenden.

Bitte Meldungen schicken an:

info@mhmburg.de

oder per Telefon 040-431 39 40

Ansprechpartnerinnen: Karin Aßmus und Christiane Hollander.

Wir drehen den Spieß um

Wenn SAGA-Mieter ausziehen wollen, bekommen sie meist seitenlange Aufforderungen, Schäden zu beseitigen. Doch viele Aufforderungen sind unwirksam. Das wiederum wissen auszugswillige Mieter oft nicht. MHM zeigt, wie Sie sich gegen die neue Masche der SAGA, Dekorationsmängel als Schäden zu bezeichnen, erfolgreich wehren können. Das spart Geld und Nerven. Machen Sie mit und lassen Sie Ihre Mietverträge bei MHM prüfen.

Kaum ein Thema empört die MHM-Juristen so sehr, wie der Umgang der SAGA mit ihren Mietern bei Auszug. Drei Beispiele:

Übermäßige Abnutzung?

Im Januar dieses Jahres verstirbt die erst 39 Jahre alte Mieterin M.. Ihre Eltern und ihr Freund erhalten von der SAGA eine dreiseitige Auflistung mit angeblichen Schäden. Frau M. wohnte 10 Jahre in der Wohnung, die ihr vollkommen unrenoviert überlassen worden war. Moniert werden von der SAGA insbesondere die Lackanstriche der insgesamt 11 Zimmer- und Schranktüren und der 6 Heizkörper. Hier heißt es "Heizkörperfarbanstrich beschädigt", "Tür-Farbanstrich beschädigt." Die Beratung bei MHM ergibt, die Hinterbliebenen müssen nicht renovieren, da der Mietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel enthält. Renovieren muss die Vermieterin, die SAGA. Doch die möchte gerne Kosten sparen und deklariert den abgewohnten Zustand der

Sie wollen wissen, ob Sie oder die SAGA verpflichtet sind, zu renovieren?

Dann lassen Sie Ihren SAGA-Mietvertrag von MHM prüfen!

Sie haben die Wahl:

- Entweder schicken Sie uns Ihren kompletten Mietvertrag (inklusive Allgemeiner Vertragsbedingungen) in Kopie an die MHM-Zentrale. MHM-Juristen prüfen Ihren Vertrag und informieren Sie über das Ergebnis.
- Oder Sie kommen mittwochs zwischen 15 und 16 Uhr ohne Voranmeldung in unsere Renovierungssprechstunde in die Bartelsstraße 30.

Wohnung als Schaden und nicht als Dekorationsmangel. Schäden stellen laut SAGA einen Verschleiß über die normale Abnutzung hinaus dar und sind unabhängig von einer Renovierungspflicht vom Mieter zu beheben. So heißt es denn auch „Deckenanstrich beschädigt“, statt „Deckenanstrich vergilbt“. Doch wie soll ein Mieter den Deckenanstrich beschädigen? Und welche Arbeiten



Sie geben den Unmut von SAGA/GWG Mieterinnen und Mietern eine Stimme: die AG Mieten von Recht auf Stadt. MHM-Juristin Christiane Holländer (li) ist mit dabei

wären nach 10 Jahren Mietzeit nicht ohnehin fällig und - von der SAGA - zu renovieren?

Zum an die Decke gehen

Auch das Ehepaar W. soll bei seinem Auszug nach 9 Jahren Mietzeit eine komplette Renovierung der Wohnung vornehmen. Dies fordert die SAGA auf drei DIN A4-Seiten ein. Die Folgen eines alten Wasserschadens des Obermieters werden ebenso moniert wie farbige Anstriche. Und wieder heißt es „Heizkörperfarbanstrich hat Farbabplatzungen“ und „Deckenanstrich beschädigt“ sowie „Der Farbanstrich der Wände ist scheckig“. Selbst wenn das alles zuträfe, liegt auf der Hand, dass diese Abnutzungen im Zuge der nach zehn Jahren fälligen Renovierung behoben würden. Ein Mehraufwand hätte die SAGA, die hierfür zuständig ist, eindeutig nicht. Gleiches gilt für die kleinen Lackabplatzungen, die im Laufe der Zeit entstehen. Und selbst wenn das Ehepaar an die Decke gegangen wäre und dort übermäßigen Verschleiß verursacht hätte, ein Mehraufwand für die nach 9 Jahren fällige Renovierungspflicht der SAGA ist nicht zu erkennen.

Kein Schaden ohne Schuld

Nach fast 30 Jahren Mietzeit kündigte die SAGA – ohne vorherige Abmahnung – am 7.11.2008 unserem Mitglied Abiana Staeker, weil die Miete für November fehle. Frau Staeker ist empört, denn wie immer zahlt sie ihre Miete gegen Mitte des Monats. Aufgrund der Kündigung zieht Abiana Staeker Anfang 2009 aus. Das Gericht bestätigt später, dass die Mieterin sogar immer erst hätte zum Monatsende zahlen müssen. Mit anderen Worten: die Kündigung war unwirksam. Doch damit nicht genug. In der Folge streitet die SAGA mit dem schon längst vorher ausgezogenen Ex-Ehemann um angebliche Schäden in der Wohnung: „Tapeten haben Riefen und Kratzspuren“, „Tapeten nicht fachgerecht angebracht“, „Heizkörperfarbanstrich ist unregelmäßig“- Gesamtforderung fast 5.000 €! Doch auch hier enthält der Mietvertrag keine wirksame Renovierungsklausel, sprich die SAGA muss renovieren. Und nach 30 Jahren ersparter Renovierung dürfte sich schwerlich behaupten lassen, dass der SAGA ein Schaden entstanden sei, selbst wenn die Tapeten nicht ordentlich geklebt gewesen sein sollten.

Kein Bad, kein WC...

.... aber kein Grund zur Mietminderung, meint die SAGA

Die SAGA modernisiert eine ihrer Wohnanlagen im Eimsbüttler Sandweg. Eigentlich schön, aber Umgang und Stil der Durchführung machen Mieter und selbst MHM-Juristin Kiene einigermaßen sprachlos. Von Kundenfreundlichkeit keine Spur, auch die Rechtskenntnisse lassen zu wünschen übrig.

Über 100 Wohnungen sind von den Modernisierungsmaßnahmen betroffen. Teilweise wird die Fassade sandgestrahlt, in den ca. 50 Jahre alten Wohnungen werden Haustechnik und alte Trinkwasserleitungen erneuert, neue Badezimmer einschließlich zentraler Warmwasserversorgung sollen die Wohnanlage auf einen modernen Standard bringen. Ein Teil der Häuser ist in Plastikplanen gehüllt, die Mieter müssen im Halbdunkel wohnen und erhebliche Beeinträchtigungen hinnehmen. Während der Bauphase sind die Bäder und die WCs in den Wohnungen nicht benutzbar, das Wasser ist abgestellt. Für Toilettengang und Körperreinigung stellte die SAGA einen Sanitärcontainer mit WC, Wasch- und Duscmöglichkeiten oder die Benutzung der Sanitäreinrichtungen einer leerstehenden Wohnung im Hause zur Verfügung. Bei diesen Beeinträchtigungen sollte man meinen, dass es keinen Streit um die Miet-

minderung gibt. Die Wohnungen sind während der Arbeiten zum Wohnen nicht mehr zu nutzen. Bad und Küche sind Baustellen, die Wohnung befindet sich im Ausnahmezustand. Eine Mitarbeiterin der SAGA versucht jedoch um jeden Preis, eine Mietminderung der Mieter zu verhindern: Die Mieter hätten schließlich die Modernisierung gewünscht, außerdem müssten sie die Maßnahmen sowieso dulden. Und „auch dieser Zeitraum geht vorüber“ schreibt die Mitarbeiterin der Geschäftsstelle Eimsbüttel an ihre Mieter. Mietminderung während der Bauarbeiten werden von ihr ausdrücklich abgelehnt, wie auch Gespräche und Verhandlungen. Stattdessen wird die von den Mietern beauftragte MHM-Juristin Christine Kiene belehrt: Die Mieter hätten ein ‚dezidiertes Protokoll‘ während der Baumaßnahme zu führen und nach Abschluss der Arbeiten der Geschäftsstelle vorzulegen, damit



Zimmer ohne Aussicht – kein Grund zur Mietminderung, meint die SAGA

diese dann entscheiden könne, in welcher Höhe eine Mietminderung gewährt wird. Die Rechtslage ist allerdings eine andere: Mieter dürfen die Miete mindern, sobald eine erhebliche Wohnwertbeeinträchtigung vorliegt. Klar ist, dass die Beeinträchtigung dokumentiert werden muss, aber die Forderung nach einem ausführlichen Störungsprotokoll soll hier offenbar Mietminderungen verhindern.

Die SAGA droht nun mit Klage. MHM-Juristin Kiene ist gespannt, ob sich die SAGA wirklich traut, diese Prozesse gegen ihre Mieter anzustrengen. Die Mieter im Sandweg gehören zurzeit ganz bestimmt nicht zu der Mehrheit der Mieter, die der Pressesprecher der SAGA immer gerne beschwört, wenn er von der großen Zufriedenheit der SAGA-Mieter mit ihrem Unternehmen spricht.

Text: Karin Aßmus
Foto: A. Heidenreich

Fortsetzung von S. 3

Versuchen kann man's ja mal?

In allen drei Fällen lenkt die SAGA nach Intervention von MHM-Juristen sofort ein. Eine unwirksame Renovierungsklausel kann nicht bei Auszug wiederbelebt werden, indem man normale Abnutzungen als Schaden tituliert. Ärgerlich, dass die SAGA es immer erst einmal versucht. Aber es gibt noch eine Steigerung: im Fall der Mieter Staeker erklärte die SAGA nach Schriftwechsel mit dem Ehemann der MHM-Juristin Lagemann, man werde keine Mängelbeseitigungsarbeiten mehr fordern. Man entschuldigte sich sogar für die unrechtmäßige Kündigung. Drei Monate später jedoch forderte die SAGA die 4.878,43 € Schadenersatz von der Ex-Ehefrau! Gut, dass die geschiedenen Eheleute miteinander redeten. Frau Staeker landete so in der MHM-Beratung und die SAGA nahm ihre Forderung (noch einmal) zurück.

Abnutzungen sind keine Schäden

Wie kann man als SAGA-Mieter den ganzen Stress vermeiden? Einfach die SAGA vor dem geplanten Auszug – am besten noch vor Ausspruch der Kündigung – auffordern, die Wohnung zu

renovieren, wenn der Renovierungsturnus abgelaufen ist. Schon in einem Gespräch mit der SAGA-Führungsebene hatte MHM klargestellt, dass die sich schon damals abzeichnende Praxis, mit einer seitenlangen Schadensliste eine fällige Renovierung zu verklausulieren, nicht widerstandslos hingenommen werden würde. Man werde zur Durchführung von Renovierungen im laufenden Mietverhältnis auffordern, um hinterher nicht über kleine Farbabweichungen und deren Ursache zu streiten. Und dass soll wie folgt geschehen:

Stellt sich heraus, dass die SAGA renovieren muss, kann es ratsam sein, diese zur Renovierung aufzufordern. Denn Abnutzungen können so gar nicht erst nicht zu Schäden werden. MHM ist gespannt, ob die Ankündigung eines technischen Mitarbeiters der SAGA umgesetzt wird, man werde das Logo der SAGA den Mietern an die Wände malen, wenn die jetzt auf die Idee kämen, die Renovierung einzufordern.

