

Mietraum^m²

- **GAGFAH: Rendite statt Reparaturen**
- **Energetische Sanierung: teure Wärmedämmung**
- **MHM: Mitgliedervollversammlung am 21.6.2011**





Liebe Mitglieder,

zwei Themen beschäftigen uns besonders in dieser Ausgabe: zum einen die energetische Sanierung und Wärmedämmung des Wohnungsbestandes. Klimaschützern geht sie zu langsam, für viele der betroffenen Haushalte wird sie zu teuer. Denn der Mietanstieg übersteigt die Energieeinsparung häufig um ein Vielfaches. Als Ergebnis beschleunigt sich damit auch der Anstieg des allgemeinen Mietpreisniveaus. Die sozialen und andere Folgen der Dämmung wurden allerdings bisher zu wenig bedacht. Das börsennotierte Wohnungsunternehmen GAGFAH hat Schlagzeilen gemacht. Nach einer äußerst erfolgreichen Demonstration aufgebrachter Mieter, vor allem aus dem Wilhelmsburger Bahnhofsviertel und Steilshoop, kommt jetzt Bewegung in die Sache. Mieter wehren sich mit Hilfe von MHM verstärkt gegen unterlassene Instandhaltung und desolate Wohnverhältnisse. Das Beratungsangebot in Stadtteile zu bringen, in denen es brennt, ist ein Anliegen von MHM. Zwei neue Beratungsstellen in Schnelsen-Süd und in Langenhorn haben wir in diesem Frühjahr eröffnet. Die Mitgliederversammlung von MHM findet wie immer zur Jahresmitte statt. Sie sind herzlich willkommen am garantiert fußballfreien Dienstag, den 21.6.2011.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Karin Aßmus

Titelfoto: GAGFAH-Mieter aus dem Korallusviertel in Wilhelmsburg

Inhalt

MIETER HELFEN MIETERN

Einladung Mitgliederversammlung	2
Neue MHM-Kolleginnen	2/14
Rechenschaftsbericht	13/14
MHM verstärkt Hausgemeinschaftsberatung	9
Abschied von Heide Flügge	16

Wärmedämmung

Achten Sie auf Risiken und Nebenwirkungen	3
Wenn Mieter über den Tisch gezogen werden	4-6

GAGFAH

Wohnen, wo man sich wohlfühlt?	7/8
Demo: GAGFAH weg!	8
MHM-Angebot für GAGFAH Mieter	8

Mietrecht

Sie fragen -MHM-Juristin antwortet	9
Kurzurteile	9
Mieterhöhung nach Klimaschutzmaßnahmen	10/11
Hamburger Lärmschutzgesetz	12
Aus der Nebenkostenberatungspraxis	17

Wohnungs-/Stadtteilpolitik

Der ‚Mietnomade‘	12
Wohnungsbaupolitik – wohin geht die Reise?	13
Langenhorn: Mieter gegen Abriss	14
Kommentar: Spaßbremsen aus der Susannenstr.	18

Verschiedenes

Wohnen unter Hartz IV	16
Wohngeld: Kein Heizkostenzuschuss mehr	16
Unser Hamburg-Unser Netz: Volksbegehren	17

Angebote

MHM-Service	19
MHM-Beratungsangebot	20



Julia Northhoff verstärkt seit letztem Dezember das Empfangsteam in der MHM-Zentrale im Schanzenviertel. Sie vermittelt Telefonate, vereinbart Termine und informiert über Mitgliedsbedingungen und Prozesskostenschutz.

Sie studiert Germanistik in Hamburg und spricht nicht gern darüber, dass sie mehrere Sprachen fließend spricht. Und außerdem ist sie nach eigener bescheidener Einschätzung Hamburgs beste Pizzabäckerin. Freizeitbeschäftigungen wie Yoga, Joggen und Durch-die-Welt-reisen laufen noch so nebenbei. Herzlich Willkommen bei MHM.

Einladung zur Mitgliederversammlung

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

Dienstag, 21. Juni 2011
18.30 Uhr bis 21.00 Uhr

im Bürgertreff Altona-Nord, Gefionstraße 3

Den Rechenschaftsbericht von MHM können Sie in dieser Ausgabe nachlesen. 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

- 1. Vorstellung des Rechenschaftsberichts**
 - Vereinsarbeit
 - Jahresabschluss
- 2. Bericht der Kassenprüfer**
- 3. Entlastung des Vorstandes, der Vorstandssprecher und der Kassenprüfer**
- 4. Wahl der Vorstandssprecher, des Vorstandes und der Kassenprüfer**

Ausklang

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

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

Bitte achten Sie auf Risiken und Nebenwirkungen

Energieeinsparung und der Umstieg auf erneuerbare Energien stehen hoch im Kurs, besonders nach der furchtbaren Katastrophe in Japan. Im Wohnungsbereich liegen laut Experten die höchsten Energiesparpotenziale. Der Begriff des Dämmwahns macht allerdings schon die Runde – nicht ganz zu Unrecht. Denn die Nebenwirkungen der Dämmung finden zu wenig Beachtung und sind ungeklärt.



Der natürliche Feind einer intakten Wärmedämmung ist der Specht. Hier ein Beispiel für die Vergeblichkeit menschlichen Tuns und die Uneinsichtigkeit des Tieres. Loch 4 ist noch offen.

Energetische Sanierung und Neubauten werden seit Jahren mit etlichen staatlichen Programmen gefördert, um die Ziele des Klimaschutzes zu erreichen. Auch in Hamburg wird investiert. „Zu wenig“, findet Manfred Braasch vom BUND. „Noch sind zwei Drittel des Hamburger Wohnungsbestand, ca. 600.000 Wohnungen, unzureichend gedämmt.“ Dies betrifft vor allem den vor 1979 errichteten Gebäudebestand. „Die jährliche Modernisierungsrate müsse auf 2 Prozent verdoppelt werden, um das Ziel zu erreichen, den CO₂-Ausstoß im Gebäudebereich bis zum Jahr 2050 um 80–95% zu reduzieren“.

Dazu schlägt der BUND Hamburg beispielsweise vor, den derzeitigen Energieverbrauch im Bestand von durchschnittlich 200 kWh/m²/a auf 100 zu halbieren – und dies auch ordnungspolitisch vorzugeben. Dazu bedarf es enormer finanzieller Anstrengungen. Ohne Zweifel ist Wärmedämmung ein wichtiges Mittel, um Energie zu sparen und unabhängiger von Kernkraft, Kohle, Öl und Gas zu werden. Aber es gibt weitere Aspekte, die in der Debatte bisher kaum zum Tragen kommen.

Aus Mietersicht zu teuer

In vielen Fällen liegt die Heizkostensparnis nach einer Sanierung weit unter der modernisierungsbedingten Mieterhöhung (s. weitere Artikel in dieser Ausgabe). Die Mieter zahlen die Zeche zurzeit weitgehend alleine. Das muss sich ändern. **MHM**

fordert deswegen seit langem einen Ausgleich zwischen Umwelt- und Mieterinteressen. Das bedeutet vor allem Reduzierung der Modernisierungsumlage von 11 auf höchstens 5 %, besser noch eine gestaffelte Modernisierungsumlage nach Baujahrgängen. Die öffentliche Förderung von energetischen Maßnahmen sollte generell an langfristige Miet- und Belegungsbindungen gekoppelt werden.

Steigende Mieten führen neben den Subventionen an die Hauseigentümer auch zu stärkeren finanziellen Belastungen von Bund, Ländern und Kommunen beim Wohngeld und den Kosten der Unterkunft. „Dem Staat bleibt gar nichts anderes übrig, als diese Mieten zu zahlen“, meint Manfred Braasch (BUND). „In 20 Jahren sind die Energiekosten kaum mehr bezahlbar, so dass es ein elementares Interesse des Staates sein muss, schon heute alles dafür zu tun, um die Kosten für Heizung und Warmwasser zu senken“.

Die Ökobilanz muss stimmen

Nicht nur die Mieter wurden bei der Debatte weitgehend außen vorgelassen, auch die Öko(energie)bilanz der Materialien für die Wärmedämmung wurde bisher wenig beachtet. Zu rund 90% werden bislang Dämmstoffe mineralisch-synthetischen oder vollsynthetischen Ursprungs verwendet. Naturnahe Dämmstoffe wie Zellulose, Hanf, Kork, Holzfasern oder Schafwolle fristen mit 3% Marktanteil eher ein Nischen-

dasein. Die Herstellung von z.B. Polystyrolen ist sehr energieaufwändig, es werden teilweise hochtoxische (und problematische) Stoffe verwendet. Klimagase entstehen, die für den Treibhauseffekt verantwortlich zeichnen. Bei der Entsorgung wird wegen des Volumens viel Deponieraum benötigt. So sinnvoll Wärmedämmung ist, es muss der gesamte Lebenszyklus eines Dämmstoffes auf Nachhaltigkeit hin geprüft werden.

„Richtig“, stimmt Manfred Braasch **MHM** zu, „die ökologische Unbedenklichkeit der verwendeten Materialien sollte ein Förderkriterium werden“.

Protest regt sich auch bei den Freunden differenzierter Architektur und schöner Städte. Sie befürchten, dass die Städte mit der Ausbreitung der Wärmedämmung ihr Gesicht verlieren, vielleicht noch bunt werden, aber ansonsten ununterscheidbar. In Hamburg ist das schon zu sehen: viele Klinikerbauten, das Material der Schumacher Ära, verschwinden unter weißem Dämmmaterial.

Text: Karin Aßmus

Literatur:

Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.:
Wärmedämmung – vom Keller bis zum Dach,
Berlin 2009

Wenn Mieter über den Tisch gezogen werden



Klingt gut – ist aber teuer für Mieter.

Wärmedämmung ist zwingend notwendig, um den Klimawandel aufzuhalten. Diesem Satz kann wohl jeder zustimmen. Es sei denn, er ist Mieter und hat gerade Ärger mit seinem Vermieter wegen der Kostenaufteilung von Wärmeschutzmaßnahmen. Denn in vielen Fällen versucht der Hausbesitzer mit allerlei zwielichtigen Wärmedämmtricks Kosten weiterzureichen, die er eigentlich selbst tragen müsste. Aber auch wenn der Vermieter korrekt abrechnet, fehlt der energetischen Gebäudesanierung die Sozialverträglichkeit bei der Kostenverteilung. Der Vermieter stellt 11 Prozent der Kosten pro Jahr in Rechnung und profitiert dabei sogar noch von der Wertverbesserung seiner Immobilie. Der Mieter zahlt und ärgert sich. Oder er kann nicht mehr zahlen und wird zum Umzug genötigt. Ärger über die Ausführung der Bauarbeiten und deren Kostenverteilung sind zu einem Standardkonflikt zwischen Mietern und Vermietern geworden, wie eine kleine Stadtrundfahrt beweist.

