

Mietraum^m²

- **Hamburg: Kein Herz für Obdachlose?**
- **Mietminderung: Ja, aber richtig!**
- **MHM: Neue Beratungsangebote**





Liebe Mitglieder,

bis heute hat es Hamburg nicht geschafft, die Obdachlosigkeit von zahlreichen Menschen zu beenden. Das wird unter den jetzigen Wohnungsmarktbedingungen zunehmend schwieriger. Alle Jahre wieder legt die Sozialbehörde denn auch ein Winternotprogramm auf, um Obdachlose vor dem Erfrieren zu schützen. Unsere Reportage erzählt Ihnen, was es damit auf sich hat. Die Menschen gehen wieder auf die Straße und fordern bezahlbaren Wohnraum. Hamburg versucht gegen zu steuern mit mehr Wohnungsneubau, einem neuen Wohnraumschutzgesetz (S.13) und zwei Initiativen zur Maklercourtage und hoffentlich auch zur Mietpreisüberhöhung (S. 3). Was fehlt, ist die längst überfällige Wohngelderhöhung (S. 4). Was tun bei Mängeln in der Wohnung, vor allem den jahreszeitlich bedingten wie Heizungsausfall und Schimmel? Antwort darauf gibt Ihnen M_{HM}-Juristin Eve Raatschen (S.11). Die Mieter der GAGFAH sind in dieser Hinsicht leidgeprüft; die mietrechtlichen Möglichkeiten der Mängelbeseitigung stoßen an ihre Grenzen und entfalten bei einem börsennotierten Wohnungsunternehmen nur selten die gewünschten Wirkungen (S. 5). Wir haben für Sie im Winter wieder einige Extra-Beratungsangebote und wollen Ihnen in diesen Zeiten auch nochmal unsere Mietrechtsschutzversicherung (S. 10) ans Herz legen. Kommen Sie gesund und gut gelaunt durch die kalte Jahreszeit. Das M_{HM}-Team wünscht Ihnen frohe Feiertage und einen Guten Rutsch ins nächste Jahr.

Mit vorweihnachtlichen Grüßen

Ihre Karin Aßmus

M_{HM}-Öffnungszeiten zum Jahreswechsel

Bitte denken Sie daran: Von Weihnachten bis zum ersten Neujahrswochenende ist fast alles anders. Nur in der M_{HM}-Zentrale im Schanzenviertel nicht. Da ist nur an den Feiertagen und Silvester geschlossen. Die Offene Beratung findet also in der M_{HM}-Zentrale (Bartelsstraße 30) am Donnerstag Abend (16-19 Uhr am 27.12 und am 3.1.) und am Freitag-Vormittag (10-12 Uhr am 28.12. und am 4.1.) wie gewohnt statt.

Alle weiteren M_{HM}-Beratungsstellen bleiben geschlossen, sowohl in der Weihnachtswoche 27.-28.12.2012 als auch in der ersten Januarwoche 2.1. -4.1.2013. Sollte in dieser Zeit Beratungsbedarf entstehen, so kommen Sie einfach in die M_{HM}-Zentrale in die Bartelsstraße, rufen das Rechtstelefon an oder wenden sich in dringenden Fällen telefonisch an die M_{HM}-Zentrale unter der bekannten Rufnummer 431 39 40.

Schöne Feiertage wünscht Ihr M_{HM}-Team

INHALT

| | |
|--|-------|
| Titel | |
| Kein Herz für Obdachlose | 6 - 9 |
| Mieten und Stadtteile | |
| Mietenwahnsinn in der Beckstraße | 4 |
| Gagfah Geschäftspolitik: Wie jetzt? | 5 |
| Clausen: und die WK prüft und prüft | 5 |
| Kirche: Amtsgericht stoppt Selbstjustiz | 9 |
| Neues Wohnraumschutzgesetz kommt | 13 |
| Wilhelmsburg: | |
| Erhaltensverordnung abgelehnt | 13/17 |
| Centro Sociale im Karovertel | 14 |
| RaS bleibt in Bewegung | 15 |
| (Miet-) Recht | |
| Kommentar | 3 |
| Reformvorschläge: Mietpreisüberhöhung und Maklercourtage | 3 |
| Wohngelderhöhung | 4 |
| Mietrechtsreform stockt | 4 |
| Mietminderung | 11 |
| Fragen - Eve Raatschen antwortet | 12 |
| MIETER HELFEN MIETERN | |
| Liebe Mitglieder | 2 |
| Sandra Kaminski | 2 |
| Öffnungszeiten Jahreswechsel | 2 |
| Winterservice: Beratungstage | 10 |
| Rechtsschutzversicherung abschließen | 10 |
| Einzugsermächtigung erbeten | 16 |
| Service | 19 |
| Impressum | 19 |
| Beratungsstellen | 20 |
| Beitrittserklärung | 20 |
| Umwelt und Gebühren | |
| Schimmelpilz fachgerecht sanieren | 12 |
| Neue Rundfunkgebühren ab 2013 | 15 |
| Auslaufmodell Glühbirne | 16 |
| Nebenkosten-Beratungspraxis | 17 |
| Wohnen unter Hartz IV: Urteile | 18 |



Sandra Kaminski freut sich seit September über einen Praktikumsplatz bei M_{HM}. Sie schnuppert für drei Monate in die Arbeit der Mitgliederverwaltung und Büroorganisation rein. Sandra besucht die Handelsschule

mit Wirtschaftsgymnasium Schlankreye.

Sandra ist 17 Jahre alt, sie steht fast jeden Tag um 4.30h! auf, weil sie dann zum Schwimmen geht. Und damit keine Langeweile aufkommt, geht sie auch abends noch zum Schwimmtraining. Inzwischen krault sie für den Verein SG Hamburg West/HSV und trainiert im Olympiastützpunkt HH/SH.

Vor 12 Jahren schleppte ihre Mutter sie ahnungslos zum Seepferdchenkurs, weil Sandra so eine große Angst vor Wasser hatte. Da können wir mal sehen, wo so was hinführen kann. Wir kennen jetzt theoretisch die Bewegungsabläufe beim Schmetterling (Profis sagen Delle) und wissen auch welche Badeanzüge so getragen werden im Profischwimmsport. Immer eine halbe Länge voraus und alles Gute für deine Zukunft Sandra!



Maklercourtage und Mietpreisüberhöhung

Zwei Reformvorschläge aus Hamburg

Gleich zwei Bundesratsinitiativen liegen bei der Hamburger Baubehörde und warten auf Erledigung: Den Makler soll künftig bezahlen, wer ihn beauftragt hat. Und gegen Mieten, die mehr als 20 Prozent über dem Mietenspiegel liegen, sollen Mieter und Ordnungshüter wieder effektiver vorgehen können. Was ist geplant?

Hat der Vermieter einen Makler mit der Vermietung seiner Wohnung beauftragt, dann zahlt der Mieter in aller Regel die Courtage, wenn er die Wohnung anmietet. Dieses empfindet offenbar auch der Hamburger Senat als ungerecht. In Planung ist deshalb eine Bundesratsinitiative zur Reform des Maklerwesens. Das Bestellerprinzip soll eingeführt werden. Wenn der Vermieter in Hamburg also wirklich meint, er benötigt einen Makler, um einen Mieter für seine Wohnung zu finden, dann muss er diesen Makler nach dem Bestellerprinzip auch bezahlen. Argumente gegen diese Reform sind rar, so dass hier vermutlich bald mit einem konkreten Vorstoß des Hamburger Senats zu rechnen ist.

Komplizierter und weitaus umstrittener ist die Reform des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz – der sogenannten Mietpreisüberhöhung. Vermieter, die unter Ausnutzung des engen Wohnungsmarktes unangemessen hohe Mieten verlangen, begehen nach dieser Vorschrift schon heute eine Ordnungswidrigkeit. Viele werden sich noch erinnern, dass § 5 WiStG einmal ein wirksames Mittel gegen überteuerte Wohnungen war. Wegen der mieterfeindlichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aber konnten sich Vermieter in den vergangenen Jahren zurücklehnen: Der Mieter muss nachweisen, dass der Vermieter das knappe Angebot an Mietwohnraum ausnutzt – und dazu muss der Mieter beweisen, dass er

keine günstigere vergleichbare Wohnung hat anmieten können. Ein solcher Beweis gelingt in aller Regel nicht, denn wer kann beweisen, dass er nirgendwo eine billigere Wohnung von vergleichbarer Lage und Qualität finden konnte.

Der Hamburger Senat will in seinem Reformentwurf auf das Tatbestandsmerkmal des „Ausnutzens“ verzichten. Nun soll der Vermieter beweisen, dass nicht der enge Wohnungsmarkt zu einer Miete geführt hat, die mehr als 20 Prozent über dem Mietenspiegel liegt. Die Wohnungswirtschaft ist empört, die Mietervereine sind erfreut. Nun bleibt abzuwarten, wohin die Reise geht.

Text: Sylvia Sonnemann

Kommentar

Hamburger Bundesratsinitiative zum Schutz der Mieter - gut so!

Von Sylvia Sonnemann



Modernisierungen und Neuvermietungen treiben die Mietpreise in Hamburg drastisch in die Höhe. Aus Berlin kommt das Signal, das Mietrecht noch weiter zu Lasten der Mieter zu verschärfen und so die Mietpreisentwicklung in den Großstädten zu beschleunigen. Jetzt ist genau die Zeit, Mieterschutzrechte zu stärken statt abzubauen. Ist ein Vertragspartner in der schwächeren Position, dann muss der Gesetzgeber für ausreichenden Schutz sorgen. Dafür gibt es das Arbeits-, Familien- und nicht zuletzt das Mietrecht. Und ein Mieterverein ist dafür da, nicht nur mieterrechtlich zu beraten, sondern sich auch für eine soziale Ausgewogenheit des Mietrechts zu engagieren. Denn die Wohnung ist keine x-beliebige Ware wie ein Handy oder ein Auto, sondern das Zuhause der Mieter, in dem sie möglichst frei und geschützt leben sollen.

MHM setzt sich seit langem für moderatere

Modernisierungsmieterhöhungen und für die Erneuerung des Verbots der Mietpreisüberhöhung ein. Auch wenn beides nicht auf Länderebene gelöst werden kann, sondern die Änderung von Bundesgesetzen erfordert, muss die Initiative aus einem Bundesland wie Hamburg kommen, wo die Mieten explodieren. An die Modernisierungsregelungen in § 559 BGB hat sich der Hamburger Senat leider nicht ran getraut, aber es gibt jetzt einen sehr brauchbaren Entwurf zur Reform des Mietpreisüberhöhungsverbots § 5 WiStG.

Deshalb begrüße ich die Initiative des Hamburger Senats, § 5 Wirtschaftsstrafgesetz wieder zu einem wirksamen Schutz vor überhöhten Mietforderungen machen zu wollen. Ein Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete um immerhin mehr als 20 Prozent legt in der Tat die Vermutung nahe, dass der Mieter hier nicht freiwillig mehr auf den Tisch legt, sondern dass der Vermieter das knappe Wohnungsangebot ausnutzt. Neuvermietungspreise von 10 Euro netto kalt aufwärts in Hamburg in vielen Stadtteilen sprechen eine deutliche Sprache – der Mittelwert des Mietenspiegels

beträgt lediglich 7,15 Euro!

Der Einwände der Wohnungswirtschaft gegen die Initiative von Senatorin Blankau, es gäbe doch nur wenige schwarze Schafe, die das geringe Wohnungsangebot ausnutzen und die Nachfrage sei nur in wenigen Stadtteilen größer als das Angebot, greifen zu kurz. Denn es muss doch auch im Interesse der Wohnungswirtschaft liegen, diese vermeintlichen Einzelfälle zu bekämpfen. Schließlich war die Bekämpfung des Mietnomadentums, das lediglich in homöopathischer Größenordnung auftritt, sogar Anlass für eine umfangreiche Mietrechtsreform der jetzigen Bundesregierung!

Mit einem reformierten § 5 WiStG werden Vermieter es sich überlegen müssen, wie viel sie redlich für die Wohnung verlangen wollen. Ein wirksamer § 5 WiStG kann die Vertreibung von Mietern mit durchschnittlichem oder geringem Einkommen aus attraktiven Vierteln nachhaltig verhindern! Ich wünsche mir in Hamburg durchmischte und lebendige Quartiere und keine Armen- und Reichenviertel. Bleibt zu hoffen, dass die Reform-Initiative jetzt wirklich auf den Weg gebracht wird.