Text: Sylvia Sonnemann
Foto: M. Joho

Großer Einsatz für mieterfreundliche Wohnungspolitik

Mieterverdrängung oder neudeutsch Gentrifizierung war im vergangenen Jahr das wohnungspolitische Thema Nr. 1 in Hamburg. Hier hat sich ein breites Bündnis an Initiativen gebildet – mittendrin MHM. Das Erscheinen des Mietenspiegels 2009 war aufsehenerregend: zum einen weil die Aufnahme einer ökologischen Komponente scheiterte und zum anderen weil der Preisanstieg um weitere 3,6 Prozent alarmierend ist. Auch Studierende waren in unserem Fokus, weil ihre schlechte finanzielle Situation und die Knappheit an kleinen bezahlbaren Wohnungen von Vermietern ausgenutzt werden. MHM hat sich bei diesen drei Themen kräftig für die Interessen der Mieter eingemischt.

Recht auf Stadt!

Erstmalig schlossen sich Menschen verschiedenster Herkunft zusammen, um gemeinsam für eine Sache zu kämpfen unter dem Motto ‚Recht auf Stadt‘. Von den Schrebergärtnern „Apfelbaum braucht Wurzelraum“ bis hin zu autonomen Gruppierungen im Schanzenviertel, von Initiativen aus Wilhelmsburg über St. Pauli Süd bis hin zum Gängeviertel überlegte man Aktionen und schaffte so ein großes Netzwerk. Das gemeinsame Vorgehen war von Erfolg gekrönt: Das Gängeviertel wurde von der Stadt Hamburg zurückgekauft. Die Künstler im Frappant wurden nicht auf die Straße gesetzt, sondern umquartiert, die Anwohnerinnen und Anwohner in St. Pauli Süd verhandeln mittlerweile über den Kauf eines größeren Areals an der Bernhard-Nocht-Straße/Erichstraße, um Eigentumswohnungen zu verhindern und den Anwohnern preiswerten Mietraum zur Verfügung zu stellen. MHM ist seit Beginn beim Netzwerk Recht auf Stadt dabei. Bereits der Workshop im Vorjahr wurde von uns mitinitiiert. Diverse Initiativen wie zum Beispiel No BNQ, das Centro Sociale oder die Künstlerinitiative im Gängeviertel werden von uns beraten. Ein

Einladung zur Mitgliedervollversammlung

Liebe Mitglieder,
der Vorstand lädt Sie herzlich zur diesjährigen Mitgliedervollversammlung ein:

Montag, 5. Juli 2010

18.30 Uhr bis 21.00 Uhr

im Bürgertreff Altona-Nord, Gefionstraße 3

Wie immer erfolgt die finanzielle Rechenschaftslegung auf der Vollversammlung, auf der Sie auch ergänzende Unterlagen erhalten. Auch gibt es wieder Gelegenheit zum Erfahrungsaustausch.

Tagesordnung

- Begrüßung
- Vorstellung des Rechenschaftsberichts
 - Vereinsarbeit
 - Jahresabschluss
- Bericht der Kassenprüfer
- Entlastung des Vorstandes, der Vorstandssprecher und der Kassenprüfer
- Wahl der Vorstandssprecher, des Vorstandes und der Kassenprüfer
- Anträge zur Beitragserhöhung (Anträge 1-3)
- Ausklang

Bringen Sie bitte Ihren Mitgliedsausweis zur Abstimmung mit.
Getränke und ein kleiner Imbiss stehen für Sie bereit. Wir freuen uns auf Sie.

Der Vorstand stellt folgende Anträge zur Beitragserhöhung

Antrag 1:

Der Mitgliedsbeitrag wird zum 1.1.2011 von 52 € auf 56 € jährlich ohne Rechtsschutz erhöht.
Die letzte Beitragserhöhung gab es Mitte 2007. Seither haben die Aufgaben insbesondere der Rechtsabteilung zugenommen und die Kosten für Mieten, Honorare und Technik sind gestiegen. Es soll Personal aufgestockt werden, damit wir die hohe Qualität der Beratung und die Intensität unseres wohnungspolitischen Engagements beibehalten können. Auch soll die große Zahl der Hausgemeinschaften weiterhin gut betreut werden.

Antrag 2:

Der Sozialbeitrag für Bezieher von ALG II oder Grundsicherung wird zum 1.1.2011 von 27 € auf 36 € erhöht.

Die Schere zwischen Normalzahlern und ermäßigtem Beitrag klafft sehr weit auseinander, obwohl die Einkommen der jeweiligen Zahler oft nicht weit auseinander liegen. Es ist wichtig, dass der Verein auch weiterhin einen geringeren Beitrag anbieten kann. Um diesen auch offensiv anbieten zu können und weiterhin finanzieren zu können, muss dieser Beitrag näher an den Normalbeitrag heranrücken.

Antrag 3:

Der Mitgliedsbeitrag wird zum 1.1.2012 auf 60 € jährlich ohne Rechtsschutz erhöht.
Die Beitragserhöhung (Antrag 1) soll zur Abmilderung der finanziellen Belastung der Mitglieder schrittweise erfolgen mit zunächst 4 €/Jahr ab 2011 und weiteren 4 €/Jahr zusätzlich ab 2012.

Der Veranstaltungsort für die VV ist gut zu erreichen über die S-Bahn Haltestelle Holstenstraße oder mit den Buslinien 3, 183 und 283. Der Bürgertreff befindet sich in dem selben Gebäude wie das Café Breitengrad.

großer Erfolg des Netzwerks ist die Durchsetzung der sozialen Erhaltensverordnung. Voruntersuchungen in den Vierteln St. Pauli, Eimsbüttel, Sternschanze sowie St. Georg haben ergeben, dass der Erlass von Erhaltensverordnungen sinnvoll wäre. Die beharrlichen Forderungen von M_{HM} werden nun endlich in die Praxis umgesetzt. M_{HM} diskutierte auf zahlreichen Podien von Verdi, der Patriotischen Gesellschaft, der Architektenkammer, auf Parteiveranstaltungen sowie Expertenveranstaltungen und auf Einladung von Stadtteilinitiativen, wie man den Verdrängungsprozess wahrnimmt und stoppen kann. Selbstverständlich waren wir auch bei den Demonstrationen und der Walzerparade vertreten.

Hausgemeinschaften im Trend

Die Mitgliedszahlen liegen weiterhin stabil bei etwa 17.000 Mitgliedshaushalten. Und auch die Gesamtzahl der Beratungen ist in etwa auf dem hohen Niveau von 2008 geblieben. 731 Mietparteien nahmen das 2009 im Rahmen von Hausgemeinschaftsversammlungen intensiviertes Beratungsangebot wahr. Im Schnitt fand einmal pro Woche eine M_{HM}-Versammlung statt. Eine beachtliche Leistung, denn die Versammlungen liegen am Ende eines Arbeitstages und handeln von komplexen Problemen, meist einer umfangreichen Modernisierung, die in mieterfreundliche Bahnen gelenkt werden soll. Und das klappt: Fast

immer können angemessene Minderungsquoten und moderatere Mieterhöhungen durchgesetzt werden. Im übrigen haben 11.500 persönliche und telefonische Beratungen stattgefunden – jeden Werktag fast 50 Beratungen!

Einsatz für Studis

Jedes Jahr starten fast 10.000 junge Menschen ihr Studium in Hamburg. Viele müssen eine (erste) Wohnung finden, die auch noch günstig sein soll. Dieses nutzen einige Vermieter schamlos aus, um z.B. viel Geld für die zimmerweise Vermietung heruntergekommener Wohnungen zu kassieren. Im Sommer startete M_{HM} eine Kampagne zur Unterstützung von Studierenden. „Ein-, Ab- und Ausgezogen“ lautete der Titel einer Pressekonferenz Anfang Juli 2009, auf der vor illegalen Vermieterpraktiken gegenüber Studierenden gewarnt wurde. Da Studierende oft ausziehen, wenn es ihnen zu dumm wird, tappt der nächste in die Falle und an den Vermieter-Tricks ändert sich nichts. Die Anfang 2009 neu eröffnete Beratungsstelle an der Uni ist gut besucht. Hier wird unser Angebot an Studierende, die sich erfahrungsgemäß ungern lange binden, eine nur zweimonatige Kurzmitgliedschaft abzuschließen, gerne angenommen.

Kein Öko-Mietenspiegel 2009

Im AK Mietenspiegel wollte die Baubehörde die Koalitionszusage der Grünen

Senatorin umsetzen: Es sollten die Energiekennwerte der Gebäude repräsentativ erhoben werden, um so zu einem Durchschnittswert der einzelnen Baualterklassen zu gelangen. Doch die Grundeigentümer zogen nicht mit und weigerten sich, Energiepässe zuzuschicken. M_{HM} setzt sich dafür ein, dass es beim nächsten Mal klappt und dass der energetische Zustand einer Wohnung nicht nur Zuschläge, sondern auch Abschläge vom Mittelwert ermöglicht.

Mieterhöhungswelle trifft auf gute Beratung

Senatorin Hajduk stellte den um 3,6 Prozent gestiegenen Mietenspiegel unter dem Tenor „Mietanstieg in Hamburg verlangsamt sich“ vor. M_{HM} trug dazu bei, dass in den Medien diese verharmlosende Überschrift entlarvt und die eklatant hohen Mieten in Hamburg zum Thema wurden. Und die Erhöhungswelle kam: Ende November erschien der Mietenspiegel. Schon im Dezember 2009 nahm der Andrang zu und in jeder dritten Beratung ging es um eine Mieterhöhung. Fast jede zweite Mieterhöhung ist nicht im vollen Umfang wirksam. Der Gang in die Beratung ist also ein MUSS, will man Geld sparen. Anfang 2010 luden wir deshalb auch zu einer Langen Nacht der Mieterhöhung, die mit fast 50 Zuhörern und 30 Beratungen sehr gut besucht war.

Übrigens: M_{HM} wird im Juli 2010 dreißig!

Text: Sylvia Sonnemann

M_{HM}-Mitreiter: GWA St. Pauli-Süd

Den Stadtteil bewegen

M_{HM} setzte sich von Beginn an für die kollektive Vertretung der Mieterinteressen in Hamburg ein. Nur gemeinsames Vorgehen gegen Abriss und Vertreibung von Mietern führt zum Erfolg. Mitstreiter von M_{HM} waren und sind bis heute die Stadtteilkulturzentren, die nicht nur ihre Räumlichkeiten für Mietergemeinschaften zur Verfügung stellen, sondern sich auch gegen Missstände wie Leerstand, Spekulanten und überhöhte Mieten zur Wehr setzen. Einige von ihnen wollen wir Ihnen in dieser Rubrik in den nächsten Ausgaben von *Mietraum*² vorstellen.