Wir fahren ins Eimsbütteler Kerngebiet. Von der Einkaufsmeile Osterstraße sind es nur ein paar Schritte zur Ecke Eichenstraße/Tresckowstraße. Die Gegend hieß früher „Bermuda-Dreieck“, weil ein griechisches Lokal und drei Kneipen in nächster Nähe dafür sorgten, dass etliche Generationen von Studenten in den Abendstunden ihr Bafög erst in Souvlaki und Tzaziki und anschließend in Bier umlegten. Die Häuser in der Eichen- und der Tresckowstraße stammen überwiegend

aus der Gründerzeit und boten noch zu Bermudazeiten billige Mieten für zahlreiche Wohngemeinschaften oder andere Mieter. Heute ist das Quartier teuer geworden. Baulücken sind mit Eigentumswohnungen geschlossen, und manch alt-eingessener Mieter wundert sich, wie rasant sich die Nachbarschaft verändert hat.

Hinter einem schmucken Neubau eines Apartmenthauses in der Tresckowstraße 33 befindet sich eine Passage mit insge-

samt 18 kleinen Wohnungen. Die Häuser sind seit Monaten mit Bauplanen verhängt, vereinzelt sind Handwerker zu sehen oder zu hören. Die ganze Anlage wirkt ansonsten menschenleer. Aber der Eindruck täuscht. Drei Mieter halten die Stellung. Einer von ihnen ist Manfred Wehner, von Beruf Ingenieur und deshalb tagsüber – wenn der Baulärm tobt – beruflich unterwegs. Nach Feierabend ist es zum Aushalten, sagt er.



Vorher Baulücke jetzt Standort einer moderner Eigentumswohnungsanlage: Tresckowstraße 33 im Herzen Eimsbüttels.



Die Kehrseite der Tresckowstraße: Ein gespenstischer Ort, an dem es aber immer noch einige Mieter hält.

Seit 12 Jahren wohnt er in seiner knapp 60 qm großen Wohnung, die er selber in Schuss gehalten hat. Beim Einzug betrug die Miete knapp 350 Euro, sie wurde bis heute nie erhöht, sagt er. Jetzt will der Hausbesitzer für Wärmedämmmaßnahmen die Kaltmiete um rund 100 Euro im Monat erhöhen. Das haut Manfred Wehner finanziell nicht aus den Ptaschen. Er hat ein anderes Problem mit der Wärmedämmung. „Diese Rundumverpackung mit Styroporplatten führt zu Schimmel und zwingt zu permanentem Lüften. Das ist

aber völlig unvernünftig.“ Das Argument, dass damit CO₂ eingespart wird, lässt er nicht gelten. „Das ist alles bloß Absatzförderung für die BASF und Dow Chemical, die die Dämmplatten herstellen“, entgegnet er. Manfred Wehner erzählt von einem Nachbarhepaar, dass inzwischen verzogen ist, weil es die Mietsteigerung für die energetische Sanierung nicht aufbringen konnte. Dieses Ehepaar, Hans Hermann und Helga Schröder, hätte über 40 Jahre in der Tresckowstraße 33 gewohnt und dort ihre Kinder großgezogen. Als sie einzogen, gab es in der Wohnung gerade mal einen Kohleofen und keine funktionierende Elektrik. Die Anfangsmiete betrug nicht einmal 100 DM. Hans Hermann Schröder hat die Wohnung auf eigene Kosten in Schuss gebracht. Im Jahr 2010 – die Miete war mit 250 Euro immer noch vergleichsweise günstig – kündigt ihr Vermieter eine komplette energetische Sanierung an: neue Fenster, neue Heizung und ein Wärmedämm-



Wohnt seit etlichen Monaten hinter Plastikfolie, behält aber die Nerven: Mieter Manfred Wehner aus der Tresckowstraße.



Klinker verschwindet hinter dicken Wärmedämmplatten



Manfred Gerber, Architekt und Energieberater: „Bei seriöser Abrechnung kostet die Komplett-sanierung nicht mehr als einen Euro pro Monat und Quadratmeter.“

verbundsystem für die Fassade. Dafür sollten die beiden Senioren dann rund 850 Euro Kaltmiete zahlen. Eine Steigerung um 250%, die die beiden beim besten Willen nicht aufbringen konnten.

Die Modernisierung ihrer Wohnung bedeutete für das Ehepaar letztlich den Umzug in eine billigere Unterkunft in Schnelsen und für Frau Schröder zusätzlich den Abschied von ihrem Eimsbütteler Aldi-Markt, wo sie 18 Jahre lang und bis zuletzt an der Kasse gesessen hatte.

Was sagt der Energieberater?

Nach geltendem Recht können Vermieter elf Prozent der Kosten, die bei der energetischen Sanierung anfallen, auf ihre Mieter umlegen und zwar jedes Jahr und unbefristet. Bei einer Abrechnung über 20.000 Euro für eine modernisierte Wohnung erhöht sich die Miete um rund 180 Euro im Monat. Dem stehen aber nur Heizkosten von üblicherweise weniger als 100 Euro für eine mittelgroße Wohnung gegenüber. Selbst wenn die Heizkosten durch die Dämmung jetzt drastisch sinken, ist es für den Mieter immer noch ein schlechtes

Geschäft. Warum ist dieser „Wärmedämmungsdingsbums“ bloß so unsozial teuer, fragen sich Betroffene. Diese Frage reichen wir weiter an einen Architekten mit der besonderen Qualifikation eines Energieberaters. Am Neuen Kamp, gegenüber der U-Bahn Station Feldstraße, residiert in einem unsanierten Gewerbebau der Sanierungsträger „Stattbau“. Hier arbeitet Manfred Gerber an Konzepten, durch die Bestandsimmobilien den aktuellen Klimanforderungen angepasst werden sollen. Er plant und berechnet Fenster, Heizungsanlagen und Fassadensysteme. Und er rechnet uns vor, dass bei den letzten von ihm betreuten Modernisierungen die Mieten niemals über einen Euro pro Quadratmeter und Monat stiegen, während die Heizkosten merklich sanken. Woran liegt's also? „Baufirmen riechen förmlich, dass bei Wärmedämmungsmaßnahmen das große Geld winkt“, sagt der Energieberater, „denn weil der Bauherr die Kosten voll an den Mieter weiterreichen kann, ist er nicht unbedingt an kostengünstigen Handwerksbetrieben interessiert. Da wird häufig unzulässig hoch abgerechnet.“ Ein

weiteres Problem sieht Architekt Gerber darin, dass Hausbesitzer sich nicht um die Förderprogramme der Wohnungsbaukreditanstalt oder der KfW-Bank bemühen. Die Inanspruchnahme dieser Zuschüsse bewirke nämlich, dass der Mieter für diesen subventionierten Anteil nicht in Anspruch genommen werden könne.

Nur wenige Minuten entfernt von „Stattbau“ liegt im Schanzenviertel an der Ecke Bartelsstraße/Susannenstraße das Büro des Mietervereines „MIETER HELFEN MIETERN.“ Von außen ein schlichter von Glaselementen dominierter Zweckbau, der seine energetische Ertüchtigung noch vor sich hat. In den Büros sitzen die Juristen immer häufiger Rat suchenden Mietern gegenüber, die sich von angekündigten Wärmedämmmaßnahmen bedroht sehen. „Die Leute rennen uns zunehmend die Türen ein“, sagt Sylvia Sonnemann, die Geschäftsführerin des Mietervereines. Zum Glück kämen die Mieter meist nicht alleine, sondern sie schlossen sich wegen der gleichen Interessenlage zu Mietergruppen zusammen. „Unsere Hausgemeinschafts-



Sylvia Sonnemann: „Die Finanzierung des Klimaschutzes im Gebäudebestand wird immer mehr zu einem sozialen Sprengsatz für einkommensschwache Mieter. Bei besonders aufwändigen Dämmungen sollte der Staat mit entsprechenden Fördermitteln eine mögliche Kostenlücke schließen.“

betreuung hat sich wegen der riesigen Nachfrage in den vergangenen Jahren jeweils verdoppelt, so dass wir jetzt Personal aufstocken, um den betroffenen Mietern Unterstützung auch vor Ort anbieten zu können. Als Beratungsthema sind die Fragen rund um die energetische Modernisierung inzwischen bei den Top-Five angeht.“

Getrickst – so die langjährige Mietrechtlerin – wird von den Immobilienbesitzern recht häufig. „Da hat beispielsweise ein Gebäude eine feuchte Fassade und marode Fenster, die müssten eigentlich ohne Mieterhöhung durch den Vermieter instand gesetzt werden. Aber statt Fassade und Fenster auf eigene Kosten zu sanieren, installiert er ein Wärmeverbundsystem auf der Fassade, baut teure Fenster ein und rechnet ungeniert zu seinen Gunsten ab. Das ist unakzeptabel und dagegen kann man vorgehen.“

Wärmedämmung als Schreckensszenario?

Die modernisierungsbedingte Anhebung der Mieten aufgrund der Wärmesaniierung führt mittlerweile auch in mittelständischen Haushalten zu finanziellen Engpässen. Selbst in Stadtteilen, in denen überwiegend gut verdienende Bürger wohnen, steigt die Zahl der Verzweifelten, die eine weitere Mieterhöhung nicht verkraften können. Wärmedämmung wird hier zum Schreckensszenario. Beispiel Eppendorf: Die Neumünstersche Straße ist ein Adresse, von der viele Mieter träumen. Schöne Altbauten, kaum Verkehr und dazu noch der Eppendorfer Park, der Isebekanal und auch der Isemarkt ganz in der Nähe.

Für die Mieterin Kristina Albrecht wurde



Ruhige Lage mit gewissen Komplikationen: Modernisierungsobjekt Neumünstersche Straße in Eppendorf

die Modernisierung ihres Hauses zu einem Albtraum, der bis heute anhält. Das Gebäude wurde um zwei Stockwerke aufgestockt und dabei komplett wärmedämmte. Krach, Dreck und Ärger waren die Folge. Sie bekam einen Fernwärmeschluss, obwohl sie mit ihrer Gaszentralheizung hochzufrieden war. Im Zuge der Fassadenarbeiten wurde ihr alter Balkon entfernt und ein dreifach größerer angebaut. „Ich habe mich vorher immer sehr wohlgeföhlt und kann jetzt überhaupt nicht davon sprechen, dass es sich jetzt hier komfortabler wohnt“, sagt die frustrierte Mieterin. Frustriert ist sie vor allem wegen der dreisten Schreiben des Hausbesitzers. Der verlangte zuletzt eine glatte Verdoppelung der Miete von rund 400 auf 800 Euro. Frau Albrecht hat sich nicht übers Ohr hauen lassen, wandte sich stattdessen an die Berater von „MIETER HELFEN MIETERN“. „Die Begründung für die Mieterhöhung ist nicht nachvollziehbar und sittenwidrig“, teilten die nach eingehender Prüfung dem Vermieter mit. Frau Albrecht zahlt jetzt immer noch den alten Betrag. Vor Gericht wird jetzt geklärt, ob die Mieterhöhung wirksam ist.