Wohngelderhöhung

Jetzt wird's aber Zeit!

Der Wohnungsmarkt in Hamburg ist äußerst angespannt. Extrem steigende Mieten sind spürbare Folgen. Aber auch die Heiz- und Betriebskosten haben sich in den letzten Jahren massiv erhöht. So sind allein die Ölpreise zwischen 2009 und 2012 um 100% gestiegen. Nur das Wohngeld steigt bisher nicht. Eine Erhöhung ist dringend erforderlich, findet **MHM**.

Ende 2011 bekamen in Hamburg 16.097 Haushalte Wohngeld, 97 % davon waren Mieterhaushalte, 49,5 % Ein-Personen-Haushalte. Die derzeit geltende Wohngeldverordnung ist drei Jahre alt. Sie trat zum 1.1.2009 in Kraft. In 6 Mietstufen wurde der regional unterschiedlichen Mietentwicklung Rechnung getragen, allerdings auf der Basis von Mieten mit Stand 2006. Eine wegen der stark gestiegenen Energiekosten eingeführte Heizkostenkomponente wurde aus haushaltstechnischen Gründen 2011 kurzerhand wieder gestrichen. Wohngeld errechnet sich aus dem wohngeldfähigen Einkommen eines Haushaltes, seiner Größe sowie der Bruttokaltmiete. Da aber keine hochpreisigen Mieten unterstützt werden sollen, benennt das Wohngeldgesetz Höchstbeträge, gestaffelt nach Haus-

haltsgröße und Mietstufe. In Hamburg mit Mietstufe 5 beträgt z.B. der Höchstbetrag für einen Ein-Personen-Haushalt 385 € bruttokalt. Zahlt der Mieter eine höhere Miete, so bleibt der über 385 € liegende Mietanteil unberücksichtigt. Liegt die Miete also jetzt schon bei 385 € brutto kalt, so führt jede weitere Mieterhöhung, egal aus welchem Grund, zu keiner Wohngelderhöhung. Angenommen eine Wohnung hat 50 m² und kostet 385 €, dann sind dies lediglich 7,70 €/m² bruttokalt. Laut Statistischem Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein zahlten die zur Miete wohnenden Wohngeldempfänger im Dezember 2010 bereits durchschnittlich 7,82 €/m² nettokalt. Rechnet man die durchschnittlichen Betriebskosten von 1,63 € (Wohngeld- und Mietenbericht 2010) hinzu, kostet eine

50 m² große Wohnung im Durchschnitt 472,50 € monatlich. Die sind 87,50 € mehr als der berücksichtigungsfähige Höchstbetrag!

Es ist höchste Zeit, das Wohngeld an die tatsächliche Mietentwicklung anzupassen. Nur so kann das Wohngeld Mieter mit niedrigem Einkommen wirksam entlasten. Auch die Wiedereinführung der Heizkostenkomponente ist angesichts der Energiepreisentwicklung ein richtiger und notwendiger Schritt. Das Wohngeld muss seinen gesetzlichen Auftrag, einkommensschwächere Haushalte oberhalb der Grundsicherung bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu unterstützen, endlich wieder erfüllen.

Text: Karin Afßmus

Bund

Mietrechts "reform" stockt

Das von den Mietervereinen energisch kritisierte Mietrechtsänderungsgesetz kann nun doch nicht mehr Anfang 2013 in Kraft treten. Zwar fand die Anhörung der Sachverständigen im Deutschen Bundestag am 15.10.2012 noch planmäßig statt. Doch die für den 8. und 9.11.2012 angesetzten Sitzungen des Rechtsausschusses wurden kurzfristig abgesagt. Insbesondere die geplante sog. Sicherungsanordnung wird ein-

hellig von Wissenschaftlern, Richtern, Rechtsanwälten und Mietervertretern abgelehnt. Unter anderem auch deshalb, weil dem Mieter, der sich im Mietprozess mit seinem Vermieter befindet, eine Räumung seiner Wohnung droht, wenn er die vom Vermieter geltend gemachten Geldforderungen nicht begleicht. Auch der geplante Minderungsausschluss bei energetischen Modernisierung wird von den Mietrechts-

experten harsch kritisiert. Denn dies widerspricht fundamental dem Grundsatz des Bürgerlichen Gesetzbuches, dass ein Mangel der Wohnung zur Mietminderung berechtigt. Bleibt abzuwarten, ob die Politik sich von der Kritik der Experten und Praktiker nicht nur kurzfristig beeindruckt lässt und die geplanten Verschlechterungen für Mieter fallen lässt.

Text: Andree Lagemann

Mietenwahnsinn! Schattige Traumwohnung direkt auf Partymeile

Wir haben da wieder was für Sie: Zwischen dem Schanz- und Karolinenviertel gelegen, bietet der schwedische Immobilienkonzern Akelius in der Beckstraße 19 eine knapp 55 Quadratmeter große 2,5-Zimmer-Wohnung für den unschlagbaren Preis von 830 Euro kalt an. Nicht gerade billig, aber bei der exklusiven Lage zahlt man schließlich gerne sieben Euro mehr pro Quadratmeter als der Mietenspiegel für diese Gegend vorsieht: Denn wo sonst schafft man schneller den Sprung vor die Tür als aus dem Erdgeschoss? Durch die vollständig erhaltene Wohnterrasse mit ihren kleinen alten Arbeiterwohnungen fahren bis heute nur wenige Autos. Dafür schieben sich hier am Wochenende die Partymassen vor dem Fenster entlang, singen Fußball-Fans ihre Lieder und bahnen sich tausende Flohmarktbesucher Samstag für Samstag ihren Weg. Näher am pulsierenden Leben geht es kaum. Da kann man leicht darüber hinwegsehen, dass die Wohnung leider äußerst schattig gelegen ist und der Blick nach hinten durch eine Hausfassade verdeckt wird. ...



Beckstraße: Teuer, laut und schattig.

Ein Schritt vor, einer zurück

Immerhin, man redet wieder miteinander. MIETER HELFEN MIETERN und GAGFAH sind in Verhandlungen getreten. Die sind langwierig und mühselig, aber hinsichtlich kleinere Mängel und Minderungsquoten auch erfolgreich. Doch die Beseitigung größerer baulicher Mängel? Fehlanzeige! Das angekündigte und notwendige Sanierungskonzept für den Steilshooper und Wilhelmsburger Wohnungsbestand lässt auf sich warten. Aber **MHM** bleibt am Ball.

Seit der Verikom-Veranstaltung in Wilhelmsburg im Juni dieses Jahres „Mieten-Mängel-Wohnungsnot! Kann die GAGFAH machen, was sie will?“ sucht die GAGFAH das Gespräch mit **MHM**. Man kam überein, sich außergerichtlich zu einigen und weitere gerichtliche Verfahren möglichst zu vermeiden. Einige Mängel wurden beseitigt und auch bei Mietminderungen fand **MHM** mit den GAGFAH-Sachbearbeitern eine einvernehmliche Lösung. Kleinere Mängel, bei denen lediglich ein Hausmeister tätig werden musste, wurden in der Regel zügig behoben. Problematisch bleiben größere Mängel wie Durchfeuchtung und Schimmelbildung. Auch hier werden zwar Maßnahmen ergriffen, aber diese muten zum Teil provisorisch und ungenügend an. So werden Fassadenkletterer eingesetzt, die Fugenrisse flicken und Schimmel an den Wohnungen beseitigen sollen. Erforderlich wären jedoch Sanierungspläne, durch welche die ursächlichen Mängel beseitigt werden wie z.B. eine nachhaltige Trockenlegung der Wände mit anschließenden Dämmmaßnahmen. Solche Sanierungspläne hat die GAGFAH nun in Aussicht gestellt und zwar noch für dieses Jahr.

Bislang ist erst ein kleiner Teil der gerügten Mängel abgearbeitet. Und es wird auch noch einige Zeit dauern, bis allen Mietern zu ihrem Recht verholfen werden kann. Diesen langen Atem haben jedoch nicht alle



Korallusviertel – grundlegende Sanierung in Sicht?

Mieter; sie ziehen lieber aus, um endlich wieder in Ruhe wohnen zu können. Das ist nur allzu verständlich. So vereinbarte die GAGFAH z.B. eine Mahnsperre mit **MHM**. Mitglieder sollten weder Mahnungen, Schreiben von der Berliner Inkasso-Kanzlei noch Mahnbescheide erhalten. Das klappte allerdings nur einen Monat reibungslos. Dann erhielten einige **MHM**-Mitglieder wieder bedrohliche Mahnungen und waren in Sorge. Die GAGFAH verwies auf technische Schwierigkeiten, die nicht lösbar seien. Das allerdings wäre ein Armutszugnis für einen international agierenden Konzern. Es bleibt zu hoffen, dass die erklärte Verhandlungsbereitschaft der GAGFAH nicht nur dazu dienen soll, ihr an-

geschlagenes Image in der Öffentlichkeit aufzupolieren. Das ist zwar auch nötig. Denn ab 2013 muss die GAGFAH einen großen Teil ihrer Kredite refinanzieren. Und das wird billiger je besser der Kurs der Aktie. Aber auch eine andere Option ist denkbar. Und zwar der Verkauf einiger Wohnungspakete, solange der Wohnungsmarkt noch so angespannt ist, die Wohnungen so teuer und die Marktentwicklung so günstig, zumindest in Großstädten wie Hamburg. Den Mietern der GAGFAH allerdings wäre vor allem eine Änderung der Unternehmenspolitik und eine schnelle Behebung aller Mängel zu wünschen.

MHM-Hausgemeinschaftsteam,
Christine Kiene, Christian Bluhm

Dr. Clausens Sozialwohnungen

Und die WK prüft und prüft ...

Noch immer ist die rechtliche Situation für die Mieter der Barmbeker Sozialwohnungen „Alter Güterbahnhof 13a+b“ des Eigentümers Clausen nicht geklärt. Zur Erinnerung: Viele Mieter hatten während der Wohnungsübergabe im Juli 2012 höchst nachteilige Mietvertragsnachträge unterzeichnet. Insbesondere wurden durch die Nachträge die Anmietung der Wohnung mit der Anmietung eines Tiefgaragenplatzes für zusätzlich € 125 monatlich gekoppelt. Dies hat rechtlich zur Folge, dass die Tiefgaragenplätze nicht allein, sondern nur ge-

meinsam mit der Wohnung gekündigt werden können. Die Wohnungsbaukreditanstalt prüft noch immer, inwieweit diese Nachträge gegen die Förderbestimmungen im sozialen Wohnungsbau verstoßen. Unabhängig hiervon haben sich nun einige Mieter entschlossen, ihre Ansprüche gerichtlich geltend zu machen. Unterstützt werden sie hier von der Rechtsanwältin Dr. Melanie Kruse, die auch für **MHM** unter anderem in der Zentrale in der Bartelsstraße berät.

Text: Andree Lagemann



Ein weiteres Sozialwohnungsprojekt des umstrittenen Notars.

Kein Herz für Wohnungslose – das Winternotprogramm für Obdachlose ist eine Zumutung

Im Sommer übernachteten Obdachlose in Parks, in Abbruchhäusern, in Kaufhauseingängen oder unter Brücken. Wenn sich im Herbst die Temperaturen dem Gefrierpunkt nähern, beginnt für Menschen ohne Wohnung die härteste Zeit des Jahres. Ohne Heizung droht der Tod durch Erfrieren. Weit über Tausend Männer und Frauen – eine genaue Zahl kennt niemand – haben buchstäblich kein Dach über dem Kopf: keine eigene Wohnung und keinen festen Platz in einer Wohnunterkunft, manche nicht mal ein Bett in einer Notübernachtungsstelle.