Die GWA St. Pauli Süd steht seit 35 Jahren für niedrigschwellige Stadtteilkulturarbeit. Angefangen hat alles mit einer Gruppe ehrenamtlich tätiger Studenten. Sie wollten Mieterinnen darin unterstüt-

zen, ihre Interessen selber wahrzunehmen, die Nachbarschaften stärken sowie den Abriss ganzer Straßenzüge des damals ziemlich heruntergekommenen Gebäudebestandes der SAGA im Stadtteil verhindern. In den 80er Jahren warb die GWA St. Pauli-Süd für den Erhalt der Hafestraßenhäuser. Der Park Fiction neben der Hafentreppe entstand auch auf Initiative der GWA. Das Adebar für Mütter mit Kleinkindern und Schwangere Frauen in der Großen Bergstraße ist ein „Ableger“ der GWA. Heute bietet die GWA-St.Pauli-Süd eine breite Palette an Angeboten und Aktivitäten für Kinder, Familien mit Migrationshintergrund, Alleinerziehende sowie Sozial- und Behördenberatung. Veranstaltungen zur Erinnerung an die Verbrechen des Nationalsozialismus sowie Theaterprojekte mit zahlreichen Laiendarstellern



Seit 35 Jahren bewegt die GWA den Stadtteil.

aus dem Stadtteil runden das Programm ab. Aktuell mischt sich die GWA mit vielbeachteten Veranstaltungen in die Debatte um die Gentrifizierung des Stadtteils ein.

Seit 2004 bietet M_{HM} in den Räumlichkeiten der GWA am Hein-Köllisch-Platz 12 im Kölibri Beratung an. Christiane Hollander aus dem Beratungsteam in der Bartelsstraße ist wöchentlich vor Ort; sie wird von Rechtsanwältin Tay Eich vertreten. www.gwa-st.pauli.de

Text: Andree Lagemann, Foto: GWA

Eimsbüttel – wer kann das bezahlen?

300 Prozent Mieterhöhung

Noch gibt es sie – die kleine Oase in den Terrassenhäusern im Generalsviertel im Hamburger Stadtteil Hoheluft-West. Noch können sich die Mieter das Wohnen hier leisten. Doch die Idylle ist bedroht. Von 18 Wohnungen steht die Hälfte bereits leer. Die andere Hälfte wird von einer eingeschworenen Nachbarschaft bewohnt, die schon Jahrzehnte hier lebt, sich kennt und unterstützt. Sie wollen bleiben und keine Luxusmieten zahlen.

Der neue Eigentümer, eine Bauträgergesellschaft, platzte Anfang Februar gleich mit der Tür ins Haus. Er will modernisieren und zwar umfassend und rundum: neue Fenster, Wärmedämmung, Zentralheizung, Austausch der Rohrleitungen, die Grundrisse ändern und vermietete Dachböden zu Wohnungen ausbauen. Und das natürlich nicht zum Nulltarif, sondern mit deftigsten Mieterhöhungen. 940 € kalt soll eine 54 qm große Wohnung dann kosten,

wenn alles fertig ist. Die Wohnung wird mit 17,41 €/qm dann teurer sein als eine Neubauwohnung. Eine rund 300 prozentige Mieterhöhung. MHM-Juristin Eve Raatschen ist empört: „Diese Erhöhung ist rechtlich nicht haltbar. Der Eigentümer hat Instandsetzungsarbeiten mit berechnet, das passiert leider immer häufiger.“ Die Mieter wollen gerne wohnen bleiben und dafür wollen sie kämpfen. Zumal sie bei einer Internetrecherche herausgefunden haben, dass der Eigentümer plant, die Wohnungen nach gelungener Modernisierung zu verkaufen – als Eigentumswohnung. Ihnen gegenüber war davon allerdings nicht die Rede. Gäbe es noch die Soziale Erhaltungsverordnung mit einem Umwandlungsverbot für den Stadtteil, könnten diese Mieter sich entspannen. So bangen sie um ihre Wohnung.

Text: Karin Aßmus
Foto: T. Schwaner, MHM



Unübersehbar – es muss etwas getan werden in der Tresckowstraße. Im Sommer lässt es sich im Garten gut aushalten. Kein Wunder, dass die Mieter bleiben wollen.



Grund zum Feiern

Gängeviertel für die Künstler

Dem Investor abgetrotzt, soll das Gängeviertel jetzt zum Sanierungsgebiet werden. Wer Sanierungsträger wird, ist noch nicht klar, ebenso wie die genaue Finanzierung. Fest steht hingegen, die Künstler bleiben – ein toller Erfolg und eine Chance für eine Innenstadtentwicklung der etwas anderen Art.

Die Künstlerinitiative ist mittlerweile zum Gängeviertel-Verein geworden. Ihr detailliertes Nutzungskonzept, das ein lebendiges Miteinander verspricht statt schnödem Konsum, hat der Verein am 10. April der Öffentlichkeit vorgestellt. Über die Hälfte

des Quartiers soll nach den Wünschen der Initiative Wohnungen und Atelierwohnungen beherbergen, schließlich sollen hier mal 125 Bewohner einziehen, 18 % der Fläche ist für Ateliers und soziokulturelle Nutzung vorgesehen, der Rest ist Galeristen, Handwerkern, Einzelhändlern und Gastronomen im Erdgeschoss vorbehalten. Die Weichen sind gestellt, aber die Künstler wollen und müssen die Stadt noch von ihrer Genossenschaftslösung überzeugen. Gegen eine Selbstverwaltung der künstlerisch genutzten Flächen hat die Stadt anscheinend nichts einzuwenden, bloß das ganze Objekt inklusive Wohnnutzung so zu vergeben, ist ihr momentan noch nicht geheuer.

Text: Karin Aßmus
Foto: H. Scholz



Gängeviertel: ja, stimmt!

Beratung für Hartz IV-ler: dat löpt



Fast acht Jahre schon läuft die Kooperationsvereinbarung zwischen der Hamburger Sozialbehörde und MHM. Mitarbeiter der Jobcenter können verdächtig hohe Nebenkostenabrechnungen, Modernisierungsankündigungen, Mieterhöhungen von MHM überprüfen lassen. Die Kosten für eine einjährige MHM-Mitgliedschaft übernimmt dann die Behörde für die betroffenen Grundsicherungs- und ALG II-Empfänger.

Das Ganze lohnt sich. Jedes Jahr spart die Behörde ein Vielfaches der bezahlten Mitgliedsbeiträge. 2009 ließen sich auf diese Weise 120 Mieter beraten. Nicht nur, dass Wohnungsverlust verhindert werden konnte, es wurden auch Forderungen in Höhe von rd. 25.000 € abgewehrt. Geld,

das die Hansestadt nicht für die Kosten der Unterkunft aufbringen musste. MHM ist sich mit der Sozialbehörde einig, dass die Zusammenarbeit lohnt und ausgebaut werden soll.

Um den Bekanntheitsgrad zu erhöhen und um Hartz IV-Empfänger vor allzu gierigen Vermietern zu schützen, wie zuletzt im Fall Kuhlmann, wirbt die Sozialbehörde nun in den einzelnen Jobcentern mit dem Kooperationsangebot. So soll weiterer Mietmissbrauch verhindert werden.

Und es soll auch publik werden, dass Behörde und MHM den Betroffenen helfen. Beratung wird bezahlt und zwar nicht nur bei Fehlern in der Nebenkostenabrechnung, sondern auch bei Modernisierungen, Mieterhöhungen und Mängeln.

Text: Sylvia Sonnemann

Hartz IV-Konferenz

Abwimmeln, Abschrecken, Ausgrenzen

Dies sind die Methoden, mit denen Hartz IV-Empfänger regelmäßig konfrontiert werden, wenn sie ihre zuständigen Jobcenter aufsuchen.

Zu diesem Ergebnis kamen die Veranstalter der Bilanzierungskonferenz Mitte April. Schikanös ist z.B. die Tatsache, dass in Hamburg mit einem Extra-Antrag begründet werden muss, weshalb SGB II-Leistungen in Anspruch genommen werden sollen. „Dafür gibt es keine gesetzliche Grundlage“, so Pia Peddinghaus vom Hamburger Netzwerk SBG II. Eine Dokumentations- und Interventionsstelle soll in Zukunft dafür Sorge tragen, dass unwürdige und beschämende Behandlungen von SGB II-Berechtigten an die Öffentlichkeit kommen.

Hartz IV grenzt aus, darüber waren die Teilnehmer sich einig. „Der Regelsatz erlaubt keine wirkliche Teilhabe am gesellschaftlichen Leben“, sagt Wolfgang Völker vom Diakonischen Werk. Vereinsamung ist vorprogrammiert, wenn das Geld fehlt. Um die soziale Isolierung aufzubrechen, forderten die Konferenzteilnehmer Gratiszugang zu HVV, Museen, Theater, bei Bildung und Sport.

Alle wissen es, der Wohnungsmarkt ist dicht, preisgünstige Wohnungen gibt es zu wenig – und trotzdem werden Hartz IV-Empfänger immer wieder auf eine aufwändige und meist erfolglose Wohnungssuche geschickt. Marc Meyer von MHM, eine der Unterstützerorganisationen dieser Konferenz, forderte deswegen: „Schluss mit den Aufforderungen, eine billigere Wohnung zu suchen“. Die gibt es kaum und wenn, dann meist nicht für Hartz IV-Empfänger.

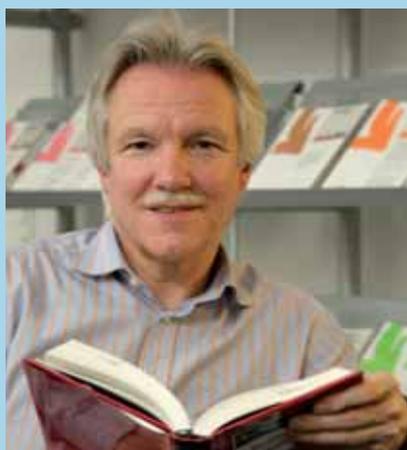
Text: Karin Aßmus

frauenfinanzbüro

*bewusst
für die Zukunft
vorsorgen*

**Versicherungen
Geldanlagen
Altersvorsorge**

Dipl. Soz. Eifgard Holtermann
Bankkauffrau
Friedensallee 64a, 22765 Hamburg **40 18 92 18**



Achim Woens, MHM-Experte in Sachen Heiz- und Betriebskosten, berichtet aus der Praxis.

007 - Mit der Digitalkamera zur Belegeinsicht

Einer Mieterin aus Schnelsen hatte ihr Besuch beim Hausverwalter zur Belegeinsicht nichts gebracht. Nachdem der Verwalter unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vom 8.3.2006 (VIII ZR 78/05) die Zusendung von Belegkopien verweigert hatte, war sie mit großem Zeitaufwand zur Hausverwaltung angereist. Vor Ort ergaben sich Probleme. So konnte sie bei vielen Belegen nicht erkennen, ob die in Rechnung gestellten Beträge in der Addition zur abgerechneten Gesamtsumme führten. Außerdem sollte sie die Belege selbst aus einem dicken Ordner herausuchen. Weil die Prüfung dadurch sehr zeitaufwändig war, erbat sie Kopien von ausgesuchten Rechnungen, um diese später von einem MHM-Berater zu prüfen. Dieses wurde ihr verweigert. Da dem Verwalter eine zweite Prüfung nicht zumutbar ist, gab es nun keine Chance mehr, die Abrechnung im Hinblick auf Korrektheit der eingesetzten Gesamtbeträge zu prüfen.