Mieterin Kristina Albrecht: Die Grundfläche des Balkons hat sich verdreifacht. Aber soll ich dafür die doppelte Miete zahlen?

Wenn das Stichwort Modernisierung fällt Erste Informationen und Ratschläge über den rechtlichen Hintergrund finden sich im Info: „Modernisierung und Mieterhöhung“, Info 07 auf www.mhmhamburg.de

„Wohnen, wo man sich wohlfühlt“? – Stimmt nicht!

Helmut Kecskes war fast sein halbes Leben bei der GAGFAH und dort vor allem in Hamburg–Steilshoop beschäftigt. Als Haustechniker war er für den technischen Mieterservice verantwortlich. Der Zustand der Wohnungen in Steilshoop ist ihm also bestens vertraut. 2004 wurde die GAGFAH von der Fondsgesellschaft Fortress gekauft. 2006 ging das Unternehmen an die Börse. Kecskes hat die Veränderungen, die mit dem Verkauf einhergingen, hautnah miterlebt. 2010 schied er mit 59 Jahren per Aufhebungsvertrag aus dem Unternehmen aus und schlug sich auf die Mieterseite. M^{HM} befragte ihn zu den Gründen und zu seinem Leben im ‚Unruhestand‘.



Helmut Kecskes – Chef der Mieteragentur

M^{HM}: Viele Wohngebäude der GAGFAH in Hamburg sind sichtbar heruntergekommen. Empörte Mieter wie im Wilhelmsburger Bahnhofsviertel laufen mit ihren Beschwerden über feuchte Wände, kaputte Fahrstühle und Klingelanlagen meist ins Leere. Selbst M^{HM} dringt nur schwer zur GAGFAH durch. Was ist da los?

H. Kecskes: Das Unternehmen wurde nach dem Verkauf umstrukturiert. Die Technikabteilung wurde erst abgebaut, dann outgesourct. Zum Schluss gab es zwei Firmen, die für Instandsetzungsmaßnahmen zuständig waren. Die VHB, mit vormals GAGFAH-Beschäftigten, war zuständig für Reparaturmaßnahmen unter 2.000 €. Die Firma B&O, die einem ehemaligen Dachdecker aus Bayern gehört, bekam die größeren Aufträge mit mehr als 2.000 €. Beide Firmen erhielten ein Budget, dass im Laufe der Jahre allerdings immer kleiner wurde. Mieter haben keinen Techniker mehr als Ansprechpartner. Bei anzuzeigenden Problemen landen Mieter in der Telefonschleife und können nur geduldig hoffen, dass ihr Anliegen nicht untergeht. Auch bei mehrfachen Mängelanzeigen wird oft über Monate nicht reagiert. Ehemalige Fachfirmen, von denen einige schon in der zweiten Generation für die GAGFAH tätig waren und denen die Wohnanlagen dadurch sehr vertraut sind, werden nicht mehr beschäftigt. Jetzt laufen teilweise unqualifizierte Handwerker in den Anlagen herum und sind oft fachlich überfordert. Die Mieter sind die Leidtragenden dieser Situation. Sie resignieren und zeigen keine Mängel mehr an. Das scheint ja



Trostloser Anblick: Beschmutzter Fahrstuhl in Steilshoop

auch die Absicht zu sein, dass gar nichts passiert, um Kosten zu sparen.

Die GAGFAH ist gewinnorientiert. Die Gewinne werden hauptsächlich durch Verkäufe, regelmäßige Mietsteigerungen und heruntergefahrenen Instandsetzung finanziert. Wie sieht das in Steilshoop aus?

Hier wird Rendite vor allem durch runtergefahrenen Instandsetzung erzielt. Verkauft wird weniger. Das liegt daran, dass die meisten der 2.300 Wohnungen noch Sozialwohnungen sind. Vor längerem wurden mal ca. 100 Wohnungen im Gropiusring 67-79 zum Verkauf angeboten. Das hat die Mieter in Angst und Schrecken versetzt, einige haben jedoch auch gekauft. Die mei-

sten dieser Sozialwohnungen laufen in den Jahren 2012-2014 aus der Bindung. Auch die Sozialcharta endet 2014. Dann könnte ein Verkauf wieder aktuell werden.

Was beinhaltet diese Charta?

Es ist ein zeitlich begrenzter Mieterschutz. 10 Jahre lang darf nicht wegen Eigenbedarfs oder Hinderung einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gekündigt werden. Diese Frist gilt für Mietverhältnisse, die beim Verkauf an Fortress schon bestanden, und endet somit im Jahr 2014. In einer Vertragsergänzung vom 25.05.2005 wird Mietern, die am 30.09.2004 bereits mindestens 60 Jahre alt waren, ein erweiterter Kündigungsschutz

Schimmel, Gammel, hohe Mieten lassen wir uns nicht mehr bieten! Gagfah weg! Gagfah weg!

Das skandierten rund 250 aufgebrachte Mieterinnen und Mieter vor der GAGFAH-Zentrale in Hamburg-Wandsbek. Aus dem Wilhelmsburger Bahnhofsviertel, aus Steilshoop und Eidelstedt waren sie angereist, um auf ihre Wohnungsmisere aufmerksam zu machen und auf sofortiger Abhilfe zu bestehen. Denn das börsennotierte Unternehmen mit rd. 9.400 Wohnungen in Hamburg, vernachlässigt seit Jahren seine Wohnungsbestände. Nötige Reparaturen werden nicht ausgeführt, Treppenhäuser und Außenanlagen verrotten und vergammeln. Das Kundenmanagement funktioniert nicht. Beschwerden werden ignoriert. Und Mieterhöhungen gibt es trotzdem. Es reicht! Das war die Botschaft, die unüberhörbar bei der GAGFAH ankam, aber auch ein äußerst erfreuliches Medien-echo fand. GAGFAH-Mieter, die Initiatoren der Demo und MhM bleiben am Ball.



Die Organisatoren der Demo, die AG Wohnen Wilhelmsburg, übergaben unter lautem Beifall der Mieterinnen und Mieter den Forderungskatalog an zwei Mitarbeiter der GAGFAH.

Fortsetzung von S. 7

ingeräumt. Übrigens endet auch der Sonder-Kündigungsschutz für Mitarbeiter der GAGFAH, der damals vereinbart wurde, im Jahre 2014.

Wer wohnt denn unter solchen Bedingungen noch bei der GAGFAH?

Die Mieterstruktur hat sich gravierend geändert seit Fortress Eigentümerin ist. Die Wohnungen, meist 1-4 Zimmer Wohnungen, sind Sozialwohnungen. Der Mietpreis ist mit 4,13 € kalt noch ziemlich niedrig. Statt einer vernünftigen Belegungspolitik, hat der Leerstandsabbau bei der GAGFAH Vorrang. D.h. es wird an Migranten und Hartz IV-Empfänger vermietet, die froh sind, dass sie eine Wohnung bekommen, auch wenn sie noch so schrottig ist.

Langjährige Mieter, die einmal sehr gerne bei der GAGFAH gewohnt haben, sind zunehmend enttäuscht von dem seit Jahren schlechter werdenden Mieterservice und fühlen sich nicht mehr ernst genommen. Egal, ob sie zum Hausmeister oder zur Kundenbetreuung gehen, die Aussage lautet: "wir können die Sache nur weitergeben, wir können auch nichts machen." Ohne Mieterhilfe geht gar nichts mehr.

Weswegen haben Sie aufgehört?

Es ist mir sehr schwer gefallen. Die Arbeitsbedingungen, der Arbeitsdruck, der

Umgang mit den Mietern, der Personalabbau haben mir schwer zugesetzt und zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen geführt. Eigentlich fühle ich mich zu jung, um wirklich aufzuhören. Deswegen hatte ich die Mieteragentur gegründet. Ich wollte mein Arbeitsleben mit etwas Sinnvollem beschließen. Der Stadtteil Steilshoop, in dem ich 17 Jahre lang gewohnt habe, liegt mir am Herzen, ebenso meine Arbeit für die Mieter.

Die GAGFAH hat es ja im zweiten Anlauf geschafft, Ihre Aktivitäten mit Hilfe der Anwaltskammer zu unterbinden. Was dürfen Sie jetzt noch tun?

Ich darf seit März 2011 keine Beratung mehr im Sinne des Rechtsberatungsgesetzes anbieten und leisten, auch nicht für GAGFAH-Mieter. Was bleibt ist die technische Beratung, auch Ursachenermittlung für Schimmel, Mängelaufnahmen und -protokolle sowie die Begleitung bei Wohnungsübergaben und -abnahmen. MIETER HELFEN MIETERN und ich werden in Zukunft zusammenarbeiten, so dass die Mieter der GAGFAH mietrechtlich gut vertreten sein werden.

Herr Kecskes, wir danken Ihnen für das Gespräch.

Das Interview führte Karin Afmus.

Kooperation mit der Mieteragentur: Für GAGFAH-Mieter ein besonderes Angebot

Mietern der GAGFAH bietet MhM ein attraktives Beratungspaket an.

Wer sowohl Mitglied bei MhM als auch bei der Mieteragentur wird, zahlt bei beiden Organisationen reduzierte Beiträge. Für die Mieteragentur werden 30€ (statt 79€), für MhM werden 40€ (statt 56€) fällig. GAGFAH-Mieter bekommen also für insgesamt 70€ technische Betreuung einschließlich Besichtigungsterminen vor Ort durch die Mieteragentur plus eine umfassende mietrechtliche Beratung einschließlich Schriftwechsel durch MhM.

Die Mieteragentur wurde von einem ehemaligen Mieterarbeiter der GAGFAH Helmut Kecskes gegründet (s. Interview). Herr Kecskes bietet technische Beratung an. Er nimmt Mängel persönlich auf, erstellt Mängellisten und stellt Ursachen von Feuchte und Schimmel fest. Diese bilden dann die Grundlage für die folgende juristische Auseinandersetzung. Mieteragentur und MhM hoffen auf zahlreiche Beitritte. Durch viel Druck aus der Mieterschaft verbunden mit dem Know-how der Experten wird die Instandsetzung der GAGFAH-Wohnungen und ihrer Wohnanlagen sicherlich schneller vorankommen.

Text: Sylvia Sonnemann

Gemeinsam sind Mieter stark

MHM verstärkt Hausgemeinschaftsberatung

Hausgemeinschaften haben seit Anfang April zwei Ansprechpartner bei MHM.

Die Ein-Personen-Abteilung Hausgemeinschaften hat sich verdoppelt. MHM-Juristin Christine Kiene und unser neuer Kollege Rechtsanwalt Christian Bluhm übernehmen jetzt gemeinsam die Betreuung von Hausgemeinschaften. Die Nachfrage ist groß. Denn wenn es um Themen wie Modernisierung, Umwandlung, Abriss, Mängel und Betriebskosten geht, sind in der Regel alle Bewohner eines Hauses betroffen. Viele Mieter wissen mittlerweile, dass sich gemeinsam mit den Nachbarn mehr erreichen lässt.