Text: Rainer Link

Fotos: Henning Scholz

Willkommen im „Horrorhaus“

In der Spaldingstraße Nr. 1 wartet ein völlig heruntergekommenes Bürogebäude, das schon vor Jahren aufgegeben wurde, auf den Abrissbagger. Die Fassade ist dreckiggrau, der Verkehrslärm der vierspurigen Straße dringt in jedes Zimmer. Die Fenster werden durch kleine verschraubte Bretter

daran gehindert, auf die Straße zu stürzen. In den letzten Oktobertagen hatten Trupps von Handwerkern emsig in der Ruine, unweit des Hauptbahnhofs, gearbeitet. Über dem Eingang brachten sie ein Transparent mit der Aufschrift WINTERNOTPROGRAMM an. Spaldingstraße 1, das ist der Ort, an dem die Stadt Hamburg ihre Ob-

bedürfnisse von Menschen in Not“, sagt Stephan Karrenbauer, seit vielen Jahren als Sozialpädagoge beschäftigt beim Straßenmagazin „Hinz & Kunzt“. „Zwar hat die Stadt die Bettenzahlen erhöht, aber insgesamt ist der soziale Standard in den Keller gerutscht.“ Was wird den Übernachtungsgästen in der Spaldingstraße neben dem



Wirkt nicht nur von außen abweisend: Spaldingstraße 1.



Marode Fenster einer Ruine.

dachlosen vor dem Erfrieren retten will. Willkommen im „Horrorhaus“.

Seit dem 1. November befinden sich hier 160 Schlafplätze in 2-, 3-, 4-, 5- oder 6-Bett-Zimmern. Um 17 Uhr dürfen die Nutzer das Gebäude betreten, um 8.30 Uhr am nächsten Morgen müssen sie mit Sack und Pack wieder hinaus – egal, ob es stürmt oder schneit.

Aus Menschen Nummern machen

„Hier ist die Regelung der Öffnungszeiten offenbar wichtiger als die grundlegenden

Etagenbett geboten? Duschmöglichkeiten sind vorhanden, einen Kaffee kann man trinken, zwei Aufenthaltsräume – getrennt nach Rauchern und Nichtraucher – stehen offen. Soziale Beratung oder gar Vermittlung in eine feste Anschlussunterbringung werden zwar versprochen, sind aber unter den dort herrschenden Umständen praktisch unmöglich. Weil die Zustände im Winternotprogramm so bedrückend sind, findet sich jedes Jahr erneut eine nicht zu schätzende Zahl von Obdachlosen, die lieber das Risiko des Kältetodes eingehen, als

sich in eine Situation zu begeben, in der 200 problembeladene Männer auf engstem Raum aufeinander prallen. „Das Problem des Winternotprogramms ist ein doppeltes“, sagt Stephan Karrenbauer: „Wir haben bei Temperatureinbrüchen immer noch zu wenig Übernachtungsplätze, aber wir haben vor allem die falschen. Wir wollen auf keinen Fall, dass in der Spaldingstraße noch eine fünfte, sechste, siebte oder achte Etage aufgemacht wird. Eine Zahl von 200 Plätzen ist schon sehr grenzwertig. Optimal wären kleine Einrichtungen, die in ganz Hamburg verteilt maximal 20 bis 30 Leute beherbergen. Dann käme Entspannung in die Einrichtung. Die Aggressionen unter den Männern würden nicht so stark eskalieren und Polizeieinsätze wären vermeidbar.“

Menschlicherer Umgang ist machbar

2011 wurden die Kapazitäten des Notprogramms nach oben gefahren, nach dem Motto: Wo drei Obdachlose auf engstem Raum untergebracht sind, ist auch noch Raum für einen vierten. „Bis zum allerletzten Tag im Frühjahr war alles proppevoll“, erinnert sich Stephan Karrenbauer. Je mehr Menschen auf engem Raum zusammen leben müssen, desto höher das Konfliktpotential – eine Gleichung, die dafür spricht, kleine, überschaubare Einheiten für Obdachlose zur Verfügung zu stellen. Eine evangelische Kirchengemeinde in Altona stellte im Winter 2011 ein ausgedientes Altenheim, das Rumond-Walther-Haus, zur Verfügung. 30 wohnungslose Menschen wurden im Herzen von Ottensen für die Wintermonate nicht nur untergebracht, sondern auch willkommen geheißen. „Das

ist absolut ruhig verlaufen“, erinnert sich Karrenbauer. „Man hat dort Pärchen und ältere Leute reingenommen; vor allem aber war wichtig, dass es eine kleine Einheit war. Unsere Erfahrung ist, je höher der soziale Standard, um so weniger Unruhe gibt es im Haus, und es geht weniger kaputt, wenn man die Leute menschlich behandelt.“

Wenn es also zutrifft, dass der verunsicherte Wohnungslose nur dann die Chance ergreifen kann, sein Schicksal in die eigenen Hände zu nehmen, wenn man ihm einen geschützten Raum fürs Ausruhen, Nachdenken und Kräftesammeln zur Verfügung stellt, dann ist das erzwungene Überwintern im Notprogramm ein Schritt weiter ins gesellschaftliche Abseits.

Ein Anrecht auf ein eigenes Zimmer

Die absehbare Bilanz des Jahres 2012 sieht etwa so aus: Alle Wohnheime sind voll und es findet kein Abfluss statt, da der Wechsel in reguläre Wohnungen nur noch schleppend stattfindet. „Ein Notquartier – egal, ob im Sommer oder im Winter – soll eine maximale Belegung von zwei Personen haben, das ist die Voraussetzung, um sich zu erholen“, sagt der Fachmann von Hinz & Kunzt. „Aber es muss gewährleistet sein, dass der Mensch aus dieser Zweibettssituation in einem halben Jahr in eine Wohnung wechseln kann. Wenn aber, wie heute üblich, die Leute da jahrelang verweilen müssen, kann die Forderung nur lauten, dass jeder ein eigenes Zimmer hat.“

Klaus möchte seinen Nachnamen nicht in der Zeitung lesen. Der Fünfzigjährige lebte bis zum Herbst 2011 in einer Wohngemein-



Stephan Karrenbauer im Beratungsgespräch mit Klaus.

schaft auf St. Pauli. Protokoll eines Glücksfalls:

„Wegen dauernder Nerverei und blöden Streitereien, hab ich schließlich die Tür von außen zugeknallt, hatte einfach die Nase voll. Eine Art Flucht ohne großes Nachdenken. Erst ging ich ins Hotel, aber das Geld reichte nur für fünf Übernachtungen. Ich ging dann ins Pik Ass. Ich geh da rein, wollte gleich wieder umkehren, ging aber nicht. Eine Woche mit 16 Mann in einem Zimmer, kein Auge zugemacht. Die Leute sind alle schlecht drauf. Ein Sozialarbeiter vom Pik Ass hat sich prima um mich gekümmert. Nach einer Woche kam ich in ein Zweibettzimmer. Da kam ich erstmal zum Nachdenken, nachdem ich mich wochenlang komplett gehen gelassen hatte. War dann im Winternotprogramm von Hinz & Kunzt, da hab ich Zeit zum Zumindestdenken gefunden. Habe die Obdachlosenzeitung verkauft und ich ging dann auch zur SAGA in die Königstraße. Nach einer Woche ein Brief, ich soll mich für eine Wohnung vorstellen. Das war nicht nor-

Auf einen Kaffee mit Bernhard und Matthias

Bernhard (55) kann sich nicht mehr genau erinnern, seit wann er nicht mehr in einer regulären Wohnung gelebt hat – alles lange her. Sieben Jahre hat Bernhard jedenfalls in einem kleinen Zelt am Elbstrand von Övelgönne gecamppt. „Im Sommer ´ne echt lockere Sache, so am Strand, wo die Leute zu Tausenden an einem vorbei spazieren. Aber im Winter kannst du das vergessen“, fasst er seine Jahre im Iglu-Zelt zusammen. Irgendwann, als draußen der Frost auf zweistellige Minustemperaturen sank, landete Bernhard dann durchgefroren im „Pik Ass“, einer Übernachtungsstätte für Männer, in der es zwar rau, aber keinesfalls herzlich zugeht.

Matthias (45) hatte jahrelang mehr getrunken, als er verkraften konnte. Das Alkoholproblem sorgte dafür, dass er sein ganzes persönliches Umfeld verprellte und dann auch noch seine



Bernhard und Matthias beim Kaffee

Wohnung verlor. Allein auf der Straße, nur die Sucht als ständiger Begleiter: Matthias fällt tief. Erst als nichts mehr schlimmer werden kann, entschließt er sich zu einer Alkohol-Therapie. Zwei Jahre verbringt er zeitweise in therapeutischen Einrichtungen. Das Alkoholproblem wird gelöst, die Unterbringungsfrage nicht. Winternotprogramm, damals noch in der Sportallee: um 16

Uhr rein, um 9 Uhr am nächsten Morgen wieder auf der Straße, dazwischen Stress, Krach und Gewalt. Er hat Glück, kann in das Jakob Junker Haus in Großborstel wechseln, wo es ruhiger und gesitteter zugeht. Dort stehen auch Sozialarbeiter als Ansprechpartner bereit. Matthias wird Verkäufer der Obdachlosenzeitung Hinz & Kunzt, er erhält einen Stammplatz in der Europapassage. Und dann passiert das kleine Wunder. Ein Zeitungskäufer fragt, ob Matthias zufällig an einer Wohnung interessiert wäre. Welch eine Frage? Auf das Ja folgt der Mietvertrag für eine schicke 1 1/2 Zimmer Wohnung, deren Kosten die Behörden trägt. Bernhard hat es nicht ganz so gut erwischt, aber immerhin: Er teilt sich jetzt eine feste Zweibett-Unterkunft des städtischen Trägers „Pflegen und Wohnen“ mit einem Kumpel. Das Iglu-Zelt hat ausgedient.

mal, ich will gar nicht wissen, wer da drangedreht hat. Hab dann vor dem offiziellen Besichtigungstermin mit dem Hausmeister gesprochen, der mochte mich. Um 11 Uhr am 11. 2011 habe ich den Mietvertrag unterschrieben.“

Winternothilfe geht auch hochwertiger

Das Projekt Hinz & Kuntz erhält häufig Spenden. Eine besonders ansehnliche Einzelspende kam im vergangenen Jahr von der genossenschaftlichen Sparda-Bank. Wohin mit dem Geld? Man entschied sich, ein eigenes, kleines, aber anspruchsvolles Winternotprogramm zu starten. „Wir haben bewusst Leute auf der Straße angesprochen, von denen die Behörde uns sagte, die wollen gar nicht in Einrichtungen, die wollen draußen schlafen. Und die sind aber glücklich bei uns eingezogen, weil wir ihnen etwas bieten konnten.“ Hinz & Kuntz hatte schlichte Monteurszimmer angemietet, kein Luxus, auch ohne Betreuung, dafür mit einem Hausmeister vor Ort. Die Drogeriekette Budnikowsky spendierte für jeden Bewohner eine Kulturtasche mit Zahnbürste, Shampoo und Hautcreme. Und dann gab's auch noch eine Fahrkarte für den HVV. „Dann haben die angefangen zu weinen“, erinnert sich Stephan Karrenbauer. Auch 2012 kann Hinz & Kuntz wieder ein eigenes, kleines Programm starten. Ein citynahes Büro in einem Gewerbegebiet wird als Aufenthaltsstätte umgenutzt. Wieder kein Luxus, aber ein weithin sichtbares Zeichen: Man kann mit obdachlosen Menschen auch anders umgehen.

Wenn Frauen ohne den Schutz der eigenen Wohnung leben müssen

Wer mit offenen Augen durch Hamburg geht, nimmt die wachsende Anzahl obdachloser Männer wahr. Sie sind aus dem Straßenbild nicht mehr wegzudenken.



Tanja Lazarevic und Vanessa Lorenzen, Beraterinnen des Tagestreffs „Kemenate“: „Auch Frauen mit ganz normalen Biografien können durch ungelöste Konflikte plötzlich in der Obdachlosigkeit landen.“

Wohnungslose Frauen fallen dagegen in der Öffentlichkeit fast gar nicht auf; aber es gibt sie, erklärt Tanja Lazarevic, Beraterin im Tagestreff Kemenate in Eimsbüttel. „Sie schlafen nicht auf der Straße, unter Brücken oder auf Parkbänken, das wäre viel zu gefährlich für sie. Sie versuchen bei Freundinnen und Verwandten tageweise unterzukommen, manche übernachten, wenn es gar nicht anders geht, sogar in Autos.“ Viele Frauen gehen nicht in Unterkünfte und Beratungsstellen, in denen vor allem Männer verkehren. „Wenn da viele Männer sind, herrscht da ein rauer Umgangston, da müsstest du dich als Frau durchsetzen können, was aber meist nicht gelingt, weil es ihnen nicht gut geht. Viele haben auch Gewalterfahrungen.“ Die „Kemenate“ ist eine Anlaufstelle nur für Frauen. Jeden Tag kommen 30 bis 40 Frauen in den Tagestreff.