Wie lässt sich das vermeiden? Zwar bietet MHM die Vermittlung einer professionellen Belegprüfung an, doch können nicht alle Mieter die dafür anfallenden Kosten von durchschnittlich € 140 bis € 170 tragen. Viele Mieter wollen sich selber einen Überblick über die Belege verschaffen und so das Problem eigenverantwortlich lösen. Bei der Prüfung vor Ort ergibt sich oft auch die Möglichkeit, unübersichtliche Abrechnungsdetails im Gespräch mit den Sachbearbeitern zu klären. Es kann aber auch passieren, dass die Mieter bei einem solchen Besuch vom Verwalter mit Fach-

begriffen überschüttet werden und vollkommen irritiert nach Hause gehen.

Einen Ausweg weist nun eine Entscheidung des Amtsgerichts München (412 C 34593/08) vom 11.9.2009. Der Mieter soll danach das Recht haben, von den vorgelegten Rechnungen auf eigene Kosten Kopien oder Fotos zu machen. Dazu kann eine gute Digitalkamera oder ein mobiler Scanner bzw. Kopierer zur Belegprüfung mitgebracht werden. Denn die Kopie dient ja letztlich dem gleichen Zweck wie die handschriftlich gemachten Notizen bzw. die ins eigene Diktiergerät gesprochenen Worte. Eine Kopie vermeidet auch Fehler, die bei handschriftlichen Notizen oder beim Diktieren leicht geschehen. Und letztlich kann eine technisch wie auch immer gemachte Kopie in der Beratung besprochen und auch vor Gericht vorgelegt werden.

Heizkosten: nur nach tatsächlichem Gesamtverbrauch

Von einem aufs andere Jahr hatte sich eine Heizkostenabrechnung für ein Ehepaar aus Rothenburgsort von einem Guthaben in eine kräftige Nachzahlung von € 641,58 gewandelt. Plausibel war ein 15-prozentiger Kostenanstieg, da das Heizöl um etwa diesen Prozentsatz gegenüber dem Vorjahr gestiegen war. Die restlichen 40 Prozent waren unklar, denn beide Abrechnungsjahre waren nach den Daten des Deutschen Wetterdienstes vergleichbar. Außerdem konnte bei der Größe des abgerechneten Objekts ein Einfluss durch Mieterwechsel ausgeschlossen werden. Eine Belegprüfung ergab, dass der Hausverwalter auf eine Abgrenzung durch Tankpeilung auf das Kalenderjahr verzichtet hatte. Es wurden die in der Abrechnungsperiode eingegangenen Heizölrechnungen (Abflussprinzip) zu Grunde gelegt. Da kann natürlich eine besonders hohe Rechnung vom 28. Dezember eine Vergleichbarkeit unmöglich machen. Ein Schreiben von MHM beantwortete der Verwalter mit dem Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (VIII ZR 277 und VIII ZR 497, 20.2.2008), nach der das Abflussprinzip durchaus anwendbar ist. Doch das Landgericht Hamburg kam zu der Feststellung (Urteil vom 20.11.2008, 307 S 87/08), dass diese BGH-Rechtsprechung nicht auf Heizkostenabrechnungen anzuwenden sei. Da die Abrechnung somit fehlerhaft war, musste das Ehepaar nicht zahlen.

Aktuelles zu E.ON Hanse

Massenklagen von E.ON Hanse gegen Gaskunden

Auf mehrere tausend Klagen schätzt die Verbraucherzentrale Hamburg die Prozesslawine, die E.ON Hanse Ende letzten Jahres wegen angeblicher Zahlungsrückstände gegenüber ihren Kunden losgetreten hat. Die Gaskunden hatten zum Teil seit 2004 Preiserhöhungen von E.ON Hanse widersprochen und einen Teil der Gasrechnungen nicht bezahlt. Dabei hat das Landgericht Hamburg im Oktober letzten Jahres Preisanpassungsklauseln in bestimmten Verträgen (Tarif Klassikgas) mit E.ON Hanse und die darauf beruhenden Preiserhöhungen für unwirksam erklärt. Das Urteil des LG Hamburg ist nicht rechtskräftig, da E.ON Hanse Berufung eingelegt hat. Zahlreiche Klagen gegen die Gaskunden wurden bisher abgewiesen. MHM empfiehlt, sich gegen Mahnbescheide oder Klagen seitens E.ON Hanse zur Wehr zu setzen.

Sammelklagen von Gaskunden gegen E.ON Hanse

Gestützt auf das Urteil des LG Hamburg, wonach die Preisanpassungsklausel in einigen Verträgen mit E.ON Hanse unwirksam sind, hat die VZ Hamburg zu Beginn dieses Jahres eine neue Sammelklage gegen E.ON Hanse eingereicht. Exemplarisch für 55 Gaskunden wird die Rückzahlung zuviel gezahlter Beträge in Höhe von knapp 87.000 € zurückverlangt. Die Kunden hatten den Preiserhöhungen seit 2004 widersprochen und ihre Gasrechnungen unter dem Vorbehalt der Rückforderung gezahlt. Eine Entscheidung in dieser Sache steht noch aus.

Kündigung von Gaslieferungsverträgen durch E.ON Hanse

Zum 30. Juni dieses Jahres möchte E.ON Hanse die Verträge, welche die vom LG Hamburg monierte Preisanpassungsklausel enthält, durch Kündigung beenden. Mit einem Bonus von 80 € will E.ON Hanse den Kunden einen neuen Tarif „Idealgas“ schmackhaft machen. „Idealgas“ enthält eine neu gestaltete Preisanpassungsklausel, die laut E.ON Hanse „noch kundenfreundlicher“ sein soll. Die Kündigungen könnten für E.ON Hanse zum Bumerang werden. Denn vor einem neuen Vertragsschluss ist ein Tarifvergleich der verschiedenen Gasanbieter sehr zu empfehlen. Die VZ Hamburg hilft dabei und hat angekündigt, für Gaswechsler ein kollektives Angebot mit anderen Gasanbietern auszuhandeln.

Näheres unter www.vzhh.de

Wohnen unter Hartz IV

Ende der Wohnformdiskriminierung

Am 10.11.2009 hat die Sozialbehörde – weitgehend unbemerkt – ihre Fachanweisung zu § 22 SGB II („Höchstwerte zu den Kosten der Unterkunft“) zugunsten von einigen Leistungsempfängern geändert. Die Sonderregelungen für Wohngemeinschaften, gewerbliche Zimmervermietung, vorübergehende Wohnformen (z.B. Pensionen) und Untermietverhältnisse wurden zwei Jahre nach dem Urteil des Bundessozialgerichts endlich auch in Hamburg gestrichen. Allen oben benannten Mietern muss jetzt die Miete jedenfalls bis zur für Ein-Personen-Haushalte geltenden Höhe bewilligt werden. Nun ist Schluss mit den rechtswidrigen Bewilligungen von zumeist viel zu niedrigen, pauschalen all-inclusive-Mieten in Höhe von 250 bis 300 €, die MHM mit Sozialverbänden seit langem beanstandet hatte. Alle bisher von den Pauschalen betroffenen Leistungsempfänger

sollten überprüfen (lassen), ob die Mietzahlung auch wirklich spätestens ab Dezember 2009 angepasst wurde. Mitglieder können gerne in die MHM-Beratung „Wohnen unter Hartz-IV“ kommen.

Schlimme Absichten

Die schwarz-gelbe Regierung in Berlin diskutiert offenbar die Einführung von bundeseinheitlichen Pauschalen für die Unterkunftskosten. Dieser Vorschlag zeugt von einer vollkommenen Unkenntnis der unterschiedlichen Wohnungsmärkte und Miethöhen. Solche Pauschalen würden noch unter den derzeitigen, zu niedrigen Richtwerten der ARGen in Hamburg liegen. Die Kostendifferenz müsste die Stadt Hamburg tragen, es sei denn, sie möchte Massenumzüge von Leistungsempfängern in Leerstände in strukturschwachen Gebieten provozieren.

Text: Marc Meyer

Urteil zu Hartz IV

Eltern im Mietvertrag

Ein Bezieher von Hartz-IV-Leistungen kann nach einem Urteil des Sozialgerichts Magdeburg die Übernahme der gesamten Miete verlangen kann, wenn er die angemessene Wohnung alleine bewohnt. Dies gilt auch, wenn neben ihm weitere Personen, beispielsweise die Eltern, den Mietvertrag mit unterschrieben haben. Der Vermieter hatte zur Sicherheit darauf bestanden, dass beide Eltern, die eine eigene Wohnung haben, den Mietvertrag des verschuldeten Leistungsbeziehers mit unterschreiben. Die ARGE zahlte nur 1/3 der Miete: den Rest müssten laut Mietvertrag die Eltern an den Vermieter zahlen. Nach Auffassung des Gerichts haben die Eltern den Mietvertrag nur aus Bonitätsgründen unterschrieben und sind nicht Mieter geworden. Sie hätten dem Vermieter nur ein Schuldversprechen gegeben, damit ihr verschuldeter Sohn überhaupt eine Wohnung anmieten kann. Dem Sohn stehe daher die gesamte Miete zu und nicht nur 1/3 davon.

[SG Magdeburg, Beschluss vom 20.02.2010 - S 11 AS 3600/09 ER]



Schanzenviertel

Wir sind kein „Unternehmen“ wir sind Menschen

Mit diesem zugegebenermaßen ekligen, aber eben auch zutreffenden Plakat wird von Unbekannten im Schanzenviertel gegen die bezirklich angeordnete Ballermannisierung protestiert. Von der Bezirksversammlung Altona wurde entgegen den Wünschen der Bewohner beschlossen: die Außengastronomie darf sich noch weiter ausbreiten. Damit scheint das Schicksal der Susannenstraße als Partymeile endgültig besiegelt. Doch die Anwohnerinitiative gibt nicht auf und versucht, zu retten, was noch zu retten ist. Auf einem öffentlichen Ortstermin im April prangerte sie erneut die unhaltbaren Zustände, die unerträglichen Belastungen und Belästigungen an. Schon heute ist das Wohnen im Schanzenviertel durch Lärm, Müll, Wildpinkler, Glasscheiben und überwiegend jugendliche Betrunkene stark beeinträchtigt. Stark steigende Mieten im In-Viertel tun ein übriges und machen es Mietern und Gewerbetreibenden schwer, hier wohnen zu bleiben, so Christiane Hollander von MHM auf dem Rundgang.

In einem Offenen Brief wandte sich die Initiative auch an Bürgermeister Ole von Beust. Er soll helfen, dass das Schanzenviertel lebendig und heterogen bleibt.

www.anwohnerini-schanzenviertel.de

Kündigung wegen Mietschulden

Für die meisten Mieter ist die Kündigung in ihrem Briefkasten ein schwerer Schock, denn es geht nicht nur um den Verlust ihrer Wohnung, sondern ihres Zuhauses. Es passiert gar nicht mal so selten: Menschen können ihren aktuellen Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Vermieter nicht rechtzeitig nachkommen. Das hat verschiedenste Gründe; manchmal sind sogar Arbeitgeber oder Jobcenter dafür verantwortlich, weil Gehalt oder Transferleistung nicht oder unpünktlich gezahlt werden. Passiert das z.B. zwei Monate hintereinander, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos und auch fristgerecht kündigen. Wer in dieser Situation den Kopf in den Sand steckt, hat verloren. Wer sich rechtzeitig beraten lässt, kann sein Mietverhältnis in den meisten Fällen retten.