MHM organisiert für und mit betroffenen Mietern Hausversammlungen vor Ort oder in der MHM-Zentrale. Dort werden Mieter informiert und erfahren mehr über ihre Rechte durch die Mietrechtsexperten von MHM. Bei dieser Gelegenheit können Erfahrungen ausgetauscht und das weitere Vorgehen besprochen werden. Wenn auch Sie Interesse haben, rufen Sie die Juristen doch gleich an – Christine Kiene erreichen Sie unter Tel: 431 394 13, Christian Bluhm unter Tel: 431 394 17.

Sie fragen – MHM-Juristin Sabine Weis antwortet



Mein Vermieter hat mir eine Mieterhöhung wegen des Einbaus eines Aufzuges in unserem Treppenhaus geschickt. Der Vermieter hat mich darüber vor Baubeginn überhaupt nicht informiert. Ich ging deswegen davon aus, dass ich vor einer Mieterhöhung wegen des Aufzugeinbaus sicher bin. Ist das richtig?

Sicher vor einer Mieterhöhung sind Sie leider nicht. Denn: Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 2. März 2011 (VIII ZR 164/10) entschieden, dass eine Mieterhöhung wegen einer Modernisierung – es handelte sich ebenfalls um einen Aufzugseinbau – nicht deshalb ausgeschlossen ist, weil der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht ordnungsgemäß angekündigt hat. Auch wenn ein Vermieter sich nicht an die gesetzlichen Vorschriften hält (nach § 554 BGB muss der Vermieter schriftlich drei Monate vor Beginn u.a. die beabsichtigte Baumaßnahme konkret beschreiben und die zu erwartende Mieterhöhung mitteilen) oder die Modernisierung sogar überhaupt nicht ankündigt, hat dies nach Ansicht des Gerichtes lediglich zur Folge, dass der Mieter die Baumaßnahme nicht dulden müsse. Werden die Arbeiten trotzdem durchgeführt, weil der Mieter sich nicht wehrt, so könne der Vermieter eine Mieterhöhung wegen Modernisierung grundsätzlich verlangen. Der Zeitpunkt der Mieterhöhung verschiebt sich dann, so das Gericht, lediglich um sechs Monate.

In Ihrem Fall bleibt zu prüfen, ob die Mieterhöhung formell ordnungsgemäß ist. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes im vorgenannten Urteil können Sie sich auch dann gegen die Mieterhöhung wehren, wenn die Mietsteigerung aufgrund Ihrer finanziellen Situation eine „unzumutbare Härte“ darstellt.

Kurzurteile

Kündigung wegen Abrisses zulässig

Eine vom Vermieter wegen eines geplanten Abrisses und Neubaus ausgesprochene Kündigung (Verwertungskündigung nach § 573 BGB) ist wirksam, wenn er die Wohnung beansprucht, um moderne bedarfsgerechte Neubaumietwohnungen anstelle der alten und heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechenden Bebauung zu bauen. Der Vermieter genügt dem Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB, wenn dem Mieter mitgeteilt wird, aus welchen Gründen der Vermieter die vorhandene Bausubstanz nicht für erhaltenswert hält und welche baulichen Maßnahmen er stattdessen plant. Die Kündigung ist nicht aus formellen Gründen unwirksam, weil keine aktuelle Berechnungen dazu vorgelegt wurden, welche Kosten bei einer Sanierung entstünden. (BGH, 09.02.2011 - VIII ZR 155/10)

Der Fall betraf die von der SAGA vermieteten Häuser der Riedsiedlung.

Zahlungsrückstand:

Ohne Verschulden keine Kündigung

Ob eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsrückständen wirksam ist, hängt auch von dem Ergebnis der Prüfung des Verschuldens nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ab. Wenn beim Mieter eine unverschuldete Zahlungsunfähigkeit (finanzielle Notlage aufgrund von Arbeitslosigkeit) eingetreten ist, und wenn die Miete nachträglich gezahlt wurde, muss das zu Gunsten des Mieters berücksichtigt werden. (AG Hamburg, Urteil vom 29.6.2010 – 43B C 121/09).

Differenzieren: Mieterhöhung im Modernisierungsfall

Im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung ist die Verteilung der Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Wohnung hinsichtlich der Fenster unbillig, wenn die einzelnen Wohnungen eine unterschiedlich große Anzahl an Fenstern aufweist. Die Kosten sind dann wohnungsweise nach der Zahl und Größe der eingebauten Fenster zu berechnen. Die Umlage der Kosten für die Wärmedämmung nach der Wohnfläche ist unbillig, wenn in der Wohnung nur wenig gedämmt wird, und zwar nur im Bereich eines schmalen Streifens im Bereich der Küche und des Badezimmers erfolgt ist. (AG Hamburg, Urteil vom 19.10.2010 – 48 C 29/10)

Mieterhöhung nach Klimaschutzmaßnahmen

Drei Phasen einer vom Vermieter geplanten Baumaßnahme zur Einsparung von Energiekosten (z.B. Wärmedämmung, Einbau isolierverglaster Fenster) sind für Mieter von Bedeutung: Ankündigung, Durchführung und Mieterhöhung. Beim ersten Schritt muss der Mieter prüfen, ob er dulden will oder sogar muss. Dann gilt es während der Arbeiten gute Absprachen zu treffen, in dieser zweiten Phase Mietminderungsrechte wahrzunehmen und Entschädigungen für entstandene Aufwendungen einzufordern. Schließlich sollte die Mieterhöhung rechnerisch und rechtlich überprüft werden. Damit Sie bei diesen drei Schritten nicht ins Straucheln geraten, hier einige wichtige Ratschläge und der wichtigste Tipp vorab: Lassen Sie sich gleich zu Beginn der Maßnahme bei **MHM** persönlich beraten!



Wohnanlage Bebelallee: Gedämmt und aufgestockt.

Zwischen Ankündigung einer Maßnahme und der Mieterhöhung nach Abschluss der Arbeiten liegen häufig Monate, manchmal sogar Jahre. Die Wärmedämmung im Scheuefelder Holt in Sülldorf wird erstmalig Ende 2008 angekündigt und soll im März 2009 beginnen. Zusammen mit der Ankündigung werden den 56 Mietparteien Modernisierungsvereinbarungen übersandt. Eigentlich sind partnerschaftliche Vereinbarungen keine schlechte Idee. Doch die Vereinbarungen enthalten Passagen, an denen die Mieter Anstoß nehmen. Neben der künftigen Mieterhöhung um ca. 1,23 € je Quadratmeter, sollen die Mieter erklären, dass sie die Beeinträchtigungen im Zuge der Bauarbeiten (z.B. starke Sicht Einschränkungen nach draußen) anerkennen, also auf Minderungen verzichten. Auch sollen sie auf Schadenersatzansprüche verzichten, soweit die Ursache der Schäden im unmittelbaren Zusammenhang mit der Baumaßnahme stehen.

Ziele klären

Die Mieter sind verunsichert, weil sie nicht wissen, ob Sie der Modernisierungsvereinbarung schriftlich zustimmen müssen. Das

kann auf der Mieterversammlung, die **MHM** im Januar 2009 durchführt, schnell geklärt werden: Der Vermieter hat keinen Anspruch auf eine Unterschrift. Die Maßnahmen müssen vom Vermieter drei Monate vor Beginn detailliert angekündigt werden. Diese Frist soll dem Mieter ermöglichen, inhaltlich zu prüfen, ob er die Maßnahmen dulden will, einschließlich der Frage, ob er dazu rechtlich verpflichtet ist. Und er soll sich in Ruhe auf die Arbeiten einstellen können. Eine aktive Zustimmung kann also nicht verlangt werden. Denn es geht in dieser ersten Phase nur um die Frage, ob der Mieter nach Ablauf dieser Ankündigungsfrist (passiv) dulden muss. Auch zu einer solchen Duldung sind die Mieter nach Auffassung von **MHM** nicht verpflichtet, weil diverse Einzelmaßnahmen des Bauvorhabens nicht verständlich sind. Aber - wie meist bei klimaschonenden Modernisierungsmaßnahmen - wollen die Mieter die Arbeiten nicht blockieren, sondern ausreichende Informationen erhalten, die Mieterhöhung nachvollziehen können und eventuell abmildern.

Frühzeitig verhandeln

Im Februar 2009 hakt **MHM** beim Vermieter nach und weist darauf hin, dass die Mieter auch unter dem Gesichtspunkt, dass die Maßnahmen nicht verständlich genug dargestellt wurden, nicht dulden müssen. Der Vermieter lädt zu einer weiteren Informationsveranstaltung ein. An dieser nimmt nun auch die für Hausgemeinschaften zuständige **MHM**-Juristin Frau Kiene teil. Es gelingt, dem Vermieter klar zu machen, dass auch die Mieter die Maßnahmen wollen, sie bislang nur nicht nachvollziehen konnten. Damit ist auch der Boden für vernünftige Verhandlungen über Minderungsbeträge bereitet. Anfang 2011(!) kommt dann die letzte Vereinbarung über die Minderungsquoten für die von **MHM** vertretenen Mitglieder zustande.

Formfehler nutzen

Mängel in der Ankündigung und die unverhältnismäßigen Erhöhungen sind oft Einwände, die man in dieser ersten Phase erheben und als Verhandlungsbasis für sich nutzen kann. Denn der Vermieter muss gemäß § 554 Abs. 3 BGB detailliert darle-

gen, was konkret er in der Wohnung und am Haus vorhat, wann die Arbeiten beginnen und wie lange sie dauern. Bei diesen strengen Anforderungen fehlt fast immer etwas oder aber der Vermieter ist mit der Ankündigung zu spät dran. Der Mieter muss dann nicht dulden und könnte die Baumaßnahmen blockieren. Verhandeln ist also Trumpf!

Minderungen vorbehalten

Beginnt die Bauphase, sollte die Miete ab sofort unter dem Vorbehalt einer Mietminderung gezahlt werden und dem Vermieter das auch schriftlich mitgeteilt werden. Wenn wochenlang ein Gerüst steht, der Morgen mit lautem Hämmern beginnt und am Abend der Baustaub in die Wohnung getragen wird, kommen zeitweise hohe Minderungsquoten zusammen. Bei einem Großprojekt empfiehlt es sich, mit dem Vermieter schon zu Beginn Minderungsquoten und Aufwandsentschädigungen (z.B. für Reinigungsarbeiten) abzuklären. So spart man sich das Fertigen von Störungsprotokollen. Beim Aufstocken und Dämmen der Wohnanlage Wolffsonweg/ Bebelallee in Alsterdorf konnte MHM diese Fragen mit der vermietenden Robert Vogel GmbH & Co. KG schon im Vorfeld klären. Es wurden Minderungsquoten zwischen 20 und 100 Prozent jeweils ein halbes Jahr im Voraus vereinbart. Die Mieter konnten für ihren Aufwand, wenn sie z.B. abends immer erst einmal eine halbe Stunde den Baustaub wegputzen mussten, eine Entschädigung für den Einsatz der eigenen Arbeitskraft (10 €/Stunde) geltend machen. Selbst im Detail gelangen schnelle Klärungen, z.B. über den Ersatz von unbrauchbar gewordenen Markisen.