Was die Kemenate den wohnungslosen Frauen anbietet, ist beachtlich. Sie können sich hier eine Postadresse einrichten, sie können per Mail kommunizieren. Sie können ihre Wäsche waschen, duschen, bekommen saubere Second Hand-Kleidung und kriegen sogar etwas Ordentliches zu essen. Ein echter Schutzraum eben. Daneben gibt es noch eine ärztliche Sprechstunde und auch die Angebote einer Friseurin und einer Fußpflegerin werden gern angenommen. Das alles funktioniert in freundlicher Atmosphäre, wenn auch nur zu bestimmten Tagesstunden. Nachts sind die Frauen dann auf Unterkünfte angewiesen und hier lauern die Probleme. „Wir schieken unsere Notfälle zu „Frauenzimmer“ einer Einrichtung von „Pflegen & Wohnen“, das funktioniert zuverlässig bei allen Frauen, die einen Leistungsanspruch haben“, sagt Tanja Lazarevic. „Aber viele Immigrantinnen fallen da einfach raus, weil sie die Voraussetzungen nicht erfüllen.“ Bei akuten Übernachtungsproblemen zu improvisieren, gehört zum Tagesgeschäft. Das große Ziel aber ist natürlich der Abschluss eines regulären Mietvertrages, sagt die Beraterin. „Die Frauen müssen die Energie aufbringen, tagtäglich loszulaufen. Und das ist halt schwierig. Und da hab ich riesigen Respekt vor, wenn einzelne Frauen das schaffen. Denn man muss davon ausgehen, dass man ein halbes Jahr irgendwo in einer öffentlichen Unterbringung aushalten muss, bis es vielleicht mit einer neuen Wohnung klappt.“



Rosi B. (rechts im Bild): Elf unstete Jahre auf der Straße liegen hinter ihr.

Von heute auf morgen obdachlos

Wie man als ganz normale Frau mit einer durch und durch üblichen Lebensplanung plötzlich auf der Straße landen kann, erfahren wir von Rosi B., einer Frau, die seit

einigen Jahren die Beratungsstelle Kemenate besucht.

Rosi war früher Beamtin bei der Postbank, verbeamtet auf Lebenszeit, wie sie betont. Sie war verheiratet und hat einen Sohn. Eine rundum abgesicherte Familie. Als ihr Mann sich beruflich selbstständig machen wollte, zog Rosi mit. Das Business ging schief. Als der Gerichtsvollzieher die Geschäftsidee ihres Ehemannes begrub, zerbrach auch die Familie. Trennung. Rosi verließ in Schockstarre ihre gewohnte Umgebung, übernachtete mal bei ihrer Mutter, mal bei Freundinnen, fiel aber immer weiter aus ihren sozialen Bezügen, bis niemand sie mehr beherbergen wollte. Sie reiste quer durch Deutschland, wurde depressiv, verlor jeden Lebensmut, nahm Tabletten. In der kleinen Gemeinde Quickborn bei Hamburg, schafft sie es für einige Jahre sesshaft zu werden. Dann ging es weiter quer durch Deutschland, sie landete schließlich in Hamburg. Dass es ihr heute wieder gut geht, verdankt sie gleich mehreren Beratungsstellen. In einer durfte sie den Computerraum managen, das verschaffte ihr neues Selbstbewusstsein. Heute bewohnt Rosi eine Einzimmerwohnung in Fuhsbüttel. Von ihrer kleinen Rente zahlt sie die Miete selbst und jobbt neben-

Frauen und Paare im Winternotprogramm:

Spezielle Übernachtungsplätze nur für Frauen befinden sich u.a. an der Hochschule für Angewandte Wissenschaften in der Alexanderstraße (St.Georg), Schlafplätze für Paare bei der Evangelischen Hochschule für Sozialpädagogik beim Rauhen Haus (U-Bahn Landungsbrücken oder Reeperbahn). Der Weg zu den jeweiligen Übernachtungsplätzen wird bei der Vermittlung erklärt: Für obdachlose Frauen u.a. über den Tagestreff „Kemenate“, Charlottenstraße 30 (U-Bahn Emilienstraße), 20257 Hamburg, Telefon: 4 30 49 59

her als Reinmachefrau in einem Altenpflegeheim. Obwohl ihr Wohnproblem gelöst ist, kommt sie noch regelmäßig zu den Kemenate-Frauen. Hier erfährt sie Zuwendung, kann mit anderen reden und das macht sie stabiler, um den Alltag zu meistern. „Wir kümmern uns um unsere Frauen auch dann noch, wenn sie eine eigene Wohnung gefunden haben. Es sind immer so viele Fragen, die noch zu klären sind, bei-

spielsweise mit Behörden oder Strom-Versorgern. Und außerdem ist die Einsamkeit für viele Frauen auch ein tragendes Motiv, uns immer weiter zu besuchen“, sagt Tanja Lazarevic. „Denn der Aufbau neuer Freundeskreise dauert natürlich sehr lange, wenn er denn überhaupt gelingt. Und häufig bildeten sich Freundschaften auch unter den Besucherinnen der Kemenate.“

Gute Noten, Schlechte Noten

Über das Winternotprogramm ist von Obdachlosen kein gutes Wort zu hören. Viele fühlen sich behandelt „wie der letzte Dreck“. Ganz anders fällt die Meinung über die vielen Frauen und Männer aus, die in den verschiedenen Einrichtungen arbeiten. Die Hinz&Kunzt Verkäufer finden ihre Sozialarbeiter „astrein“ und „klasse“. Die Frauen, die das „Frauenzimmer“ oder die „Kemenate“ nutzen, fühlen sich „gut angenommen“ und sind dankbar. Selbst die Mitarbeiter vom „Pik Ass“ oder der Spaldingstraße 1 erhalten, obwohl sie selbst unter der überfordernden Situation leiden, von ihren Klienten positive Bewertungen. Es bleibt am Ende der Bewertungsskala nur die Politik und die Bürokratie, die sich mit der Schulnote: „5 minus. Setzen!“ abfinden muss.

Nicht von dieser Welt?

Amtsgericht stoppt kirchliche Selbstjustiz

Die Erfahrung, dass kirchliche Einrichtungen das weltliche (Miet-)Recht für ihr eigenes Handeln nicht für maßgeblich halten, musste M+M in Beratungsgesprächen schon häufiger machen. Ganz dreist trieb es nun die Kirchengemeinde Sasel. Als der Mieter der Kirchenkate auf dem Grundstück der Gemeinde nicht zu einem Gespräch erschien, räumte die Gemeinde kurzerhand die gemietete Wohnung und „stellte seine privaten Gegenstände und Post sicher“. Der Mieter stellte beim Heimkommen voller Entsetzen fest, dass seine Wohnung leer war. Als ihm dann nachträglich die Kündigung ausgehändigt wurde, übergab er voller Verunsicherung den Wohnungsschlüssel. Ohne Obdach wandte er sich an eine Beratungsstelle für Wohnungslose, die M+M-Anwalt Ernst Medecke einschaltete. Auf seinen Antrag hin ordnete das Amtsgericht Hamburg-Barmbek per einstweiliger Verfügung an, dass die Kirchengemeinde dem Mieter den Besitz an der gemieteten Wohnung wieder einräumen müsse und



Wildwest Methoden bei der Kirchengemeinde Sasel.

der Gerichtsvollzieher berechtigt sei, ein neues Schloss für den Mieter einzubauen. Dazu kam es nicht, weil die Kirchengemeinde dem Gerichtsbeschluss nachkam

und den Wohnungsschlüssel sowie den Hausrat des Mieters wieder herausgab.

Text: Eve Raatschen

Besuchen Sie unsere Beratungstage!

Zum Jahreswechsel liegen sie wieder im Briefkasten: die Abrechnungen für Betriebs- und Heizkosten. Oft sind sie unübersichtlich, schwer verständlich und enden des öfteren mit einer Nachzahlung. Nicht selten finden sich bei der Überprüfung durch Mietrechtsexperten Fehler in der Abrechnung, die sich kostensenkend auswirken können.

Deswegen bieten wir unseren Mitglieder zu diesem Thema zwei Extra-Beratungstermine an:

NEBENKOSTENTAGE

Dienstag, den 11. Dezember 2012
von 9.00 bis 16.00

Dienstag, den 8. Januar 2013
von 9.00 bis 16.00 Uhr

Die Beratung findet in der MHM-Zentrale, Bartelsstraße 30 (Nähe U-/S-Bahn Sternschanze) statt. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich. In dieser Zeit beraten Sie die Juristen von MHM zu Ihrer Nebenkostenab-



bei MHM zu den normalen Beratungszeiten und an den beiden Nebenkostentagen im Dezember und Januar.

rechnung. Bringen Sie am besten nicht nur Ihre aktuelle Abrechnung, sondern auch die vorangegangene Abrechnung und den Mietvertrag mit.

Feuchtigkeit ist in den Wintermonaten ein häufig nachgefragtes Thema leidgeprüfter

Mieter. Neben der juristischen Klärung des Problems, sind auch Fragen nach Ursachen und Wirkung von großem Interesse.

IN DER LANGEN NACHT DES SCHIMMELS
am Dienstag, den 15.1.2013
von 18.00 – 21.00 Uhr

informieren Fachleute über richtiges Heizen und Lüften und MHM-Juristen beraten zu Feuchtigkeits- und Schimmelproblemen. Auch für diese Veranstaltung kommen Sie einfach und ohne Anmeldung in die MHM-Zentrale in die Bartelsstraße 30.

Und außerdem: Beratung in der MHM-Zentrale jetzt auch dienstags

Der Andrang in der MHM-Zentrale ist in den Herbst- und Wintermonaten stets sehr groß. Seit November bietet MHM dienstags zwischen **16 und 17 Uhr** deshalb eine weitere Offene Beratung an. Rechtsanwalt Thomas Breckner, langjähriger Vorstandssprecher von MHM, berät sie jeden Dienstag.

MHM-Prozesskostenschutz

Rechtsschutzversicherung jetzt abschließen

Ein Mietprozess kann teuer werden. Aus Angst vor den Kosten verzichten viele auf den Gang vors Gericht, selbst bei guten Chancen, Recht zu bekommen. Damit sich jedes Mitglied einen Prozess leisten kann, bietet MHM eine günstige Rechtsschutzversicherung. Kosten: 27 Euro jährlich, ohne Selbstbeteiligung.

Die Kosten eines Prozesses zahlt immer der Verlierer – und da kann einiges zusammen kommen: Das Honorar für den eigenen und den gegnerischen Anwalt, die Gerichtskosten und eventuell die Kosten für einen Sachverständigen. Wird der Prozess zum Teil verloren, müssen die Kosten anteilig übernommen werden, bei einem Vergleich werden sie aufgeteilt. Die Höhe richtet sich nach dem sogenannten Streitwert, das heißt danach, welcher Geldbetrag eingeklagt wird oder wie hoch das wirtschaftliche Interesse der Parteien ist.

Das Risiko in Zahlen

Wehrt sich beispielsweise eine Mieterin gegen eine monatliche Mieterhöhung von 80 Euro, so beträgt das Prozesskostenrisiko für die erste Instanz ca. 550 Euro. Das ist bereits mehr als das 20-fache des Jah-

resbeitrages für die MHM-Rechtsschutzversicherung! Wird eine Kautions in Höhe von 1.600 Euro eingeklagt, liegen die Kosten eines Prozesses bei bis zu 800 Euro für die erste Instanz. Bei einer Eigenbedarfskündigung für eine Wohnung mit einer Nettokaltmiete von 800 Euro können die Kosten für die erste Instanz auf über 2.600 Euro ansteigen. Für das Berufungsverfahren kämen noch einmal rund 3.200 Euro hinzu.

Im Ernstfall auf der sicheren Seite

Es stimmt: Mietstreitigkeiten werden nicht allzu oft gerichtlich ausgefochten. Dennoch empfehlen wir unseren Mitgliedern die Rechtsschutzversicherung – denn im Streitfall ist sie außerordentlich wichtig. Zudem lassen sich Mieterrechte auch außergerichtlich deutlich offensiver durchsetzen, wenn die Möglichkeit besteht, gege-

benenfalls ohne jedes Kostenrisiko vor Gericht zu gehen.