Der Vermieter einer Wohnung kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos kündigen. Dies ist u.a. der Fall, wenn der Mieter mit seinen Mietzahlungen in bestimmter Höhe oder auf bestimmte Weise in Verzug ist. Kündigungsrelevant wird ein Mietrückstand, wenn ein Betrag von mehr als einer Monatsmiete offen ist und zwar aus zwei aufeinanderfolgenden Monaten oder ein Rückstand von zwei Monatsmieten erreicht ist, der sich über einen Zeitraum von mehr als zwei Monaten angesammelt hat (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Pünktlich zahlen!

Berechnungsgrundlage für den Mietrückstand ist die gesamte an den Vermieter zu zahlende Miete. Hierzu gehört die Nettokaltmiete sowie die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. Nebenkostennachforderungen aus der Jahresabrechnung werden zwar oft von Vermietern als Mietrückstand im Kündigungsschreiben deklariert, sind aber nicht kündigungsrelevant! Die Miete ist seit Inkrafttreten der Mietrechtsreform (01.09.2001, § 556 b BGB) zu Beginn des Monats, spätestens bis zum dritten Werktag zu entrichten. In den meisten von den Grundeigentümern herausgegebenen Formularmietverträgen – so auch dem „Hamburger Mietvertrag“ – ist geregelt, dass es nicht ausreicht, wenn die Miete spätestens am 3. eines Monats vom Mieterkonto abgeht, sondern sie muss bereits an diesem Tag auf dem Vermieter- bzw. Verwalterkonto eingegangen sein. Als Rettungsanker kann sich bei Altmietverträgen herausstellen, dass dort vereinbarte Klauseln zur Zahlung der Miete zu Beginn des Monats wegen einer unzulässigen gleichzeitigen Beschränkung des Minderungsrechts unwirksam sind. In solchen Fällen verschiebt sich der Zahlungszeitpunkt der Miete – entsprechend der vor 2001 geltenden Gesetzeslage – auf das jeweilige Monatsende.

Mahnung entbehrlich

Anders als viele Mieter denken, muss vor einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs grundsätzlich keine vorherige Zahlungserinnerung oder Mahnung erfolgen. Da der Zahltermin für die Miete bestimmt ist, ist der Mieter nach Überschreitung des Termins automatisch in Verzug. Ist der Mieter zwei Monate hintereinander mit seiner Mietzahlung in Verzug geraten, kann der Vermieter kündigen, wenn der Rückstand nicht unerheblich ist. Hierzu ist ergänzend in § 569 Abs. 3 BGB geregelt, dass die Erheblichkeitsgrenze bei einer Monatsmiete liegt. Der Rückstand

muss also mindestens eine Monatsmiete zuzüglich 1 Cent betragen. Dieser Sachverhalt kann schnell eintreten: Hat der Mieter im Mai 2010 z.B. 5 € zu wenig überwiesen und stellen sich Ende Mai plötzlich Zahlungsschwierigkeiten ein, so dass die Junianteile nicht pünktlich überwiesen wird, so besteht bereits am 3.6.2010 ein Rückstand, der den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt. Ein Recht zur fristlosen Kündigung besteht ebenfalls, wenn der Rückstand über einen längeren Zeitraum eine Höhe von zwei Monatsmieten erreicht, § 543 Abs. 2 Nr. 3 b BGB. Daher ist Vorsicht geboten, wenn der Vermieter z. B. die Vorauszahlungen für Nebenkosten erhöht, der Mieter dies bei seinen Mietzahlungen aber nicht berücksichtigt.

Einzelfälle

Kein Zahlungsverzug liegt vor, wenn der Mieter nach dem Tod seines bisherigen Vermieters nicht weiß, wer sein neuer Vermieter ist. Unterbleiben in diesem Fall die Mietzahlungen, geschieht dies infolge eines Umstandes, den der Mieter nicht zu vertreten hat (BGH, Urteil vom 07.09.2005, Az. VIII ZR 24/05).

Während eines Gerichtsverfahrens um die Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung entsteht kein Zahlungsverzug. Der Mieter kann also mit der Zahlung der Mieterhöhungsbeträge nicht rückwirkend in Verzug geraten (BGH, Urteil vom 04.05.2005, VIII ZR 94/04).

Macht der Vermieter keinen Gebrauch von der ihm erteilten Einzugsermächtigung, liegt ebenfalls kein Zahlungsverzug vor.

Überweist die ARGE im Rahmen der Übernahme der Unterkunftskosten die Mietzahlungen direkt an den Vermieter, leistet diese aber nur unpünktlich, kann der Vermieter eine deshalb ausgesprochene Kündigung gegen seinen Mieter ebenfalls nicht durchsetzen (BGH, Urteil vom 21.10.2009, VIII ZR 64/09).

Rechnen lohnt

Seit der Mietrechtsreform 2001 muss auch die fristlose Kündigung begründet werden. Wie genau der Zahlungsrückstand vom Vermieter im Kündigungsschreiben begründet sein muss, hängt vom jeweiligen Sachverhalt ab. Ist der Mieter schlicht mit zwei oder mehr aufeinander folgenden Monatsmieten im Zahlungsverzug, genügt die Nennung des Kündigungsgrundes und die Angabe des gesamten Mietrückstandes. In allen anderen Fällen muss der Vermieter konkret aufführen, mit welchen Beträgen für welche Monate der Mieter im Rückstand ist. Häufig fügen Vermieter fristlosen Kündigungen lediglich ein Mietkontenblatt

bei, aus dem sich der Rückstand ergeben soll. Kann der Mieter das Kontenblatt nicht nachvollziehen, ist die Kündigung in der Regel bereits formell unwirksam. Werden Nebkostennachforderungen, Mahnkosten oder Rücklastgebühren hineingebucht, die nicht kündigungsrelevant sind, lohnt sich das Rechnen. Denn oft erreicht der über einen längeren Zeitraum aufgelaufene Rückstand keine zwei Monatsmieten.

Nachzahlung möglich

Gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB besteht bei einer fristlosen Kündigung die Möglichkeit, den Zahlungsrückstand nachzuzahlen. Spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage muss der Mieterückstand ausgeglichen sein. Es reicht auch aus, wenn sich eine öffentliche Stelle – dies sind in Hamburg die Fachstellen zur Wohnungssicherung – zur Befriedigung des Mieterückstands verpflichtet haben. Es muss der gesamte Rückstand getilgt werden. Auch ein Rest von 25 Cent verhindert die Heilung der Kündigung (AG Berlin – Tempelhof/Kreuzberg, Urteil vom 19.07.2007, 15 C 553/06). Die Rettung des Mietverhältnisses durch die sog. Schonfristzahlung ist übrigens nur einmal innerhalb von zwei Jahren zulässig. Kommt es also innerhalb dieses Zeitraumes erneut zu einer wirksamen Kündigung wegen Zahlungsverzugs, bleibt diese trotz Ausgleichs der ausstehenden Mieten wirksam. Die Möglichkeit der Nachzahlung besteht aber nur bei einer fristlosen Kündigung. Wird dem Mieter wegen der Zahlungsrückstände zusätzlich zur fristlosen Kündigung hilfsweise fristgemäß gekündigt – was in der Mietrechtspraxis immer häufiger der Fall ist – führt die Begleichung der Mietschulden zwar zur Unwirksamkeit der fristlosen, nicht aber zur Unwirksamkeit der fristgemäßen Kündigung. Allerdings verzichten Vermieter nach den Erfahrungen von **MHM** häufig auf die gerichtliche Durchsetzung der fristgerechten Kündigung und lassen sich auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses ein, sobald der Zahlungsrückstand beglichen ist.

Einmalige finanzielle Notlage entschuldigt

Ist neben der fristlosen auch hilfsweise die fristgerechte Kündigung ausgesprochen, § 573 Abs. 2 BGB, kommt es rechtlich darauf an, ob der Zahlungsverzug verschuldet wurde. Hier kann sich der Mieter auf Zahlungsverzögerungen aufgrund unverschuldeter wirtschaftlicher Schwierigkeiten wie Arbeitslosigkeit oder Krankheit oder auf andere unvorhersehbare finanzielle Engpässe berufen. Wenn der Mieter nachweisen kann, dass z. B. die

Mietnomaden – Anlass für geplante Gesetzesänderung

Seit dem Regierungswechsel berichten Focus, Spiegel und die Tagespresse regelmäßig über das Treiben der Horden von Mietnomaden. Mietnomaden sind Mieter, die in eine Wohnung einziehen in der Absicht, keine Miete zu zahlen. Es handelt sich also um zahlungsunwillige, nicht um zahlungsunfähige Mieter. Angesichts der geringen Relevanz des Themas – seriöse Schätzungen gehen von rund 1.000 Fällen im Jahr aus – eine erstaunliche Aufbausichtung des Phänomens. Die Berichte in der Presse flankieren eine im Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und FDP verabredetes Gesetzesvorhaben zur zügigeren Räumung von Mietnomaden aus ihren Wohnungen. Einzelheiten sind noch nicht bekannt, klar ist lediglich, dass das gerichtliche Räumungsverfahren zukünftig zügiger durchgeführt werden soll. Kürzere Verfahrensdauer bedeutet immer auch eine Verkürzung des rechtlichen Gehörs für die beteiligten Parteien. Dass 20 Millionen deutsche Mieterhaushalte für rund 1.000 Mietnomaden haften sollen, ist ein weiteres Beispiel für die einseitige Politikausrichtung der Koalition. Selbstverständlich sollte Betrügern – und hierzu gehören Mietnomaden eindeutig – so schnell wie möglich das Handwerk gelegt werden. Kürzere Räumungsverfahren treffen aber sämtliche Mieter, insbesondere auch die, die in Zahlungsschwierigkeiten geraten sind. Einzelfälle dürfen jedoch nicht auf dem Rücken sämtlicher Mieterhaushalte ausgetragen werden.

Text: Andree Lagemann

Krankenkasse das Krankengeld nicht oder verspätet gezahlt hat und er deshalb die Miete nicht pünktlich entrichten konnte, liegt kein Verschulden vor. Es reicht aber nicht, wenn dem Mieter generell zu wenig Geld für seinen Lebensunterhalt zur Verfügung steht und daher seine Bank wegen Überschreitung der Kreditlinie die Mietüberweisungen nicht ausgeführt hat. So hat das Kammergericht Berlin im Falle einer fristgemäßen Kündigung wegen Zahlungsverzugs entschieden, dass ein Zahlungsrückstand nur dann unverschuldet ist, wenn sich der Mieter in einer einmaligen finanziellen Notlage befand. Der Mieter muss also konkret darlegen, warum es zu den wirtschaftlichen Engpässen gekommen ist; welche unvorhergesehenen Ausgaben er hatte, so dass er seine Miete nicht zahlen konnte (Kammergericht Berlin, Urteil vom 24.07.2008, Az. 8 U 26/08).

Text: Andree Lagemann



Sie fragen – **MHM**-Juristin Sabine Weis antwortet

Ich hatte der Tarifierhöhung meines Stromversorgers vom letzten Jahr widersprochen, weil ich sie für unwirksam halte. Nun hat der Stromversorger abgerechnet und ich soll über 150 € nachzahlen. Kann mir eine Liefersperre drohen, wenn ich den von mir verlangten Nachzahlungsbetrag nicht bezahle?