Minderungsquoten beraten lassen

Die Höhe der Minderung richtet sich nach dem individuellen Grad der Wohnwertbeeinträchtigung. Vergessen Sie Urteile aus Zeitschriften, die von 40 % Minderung bei Baulärm sprechen und dieses als typische Faustregel suggerieren! Ist der Vermieter zu einer pauschalen Einigung über die Minderungshöhe nicht bereit, gilt es für die Mieter ein ausführliches Störungsprotokoll zu fertigen (Vordrucke sind bei MHM erhältlich). So sollte die Uhrzeit, die Dauer, die Art der Arbeiten und die Intensität festgehalten werden. Auch sollten Gerüststandszeiten notiert werden, ebenso wie das Datum, an dem es verhängt oder sogar die Fenster abgeklebt wurden. Vor der nächsten Mietzahlung sollte dieses Protokoll bei MHM mit einem Juristen besprochen werden, um die Quote zu ermitteln und die vorbehaltene Minderung einzusetzen.

Mieterhöhung immer prüfen lassen

Der letzte Schritt, die Mieterhöhung, darf vom Vermieter erst nach Abschluss der Arbeiten zugeschickt werden. Der Vermieter kann 11 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen. Die Erhöhung muss erkennen lassen, worin die Wertverbesserung bzw. die Energieeinsparung besteht und welche Kosten für die einzelnen Gewerke entstanden sind. Ersparnisse oder zugleich ausgeführte Instandsetzungen, z.B. das Verputzen einer maroden Fassade, müssen von den Kosten abgezogen werden. Nachprüfen und Nachrechnen lohnen sich.

Erhöhungszeitpunkt korrekt?

In einem Mietshaus in der Neumünsterschen Straße im Hamburger Stadtteil Hoheluft-Ost wurden zwei Etagen aufgestockt und Balkone angebaut. In der Wohnung des MHM-Mitglieds wurden die Gaskombitherme gegen eine zentrale Fernwärmeheizung sowie die Fenster ausgetauscht. Zunächst probiert es der Verwalter Ende 2009 mit einer Mieterhöhung. Er verweist hierbei auf die noch unklare Förderung durch die Wohnungsbaukreditanstalt. Des Weiteren rechnet er mit Circa-Beträgen. Die Kosten für die gesamte Modernisierung sollen sich abweichend von der Ankündigung um 100.000 € auf 350.000 € erhöht haben. Diese Mieterhöhung konnte die Mieterin getrost ignorieren. Denn nicht nur standen die Beträge offenbar noch nicht fest, es standen auch noch Restarbeiten aus. Die Erhöhung kann aber erst nach Abschluss der Arbeiten erfolgen. Und wenn die Erhöhung um mehr als 10 Prozent höher ausfällt als in der Ankündigung, verschiebt sich der Erhöhungszeitpunkt um sechs Monate nach hinten.

Energieeinsparung?

Doch schon im März kommt eine neue fünfseitige Mieterhöhung – diesmal vom Rechtsanwalt. Dieser verweist für die Modernisierungskosten auf eine 55 Seiten starke Anlage mit Handwerkerrechnungen. Es fehlt an der grundsätzlichen Begründung, weshalb eine Fernwärmeheizung eine Energiesparmaßnahme gegenüber einer Gaskombitherme darstellt. Mit Letzterer konnte die Mieterin ihren Verbrauch immerhin zu 100 Prozent selbst bestimmen und wurde somit zum Energiesparen angereizt.

Kosten nachvollziehbar?

Beim ersten Nachrechnen fällt dann auf, dass die in der Auflistung genannten Beträge, z.T. nicht mit den beigefügten Rechnungen übereinstimmen. Die Teilsummen lassen sich nicht zu der geltend gemachten Gesamtsumme aufaddieren. Auch

wurde vermutlich der Kostenanteil für das Aufstocken nicht belegt, denn es fehlen zur behaupteten Gesamtsumme eine halbe Million Euro! Jetzt sollen die angeblichen Modernisierungskosten bei 573.7000 € liegen. Hiervon nimmt der Rechtsanwalt ohne Begründung Abzüge vor. Schließlich landet er bei fast 390.000 €, von denen jährlich als Mieterhöhung 11% auf das 518 m² große Haus umgelegt werden sollen. Die Miete unseres Mitglieds soll sich um 6,89 Euro/m² erhöhen und somit von 380 auf 805,52 Euro steigen! Da noch weitere Fragen offen bleiben und der Rechenweg nebst Rechnungen nicht nachvollziehbar ist, muss die Erhöhung nach Auffassung von MHM scheitern. Da die Mieterin am Ende über 13 Euro netto kalt zahlen soll und sich in der Wohnung eigentlich wenig verändert hat, erscheint die Erhöhung unverhältnismäßig. Ob Instandsetzungskosten für die fällige Reparatur der alten Fenster abgezogen werden, wird anhand des Erhöhungsschreibens nicht deutlich. Nun wird vor Gericht geklärt werden, ob und ggf. in welcher Höhe eine Mieterhöhung wirksam ist.

Mietergemeinschaft bilden

Wenn Ihnen eine Modernisierungsankündigung ins Haus flattert, dann trifft es Ihre Nachbarn genau so. MHM informiert Sie gern gemeinsam. Wenden Sie sich bei Bedarf an unser Hausgemeinschaftsteam. In einer Mieterversammlung kann man sich gemeinsam über die wichtigsten Fragen informieren, Verhandlungsspielräume ausloten und entscheiden, ob man weitere Beratung beanspruchen will.

Text: Sylvia Sonnemann



Eingerüstete Altbauten – ein vertrauter Anblick in Hamburgs Straßenbild.

Der „Mietnomade“ – ein aufgebauschtes Thema

Zur Vorbereitung der Diskussion um geplante Änderungen des Mietrechts (mietraum Nr. 4/2010) beauftragte das Bundesjustizministerium die Universität Bielefeld, ein Gutachten zur Überprüfung von Mietausfällen durch sogenannte Mietnomaden zu erstellen. Über Veröffentlichungen in verschiedenen Zeitungen, Fachzeitschriften und Fernsehsendungen wurden Vermieter aufgerufen, ihre Erfahrungen mitzuteilen, Gerichtsakten wurden ausgewertet, Gerichtsvollzieher, Anwälte, Richter und Mitarbeiter der Schufa befragt.

Vermieter neigen dazu, all diejenigen Mieter als Mietnomaden zu bezeichnen, die im Laufe des Mietverhältnisses mit Mietzahlungen in Rückstand geraten. Das ist das Ergebnis der im Januar 2011 veröffentlichte Auswertung. Und das kam auch heraus. Die von Vermieterverbänden behaupteten 15.000 bis 30.000 Fälle von „Mietnomadentum“ pro Jahr werden nicht einmal ansatzweise bestätigt. Die Wissenschaftler entdeckten bei den vorgelegten Fallbeispielen nur 210 Mieter, die von vornherein gar keine Miete zahlten und 426, die in den ersten drei Monaten die Zahlung einstellten. Die Fälle erstrecken sich auf Mietverträge aus den letzten 15 Jahren. Auch die im Vorfeld der Untersuchung behaupteten jahrelange Gerichtsverfahren erwiesen sich als Einzelfälle. Vom Vermieter angestrebte Räumungsprozesse dauern im Schnitt 5,36 Monate, weitere 2,62 Monate vergehen ab Vorliegen eines vollstreckbaren Räumungsurteils bis zur tatsächlichen Räumung der Wohnung. So sieht die Realität aus. Gefragt wurde auch, ob

Vermieter vor Anmietung Informationen über den Mieter einholen und wenn ja, welche. Es stellte sich heraus, dass nur ein Drittel der privaten Vermieter Erkundigungen über die Solvenz des Mietinteressenten einholen und drei Viertel dieser Vermieter sich mit einer Selbstauskunft der Mieter zufrieden geben. Die Untersuchungsergebnisse geben also keinen Anlass für die vorgeschlagenen Gesetzesänderung zur beschleunigten Kündigung und Räumung. Diese sollten eine Handhabe gegen Personen bieten, die in betrügerischer Absicht Mietverhältnisse begründen, keine Miete zahlen und die Wohnung u.U. verwahrlost zurücklassen (= Mietnomaden im Sinne des Forschungsauftrages). Fazit: Es gibt Menschen, die eine Wohnung anmieten, ohne die Miete zahlen zu können bzw. zu wollen, aber sie ziehen nicht in Horden durch die Republik. Betroffenen Vermietern stellt das geltende Recht ausreichend Möglichkeiten zur Verfügung, um ihre Interessen durchzusetzen.

Text: Eve Raatschen

Hamburger Lärmschutzgesetz

Nicht viel Neues

Am 08.12.2010/01.04.2011 ist in Hamburg das Lärmschutzgesetz (Volltext unter www.landesrecht.hamburg.de abrufbar) in Kraft getreten. Inhaltlich unterscheidet es sich kaum von der vor 10 Jahre außer Kraft getretenen Lärmschutzverordnung. Die zuständigen Behörden haben jedoch wieder eine Rechtsgrundlage für behördliches Handeln bei unzulässigen Lärmstörungen. Wer genaue Vorgaben erwartet, wird enttäuscht sein. In § 1 ist ein sehr allgemein formuliertes Rücksichtnahmegebot geregelt. § 2 sieht vor, dass sonntags und feiertags sowie werktags in der Zeit von 20.00 – 7.00 Uhr Arbeiten mit Werkzeugen und Geräten, die andere erheblich belästigen, verboten sind. Im Einzelfall kann die zuständige Behörde Ausnahmegenehmigungen erteilen. Verbote zur Einhaltung der Mittagsruhe enthält das neue Gesetz nicht mehr. Besondere Regelungen zum Gebrauch von Maschinen (u.a. auch Rasenmähern, Laubbläsern) enthält darüber hinaus die bundesweite Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung.



Abriss des Frappant-Gebäudes in Altona – Nichts für schwache Nerven. Foto: Philipp Lange

Die eigentliche Neuerung des Gesetzes steht in Teil 2 unter der Überschrift „Geräusche aus Kindertageseinrichtungen“ – eine Reaktion auf etliche gerichtliche Auseinandersetzungen in den letzten Jahren. Klargestellt wird in § 6, dass Geräusche von spielenden Kindern als

selbstverständlicher Ausdruck kindlicher Entfaltung hinzunehmen sind, auch in Wohngebieten.

Es bleibt abzuwarten, ob dadurch die Errichtung neuer Kindergärten erleichtert wird.

Text: Eve Raatschen

Beratungsrekorde, Demos, Leerstandskampagne & Co

Auch im dreißigsten Jahr war der Mieterverein erfolgreich: Die Beratung wird kräftiger denn je nachgefragt und **MHM** hat viel Schwung in die wohnungspolitische Diskussion Hamburgs gebracht. Den „verbündeten“ Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten gilt ebenso Dank, wie unseren politischen Bündnispartnern.