Die Rechtsschutzversicherung muss mindestens drei Monate vor einem Streitfall abgeschlossen werden. Die Kosten sind mit jährlich 27 Euro sehr günstig, denn es ist MHM gelungen, die Beiträge bei unserem Vertragspartner der Allrecht Rechtsschutzversicherung seit über zehn Jahren stabil zu halten. Im Ernstfall sind unsere Mitglieder auf der sicheren Seite – auch ohne Selbstbeteiligung.

Sie können jederzeit beitreten. Wenn Sie bereits Mitglied sind, ist ein nachträglicher Beitritt zur Rechtsschutzversicherung ebenso möglich und sinnvoll. Eine Beitrittserklärung finden Sie auf der letzten Seite. Die brauchen Sie nur auszufüllen und an MIETER HELFEN MIETERN zu schicken.

Text: Sabine Weis

Mietminderung: Ja, aber richtig!

In den letzten Jahren zeichnet sich der Bundesgerichtshof (BGH) durch eine mieterfeindliche Rechtsprechung zum Thema Minderung und Kündigung wegen Zahlungsverzuges aus. Diese Risiken für Mieter muss man kennen. Nur dann können Mieterrechte im Mietersinne angewandt werden und vor Wohnungsverlust schützen.

Minderung unberechtigt: Kündigung wirksam

Am 11.07.2012 entschied der BGH (VIII ZR 138/11) folgenden Fall:

Ein Mieter hatte die Miete wegen Schimmelbefalls gemindert. Der Vermieter reagierte mit einer fristlosen Kündigung, als ein Betrag von zwei Monatsmieten erreicht



Hier wäre eine deutliche Mietminderung angesagt.

war. Ein Gutachter stellte im Gerichtsverfahren fest, dass ursächlich für die Schimmelmelentstehung ein falsches Wohnverhalten des Mieters war. Der Mieter berief sich darauf, irrtümlich von einem Minderungsrecht ausgegangen zu sein und daher den Mietrückstand schuldlos verursacht zu haben. Der BGH gab aber dem Vermieter Recht. Denn der Mieter habe bei Anwendung verkehrüblicher Sorgfalt erkennen können, dass die tatsächlichen Voraussetzungen des von ihm in Anspruch genommenen Minderungsrechts nicht bestehen. Das falsche Lüftungsverhalten hätte der Mieter, der Aquarien und Terrarien hielt, erkennen können – so sah es der BGH und gab der Räumungsklage des Vermieters statt. Dass der komplette Rückstand bei Ausspruch des Urteils bereits beglichen war, änderte daran nichts, da die Mieter die dafür vorgesehen Frist von zwei Monaten nach Erhalt der Räumungsklage nicht eingehalten hatten.

Minderung zu hoch:

Zurückbehaltungsrecht möglich

Grundlage der Kündigung war die Feststellung von Gericht und Gutachter, dass wegen des falschen Wohnverhaltens gar kein Minderungsrecht bestand. Anders läge der Fall, wenn der Mieter zwar hätte mindern können, aber die Quote zu hoch gewesen wäre. Ob und wenn ja, wann, das verschuldet ist oder nicht, hat der BGH bislang nicht entschieden. In diesen Fällen besteht aber für den Mieter die Möglichkeit sich zusätzlich auf sein Zurückbehaltungsrecht zu berufen, das neben dem Minderungsrecht geltend gemacht werden kann. Eine Kündigung wäre in diesem Fall nicht durchsetzbar. Es müsste nach Behebung der Mängel nur ein Teil des gekürzten Betrages an den Vermieter zurückgezahlt werden. Der BGH hat in einem neueren Urteil vom 3.11.2010 (BGH, Urteil vom 3.11.2010, VIII ZR 330/09) allerdings klargestellt, dass das Zurückbehaltungsrecht nicht geltend gemacht werden kann, wenn der Mangel vorher nicht angezeigt wurde.

Mietrückstand nachzahlen:

Fristlose Kündigung unwirksam

Vor einigen Jahren war es noch möglich, einen durch Minderung entstandenen Rückstand nach Erhalt der Kündigung zu zahlen und so die Kündigung unwirksam zu machen. Das gilt auch heute noch, allerdings nur, wenn der Vermieter ausschließlich eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsrückständen erklärt hat, die durch nachträgliche Zahlung rückgängig gemacht werden kann. Viele Vermieter sind dazu übergegangen, nicht nur eine fristlose, sondern auch eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges auszusprechen. Dazu hat der BGH mit Urteil vom 16.2.2005, VIII ZR 6/04 entschieden:

Kündigt der Vermieter ein Wohnraummietverhältnis nach §§ 543 Abs. 1 BGB wegen Zahlungsverzuges des Mieters fristlos und hilfsweise auch fristgemäß, so lässt der nachträgliche Ausgleich der Rückstände innerhalb der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB zwar die fristlose Kündigung unwirksam werden, nicht dagegen auch ohne weiteres die ordentliche Kündigung. Die nachträgliche Zahlung ist jedoch bei der Prüfung, ob der Mieter seine vertraglichen

Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat, zu berücksichtigen. Eine unverschuldete Zahlungsunfähigkeit entlastet ihn, z.B. aufgrund unvorhersehbarer wirtschaftlicher Engpässe.

Auch eine ordentliche Kündigung kann den Mieter ohne Vorwarnung erwischen: Eine vorherige Abmahnung ist bei einer ordentlichen Kündigung, so der BGH in einem Urteil am 28.11.2007 (VIII ZR 145/07), nicht erforderlich.

Mietminderung: nur auf dem Papier möglich?

Eine berechtigte Mietminderung führt nicht zur Kündigung. Oft liegt es aber nicht auf der Hand, ob eine Minderung berechtigt ist. Wer kann schon sicher sein, den Schimmel nicht doch mitverursacht zu haben. Und wer kann sicher sein, im Prozessverfahren nicht an einen vermierterfreundlichen Gutachter zu geraten, dem das Gericht Glauben schenkt? Auf das wichtigste Druckmittel zur Durchsetzung von Mieterrechten zu verzichten, würde das

Grundregeln erfolgreicher Minderung

1. Den Mangel schriftlich beim Vermieter anzeigen und um Instandsetzung bitten
2. Mitteilen, dass die Miete unter dem Vorbehalt der Minderung gezahlt wird
3. Beweise sichern (Fotos machen, Zeugen organisieren)
4. Beratungsgespräch bei M+M
5. Geminderte Beträge ansparen

gesetzlich verbriefte Minderungsrecht aushöhlen. Mieter sollten mit diesem Instrument behutsam und verantwortungsvoll umgehen. Entscheidend ist immer der einzelne Fall. Feste Minderungsquoten, die Sicherheit bieten, gibt es nicht. Und: Mieter tragen die Beweislast für das Vorhandensein und den Umfang der Mängel.

Unumgänglich ist immer ein Beratungsgespräch bei M+M, in dem die Mängel, der Umfang, die Beweislage und eine mögliche Minderung genau besprochen werden. Wer über einen längeren Zeitraum mindert, sollte immer wieder eine Beratung in Anspruch nehmen. Die Minderung sollte,

Miet- (Recht)

auch wenn der Vermieter nicht reagiert, nicht zur Selbstverständlichkeit werden. Bei hohen Minderungsquoten empfiehlt es sich, die Miete zunächst unter Vorbehalt zu zahlen. Ist eine Einigung mit dem Vermieter nicht möglich, sollten Mieter sicherheitshalber die Minderungsbeträge im Wege der Klage durchsetzen. **Niemals** soll-

ten Minderungs- oder auch Aufwendungsersatzansprüche mit einer ganzen der gar zwei Monatsmieten verrechnet werden, es sei denn es gibt eine entsprechende schriftliche Vereinbarung mit dem Vermieter. Bei Schimmel und Feuchtigkeit, deren Ursache unklar ist, empfiehlt sich, eine Begehung durch einen der mit M_HM kooperierenden

Architekten (s.S.19), um eine erste Einschätzung über die Ursache zu erhalten. Ein Muster für ein Schreiben an den Vermieter enthält unser Infoblatt 02, das in der Geschäftsstelle oder unter www.mhm-hamburg.de abrufbar ist.

Text: Eve Raatschen



Sie fragen – M_HM-Juristin Eve Raatschen antwortet

Im letzten Jahr ist kaum Schnee gefallen, tatsächlich wurde nie geräumt. In der Nebenkostenabrechnung stehen trotzdem Kosten für den Winterdienst. Muss ich das akzeptieren?

Kosten für einen externen Winterdienst sind als sogenannte Kosten der Straßen- und Grundstücksreinigung nach § 3 2 Ziffer 8 der Betriebskostenverordnung grundsätzlich auf die Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung umlegbar. In der Regel treffen Hauseigentümer mit Firmen Vereinbarungen, die sicher stellen, dass im Bedarfsfall die der Schnee geräumt wird. Für diese „Bereitschaft“ werden auch dann Kosten berechnet, wenn es zu einem tatsächlichen Einsatz gar nicht kommt. Hat der Vermieter hierfür Kosten ausgegeben, kann er sie grundsätzlich auch auf die Mieter umlegen. Insofern müssen Sie wohl die entstandenen Bereitschaftskosten zahlen.

Seit 1994 erledigen wir im Winter als Erdgeschossmieter das Schneeräumen in unserem Mietshaus. Wir sind jetzt Rentner und möchten die Wintermonate gern bei unseren Kindern im Süden verbringen. Können wir das einfach tun oder müssen wir hierbleiben und Schnee schieben? Ist es überhaupt zulässig, vom Mieter den Winterdienst zu verlangen?

Ein Mieter muss nur dann das Schneeräumen auf dem Grundstück übernehmen, wenn dies eindeutig vertraglich vereinbart ist. Ein Hinweis in der Hausordnung reicht hierfür nicht. Die Vereinbarung muss im Mietvertrag selbst enthalten sein. Zulässig ist es

grundsätzlich, aufgrund der räumlichen Nähe die Verpflichtung allein den Erdgeschossmietern aufzuerlegen. Hier sollte man jedoch genau den einzelnen Fall betrachten: das Amtsgericht Köln (Urteil vom 14.09.2011, 221 C 170/11) hat z.B. eine Regelung für unangemessen und damit ungültig gehalten, die in einem Haus mit 24 Mietern den Winterdienst ausschließlich den drei Erdgeschossmietern übertrug. Eine vertragliche Vereinbarung kann übrigens auch stillschweigend getroffen werden. Wenn ein Mieter jahrelang beispielsweise das Schneeräumen erledigt, wird er sich nicht darauf berufen können, dass eine schriftliche Verpflichtung nicht



Schneeräumen: Pflicht, wenn vertraglich vereinbart.

besteht. Ist der Mieter verpflichtet, dann muss er den Winterdienst selbst dann erledigen, wenn er krank oder im Urlaub ist. Kann er diese Arbeit nicht selber durch-

Schimmelpilz fachgerecht sanieren

Das Netzwerk Schimmelpilzberatung Hamburg, an dem sich auch M_HM beteiligt, hat ein neues Infoblatt herausgebracht: Schimmelpilzsanierung – Wie erkenne ich eine qualifizierte Fachfirma? Bis heute gibt es keine



allgemein anerkannte Qualifikation für Unternehmen, die sich auf Schimmelpilzsanierung spezialisiert haben. Daher empfiehlt das Umweltbundesamt Verbrauchern, sich vor Auftragsvergabe nach der Sachkenntnis der Sanierungsfirma zu erkundigen. Das Infoblatt kann unter www.netzwerk-schimmelpilzberatung-hamburg.de abgerufen werden und ist in der Hauptgeschäftsstelle in der Bartelsstraße erhältlich.

führen, muss er einen Ersatz finden oder notfalls eine Firma beauftragen. Lediglich dann, wenn ein Mieter krankheits- oder altersbedingt den Räumdienst auf Dauer nicht mehr erledigen kann, hat er eine Chance, von der Verpflichtung entbunden zu werden. So sah es schon das Landgericht Hamburg in einem Urteil vom 11.7.1989 (16 S 87/88) und stellte fest, dass ein betagter Mieter von der Streupflicht befreit ist. Der Vermieter wiederum muss in einem solchen Fall eine Firma beauftragen, deren Kosten er wiederum über die Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umlegen kann. Insofern hängt die Beantwortung Ihrer Frage davon ab, ob Sie körperlich noch in der Lage sind, den Winterdienst durchzuführen. Es empfiehlt sich in jedem Fall, den Vermieter rechtzeitig anzusprechen und gemeinsam nach einer Lösung zu suchen.