Nein, Ihr Stromversorger darf Ihnen die Stromzufuhr nicht abstellen. Die Voraussetzungen einer Liefersperre sind gesetzlich geregelt und zwar in der Stromgrundversorgungsverordnung. Eine Liefersperre ist nur zulässig, wenn ein Zahlungsrückstand von mindestens 100 € erreicht wird. Zahlungsdiffe-

renzen, die auf einer streitigen Preiserhöhung beruhen, dürfen nicht berücksichtigt werden (§ 19 StromGVV). Sie sollten daher nochmal durchrechnen, ob die verlangte Nachzahlung wirklich nur auf der Tarifierhöhung beruht und gegebenenfalls einen Teilbetrag zahlen. Ihr Stromversorger kann Sie nur auf Zahlung verklagen, wenn er die Tarifierhöhung geltend machen will. Sollte Ihnen unberechtigterweise die Stromzufuhr gesperrt werden, können Sie gerichtlich im Wege der einstweiligen Verfügung dagegen vorgehen. Eine ganz andere Möglichkeit sich gegen den Energieversorger zu wehren, wäre ein Wechsel des Stromanbieters.

Hamburg hilft Mieter-Haushalten

Mit Energie gewinnen!

Der Slogan, der im März 2010 offiziell gestarteten Hamburger EnergieAgentur (kurz Hamea) ist Programm. Die in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) angesiedelte Hamea will Hamburger Privathaushalte beim Energiesparen und beim Klimaschutz unterstützen – mit Know-how und Energiesparhilfen wie z.B. Energiesparlampen oder schaltbare Steckerleisten. So soll es Haushalten leichter gemacht werden, einen Beitrag zu Erreichung des Hamburger Klimaschutzzieles zu leisten und bis zu 2 Prozent CO₂ pro Jahr zu reduzieren. Das Interesse am Energiesparen ist angesichts steigender Energiekosten groß: Fast Dreiviertel aller Deutschen haben sich für 2010 vorgenommen, Energie und damit Kosten im Haushalt zu sparen. Die Hamea reagiert mit zwei konkreten Beratungsangeboten in Kooperation mit der Verbraucherzentrale Hamburg, dem Hamburger Caritasverband (Caritas) und der Hamburger Arbeit (HAB). Hauptzielgruppe sind Mieter, die in Hamburg rund 80 Prozent der Privathaushalte ausmachen. Mit geringem Aufwand und ohne Komfortverlust lassen sich jährlich bis zu 100 Euro an Strom einsparen. Das sind bis zu 400 kg weniger CO₂-Produktion pro Haushalt.

Keine Chance für Energiefresser – kostenloser Energiesparcheck zu Hause

Im Rahmen einer bis Ende Oktober 2010 laufenden Kampagne erhalten bis zu 500 Haushalte mit dem Energiesparcheck der Verbraucherzentrale eine kostenlose Energieberatung in den eigenen vier Wänden. Wie geht das? Energieberater kommen zu Ihnen nach Hause und nehmen dort vor Ort die Energiefresser in Ihrem Haushalt unter die Lupe. Vom Energieberater erhalten Sie anschließend konkrete Hinweise zum Einsparpotenzial und leicht umsetzbare Einspartipps. Darüber hinaus erhalten Sie als Haushalt je nach Bedarf kostenlose Energiesparhilfen – wie schaltbare Steckerleisten, Energiesparlampen oder Duschköpfe, die der Berater auf Wunsch sofort installiert. Das Angebot gilt solange der Vorrat reicht.



Gut ausgerüstet für den Hausbesuch

Energiesparberatung, wo jeder Euro zählt

Die kostenlosen Energiesparchecks der Caritas und der HAB richten sich speziell an Haushalte, die ALG II, Wohngeld oder Sozialhilfe beziehen. Ein Team aus zwei Energiesparhelfern macht in einem ersten Hausbesuch eine Bestandsaufnahme aller Geräte die Strom, Heizwärme, Warmwasser oder Trinkwasser verbrauchen. Nach einer Analyse Ihres Verbraucherverhaltens, werden bei einem zweiten Besuch Energiesparhilfen eingebaut, ein Auswertungsbericht ausgehändigt und Sie erhalten weitere Tipps zum energiesparenden Verhalten. Insgesamt 18 Langzeitarbeitslose wurden im Rahmen der Projekte zu Energiesparhelfern qualifiziert, um diese Beratungen durchzuführen. Das Angebot der Caritas gilt zunächst für die Bezirke Mitte und Bergedorf, die HAB konzentriert sich auf die Bezirke Harburg und Wandsbek.

Interessiert?

Machen Sie mit, melden Sie sich an!

Interessierte Haushalte rufen einfach bei der Energie- und Klimahotline 040-24 83 22 50 (Mo-Mi 10-18 Uhr, Do 10-20 Uhr und Fr 10-16 Uhr) an oder wenden sich per E-Mail an: klima@vzhh.demelden.

Weitere Informationen gibt es unter: www.klima.hamburg.de/energieberatungskampagne

Text: Rainer Link
Fotos: Stefan Schmitz

SAGA-Mieter wollen ihre Balkone zurück

An der Bahrenfelder Lyserstraße stehen acht Hochhäuser der SAGA. Die recht laute Autobahn A7 ist nur einen Katzensprung entfernt. Der permanente Verkehrslärm geht empfindlichen Mietern schon mal auf die Nerven. Warum dann nicht die ohnehin schadhaften Balkone durch vollverglaste Loggien ersetzen? Lärmschutz und ein Zuwachs an Komfort – eine bestechende Idee. Aber nur auf den ersten Blick. Die Mieter sind auf Zinne, der Ruf des Vermieters hat erheblich gelitten. Und das kam so:



„Wenn ´s regnet, ist es hier wie in einem Schwimmbad, und bei Trockenheit wie in einem Gefängnis. Und dafür verlangt die SAGA 80 Euro mehr im Monat.“



„Wenn der Nachbar unter mir sich eine Zigarette ansteckt, hab ich den Qualm in der Loggia. Und wenn er Essen kocht, kann ich raten, was es bei ihm zu Mittag gibt. Ich halte die Tür zur Loggia immer fest geschlossen, um solche Belästigungen zu vermeiden.“



„Sieben Türen in einer Loggia, das verstehe, wer will. Hat sich hier ein durchgeknallter Handwerker ausgetobt, oder hat diese Tür-an-Tür-Fassade einen tieferen Sinn? Ich warte schon lange auf eine Antwort der SAGA.“



Es war um die Jahrtausendwende, da wurden plötzlich die Grünanlagen auf der Rückseite der SAGA-Hochhäuser abgesperrt. Achtung Steinschlag! Die Balkone der in den späten 60er Jahren errichteten Wohnanlage waren marode und drohten abzustürzen. Pfusch am Bau. Ein Mangel, für den der Vermieter allein verantwortlich ist und dessen Beseitigung er subito in die Wege zu leiten hat. Wenn man die Balkonsanierung mit allerlei Modernisierungsmaßnahmen koppelt, kann man ein Paket schnüren, für das man dann die Bewohner per Mieterhöhung zur Kasse bitten kann. So hat man vermutlich bei der SAGA gedacht. Ein Vermietertrick, der häufig versucht wird, aber nicht immer aufgeht. Im Fall der Lyserstraße versprach die SAGA ihren Mietern neben einer Wärmedämmung der Fassade eine wunderschöne, komplett verglaste Loggia mit einfach zu bedienenden Schiebetüren. Statt eines ungeschützten Balkons einen Erholungsort, der zu allen Jahreszeiten einen angenehmen Aufenthalt garantiert: Mediterranes Flair in einer Oase der Ruhe.

Doch die undankbaren Mieter wollten diese Wohltat nicht annehmen. Und dafür zahlen erst recht nicht. 2003 begannen die Bauarbeiten, heute, rund sieben Jahre später, ist der Konflikt um die Balkonersatzbauten noch immer am Kochen. Wir besuchen Mieterinnen und Mieter, die ihre Loggia nicht als Bereicherung empfinden. Wir klingeln bei Herrn Aydin Sari. Mit Frau und Tochter bewohnt er eine geräumige Dreizimmerwohnung. Auf dem Balkon saßen wir immer gern, sagt er, in der Loggia ist es wie in einem Gefängnis. Allerdings dürfte es nur wenige Haftanstalten geben, in denen bei Regenfall das Wasser in der Zelle knöcheltief steht. Bei Familie Sari schon. Mehrfach sind Teppiche, die er in der Loggia auslegte, unter Wasser gesetzt worden und waren dann irgendwann ruiniert. Er hat Fotos gemacht und sie den SAGA-Mitarbeitern gezeigt: Deren Reaktion: Aber Herr Sari, wie können Sie denn auch einen Teppich in die Loggia legen, das ist doch kein Wohnraum! Wir ziehen weiter zur Wohnung von Antonio Mancini. Der Tischler wohnt in der Lyserstraße 36 und ist seit 2001 SAGA-

Mieter. Praktisch die gesamte Mietzeit über belastet ihn der Dauerkonflikt um den zunächst gesperrten Balkon und die dann angebaute Loggia. Er benutzt seinen verglasten Freisitz ausschließlich zum Wäschetrocknen, sagt er uns. Ein ziemlich teurer Luxus, aber der Aufenthalt in seinem Glashäuschen ist ihm auch deshalb unangenehm, weil sich die Gerüche aus darunter liegenden Wohnungen in seiner Loggia sammeln.

Eine Loggia ist ein geschlossener Raum, der den Blick nach draußen ermöglicht, weil er diverse Glaselemente besitzt. So weit dürfte Konsens bestehen. Aber, wie viel Fenster, die sich richtig öffnen lassen, muss eine Loggia haben? Braucht man Fluchttüren für den Fall, dass es mal brennt? Darüber haben Mieter und ihr Wohnungskonzern erst lange diskutiert und dann gestritten. Aber die Ergebnisse fielen keinesfalls so aus, dass man sagen könnte, die Vernunft hat gesiegt. Mieterin Petra von der Fuhr zeigt uns eine Loggia, die praktisch nur aus Türelementen besteht.

Fortsetzung auf S. 16

„Letztes Jahr im Sommer, als ich gerade mal nicht daheim war, haben die Handwerker vollendete Tatsachen geschaffen. Sie haben die Balkonbrüstung entfernt und mir eine Metallbrüstung vorge-
setzt. Angeblich nur eine Sicherungsmaßnahme. Von oben kommt immer Wasser und keiner weiß warum. Ich klage gegen die SAGA und wir streiten mittlerweile um mehr als 4.000 Euro.“



„Wenn ich meine Fenster reinigen will, muss ich mich als 76jährige Frau aus dem 8. Stockwerk raus lehnen. Das ist doch nicht normal! Der Mensch von der SAGA hat mir gesagt, ich soll mir einen Scheibenwischer mit einem besonders langen Stiel kaufen, dann wäre das Reinigen kein Problem.“



„Ich habe noch nie in meiner Loggia gesessen, seit 5 Jahren nicht. Man mag da nicht mal eine Zigarette rauchen, so ungemütlich ist das. das tue ich mir nicht an.“

Kay-Udo Meiselbacher kann so schnell nichts aus der Ruhe bringen. Er bewohnt eine kleine Parterrewohnung in der Lysersstraße und war mit seinem Balkon immer zufrieden. Eine einfache Instandsetzung der Balkonbrüstung hätte ihm gereicht. Damit er den maroden Balkon nicht betreten konnte, wurde seine Zugangstür zunächst mit Brettern verschraubt. Dieses Provisorium dauerte dann allerdings Jahre. Die SAGA bestand darauf, auch im Parterrebereich alle Wohnungen mit Loggien auszustatten. Mieter Meiselbacher klagte und bekam Recht. Aber die von der SAGA beauftragten Handwerker gingen ihre eigenen Wege.