Starke Beratungsnachfrage

Die Mitgliedszahlen sind weiter stabil bei 17.000. Dennoch stieg der Beratungsandrang beträchtlich: 6.518 Mitglieder suchten die Offene Beratung auf. Das sind 15 Prozent mehr als im Vorjahr. Hinzu kamen fast 2.000 Einzeltermine und wieder ca. 4.000 telefonische Beratungen. Insgesamt wurden mit knapp 12.300 Terminen 7 Prozent mehr Beratungen durchgeführt als im Vorjahr. Der unterschiedliche Andrang in den einzelnen Beratungsstellen veranlasste die Schließung der Beratungsstellen in Eppendorf und Bergedorf. In der **MHM**-Zentrale, in Barmbek und Ottensen legten die Beratungen kräftig zu – eine Umverteilung also zugunsten dieser zentraleren Stellen.

Dennoch wollen wir auch 2011 Mietern neue, bequem erreichbare und attraktive Beratungsangebote machen: Im Bereich Eidelstedt/Schnelsen berät **MHM**-Juristin Christine Kiene im KiFaZ Schnelsen-Süd. In diesem Bereich gibt es viele Großsiedlungen in schlechtem baulichen Zustand. Wir hoffen, den Mietern durch das niedrigschwellige Beratungsangebot zu helfen, damit sich ihre Wohnsituation verbessert. Ähnlich verhält es sich in Wilhelmsburg. Dort wird **MHM** die Beratungsstelle nach den Sommerferien in das Bahnhofsviertel verlagern, in die Nähe vieler GAGFAH- und SAGA-Mieter. Und in Langenhorn eröffnet **MHM** im Mai 2011 eine Beratungsstelle in der Ansgar-Gemeinde, also direkt neben der Wulffschen Siedlung, die mit ihren 564 Wohnungen vom Abriss bedroht ist.

103 plus X Leerstandsanzeigen

Verblüffend, aber wahr: in Hamburg stehen trotz der Wohnungsnot mehrere hundert Wohnungen leer. **MHM** initiierte eine



MHM-Juristin Christine Kiene bei der Eröffnung der Beratungsstelle in Schnelsen-Süd.

Kampagne und machte das Thema öffentlich. Selbst im nachgefragten Schanzenviertel wurden von **MHM** 30 Wohnungen als leerstehend gemeldet. Die Leerstandsanzeigen bei den Bezirken stießen auf öffentliche Empörung, das Medienecho war enorm (wir berichteten in *Mietraum²* August und Dezember 2010). Der Effekt: Die SPD – damals in der Opposition – entwarf in enger Abstimmung mit **MHM** eine Gesetzesvorlage zur Verschärfung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes. Denn Leerstand ist Zweckentfremdung und damit grundsätzlich verboten. Bleibt zu hoffen, dass dieser Vorstoß jetzt von der neuen Regierung zu einem erfolgreichen Ende gebracht wird. Das gilt übrigens auch für die Geistersiedlung in Neuenfelde – die zahlreichen Mietobjekte stehen im Eigentum der Stadt und müssen endlich wieder vermietet werden!

Wohnungsnot

Auch wenn verantwortliche Politiker, zuletzt leider auch die neue Bausenatorin Blankau, sich scheuen, von Wohnungsnot zu sprechen. Keiner wird ernstlich behaupten, dass das Wohnungsangebot in Hamburg genügt, um die Bevölkerung angemessen und zu vernünftigen Preisen mit Wohnraum zu versorgen. Diese Tatsache offen zu diskutieren, ist der erste Schritt, um Wohnungspolitik auf den richtigen Kurs zu bringen. Hier haben sich die Beharrlichkeit von **MHM** und der Initiativen des Netzwerkes „Recht auf Stadt“ sowie des Diakonischen Werkes und der Evangelischen Kirche ausgezeichnet. Es gab eine eindrucksvolle Demonstration in der Hamburger Innenstadt, bei der 7.000 Teilnehmerinnen und Teilnehmer ihren Unmut über die raren und teuren Wohnungen in Hamburg kund taten. Die Politik kam nicht umhin, das Thema zum Wahlkampfthema zu machen.

Fortsetzung auf Seite 13



Idylle in Langenhorn – verständlich, dass die Mieter dies nicht gegen eine ungewisse Wohnzukunft eintauschen wollen.

Mieter gegen Abriss Stoppt „Langenhorn 73“

Die Wulffsche Siedlung in Langenhorn mit ihren 546 Wohnungen soll abgerissen werden. Der Bebauungsplan, der den Abriss überhaupt erst möglich machen würde, wird von der Initiative „Stoppt Langenhorn 73“, die sich aus An- und Bewohnern der Siedlung zusammensetzt, bekämpft. Die Initiative wird Anfang Mai die für das Bürgerbegehren gesammelten Unterschriften abgeben. Erforderlich sind 6.500 Stimmen. Die Initiative wird mehr als 10.000 Stimmen abgeben. Somit wird im Mai die erste Hürde genommen sein. Dann hat das Bezirksamt zwei Monate Zeit, die Listen zu prüfen und weitere vier Monate, um unter den Beteiligten einen Kompromiss auszuhandeln. Klappt das nicht, dann geht es in die nächste Runde – den Bürgerentscheid.

Text: Sylvia Sonnemann



Stefanie Schultz ist die „Neue“ in der Mitgliederverwaltung. Zusammen mit zwei Kolleginnen bearbeitet und bewacht sie die Daten unserer Mitglieder. Sie ist gelernte Rechtsanwaltsfachangestellte und studierte Diplom-Dokumentarin und ist tatsächlich und in echt eine Hamburger Deern. Ihr persönlicher Rekord sind 12 Umzüge innerhalb Hamburgs. Darüber hinaus treibt sie nur ungern Sport, liest gerne skandinavische Krimis und hört zum Einschlafen „Die drei ???“. Steffi, wie wir sie nennen dürfen, lacht sehr gern über Studio Braun und geht sonntags zur Tatort-Zeit nicht mehr ans Telefon. Asiatische Küche steht bei ihr hoch im Kurs, wenn andere es kochen. Sie selbst bekommt Senfeier ganz gut hin. Wie schön, dass du bei uns gelandet bist, Steffi!

Fortsetzung von Seite 12



Christian Bluhm ist seit April neu im MhM-Team

Neu:

Das MhM-Hausgemeinschafts-Team

In ganz Hamburg gehen die Wärmedämmmaßnahmen weiter. Ein schwieriges Thema für die Mieter, die u.a. mit immensen Mieterhöhungen konfrontiert werden. MhM hat an dem Beratungskonzept für Hausgemeinschaften gefeilt und Personal aufgestockt, um den Mietern der betroffenen Siedlungen frühzeitig kompetente Hilfe zur Seite stellen zu können.

Seit April 2011 kümmern sich gleich zwei Volljuristen um das Thema. Christian Bluhm ist dazu gestoßen und kümmert sich zusammen mit Christine Kiene, unserem Hausgemeinschafts-Profi, um das Thema. Auch andere Probleme, die gleich eine Vielzahl von Mietern treffen, wie zum Beispiel die Verwahrlosung von GAGFAH-Häusern, werden von dem Team betreut.

Aktuell in Bewegung

Zusammen mit der AG Wohnen Wilhelmsburg organisierte MhM im März dieses Jahres eine Demo für GAGFAH-Mieter – 250

kamen und lärmten vor der GAGFAH-Zentrale in Wandsbek. Denn eine Podiumsdiskussion am 2. September 2010 in Wilhelmsburg mit dem Titel „Hochglanz und Schimmel“ brachte an den Tag, dass besonders der GAGFAH-Wohnungsbestand zunehmend verwahrlost. Das gilt auch für deren Wohnungen in Steilshoop. Unter dem Renditedruck scheint das Unternehmen, das in Hamburg fast 9.400 Wohnungen besitzt, die Instandhaltung ihrer Wohnanlagen nicht mehr ernsthaft zu betreiben. Nun geht MhM neue Wege in der Beratung und setzt darauf, dass in Kooperation mit der Mieter-Agentur (s. S. 7/8) in diesem Heft) der Druck von Mieterseite erhöht wird und die Behörde auch mit ins Boot genommen wird, damit endlich ein Umdenken bei der GAGFAH einsetzt.

Ausblick

Die Wohnungsnot, der Hamburger Mietenspiegel 2011, der im Herbst erscheinen wird, Problemsiedlungen, teure energetische Sanierungen – das alles wird uns im laufenden und auch im nächsten Jahr noch beschäftigen. Der alte Vorstand bleibt an diesen Themen dran und sorgt für einen funktionierenden Mieterverein. Die Vorstandssprecher Jens Waßmann, Thomas Breckner, Udo Smetan und Vorstand Sven Lausen werden sich deshalb auch für die kommende Periode zur Wahl stellen. Text: Sylvia Sonnemann

Hamburg nach der Bürgerschaftswahl

Wohnungsbaupolitik – wohin geht die Reise?

Hamburg hat eine neue Regierung und eine neue Stadtentwicklungssenatorin. Kommt jetzt eine neue Wohnungspolitik? **MHM** hat das Regierungsprogramm und die Regierungserklärung des neuen Bürgermeisters Olaf Scholz und die ersten Auftritte der neuen Senatorin angeschaut; hier eine erste Einschätzung.

Die neue Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt heißt Jutta Blankau und war bis vor kurzem Bezirksleiterin der IG Metall Küste. Die Juristin gilt zwar als durchsetzungsstark, doch die Fachkompetenz in ihrem Senatsbereich muss sie sich nun im Schnellverfahren erwerben. Ihr zur Seite stehen zwei Staatsräte, Holger Lange für Umwelt und Michael Sachs fürs Bauen. Sachs ist ein alter Hase im Geschäft der Wohnungswirtschaft. Bis 2009 war er viele Jahre Vorstand der SAGA GWG. Zuletzt war Michael Sachs Wohnungsbaukoordinator unter Anja Hajduk.

6.000 neue Wohnungen?

Das Regierungsprogramm sieht den Bau von 6.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 2.000 geförderte Mietwohnungen, vor. 1.000 neue Wohnungen soll SAGA GWG pro Jahr neu bauen, darauf legte sich der Bürgermeister nach einer Senatsklausur im April fest. Wieviel Wohnungen es bei den Wohnungsbau-genossenschaften werden, ist unbekannt.

Aus Sicht von **MHM** ist forciertes Wohnungsneubau dringend notwendig. 6.000 Wohnungen pro Jahr sind das Minimum, wenn man bedenkt, dass es in Hamburg sehr viel mehr Haushalte als Wohnungen gibt. Im Jahr 2009 betrug die Differenz 91.000 Wohneinheiten. Das nennen wir Wohnungsnot. Da die Senatorin schon in einem ersten Interview gegenüber der Hamburger Morgenpost erklärte, dass es nur in wenigen nachgefragten Vierteln schwierig sei, eine Wohnung anzumieten, kommen Zweifel daran auf, ob die Situation ernst genug genommen wird. Auch bei

den anvisierten jährlich 6.000 neuen Wohnungen ruderte sie bereits zurück: Das sei zumindest in 2011 nicht mehr zu schaffen, erklärte Senatorin Blankau.