Wohnungsleerstand

Endlich ein neues Wohnraumschutzgesetz

Der Senat hat beschlossen, das Hamburger Wohnraumschutzgesetz zum 01.01.2013 zu verschärfen. Mit einer langen Vorlaufzeit kommt es nun endlich zu der erforderlichen Gesetzeskorrektur, um effektiver gegen Leerstand vorgehen zu können.

Vor über zwei Jahren, damals noch unter dem schwarz-grünen Senat, hatte M^{HM} vor dem Hintergrund der akuten Wohnungsnot eine Kampagne gegen den Leerstand von Wohnraum begonnen und zahlreiche leer stehende Wohnungen bei den zuständigen Behörden angezeigt. Zwar war Leerstand von Wohnungen in vielen Fällen schon damals nach dem Hamburger Wohnraumschutzgesetz untersagt. Die zuständigen Behörden hatten aber entweder keine Kenntnis von den Fällen oder nicht genügend Personal bzw. rechtliche Möglichkeiten, den Eigentümer in Anspruch zu nehmen. MIETER HELFEN MIETERN hat daher von Beginn an gesetzliche Verschärfungen, wie etwa eine bußgeldbewehrte Anzeigepflicht des Leerstandes (für Vermieter) oder behördliche Belegungsrechte für solche Wohnungen sowie eine bessere personelle Ausstattung der zuständigen Behörden gefordert. Nachdem die 2010 noch in der Opposition befindliche SPD die M^{HM}-Vorschläge im Wesentlichen unterstützte, war

davon nach der Regierungsübernahme zu nächst nicht mehr viel zu hören. Jetzt aber kommt zumindest die dringend notwendige Gesetzesverschärfung. Wohnraumleerstand ist dann nur noch maximal drei statt zuvor sechs Monate erlaubt. Außerdem müssen Wohnungen ab dem ersten Tag des Leerstandes den Bezirksämtern gemeldet werden. Die Eigentümer müssen bei Verstößen mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 50.000 Euro rechnen. Neu eingeführt wird eine Pflicht zur Zwischenvermietung bei geplanten Um- und Neubaumaßnahmen. Die Wohnungen müssen jetzt befristet bis zum Zeitpunkt der Baumaßnahme vermietet werden. An diese Bedingung soll auch die Baugenehmigung geknüpft werden. Die neuen Regelungen kommen spät, sind aber gut und richtig. Sie bieten die Chance, verbotenen Leerstand von Wohnraum erfolgreicher juristisch zu bekämpfen und vorherige Schlupflöcher der Eigentümer zu stopfen. Damit das Gesetz kein zahnloser Papiertiger bleibt, müssen aber



Statt Wiedervermietung, Abriss und Neubau geplant.

auch die zuständigen Behörden personell ausreichend ausgestattet sein, um die neuen Regelungen konsequent und zügig umzusetzen. In Zeiten, in denen die Stadt Hamburg Flüchtlinge im Winter in Zelten und Studenten in Turnhallen unterbringt, in denen Winternotprogramme z. T. nur unzureichende Unterbringungen bieten, ist leerstehender Wohnraum ein Skandal, den es umgehend abzustellen gilt. Und das gilt nicht nur für private Vermieter, sondern auch für stadteigene Immobilien.

Text: Marc Meyer

Wilhelmsburg

Soziale Erhaltensverordnung abgelehnt

Die Internationale Bauausstellung (IBA) und die Internationale Gartenbauausstellung (IGA) sorgen dafür, dass im Hamburger Süden erheblich investiert wird. Der Stadtteil Wilhelmsburg verändert sich. Viele Menschen dort finden zwar gut, vom Schmutdelimage wegzukommen. Aber gleichzeitig geht auch die Sorge um, dass die jetzigen Bewohner verdrängt und die Mieten unbezahlbar werden.

Selbst in Wilhelmsburg bekommt man mittlerweile nicht mehr ohne weiteres eine Wohnung. Insbesondere Menschen mit Migrationshintergrund klagen, dass sie für sich und ihre Kinder keine bezahlbaren Wohnungen finden können. Vermieter freut das, denn jetzt eröffnen sich Mieterhöhungsspielräume, die auch genutzt werden. Im Stadtteil gibt es mehrere große Wohnungsunternehmen. Neben SAGA GWG, fünf weitere Genossenschaften sowie das börsennotierte Unternehmen GAGFAH. Im Reiherstiegviertel, einem kleinen Altbauviertel, führen die kontinuierlichen Erhöhungen – vielfach ohne große Wertverbesserung – zur Verstimmung bei den Mietern. So hat SAGA GWG unlängst einen Dämpfer



Weimarer Straße: Nicht wiederzuerkennen nach geförderter Sanierung.

erhalten. Das Amtsgericht Hamburg-Mitte sah die zweite Mieterhöhung für eine knapp 49 m² große Wohnung in der Georg-Wilhelm-Straße innerhalb von 3 Jahren als nicht gerechtfertigt an. Statt 6 € pro m²

sollte die Mieterin 6,53 €/m² zahlen. Das Gericht schlug den Parteien einen Vergleich vor. 6,26 €/m² seien angesichts von Lage und Ausstattung der Wohnung genug. Aber auch der Bauverein Reiherstieg eG verlangt mittlerweile 6,08 €/m² für eine kleine, unterdurchschnittliche 43 m² große Wohnung in der Fährstraße. Zum Vergleich: Im Jahr 2000 lag das Wilhelmsburger Mietniveau noch bei 3,50 €/m², so ein alteingesessener Wilhelmsburger. Auch wenn die Mieten im Vergleich zum Durchschnitt niedriger erscheinen, so werden die stetigen Mieterhöhungen zu einem Problem für viele Bewohner von Wilhelmsburg.

Fortsetzung Seite 17

Eine Viertel Million Euro Miete in fünf Jahren!

Seit knapp zwei Jahren hat das Centro Sociale in der Sternstraße 2 einen Mietvertrag. Fünf Jahre sind erst mal abgesichert, um weitere fünf Jahre könnte die Sozialgenossenschaft St. Pauli Nord und rundrum eG, die den selbstverwalteten Stadtteiltreff trägt, anschließend den Vertrag verlängern. Ist nach all' dem Ringen um einen nichtkommerziellen Ort im gentrifizierten Viertel jetzt also alles gut?

Nein, denn das Anwohner_innenprojekt, das ausschließlich durch unbezahltes Engagement funktioniert, muss jeden Monat fast viertausend Euro Miete für die städtische Immobilie aufbringen. Dazu kommen Energiekosten in nahezu gleicher Höhe. Auch Versicherungen, Materialkosten für Reparaturen, Buchhaltungs- und juristische Verwaltungskosten, z.B. für die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Genossenschaft, gehen ins Geld. „Ein Wahnsinn“, meinen deshalb nicht nur die rund 300 Mitglieder der Genossenschaft, sondern unzählige Menschen aus den umliegenden Vierteln, die das Centro für ihre Bedürfnisse und Angebote nutzen. Bezahlbare Räume für eigene Veranstaltungen sind rar im Viertel und Veranstaltungen, die in der Regel keinen Eintritt kosten - wie im Centro - sind anderswo unüblich. Das Centro Sociale ist wie ein Adventskalender, der das ganze Jahr über funktioniert: Man öffnet eine der fünf Türen zum flachen Backsteinbau und findet dahinter immer wieder andere Überraschungen: zaubernde und backende Kinder, bastelnde St. Pauli-Fans und schweißende Fahrrad-freaks, konzentrierte Bogenschützen, palavernde Politgruppen, tanzende Konzertbesucher und entspannte Zuhörende bei



Kann man mieten: Saal mit Tresen.

einer Lesung, stöbernde Bücherfreundinnen und abgedrehte Friggler, Menschen, die im Saal Hochzeit oder Geburtstag feiern, Konzerte und Theaterstücke proben, gemeinsam einen Blick auf die Welt werfen und Bestehendes hinterfragen, die Sitzblockaden üben, Bildungsurlaub machen oder einfach nur Tischtennis oder am Kicker spielen. Das Centro Sociale ist ein belebter,



Centro Sociale: Aktive Unterstützung dringend gewünscht.

vielfältiger und im wahrsten Sinne des Wortes niedrigschwelliger Ort, wie ihn sich die Stadt eigentlich in jedem Viertel wünschen sollte. Doch anstatt das Engagement der Anwohner_innen mit einer eher symbolischen Miete zu würdigen, ist die Genossenschaft mit einer Kostenlawine konfrontiert. Binnen fünf Jahren muss das Centro 233.000 Euro allein für Miete an die Verwalterin steg und die Stadt, der das Haus gehört, bezahlen. Energie- und andere Kosten dazugerechnet, geht es um eine halbe Million Euro. Einen Teil der Kosten schultert die Kneipe Feldstern, die mit dem Centro verhandelt ist und durch günstige Preise und Mindestlöhne für die Angestellten soziale Standards zu halten versucht. Den Rest bringen alle, die das Haus nutzen, auf: Wenn alle eine kleine oder große Summe als Miete oder Spende im Haus lassen, kann das Centro alle Kosten bewältigen. Bisher hat das immer geklappt. Ein Zustand aber ist es nicht. Das Gebäude gehört der Stadt und wird treuhänderisch von der privaten Stadtentwicklungsfirma steg ver-

waltet. Spätestens im Februar 2013 wird die Debatte beginnen, welche Alternativen es zur hohen monatlichen finanziellen Belastung des Centro geben kann und welche Spielräume ausgelotet werden können. Freundinnen und Fans des selbstverwalteten Stadtteiltreffs sind aufgefordert, sich in die Diskussion einzubringen.

Tina Fritsche arbeitet als Journalistin und ist Aufsichtsrätin in der Sozialgenossenschaft St. Pauli Nord und rundrum eG

Auf www.centrosociale.de gibt es weitere Informationen, ein Antragsformular für den Beitritt in die Genossenschaft sowie Hinweise, wie man das Centro unterstützen kann (z.B. durch konkretes Mithelfen oder durch Spenden an den Förderverein).

Jeder Haushalt soll zahlen

Mit Beginn des Jahres 2013 wird der neue Rundfunkstaatsvertrag wirksam, mit dem die bislang gerätebezogene Rundfunkgebühr abgeschafft wird. Stattdessen wird ein Haushaltsrundfunkbeitrag eingeführt, die jeder Haushalt in Höhe von monatlich 17,98 € bezahlen muss, ganz egal ob und wie viele Empfangsgeräte dort tatsächlich vorhanden sind. Das Prinzip lautet: ein Beitrag pro Wohnung.

Dadurch werden alle schlechter gestellt, die bislang keine (volle) Rundfunkgebühr zahlen mussten, weil sie keine oder nur einen Teil der gebührenpflichtigen Geräte betrieben haben. Günstiger gestellt werden Personengruppen, die in einer Wohnung leben, aber bislang mehrere Gebühren bezahlt haben, wie etwa Wohngemeinschaften. Diese müssen künftig nur einen Beitrag zahlen. Für die meisten Bezieher von Sozialleistungen bleibt es bei den bisherigen Befreiungsmöglichkeiten. Schlechter gestellt werden jedoch z.B. behinderte Menschen, die nun keine Befreiung mehr bekommen und 5,99 € monatlich zahlen sollen. Positiv ist dagegen zu bewerten, dass sich Menschen mit Bezügen knapp über dem Existenzminimum, anders als nach der alten Regelung, nun in Härtefällen auf Antrag wieder von dem Beitrag befreien lassen können.

Eine weitere Neuerung ist, dass Vermieter und Verwalter gegenüber der GEZ (die jetzt umständlich „ARD-ZDF-Deutschlandradio-Beitragservice“ heißen soll) zur Auskunft verpflichtet sind, etwa wenn die GEZ selbst mit den Daten der Meldebehörde den Inhaber der Wohnung nicht feststellen kann. Der Vermieter muss dann zahlreiche Anga-



Gebührenpflichtig: Jeder Haushalt, egal ob mit oder ohne Fernseher, mit oder ohne Computer.

ben über die Bewohner mitteilen, wie etwa Namen, frühere Namen, Geburtsdaten, den Beginn des Mietverhältnisses, Angaben zur Lage der Wohnung im Haus etc.. Die Hergabe dieser Daten kann die GEZ im Verwaltungsverfahren erzwingen. Trotz vehementer Kritik von Mieterverbänden und Datenschützern, wurde diese unverhältnismäßige Schnüffelvorschrift, die Vermieter zu Werkzeugen der Beitragseintreibung macht, in das neue Gesetz aufgenommen. Außerdem müssen Meldeämter ihre Daten nun automatisch an die Beitragseinzieher

übermitteln, die damit ein paralleles Melderegister schaffen. Einzelheiten zu den neuen Regelungen sind auf der neuen GEZ-Seite im Internet unter www.rundfunkbeitrag.de zu finden.