Gerda Petersen ist 76 Jahre alt und eine der langjährigsten SAGA-Mieterinnen in der Stadt. Mehr als ein halbes Jahrhundert mietet sie bereits Wohnungen von der städtischen Wohnungsgesellschaft. In der Lysersstraße lebt sie jetzt seit 18 Jahren. Der Konflikt über die Balkone hat für sie das Fass zum Überlaufen gebracht. „Früher hätte es so etwas bei der SAGA nicht gegeben“, sagt sie, „da wurden wir Mieter noch

ernst genommen. Jetzt kannst Du die vergessen. Die hören einem nicht mal zu.“

Detlef Ratajczak ist konsequent. Er wollte keine Loggia. Und jetzt, wo man sie ihm aufgedrängt hat, betritt er sie erst gar nicht. Das Ding sieht aus wie ein Wartehäuschen, findet er. Im Sommer heizt es bis auf 60 Grad Celsius auf. Im Winter ist es ein Eisschrank.

Fast alle Bewohner, die uns auf dem Bürgersteig und in den Fluren der Hochhäuser begegnen, schildern Probleme mit ihren Loggien. Es regnet rein, es sind zu wenig Türen und Fenster vorhanden, die Luftzirkulation funktioniert nicht, es gibt scharfe Ecken, an denen man sich verletzen kann, es riecht und und und....

Wir begegnen bei unserem Rundgang keinem einzigen Anwohner, der lobende Worte für seine Loggia findet. Zufall? Müsste dies der SAGA nicht zu denken geben?

„Erst hatte ich nur ein unbestimmtes Gefühl, dass irgendetwas mit dem Fußboden nicht in Ordnung ist. Er kam mir irgendwie schräg vor. Als ich dann nachgemessen hatte, wies er tatsächlich ein Gefälle von rund 8 Zentimetern auf.“



Die Abkehr von einer sozialen Wohnungspolitik und ihre Folgen

Interessante Ergebnisse
– F. Meseckes Vergleich
von Hamburg und Wien



Wohnungspolitik beeinflusst die Stadtentwicklung. Wohnungspolitik entscheidet auch darüber, wer wo wohnen darf und kann. Ein Vergleich der Städte Hamburg und Wien zeigt, dass mehr soziale Wohnungspolitik weniger stadträumliche Segregation bedeutet. In seiner Diplomarbeit hat Fabian Mesecke die Wohnungspolitiken beider Städte und ihre Folgen für die Stadtbewohner untersucht. Ergebnisse stellt er Ihnen hier und in der nächsten **Mietraum²** vor.

Der Staat zieht sich immer weiter aus der aktiven Wohnungsversorgung zurück. Dieser Trend ist seit Beginn der 1980er Jahre in ganz Europa zu erkennen. Die Bestände des sozialen Wohnungsbaus verringern sich; Sozialwohnungen werden privatisiert und Förderprogramme gekürzt. Diese Entwicklung wird als internationale Angleichung an ein Wohnungsversorgungsmodell gedeutet, welches insbesondere in den angelsächsischen Ländern Anwendung findet. Nicht mehr breite Schichten der Bevölkerung sind die Zielgruppe der Wohnungspolitik, sondern nur noch untere Einkommensschichten. Mit dem Verzicht auf weitreichende Eingriffe in den Wohnungsmarkt verliert der Staat den Einfluss auf das Wohnungsangebot. Damit schwindet auch die Gestaltungskraft der öffentlichen Hand in einem wichtigen Bereich der Stadtentwicklung.

Eigenheime und Wohngeld statt Sozialwohnungen

Trotz steigender Nachfrage ging die Neubauleistung in Hamburg, abgesehen von einem vorübergehenden Bauboom in den 90er Jahren, zwischen 1980 und 2007 stark zurück. Zwischen 1980 und 1984 wurden jährlich ca. 5.880 Wohnungen und Eigenheime errichtet. Im Zeitraum von

2005 bis 2007 lag dieser Wert nur noch bei 3.840 pro Jahr. Gleichzeitig sank der Anteil der Wohnungen an der Neubauleistung, die mit direkten staatlichen Mitteln gefördert wurden, von 68% auf 42%. Somit verlagerte sich das Schwergewicht des Neubaus immer weiter vom Sozialwohnungsbau zum Eigenheim bzw. zur Eigentumswohnung. Wurden Anfang der 1980er Jahre noch durchschnittlich 3.027 Sozialwohnungen pro Jahr gebaut, waren es zwischen 2005 und 2007 nur noch 696 jährlich. Auch im Bereich der Modernisierungsförderung fand ein deutlich erkennbarer Rückzug des Staates statt. So ging die Anzahl der Förderungen, mit denen Mietpreis- oder Belegungsbindungen einhergehen, zwischen 1981 und 2007 trotz eines vorübergehenden Anstiegs deutlich zurück. Wurden in der ersten Hälfte der 1980er Jahre noch durchschnittlich 3.856 Wohnungen pro Jahr mit Hilfe staatlicher Förderungen modernisiert, lag die Zahl zwischen 2005 und 2007 nur noch bei jährlich 1.848. Anders als bei der Neubau- und Modernisierungsförderung kann beim Wohngeld keineswegs von einem Rückgang der Förderung gesprochen werden. Die Anzahl der Haushalte, die Wohngeldleistungen bezogen, stieg zwischen 1991 und 2004 deutlich an. Demnach benötigten immer mehr Menschen staatliche Unterstützung, um ihre Miete zahlen zu können.

Wohnkosten und sozialräumliche Polarisierung steigen

Die wohnungspolitische Entscheidung für eine Abkehr von der Wohnungsbauförderung wirkt sich spürbar auf den Hamburger Wohnungsmarkt aus. In den letzten Jahrzehnten konnte die Neubauleistung nicht mit der Entwicklung auf der Nachfrageseite mithalten. Zwischen 1980 und 2007 stieg die Anzahl der Haushalte stärker als das Wohnraumangebot. Infolgedessen ging der Wohnungsbestand je 1.000 Haushalte von 971 auf 920 Einheiten zu-

rück. Die veränderten Marktverhältnisse schlugen sich auch auf die Entwicklung der Wohnkosten nieder. Zwischen 1987 und 2008 lagen die Preissteigerungen der Bruttokaltmieten mit 22,3% recht hoch. Grund für den Anstieg waren u.a. die Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit und das schrumpfende Angebot an Sozialwohnungen mit Mietpreisbindungen. Zwischen 1991 und 2007 wurde der Sozialwohnungsbestand von ca. 256.000 auf ca. 117.000 Wohnungen reduziert. Die verbliebenen Sozialwohnungen befinden sich mittlerweile überwiegend in den unbeliebten Großwohnsiedlungen am Stadtrand Hamburgs. Dort konzentrieren sich zunehmend Haushalte, die aufgrund ihrer sozialen Lage von weiten Teilen des Wohnungsmarktes ausgeschlossen sind. Die räumliche Entmischung der Wohnstandorte einzelner Bevölkerungsgruppen wird als Segregation bezeichnet und kann über Indizes gemessen werden. Für Hamburg wurde für den Zeitraum zwischen 1995 und 2007 eine zunehmende Segregation von Haushalten, die von Arbeitslosigkeit betroffen sind oder Sozialhilfe beziehen, festgestellt. Aus der wachsenden Konzentration benachteiligter Haushalte in Wohnlagen, die der Markt übrig lässt, entstehen oft genug negative Folgeeffekte für die Bewohner. Die Hamburger Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik hat es trotz diverser Programme zur sozialen Stadtteilentwicklung nicht geschafft, diesen Trend umzukehren. In Hamburg haben sich Stadtteile herausgebildet, die vermutlich dauerhaft auf Unterstützung angewiesen sein werden. In Wien hat das Festhalten an einer sozialen und räumlich ausgewogeneren Wohnungspolitik eine derartige Spaltung der Stadtgesellschaft bisher verhindern können.

Veranstungshinweis

STATTBAU HAMBURG GmbH
und wohnbund e.V. laden ein:

- **Fachtagung „Urbane Zukünfte – Impulse für Wohnen, Quartier und Stadtentwicklung“ am Freitag, den 24.9.2010**

mit zahlreichen Beiträgen, Foren und einer Diskussionsrunde zur Zukunft der Städte.

- **9. Hamburger Wohnprojekte-Tage am Samstag, den 25.9.2010**

Veranstaltungsort: Universität Hamburg, DWP,
Von-Melle-Park 9, 20146 Hamburg

Immer gab es Bestrebungen, das Leben in den Städten zu verbessern. Seit den 70er und 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts haben BewohnerInnen gemeinsam mit Fachleuten versucht, Einfluss auf die Gestaltung der Lebensverhältnisse in den Städten zu nehmen: durch alternative Sanierung, in Mieterinitiativen, mit nachbarschaftlich orientierten und selbstverwalteten Genossenschaften, durch Stadtteilarbeit und Kulturprojekte. Zahlreiche Projektbeispiele zeigen, es geht auch anders: sie orientieren sich an den Bedürfnissen ihrer BewohnerInnen, sie integrieren soziale Belange und sie sorgen für Räume, die Gelegenheit für Begegnung, Kommunikation und Kultur bieten.

Daran wollen wir anknüpfen: Wir stellen gelungene Beispiele bürgerschaftlichen und kommunalpolitischen Handelns vor und zeigen nachhaltige Formen von Quartiersentwicklung. Und wir wollen in diesen beiden Tagen diskutieren, welchen Beitrag Wohnprojekte, Baugemeinschaften und Genossenschaften in Zeiten des sozialen und demografischen Wandels leisten können.

Programm und Anmeldung ab Mitte Juli bei STATTBAU HAMBURG GmbH, Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg sowie unter www.stattbau-hamburg.de. Die Teilnahme am 24.9. ist kostenpflichtig: 80 Euro, ermäßigt 40 Euro.

Text: Britta Becher, STATTBAU HAMBURG GmbH
Foto: R. Oltmann



Schauermannspark – In was für einer Stadt möchten wir leben?

Gerechtigkeit geht auf unsere Kosten. ALLRECHT.

Versichert für den Fall der Fälle: Rechtsschutz für M+M-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 27 Euro jährlich für die ALLRECHT-Mietrechtsschutzversicherung, die diese Prozesskosten übernimmt.

Wenn auch Sie vor Gericht auf der sicheren Seite sein wollen, informieren Sie sich direkt bei M+M unter Tel. 4 31 39 40 oder im Internet unter www.mhmhamburg.de.



Alles was Recht ist: das Gesamtprogramm der ALLRECHT.