Nach **MHM**-Auffassung werden vermehrt preiswerte Mietwohnungen für Hamburger Haushalte mit mittleren und kleinen Einkommen benötigt. Die SPD hält 2.000 geförderte Wohnungen für ausreichend. **MHM** meint, es müssen mindestens 4.000 sein, um den Schwund der jetzigen Sozialwohnungen auch nur ansatzweise aufzufangen. Hinter den Kulissen wird schon an neuen Förderprogrammen gearbeitet z.B. mit einer Anfangsmiete von 8,50 €/kalt für Menschen mit einem § 5-Schein-Einkommen plus 60%. Das erhöht vielleicht die Bereitschaft einiger Genossenschaften und Investoren, wieder mehr in den sozialen Wohnungsbau zu investieren. Das ist auch wünschenswert, nur dürfen staatliche Fördergelder nicht ohne Gegenleistung verschenkt werden. Die Vereinbarung von Bindungszeiten von 50 Jahren wären das Mindeste. € 8,50 pro m² ist für viele Mieter nicht finanzierbar. Verstärkt muss daher vor allem armen Menschen ein bezahlbares Angebot zu deutlich niedrigeren Mieten bereit gestellt werden.

Steigende Mieten und Wärmedämmung

Die SPD verspricht, dass im Rahmen der energetischen Sanierung die Wohnungen bezahlbar bleiben sollen; die Kosten der energetischen Modernisierung sollen nicht allein auf Mieter abgewälzt werden. Noch weiß die Öffentlichkeit nicht, wie diese Absicht umgesetzt werden soll. Um den heftigen Mietanstieg in der Metropole zu bremsen, müsste die SPD sich auf Bundesebene für Änderungen der Mietgesetze stark machen, für die Beschränkung der Neuvermietungsrenten eintreten und für die Streichung bzw. Reduzierung der Modernisierungsumlage nach § 559 BGB. Auf Hamburger Ebene kommen Förderprogramme zur energetischen Modernisierung in Betracht. Und als neue Aufsichtsratsvorsitzende der SAGA GWG könnte die Senatorin gleich damit anfangen, auf Mieterhöhungen pünktlich nach Erscheinen des Mietenspiegels zu verzichten und Modernisierungen sozialverträglich zu gestalten.



Auch ein Thema für die Senatorin: der architektonisch-kulturelle Aspekt der Wärmedämmung.

Wohnungsleerstand beseitigen

Der im letzten Jahr von **MHM** problematisierte Leerstand soll laut Regierungsprogramm bekämpft werden. Nach Meldung von mehr als 100 leer stehenden Wohnungen trotz Wohnungsnot sowie des beschämenden Leerstands im Stadtteil Neuenfelde – diese Häuser befinden sich im Eigentum der Stadt! – hatte die SPD als Oppositionspartei eine Gesetzesinitiative gestartet um das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz zu verschärfen. Der Entwurf wurde eng mit **MHM** abgestimmt. Die Vorarbeit ist getan. Wir erwarten eine schnelle Realisierung dieses Gesetzesvorschlages und vor allem eine konsequente Umsetzung, um leerstehende Wohnungen umgehend wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

Mit oder gegen seine Bürger?

Kurz vor seiner Wahl zum Staatsrat ging Michael Sachs schon mal auf Konfrontationskurs gegen Bürgerproteste. Die, so sein Credo, seien schuld, dass es mit dem Wohnungsneubau nicht so schnell voran geht. Im Hamburger Abendblatt werden am 22. März als Beleg 76 größere Bauvorhaben angeführt. Und man staunt. Gegen zwei Vorhaben gibt es ein Bürgerbehren und gegen fünf weitere laufen Proteste. Andersherum: in 90 Prozent der Fälle kann anscheinend gebaut werden. **MHM** fragt: Wo ist also das Problem? Hält die SPD nichts von den demokratischen Mitbestimmungsrechten der Bürger?

Eines freut uns als Mieterverein allerdings. Die SPD spricht sich explizit gegen Privatisierungen aus. Und das gilt ja dann wohl auch für SAGA GWG, deren Streuimmobilien und das Treuhandvermögen der STEG mit ihren 900 Wohnungen im Karviertel? Aber wirklich neu hört sich diese Wohnungspolitik nicht an.

Text: Karin Aßmus

Wohnen unter Hartz IV

Mehr Geld:

Neuer Anspruch auf Warmwasserkosten

Nach der Hartz IV-Reform 2011 sind die Kosten für die Wassererwärmung nun nicht mehr im Regelsatz enthalten. Bis zum 31.12.2010 hatte die Sozialbehörde die Kosten für die Warmwasserbereitung in Höhe von zuletzt bis zu 6,63 € monatlich (bei einem Regelsatz von 359,00 € von den Heizkosten einbehalten, da sie bereits im Regelsatz enthalten seien. Dies betraf alle Mieter, die Warmwasser über eine Zentralheizung bezogen. Künftig erhalten nun alle Mieter die Kosten für die Warmwasserzubereitung in voller Höhe. Der bisherige Abzug von den Unterkunftskosten ist seit 01.01.2011 unzulässig.

Mieter, die Warmwasser über Boiler oder Durchlauferhitzer erhalten, haben nun

einen Anspruch auf Übernahme der erforderlichen Strommehrkosten für diese Geräte. Schwierigkeiten bei der konkreten Berechnung dieser Kosten sind vorprogrammiert, weil sie in der Stromrechnung nicht vom Haushaltsstrom abgegrenzt werden, der bereits im Regelsatz enthalten ist. Soweit die Leistungsbescheide des Jobcenters die Kosten der Wassererwärmung nicht berücksichtigen, ist anzuraten, ab 1.1.2011 Widerspruch bezüglich der Unterkunftskosten einzulegen. Wenn die Widerspruchsfrist abgelaufen ist, sollte ein Antrag gemäß § 44 SGB X auf Überprüfung und Neuberechnung gestellt werden.

Verschlechterung:

Fehlerkorrektur nur noch für ein Jahr

Mit Wirkung zum 01.04. 2011 wurde durch das Hartz IV-Reformgesetz die Frist von Überprüfungsanträgen nach § 44 Abs. 4 SGB X bei zu Unrecht nicht oder zu gering erbrachten Leistungen und die Korrektur der „alten“ Bescheide auf ein Jahr verkürzt. Bisher war dagegen die Korrektur und Nachzahlung für das laufende Jahr und die vier vorhergehenden Jahre möglich.

Unbedingt beachten: Rechtswidrige Bescheide, die Rückforderungen zu Lasten der Leistungsempfänger betreffen, können weiter unbefristet und unbegrenzt überprüft werden.

Text: Marc Meyer

Wohngeld Kein Heizkostenzuschuss mehr

Zwei Jahre hat es ihn gegeben. Mit dem Haushaltsbegleitgesetz wurde der Heizkostenzuschuss jedoch zum 1.1.2011 wieder abgeschafft. Da die Energiekosten für Heizung und Warmwasser seit Mitte 2008 um 14 Prozent gesunken seien, sei die Streichung vertretbar, verkündete schon im letzten Jahr Bauminister Ramsauer. Den Bundeshaushalt entlastet

diese Maßnahme um 100 Millionen Euro im Jahr. Für die Mieter, vor allem die Kleinhaushalte, bedeutet es einen herben finanziellen Verlust. Angesichts der zu erwartenden Mehrkosten aufgrund des besonders kalten Winters 2010 müsste der Heizkostenzuschuss nun wieder angeschafft werden. Aber das ist wohl nicht zu erwarten.

Heide Flügge

Im Dezember letzten Jahres verstarb Rechtsanwältin Heide Flügge nach schwerer Krankheit. Heide Flügge war in den Jahren 1994-1999 als ehrenamtliche Beraterin für MHM tätig. Später hat sie sich auf den Themenschwerpunkt SGB II spezialisiert und Fortbildungsveranstaltungen für die Berater und Beraterinnen von MHM durchgeführt. Unsere Gedanken sind bei ihrer Familie – wir werden ihr außergewöhnliches Engagement und ihre freundliche Art in Erinnerung behalten.





Das Kanapee
Wohn- und Objektausstattung · Vertrieb · Dienstleistungen

Telefon: 040 27 89 27 74
Mobil: 0177 4 22 19 22

Möbeldesig. Lieb: 341 - 27526 Hamburg
www.kanapee.de

www.das-kanapee.de

Seit 1985 entwickeln und realisieren wir im Großraum Hamburg individuelle Einrichtungslösungen im privaten und geschäftlichen Bereich. Von einfach bis anspruchsvoll, von traditionell bis unkonventionell. Aber immer wirtschaftlich, termingerecht und in bester handwerklicher Qualität.

Unser Leistungsumfang umfasst unter anderem:

- Lieferung und Verlegung aller Bodenbeläge
- Polsterarbeiten und Dekoration
- Lieferung und Montage von Sonnenschutzanlagen

Darüber hinaus vermitteln wir zuverlässige Handwerker aus anderen Gewerken. Nutzen Sie unsere kostenlose Beratung vor Ort, auch nach Geschäftschluss.

Wir finden auch für Sie eine überzeugende Lösung!

Aus der Nebenkosten-Beratungspraxis



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

Betriebskostenbelege prüfen

Viele Fehler in Heiz- und Betriebskostenabrechnungen lassen sich nur durch die Prüfung der Originalbelege beim Vermieter aufdecken. Wer sich das nicht selbst zutraut, kann sich bei MfM einen erfahrenen Prüfer empfehlen lassen. Dieser vereinbart die Prüfung, sichtet die Belege vor Ort und

schreibt ein ausführliches Protokoll. Letzteres kann bei gerichtlichen Auseinandersetzungen sehr hilfreich sein. Die Kosten fallen aufwandsabhängig an und liegen bei einfachen Objekten ohne viel Gewerbe zwischen € 140 und € 170. Falls Sie Fragen dazu haben oder einfach nur klären wollen, ob eine Prüfung sinnvoll ist, setzen Sie sich bitte mit Achim Woens in der Geschäftsstelle (431 43 94-19) in Verbindung.

Heizkosten 2010 – eiskalt erwischt!