Ob alle Teile des neuen Gesetzes eine gerichtliche Überprüfung überstehen, erscheint durchaus zweifelhaft. Sicher ist nach der Einstellung von 400 neuen Gebühren-eintreibern: Die GEZ-Fahnder werden auch künftig an Wohnungstüren stehen und Auskünfte begehren.

Text: Marc Meyer

Recht auf Stadt

Bleibt in Bewegung

Hoch her geht's in diesem Herbst in Hamburg. Die Unzufriedenheit mit der Hamburger Wohnungs- und Mietenpolitik ist Gegenstand zahlreicher Diskussionen und Auseinandersetzungen. Im Oktober fand ein gut besuchter Kongress ‚Debatte de luxe‘ im Rahmen der Recht auf Stadt Bewegung statt (Näheres unter <http://debatte-deluxe.rechtaufstadt.net>). Einer der Workshops zum Thema „Wege der Beteiligung und Teilhabe“ wurde von Christiane Hollander M+M organisiert mit Aktivistinnen der Berliner MieterInneninitiative Kotti & Co. Am 27. Oktober 2012 hatten Initiativen aus dem Netzwerk Recht auf Stadt, das Bündnis Mietenwahnsinn stoppen und Studie-



Gelungen: Aktion Flatterband.

rendenverbände zum Aktionstag aufgerufen. In zwei Zügen brachen 350 Studierende zu kritischen Stadtteilrundgängen auf, begleitet von einem Großaufgebot der Polizei. Fast zeitgleich wurden auf St. Pauli die ein-

zelnen Auseinandersetzungsfelder – von den vom Abriss bedrohten Häusern in der Breite Straße bis zu den Steg-Wohnungen im Karolinenviertel – mit einem roten Flatterband verbunden. Ein toller Hingucker auch noch Tage später. Am Abend wurde mit einer Lichterkette vor den Gebäuden an der Breite Straße 114-118 gegen die Abrisspläne des Investors protestiert. Und weiter ging es im November mit der Demo Mietenwahnsinn. Rd 4.500 Menschen zeigten, dass sie die Nase voll haben von leeren Versprechungen, unbezahlbare Mieten und fehlenden Wohnungen.

Text: Jonas Füllner

Und nun?

Manche Verbraucher trauern schon jetzt um sie. Seit September 2012 sind nun alle Glühlampen verboten; sie dürfen nicht mehr produziert, aber alte Lagerbestände dürfen noch aufgebraucht werden. Alternativen gibt es. Diese stoßen zum Teil auf starke Vorbehalte und sind verbesserungsbedürftig. Eins ist ihnen jedoch gemeinsam: sie schonen die Umwelt, helfen beim Strom sparen und reduzieren den CO₂-Ausstoß.

Seit 2009 verschwinden die haushaltsüblichen Glühlampen, kurz Glühbirnen genannt, allmählich vom Markt. Erst die matten, dann die transparenten Glühbirnen von 100 W, 75 W und 60 W. Und nun seit September der Rest, die 40 W-Birnen und darunter. Die Birnen dürfen noch verkauft werden, bis der Vorrat aufgebraucht ist. Das hat die EU 2007 so beschlossen. Denn energetisch ist die Glühbirne ein Flop. Nur 3% der Energie wird in Licht umgewandelt, der Rest geht als Wärme verloren. Das ist nicht nur umweltschädlich, sondern kommt den Verbraucher auch teurer zu stehen. Durch den Einsatz energieeffizienterer Beleuchtung können, so die EU-Kommission, 40 Milliarden Kilowattstunden eingespart



Die Glühbirne ist raus.

werden. Das entspricht einer europaweiten Einsparung von 15 Millionen Tonnen CO₂-Emissionen pro Jahr. Und auch der Verbraucher hat etwas davon. Die neuen Leuchtmittel halten länger und verbrauchen weniger Strom. Die Kostenersparnis beträgt bis zu 50 € im Jahr, die höheren Lampenpreise schon eingerechnet. Der Verbraucher hat jetzt die Wahl zwi-

schen Halogenlampen, Kompaktleuchtstofflampen, die umgangssprachlich als Energiesparlampen bezeichnet werden, und LED-Lampen. Auch hier gibt es bessere und schlechtere, billigere und teurere.

Energie- und Klimahotline – Rufen Sie an!

Die Verbraucherzentrale Hamburg beantwortet Fragen zu energiesparender Beleuchtung unter tel: 040 – 24 832 – 250 oder im persönlichen Beratungsgespräch bzw. per E-Mail an klima@vzhh.de.

Die Stiftung Warentest hilft und ggf. auch die Website der EU, das Richtige zu finden. Gerade die Energiesparlampe war in Verfall – wegen des als „kalt“ empfundenen Lichts, wegen der fehlenden Dimmbarkeit und wegen des Quecksilbergehalts. Einiges davon waren Kinderkrankheiten, die mittlerweile behoben wurden. Es gibt sie jetzt in fast allen 'Farben', als dimmbare Energiesparlampe gegen Aufpreis und es gibt Lampen mit geringerem Quecksilbergehalt, statt 15 mg nur noch 2 mg und mit sicherer Außenhülle. Das Quecksilber stört viele. Aber, so das Argument der EU und vom NABU, die Energiesparlampe verbraucht 80% weniger Strom als die herkömmliche Glühlampe und dieser Strom stammt überwiegend aus Kohlekraftwerken. Diese wiederum setzen bei der Verbrennung von Kohle ebenfalls Quecksilber frei. Durch die Verwendung neuer Glühlampen sinkt so die Gesamt-Quecksilberbelastung der Um-

welt. Wer kein Quecksilber im Leuchtmittel haben will, der muss sich ans Halogen- oder LED-Licht halten.

Gewohnt an die alten Helligkeitsangaben der Glühbirne, sind die Wattangaben der neuen Lampen irreführend, da nicht vergleichbar. Zurzeit helfen einem noch Packungsangaben wie „diese 15 W- Energiesparlampe entspricht einer Glühlampe von 60 W.“ Eine andere Möglichkeit ist es, die Helligkeit in Lumen, das Maß für den Lichtstrom, auszudrücken. Eine Orientierungshilfe bietet folgende Tabelle:

| Glühbirne | Lumen |
|-----------|---------------|
| 100 W | 1.300 – 1.530 |
| 75 W | 920 – 1.060 |
| 60 W | 700 – 810 |
| 40 W | 410 – 470 |
| 25 W | 220 – 250 |

Gehen die Lampen kaputt, müssen sie entsorgt werden. Glühbirnen und Halogenlampen gehören in die graue Restmülltonne. LED und Energiesparlampen müssen fachgerecht entsorgt werden. Rücknahmestellen in der Nachbarschaft erfährt man unter www.lichtzeichen.de/sammelstellen.

Text: Karin Aßmus

Adressen

www.europa.eu/lumen/index.de.html

www.nabu.de/themen/energie/energieeffizienz/10471.html

www.lichtzeichen.de/sammelstellen

MHM – in eigener Sache

Einzugsermächtigung hilft Kosten sparen

Zum Jahreswechsel eine Bitte: Die Post wird das Porto für normale Briefe nächstes Jahr um 3 Cent erhöhen. Außerdem hat die EU den preisgünstigen Rechnungsversand Infopost und Infobrief als wettbewerbsrechtlichen Verstoß gewertet und der Post diese Versandmöglichkeiten untersagt.

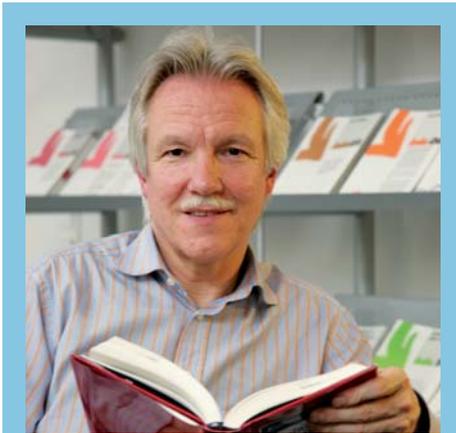
Kurz gesagt heißt das für MMH: Der Versand von Rechnungen wird teurer. Ein Fünftel unse-

rer Mitglieder lässt sich an die Beitragszahlung per Rechnung erinnern. Das bedeutet einen höheren Verwaltungsaufwand als beim Einzug der Beiträge aufgrund einer erteilten Einzugsermächtigung. Durch das Einzugsverfahren kann MMH beträchtliche Summen an Porto sparen und auch den Arbeitsaufwand in der Verwaltung verringern. Die Teilnahme am Lastschriftverfahren hätte Vorteile für Sie. Sie müssten die

Zahlungstermine nicht mehr selber im Auge behalten. Sollten Sie mal mit einem Einzug nicht einverstanden sein, so können Sie den innerhalb von 4 - 6 Wochen bei Ihrer Bank rückgängig machen. Helfen Sie uns, die Kosten niedrig zu halten und erteilen Sie uns eine Einzugsermächtigung. Diese finden Sie auf der letzten Seite dieser Ausgabe.

Herzlichen Dank! Ihr MMH-Service team

Aus der Nebenkosten-Beratungspraxis



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

2012: Explodierende Heizkosten

Wegen eines extremen Anstiegs der Preise für Leichtes Heizöl in diesem Jahr werden die Heizkostenabrechnungen für 2012, mit deren Zugang ab Frühjahr 2013 zu rechnen ist, in noch nie da gewesene Höhen klettern. Nach den Daten des Statistischen Bundesamtes für den Marktort Hamburg (Fachserie 17, Reihe 2) werden die Preise um knapp 30 Prozent von etwa € 69/HL auf € 89/HL steigen. Sollten die Preise im November und Dezember noch weiter steigen, könnte es noch schlimmer kommen. Für eine durchschnittliche Wohnung von 70 Quadratmeter Wohnfläche werden die Kosten, und damit die Nachzahlungsbeträge um etwa € 230 höher ausfallen als für 2011. Damit haben sich die Heizölpreise innerhalb von drei Jahren verdoppelt. Von € 44 in 2009 auf € 88 in 2012. Eine solche Preisentwicklung hat es noch nie gegeben und ist für andere Märkte für Waren oder Dienstleistungen kaum vorstellbar. Dagegen gibt es von Mieterseite nur zwei Möglichkeiten. Erstens: Die

Vermieter bzw. die Hausverwaltungen sollten mehr denn je gedrängt werden, den günstigsten Anbieter von Brennstoffen zu wählen. Das Internet bietet komfortable Möglichkeiten, sich diesbezüglich auf Knopfdruck zu informieren. Auch unter den Lieferanten von Heizöl gibt es günstigere. Die Aufforderung zum kostengünstigen Einkauf von Brennstoffen sollte mit dem Hinweis verbunden werden, dass zukünftig zu teuer eingekauftes Heizöl oder Erdgas zu Abzügen von der Heizkostenabrechnung führen wird. Und zweitens: Jede Möglichkeit zur Heizenergieeinsparung nutzen. So sollten die Fenster in der Heizperiode niemals auf Kipp gestellt werden, sondern zum Lüften lieber kurz ganz geöffnet werden. Nicht oder wenig genutzte Räume können bei geschlossenen Türen reduziert beheizt werden. Aber auch wärmere Bekleidung kann Energiesparen helfen.