Auch in Beruf, Privatleben oder Verkehr werden aus harmlosen Auseinandersetzungen schnell handfeste Rechtsstreitigkeiten. Mit ALLRECHT, dem Rechtsschutz-Versicherer 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.

ALLRECHT

... damit Sie Recht behalten!

Internet: www.allrecht.de
e-mail: service@allrecht.de

MHM-Service und Angebote

Neben der Mietrechtsberatung bietet MHM in der Zentrale in der Bartelsstraße 30 im Schanzenviertel weitere Beratungen zu speziellen Themen an. Außerdem vermitteln wir Ihnen gerne Experten für weitere wohnungsbegleitende Hilfen und Unterstützung.

Rufen Sie uns einfach unter Tel: **431 39 40** an.

Hausgemeinschaften beraten

Soll Ihr Haus modernisiert oder saniert werden, haben Sie eine überhöhte oder unverständliche Nebenkostenabrechnung oder haben Sie alle eine Mieterhöhung bekommen? MHM bietet betroffenen Hausgemeinschaften Beratung vor Ort. Rufen Sie in der MHM-Zentrale an und vereinbaren Sie einen Termin. Wir unterstützen Sie bei Ihrer gemeinsamen Interessenvertretung.

Wohnen unter Hartz IV

Wird Ihnen die Übernahme Ihrer Wohnkosten verweigert oder wollen Sie wissen, was Ihnen zusteht?

Beratung zu diesem Thema erhalten Sie jeden Mittwoch 14.30 – 15.30 Uhr (ohne Voranmeldung) in der MHM-Zentrale.

Für Mitglieder besteht mittwochs von 15.30 bis 16.00 Uhr auch die Möglichkeit, sich telefonisch zu Hartz IV beraten zu lassen.

Renovierungssprechstunde

Lassen Sie in der Renovierungssprechstunde rechtzeitig vor Auszug klären, ob und ggf. wie viel Sie renovieren müssen. Mittwochs von 15.00 bis 16.00 Uhr in der MHM-Zentrale.

Wohngeldberatung

Haben Sie Fragen zur Berechnung Ihres Wohngeldanspruches, lassen Sie bitte sich einen Termin geben.

Kautionszinsen berechnen

Wie viele Zinsen Ihre Kaution Ihnen bisher gebracht hat, können Sie bei MHM kostenlos berechnen lassen. Teilen Sie uns hierzu die Höhe des Kautionsbetrages mit, wann er gezahlt wurde und bis zu welchem Datum die Verzinsung errechnet werden soll. MHM schickt Ihnen dann einen Computerausdruck mit den bisher aufgelaufenen Zinsen zu.

Wohnung ausmessen

Für 45 € pro Stunde können Sie die Wohnfläche Ihrer Wohnung nach der Wohnflächenverordnung ausmessen lassen. Die Gesamtkosten sind abhängig vom Zeitaufwand für die Berechnung und vom Anfahrtsweg. Wenden Sie sich bitte an die Architektin Regine Bracht, Tel. **46 00 78 30**.

Wohnungsrückgabe begleiten

Wenn Sie Schwierigkeiten bei der Rückgabe Ihrer Wohnung befürchten, empfehlen wir die Einschaltung unserer Fachleute. Dieser Service kostet 38 € pro Stunde zuzüglich Fahrtzeit und Materialkosten.

Erste Hilfe bei Schimmelpilz

Haben Sie Feuchtigkeit in Ihrer Wohnung, empfehlen wir eine Überprüfung durch unseren Fachmann. Dieser Service kostet 45 € zuzüglich Fahrtzeit und Materialkosten.

Nachbarschaftsprobleme lösen

Professionelle Hilfe und Unterstützung bei nachbarschaftlichen Streitigkeiten bietet eine Konfliktberatung (Mediation). Sie können wählen, ob Sie sich allein beraten lassen wollen oder ob Sie gemeinsam mit dem Nachbarn oder der Nachbarin eine Lösung suchen. Sprechen Sie uns an!

Unsere MHM-Beratungszeiten finden Sie auf der nächsten Seite

Kennen Sie schon den MHM-Newsletter?
Kostet gar nichts – informiert regelmäßig.
MHM-aktuell abonnieren über unsere homepage www.mhmhamburg.de
Einfach newsletter-abo anklicken und fertig.



huckepack
Umzüge
040-39 16 33

Mit uns in Ihr neues Zuhause...

Umzüge Nah & Fern · europaweit · Bürorumzüge · moderne beheizte Containerlagerung · Umzugskartons
Arbeitgeber- & Behördenabrechnung · Beiladungen · wöchentlich Süddeutschland · professionelle Beratung

Schnackenburgallee 47-51 · 22525 Hamburg · Tel. (040) 88 30 208-0
Fax (040) 88 30 208-88 · E-Mail: info@huckepack.de · www.huckepack.de

Unsere kostenlose Servicrufnummer: 0800-39 16 330

HERAUSGEBER:

MHM
Hamburger Mieterverein e.V.
Bartelsstr. 30, 20357 Hamburg
Tel.: 040/431 39 40
Fax: 040/43 13 94 44
www.mhmhamburg.de
info@mhmhamburg.de

BANKVERBINDUNG
Hamburger Sparkasse
Kto.-Nr.: 1251/120 380
BLZ: 200 505 50

VERANTWÖRTLICHE REDAKTEURIN
Karin Aßmus

REDAKTION
Sylvia Sonnemann, Andree Lagemann

AUTORINNEN
Marc Meyer, Sabine Weis, Rainer Link,
Achim Woens, Christiane Hollander

FOTOS
Henning Scholz, Karin Aßmus, Stefan Schmitz

LAYOUT
zimmermann und spiegel
Tel: 040-39 19 86 36

DRUCK
OML
Billhorner Deich 126
20539 Hamburg

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

ABONNEMENT: € 10 pro Jahr

REDAKTIONSSCHLUSS
für Nr. 2/2010, 15.07.10



MIETER HELFEN MIETERN

Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Tel 040/431 39 40
Fax 040/431 39 44 4
www.mhmhamburg.de
e-mail: info@mhmhamburg.de

**Achten Sie bitte auf die geänderten
Beratungszeiten während der Sommerferien.**

Adressenänderung bitte sofort mitteilen!

MHM-Zentrale: 040/431 39 40

montags - donnerstags	9.00 - 13.00 Uhr 14.00 - 17.00 Uhr
freitags	9.00 - 13.00 Uhr

beratungsstellen

Schanzenviertel

■ Bartelsstraße 30
[U/S Bahnhof Sternschanze]
montags 16.00 - 19.00 Uhr
donnerstags 16.00 - 19.00 Uhr
freitags 10.00 - 12.00 Uhr

Nebenkostenberatung
montags & donnerstags 16.00 - 17.00 Uhr
freitags 10.00 - 12.00 Uhr

Beratung: Wohnen unter Hartz IV
mittwochs 14.30 - 15.30 Uhr

Renovierungssprechstunde
mittwochs 15.00 - 16.00 Uhr

Altona-Nord

während der Sommerferien geschlossen
■ Gefionstraße 3
[im Bürgertreff Altona-Nord]
dienstags 18.00 - 19.00 Uhr

Barmbek

■ Poppenhusenstraße 1
[in der BS-Beratungsstelle]
mittwochs 15.00 - 17.00 Uhr
Ab 1.7.2010:
mittwochs 14.30 - 16.30 Uhr

Bergedorf **schließt zum 30.6.2010**

■ Kupferhof 1
[in der Bücherhalle/Sachbuchbereich]
donnerstags 16.00 - 17.00 Uhr

Eimsbüttel

wegen Umbau vom 23.8.-27.9.2010
geschlossen
■ Doormannsweg 12, Raum 12
[im Hamburg-Haus Eimsbüttel]
montags 16.30 - 17.30 Uhr

Telemannstr. 24

[im Wohnprojekt]
mittwochs 18.00 - 19.00 Uhr

Uni-Viertel

■ Edmund-Siemers-Allee 1
[Café Canela, Uniflügelbau Ost]
dienstags 15.00 - 16.00 Uhr

Eppendorf **schließt zum 30.6.2010**

■ Lenhartzstraße 28
[im Kundenzentrum des Bezirksamtes Nord]
donnerstags 14.00 - 15.00 Uhr

St. Pauli

während der Sommerferien geschlossen
■ Hein-Köllisch-Platz 12
[Kölibri, GWA]
mittwochs 16.00 - 17.00 Uhr

Ottensen [Altona]

■ Eulenstraße 43
[in der Motte, im Seminarraum, I. OG. rechts]
dienstags 16.30 - 19.00 Uhr
mittwochs 10.30 - 12.00 Uhr
Ab 1.6.2010:
mittwochs 11.00 - 12.30 Uhr

Wandsbek

■ Schloßstraße 60
[im Bezirksamt Wandsbek, Zimmer 103, I. OG.]
donnerstags 16.00 - 17.00 Uhr

Wilhelmsburg

■ Rudolfstr. 5, II. OG
[im Integrationszentrum]
donnerstags 16.30 - 17.30 Uhr

Winterhude

■ Moorfurthweg 9 e
[im Goldbekhof]
donnerstags 18.30 - 19.30 Uhr

prozesskosten- versichert über MHM

Ein Mietprozess kann ganz unerwartet auf Sie zukommen und eventuell sehr teuer werden. Für Mitglieder von MHM kostet die Prozesskosten-Versicherung lediglich 27 € im Jahr und ist ohne jegliche Eigenbeteiligung. Sie übernimmt für Sie Anwalts-, Prozess-, und eventuell anfallende Gutachterkosten. Das Informationsblatt zum Prozesskostenschutz ist in der der Geschäftsstelle Bartelsstraße 30 oder unter ☎ 431 39 40 erhältlich.

Mitgliedsbeitrag

52 € pro Jahr
79 € pro Jahr (inkl. Rechtsschutzversicherung)

rechtstelefon: 040 / 431 394 -77

montags - donnerstags	14.00 - 16.00 Uhr
montags	10.00 - 12.00 Uhr
freitags	10.00 - 12.00 Uhr

beitrittserklärung

für den Verein MIETER HELFEN MIETERN, Hamburger Mieterverein e.V.

zum 01. _____ 2010

Name/Vorname _____

Straße _____

Wohnort _____ Geburtsdatum _____

E-Mail _____ Telefon _____

Bitte senden Sie mir eine Satzung, ein Merkblatt zum Prozesskostenschutz zu.
Ich erkenne die Satzung des Vereins an und verpflichte mich, den festgesetzten Beitrag zu zahlen.

Unterschrift _____ Unterschrift _____

Mitgliedschaft und Prozesskostenschutz Mitgliedschaft ohne Prozesskostenschutz

Ich möchte über MHM prozesskostenversichert werden gemäß dem »Merkblatt zum Prozesskostenschutz«.

Hamburg _____

Ihre Mitgliedsdaten werden vertraulich behandelt und ausschließlich für die interne Verwaltung elektronisch gespeichert.

einzugsermächtigung

Hiermit ermächtige ich MHM bis auf Widerruf, die fälligen Beiträge von meinem untenstehenden Konto abbuchen zu lassen.

Mitgliedsnummer, Name

Konto-Nr. _____

Bank _____

BLZ _____

Datum _____

Unterschrift _____