Angesichts der Kälte im Kalenderjahr 2010 war zu befürchten, dass die Heizkostenabrechnungen 2010 dramatisch hoch ausfallen würden. Eine der ersten Abrechnungen dieser Sorte erhielt ein Mieter aus Ottensen, dessen Heizkosten um knapp 50 Prozent gegenüber 2009 gestiegen sind. Die Abrechnung konnte nach Ansicht des Mieters nur falsch sein. In der Beratung stellte sich dann allerdings heraus, dass hier zwei außergewöhnliche Faktoren zusammenkamen. Einerseits führte die ungewöhnliche Witterung 2010, besonders die Monate Januar, Februar und Dezember, laut Gradtags-Daten des Deutschen Wetterdienstes

dazu, dass das Jahr etwa 20 Prozent kälter war als das vorangegangene Jahr. Dazu kam der steile Aufwärtstrend der Kosten auf dem Heizölmarkt. Nach den teilweise extremen Preisschwankungen der letzten Jahre ging es 2010 wieder 25 Prozent nach oben. Beides zusammen führt schon bei durchschnittlichem Heizverhalten zu einem knapp 50-prozentigem Aufschlag in der Heizkostenabrechnung. Besonders heftig trifft es diejenigen, die aufgrund der Lage ihrer Wohnung (z.B. Endetage) oder ihrer Lebensumstände (z.B. Eltern kleiner Kinder) überdurchschnittlich heizen müssen. Die Abrechnung des Mieters war demnach korrekt. Beachten Sie: Gerade wegen der hohen Abrechnungsergebnisse lohnt sich die Überprüfung in der Mieterberatung auf jeden Fall. Denn schon kleinere Fehler wirken sich durchaus spürbar aus.

Kürzung der Wasserkosten

Mit Urteil vom 3.2.2011 (334 S 48/10) entschied das Landgericht Hamburg gegen eine 15-prozentige Kürzung der Wasserkosten, wenn keine Wasserzähler installiert sind und die Abrechnung nach Flächenanteilen erfolgt. Das Gericht bezog sich auf die gesetzliche Regelung in § 556 a BGB, wonach alle Betriebskosten mit Ausnahme der Heizkosten nach Wohnfläche abzurechnen sind, wenn mietvertraglich nichts anderes vereinbart wurde. Nicht beeindruckt zeigte sich das Gericht von der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung des Vermieters, bis spätestens 1.9.2004 alle Hamburger Wohnungen mit Wasserzählern auszurüsten (§ 39 Abs. 3 HBauO). Untersuchungen haben gezeigt, dass das Vorhandensein von Wasserzählern den Verbrauch um durchschnittlich 15 Prozent senkt. Entsprechend wurde den Mietern in Wohnungen ohne Zähler seit vielen Jahren eine Reduzierung um 15 Prozent gewährt – immerhin ein Druckmittel, die schlafmützigen Vermieter zur Installation der Wasserzähler zu bewegen. Das Landgericht ist nun der Ansicht, dass die baurechtliche Verpflichtung keinen Einfluss auf das Mietrecht hat. Wer als Mieter erreichen will, dass Wasserzähler eingebaut werden, muss dies nun bei der Bauprüfungsabteilung des zuständigen Bezirksamtes anzeigen. Diese kann zur Durchsetzung der bauordnungsrechtlichen Regelung ein empfindliches Ordnungsgeld verhängen.



In den Startlöchern: Das Volksbegehren Unterstützen, Mitmachen, Spenden!

In der Hamburger Bevölkerung gibt es eine breite Zustimmung dafür, Energienetze in Öffentlicher Hand zu halten. Das wissen die Organisatoren von „Unser Hamburg – Unser Netz“ bereits aus einer Meinungsumfrage. Jetzt wollen sie es auch die Politik wissen lassen und rufen zur Unterschriftensammlung vom 2. – 22. Juni auf. Nun suchen sie dringend viele aktive Unterstützer und Sammler. Denn 75.000 Unterschriften in drei Wochen sind nur zu schaffen, wenn viele mitmachen! Mitsammler/innen können sich jetzt schon auf der Homepage der Initiative eintragen und werden so rechtzeitig mit allen wichtigen Infos versorgt. www.unser-netz-hamburg.de/mitmachen Gleichzeitig werden auch Workshops angeboten, in denen praktische Tipps zum Unterschriften sammeln auf der Straße

gegeben werden. Teilnehmer/innen lernen dort die Initiative und ihre Mitstreiter kennen. Sie erfahren Hilfreiches für erfolgreiches Unterschriften-Sammeln und alles wichtige Drumherum.

Ein Volksbegehren kostet auch Geld. Das können die Initiatoren nicht alleine wuppen. Spenden sind also erwünscht und notwendig! Bitte spenden Sie auf das Projektkonto des BUND Hamburg, Konto: 1230 137 406, BLZ 200 505 50, Hamburger Sparkasse. Die Spenden sind steuerlich absetzbar.

Unser Hamburg – Unser Netz ist eine Initiative von Attac Hamburg, BUND Hamburg, Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-Ost, Moorburgtrasse stoppen!, Robin Wood, Verbraucherzentrale Hamburg. MfM unterstützt die Initiative.

Die Spaßbremsen aus der Susannenstraße

Kommentar von Christiane Hollander

„Sie wollen im Schanzenviertel wohnen, aber die Ruhe von Blankenese“, so sieht ein Wirt aus der Susannenstraße seine Nachbarn. Wer im Szeneviertel wohnt, muss mitmachen. Die Mieten steigen und in einer Hamburger Tageszeitung wird das Schulterblatt als eine der beliebtesten Wohngegenden Hamburgs dargestellt. Die Realität sieht allerdings anders aus. In den Wohnungen ist es wahnsinnig laut, da die Spaßgesellschaft auf der Straße wütet. Offensichtlich gehört es zum guten Ton, mitten auf der Straße laut herumzubrüllen und sich an Haus-



wänden zu übergeben. Der Geruch von Urin im Hauseingang ist für die Bewohner längst Alltag. Spaß macht die Sache schon lange nicht mehr. Den meisten Gastronomen (ja – es gibt die Ausnahmen) und Kioskbesitzern ist das allerdings egal. Hauptsache sie machen ihren Profit. Jetzt sollen die Parkbuchten in der Susannenstraße aufgepflastert werden, damit die Gastronomie vom Gehweg verschwindet. Die Ausschankfläche wird verdoppelt. Der Gewinn wird mit Sicherheit größer. Der Lärm und die Menschenmengen, die sich in der kleinen Straße aufhalten, auch. Das Schanzenviertel und seine Bewohner mutieren mittlerweile zu einer Kulisse für Vergnügungssüchtige. Die Politik und der Bezirk Altona fällt den Anwohnern regelmäßig in den Rücken. Vor rund einem Jahr wurde beschlossen, dass der Gehweg ab 2011 nicht mehr als Außengastronomie genutzt werden darf. Tatsächlich stehen schon die ersten Tische und Stühle draußen. Illegal? Nein – hier sei eine unbillige Härte gegenüber den Gastronomen festzustellen, weil die Parktaschen erst im Sommer fertig sind. Mal sehen, wie lange sich die Anwohner das noch gefallen lassen. Die Grenze des Erträglichen ist längst überschritten.

Mittags bei Sonnenschein ist es in der Susannenstraße mitunter noch lauschtig, abends dagegen oft unerträglich.

Gerechtigkeit geht auf unsere Kosten. ALLRECHT.

Versichert für den Fall der Fälle: Rechtsschutz für MhM-Mitglieder.

Mal angenommen: Sie haben Ihren Vermieter schriftlich auf eine feuchte Wand in Ihrer Wohnung aufmerksam gemacht. Da dieser den Mangel nicht behebt und stattdessen von „schlechter Zimmerlüftung“ spricht, mindern Sie die Miete. Ihr Vermieter verklagt Sie.

Insgesamt 1.560 Euro wären für Anwälte, Gerichte, Zeugen und Sachverständige angefallen – dem gegenüber stehen 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 MhM 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.



MHM-Werbung für die Beratungsstelle St. Georg am Carl-von-Ossietzky-Platz.

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 Kautio n 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 € plus Mehrwertsteuer 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 Mehrwertsteuer, 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

Wir zeigen, dass Mieterinnen und Mieter bei der Gasheizung sparen können, wenn sie z.B. den Anbieter wechseln. Sie finden das Info auf der MHM-Homepage unter www.mhmhamburg.de/downloadinfoblätter oder weitere Informationen zum Thema in dieser Ausgabe auf Seite 15.

Mit uns in Ihr neues Zuhause...

huckepack
Umzüge
040-39 16 33

Umzüge Hoch & Fern - europaweit - Büroumzüge - moderne behältnislagerung - Umzugskameras
Arbeitgeber- & Behördenabrechnung - Beladungen - 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

VERANTWORTLICHE REDAKTEURIN
Karin Alßmus

REDAKTION
Sylvia Sonnemann, Eve Raatschen

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

Fotos
Henning Scholz, Karin Alßmus,
Michael Kuckhoff, Sylvia Sonnemann,
Helmut Kecskes

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.2/2011: 15.8.2011



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

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

■ Gefionstraße 3
[im Bürgertreff Altona-Nord]
dienstags 18.00 - 19.00 Uhr

Barmbek

■ Poppenhusenstraße 1
[in der BS-Beratungsstelle]
mittwochs 14.30 - 16.30 Uhr

Eimsbüttel

■ 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 dell Arte, Westflügel]
dienstags 15.00 - 16.00 Uhr

Langenhorn

■ Wördenmoorweg 22
[im Ansgar-Gemeindehaus]
jeden 1. Dienstag im Monat 16.00 - 17.00 Uhr

St. Pauli

■ Hein-Köllisch-Platz 12
[Kölibri, GWA]
mittwochs 16.00 - 17.00 Uhr

Ottensen [Altona]

■ Rothestraße 48
[in der Motte]
dienstags 16.30 - 19.00 Uhr
mittwochs 11.00 - 12.30 Uhr

Schnelsen -Süd

■ Vöörn Brook 9a
[im Kinder- und Familienzentrum]
donnerstags 16.30 - 17.30 Uhr

St. Georg

■ Hansaplatz 1
[in der Geschichtswerkstatt]
jeden 1. und 3. Montag im Monat 16.00 - 17.00 Uhr

Wandsbek

■ Schloßstraße 60
[im Bezirksamt Wandsbek, Zimmer 300]
donnerstags 16.00 - 17.00 Uhr

Wilhelmsburg

■ Rudolfstr. 5, II. OG bis 30.6.2011
[im Integrationszentrum]
donnerstags 16.30 - 17.30 Uhr

Winterhude

■ Moorfurthweg 9e
[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 2011

56 € pro Jahr
83 € 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. ____ 20 ____

Name/Vorname _____

Straße _____

Wohnort _____ Geburtsdatum _____

E-Mail _____ Telefon _____

Bitte senden Sie mir eine Satzung, ein Merkblatt zum Prozesskostenschutz zu.
Ich möchte den MHM-Newsletter abonnieren .

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 für die interne Verwaltung elektronisch gespeichert. Die Namen prozesskostenversicherter Mitglieder werden an die Rechtsschutzversicherung übermittelt.

Bitte schicken Sie die ausgefüllte Beitrittserklärung an: MHM, Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg

Einzugsermächtigung

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

--	--

Name _____

Vorname _____

Konto-Nr. _____

Bank _____

BLZ _____

Datum _____

Unterschrift _____