Recycling-Offensive:

Mehr Abfalltrennung in Hamburg

Seit Anfang 2011 ist die getrennte Abfuhr von Wertstoffen (Gelbe Tonne), Papier/Pappe (blauer Deckel) und Biomüll (grüner Deckel) durch Verordnung in Hamburg vorgeschrieben. Um die Einführung nicht durch allzu viel Bürokratie und Sanktionen zu belasten, hat es zur Zeit noch keine Folgen für Hausverwaltungen und Eigentümer, wenn die Umsetzung erst verzögert erfolgt. Um die Akzeptanz zu fördern, hat die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zusammen mit der Stadtreinigung Hamburg die Recycling-Offensive gestartet. Dazu sitzen diese mit Vertretern der Wohnungswirtschaft und wohnungswirtschaftlichen Verbänden an einem Tisch. Auch MIETER HELFEN MIETERN ist daran beteiligt. Zusammen wird überlegt, wie die zahlreichen Widerstände gegen die

Mülltrennung überwunden und Sachzwänge berücksichtigt werden können. Hilfreich ist ein dazu gebildetes Team bei der Stadtreinigung Hamburg, deren Vertreter bei schwierigen Fällen das direkte Gespräch mit den Wohnungsunternehmen sucht. Auch Mieter können sich in dieser Hinsicht an die Stadtreinigung wenden. MHM unterstützt diese Initiative, weil mehr Mülltrennung eine Möglichkeit ist, Rohstoffe und Klima zu schützen. Gleichzeitig ist jedes Stück getrennt gesammelter Abfall ein Stück weniger Restmüll und führt so zur Reduzierung der kostenträchtigen grauen Behälter. Oft fragen Mitglieder in der Beratung, wie sie diesem Ziel näher kommen können, wenn die Hausverwaltung sich sperrt und/oder ein Teil der Mitmieter kein Interesse hat. Jetzt können sich interessierte Mieter direkt an die Stadtreinigung wenden. Das zuständige Team ist unter Tel. 2576-2050 zu erreichen. Zur Zeit können zur Abfalltrennung in Hamburg etwa 220.000 Haushalte auf eine grüne Biotonne zugreifen und etwa 330.000 Haushalte auf eine blaue Papiertonne. In den gelben Wertstoffbehältern bzw. Beuteln landen durchschnittlich gerechnet auf jeden der 897.000 Hamburger Haushalte etwa 35 kg Verpackungen und Metalle im Jahr. Diese Mengen gilt es deutlich zu erhöhen. Wer sich nicht sicher ist, was genau in welchen Behälter gehört, kann den entsprechenden Flyer in Kürze als PDF-Datei auf der Internetseite von MHM finden. Wer seinem Vermieter/Hausverwalter auf die Sprünge helfen will, kann diesem einen Anruf bei der Stadtreinigung empfehlen.

Für die Bestellung der Altpapiertonne Tel. 2576-2777, für die Biotonne Tel. 2576-2799 und für die gelbe Wertstofftonne Tel. 2576-3333.

Fortsetzung von Seite 13

Die Angst vor Gentrifizierung und Vertreibung geht deswegen auch in Wilhelmsburg um. Das Bezirksamt-Mitte wollte wissen, ob zu Recht und ließ eine Soziale Erhaltungsverordnung für Hamburg-Wilhelmsburg prüfen. Die Plausibilitätsprüfung der beauftragten Firma F+B ergab, dass von einem erheblichen baulichen Aufwertungspotenzial, insbesondere im Reiherstieg-, Bahnhofs- und Korallusviertel auszugehen ist. Ferner ist das Potenzial an verdrängungsgefährdeten Personen ebenfalls hoch,

aber einen Verdrängungsprozess selber konnte F+B nicht feststellen. Die qm-Mieten sind zwar innerhalb von fünf Jahren mit 20% überdurchschnittlich gestiegen von 5,85 € auf 7,02 € nettokalt, aber Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen finden bislang noch nicht statt. Ein vermehrter Zuzug von außen ist ebenfalls nicht erkennbar, so F+B. Die Empfehlung des Forschungsinstituts lautet deswegen: Ohne Verdrängungsdruck keine Erforderlichkeit für den Erlass einer sozialen Sozi-

alen Erhaltungsverordnung. Mit anderen Worten, erst wenn Menschen ihre Wohnung nicht mehr bezahlen können und weggezogen sind und auch Wohnungen in Wilhelmsburg in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind, ist Raum für eine Soziale Erhaltungsverordnung. Dann allerdings ist der Zug schon abgefahren und eine soziale Erhaltungsverordnung kommt für viele Bewohner mal wieder zu spät.

Text: Karin Aßmus

Urteile zum Wohnen unter Hartz IV

Modernisierungsvereinbarung:

Auch ohne Erlaubnis

Eine Leistungsempfängerin nach SGB II schloss mit ihrer Vermieterin eine Modernisierungsvereinbarung ab. Gegenstand war die komplette Modernisierung des Bades „auf Wunsch des Mieters“, das „zwar voll gebrauchsfähig“ war, „den heutigen Wohnbedürfnissen und Anforderungen“ aber nicht mehr entsprach. Im Gegenzug verlangte die Vermieterin einen monatlichen Mietzuschlag in Höhe von 29,27 Euro. Das Jobcenter lehnte die Übernahme des Zuschlags ab, obwohl die Miete zuzüglich Erhöhung noch unter der Angemessenheitsgrenze lag. Begründung: Die Modernisierungsvereinbarung sei nicht mit dem Jobcenter abgesprochen. Das Bundessozialgericht hat nun jüngst die Behörde zur Zahlung des Modernisierungszuschlages verurteilt. Nach dem systematischen Zusammenhang des § 22 Abs 1 Satz 2 SGB II mit § 22 Abs 2 Satz 1 SGB II aF ist nur bei

einer Mieterhöhung wegen Umzugs eine entsprechende Zusicherungsverpflichtung des SGB II-Trägers gesetzlich vorgesehen, so die Richter des 4. Senats. Bei modernisierungsbedingten Mieterhöhungen bedarf es danach keiner vorhergehenden Genehmigung durch das Jobcenter. Es gilt vielmehr der Grundsatz der Übernahme der mietvertraglich vereinbarten tatsächlichen Kosten innerhalb der kommunalen Angemessenheitsgrenzen.

(Bundessozialgericht, Urteil vom 23.08.2012 - B 4 AS 32/12 R)

Nicht erforderlicher Umzug: Keine dauerhafte Festschreibung der alten Miete

Grundsätzlich gilt gemäß § 22 Abs. 1 SGB II, dass nur die angemessenen Unterkunftskosten behördlich übernommen werden. Erhöhen sich die ehemals angemessenen Kosten nach einem nicht genehmigten und nicht erforderlichen Umzug der Leistungsempfänger, so bewilligt das

Jobcenter regelmäßig nur die bisherigen Unterkunftskosten. Das Sozialgericht Berlin hat dazu festgestellt, dass die gesetzliche Mietkappung nicht als auf ewig festgeschrieben zu betrachten sei. Sobald etwa ein wichtiger Umzugsgrund neu entstehe, müsse auch die Kappung enden. Außerdem müsse das Jobcenter die Mietpreisentwicklung der alten Wohnung fortschreiben und den Kappungsbetrag entsprechend anheben.

(SG Berlin, Urteil vom 11.11.2011 – S 37 AS 14345/11, Quelle: info also 1/12)

Text: Marc Meyer

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 schätzbare 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.

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 beraten zu lassen.

Gemeinsam sind Mieter stark Hausgemeinschaftsberatung bei MHM

Viele Mieter wissen mittlerweile, dass sich gemeinsam mit den Nachbarn mehr erreichen lässt. Denn wenn es um Themen wie Modernisierung, Umwandlung, Abriss, Mängel und Betriebskosten geht, sind in der Regel alle Bewohner eines Hauses betroffen. MHM organisiert für und mit betroffenen Mietern Hausversammlungen vor Ort oder in der MHM-Zentrale. Wir informieren Mieter und klären über Rechte auf. Bei dieser Gelegenheit können Erfahrungen ausgetauscht und das weitere Vorgehen besprochen werden. Wenn auch Sie Interesse haben, rufen Sie die zuständigen MHM-Juristen doch gleich an.

Christine Kiene erreichen Sie unter
Tel: 431 394 13

Christian Bluhm erreichen Sie unter
Tel: 431 394 17

Renovierungssprechstunde

Lassen Sie in der Renovierungssprechstunde rechtzeitig vor Auszug klären, ob und ggf. wieviel 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 € 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.

Sozialbehörde übernimmt MHM-Mietervereinsbeitrag

Wenn Sie Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung erhalten und Probleme mit Ihrem Vermieter haben, dann gehören Sie zu dem Personenkreis, dessen Mietervereins-Mitgliedsbeitrag von der Sozialbehörde übernommen werden kann. Sie müssen das mietrechtliche Problem zunächst mit Ihrem Sachbearbeiter im Jobcenter bzw. beim Grundsicherungs- und Sozialamt besprechen und mitteilen, dass Sie das Problem mithilfe des Mietervereins lösen möchten. Vom Sachbearbeiter des Amtes lassen Sie sich eine Bescheinigung über die Kostenübernahme ausstellen und suchen die nächste Beratungsstelle von **MIETER HELFEN MIETERN** auf. So kommen auch Sie schneller zu Ihrem Recht.

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
BLZ: 200 505 50
Kto.-Nr.: 1251 / 120 380
IBAN: DE22 2005 0550 1251 1203 80
BIC: HASPDEHHXXX

VERANTWÖRLICHE REDAKTEURIN
Karin Alßmus

REDAKTION
Sylvia Sonnemann, Eve Raatschen,
Andree Lagemann

AUTORINNEN

Julia Fischer, Jonas Füllner, Rainer Link, Marc Meyer, Achim Woens, Sabine Weis, Tina Fritsche, Christine Kiene, Christian Bluhm

FOTOS
Henning Scholz, MHM, Anke Haarmann, Ben - Fotolia.com

LAYOUT
Nina Höffken, Zimmermann und Spiegel, Tel: 040 / 39 19 86 36

DRUCK
OML
Billthorner Deich 126
20539 Hamburg

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

ABONNEMENT: €10 pro Jahr

REDAKTIONSSCHLUSS
für Nr. 1/2013 ist der 28.1.2013



MIETER HELFEN MIETERN

Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Tel 040/431 39 40
Fax 040/431 39 44 4
www.mhmburg.de
e-mail: info@mhmburg.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
dienstags 16.00 - 17.00 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
- Wohnen unter Hartz IV**
mittwochs 14.30 - 15.30 Uhr
- Renovierungssprechstunde**
mittwochs 15.00 - 16.00 Uhr

Altona-Nord Ferien 22.12.2012 - 6.1.2013

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

Barmbek Ferien 22.12.2012 - 6.1.2013

- Poppenhusenstraße 1**
[BS-Barmbek]
mittwochs 14.30 - 16.30 Uhr

Eimsbüttel Ferien 22.12.2012 - 6.1.2013

- Doormannsweg 12, Raum 12**
[Hamburg-Haus Eimsbüttel]
montags 14.00 - 15.00 Uhr
- Telemannstr. 24**
[Wohnprojekt]
mittwochs 18.00 - 19.00 Uhr

Uni-Viertel Ferien 22.12.2012 - 6.1.2013

- Edmund-Siemers-Allee 1**
[Café dell Arte, Westflügel]
dienstags 15.00 - 16.00 Uhr

Langenhorn Ferien 22.12.2012 - 6.1.2013

- Langenhorner Markt 5a**
[Quartiersbüro der Steg]
montags 15.00 - 17.00 Uhr

St. Pauli Ferien 17.12.2012 - 10.1.2013

- Hein-Köllisch-Platz 12**
[Kolibri, GWA]
mittwochs 16.00 - 17.00 Uhr

Ottensen [Altona]

- Rothestraße 48**
[in der Motte]
dienstags 16.30 - 18.00 Uhr
mittwochs 12.00 - 13.00 Uhr

Schnelsen -Süd schließt zum 22.12.2012

- Vörn Brook 9a**
[Kinder- und Familienzentrum]
donnerstags 16.30 - 17.30 Uhr

Steilshoop Ferien 22.12.2012 - 6.1.2013

- Schreyerring 27**
[Das Café]
dienstags 17.00 - 18.00 Uhr

Wandsbek Ferien 22.12.2012 - 6.1.2013

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

Wilhelmsburg Ferien 22.12.2012 - 10.1.2013

- Thielenstr. 3a**
[verikom]
donnerstags 17.00 - 18.00 Uhr

Winterhude Ferien 22.12.2012 - 10.1.2013

- Moorfurthweg 9e**
[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 Zentrale Bartelsstraße 30 oder unter ☎ 431 39 40 erhältlich.

Mitgliedsbeitrag 2012/2013

60 € pro Jahr
87 € 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
Ich möchte über MHM prozesskostenversichert werden gemäß dem »Merkblatt zum Prozesskostenschutz«.

Mitgliedschaft ohne 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 _____