



Günstig war gestern

Wie der schwedische Investor Akelius
die Mieten in die Höhe treibt



VHW-GENOSSENSCHAFT

**Bürgerbeteiligung
als Farce**

MHM AKTUELL

**Beratungstage
Beitrag zahlen mit SEPA**

HAMBURGER MIETENSPIEGEL 2013

**Besorgniserregender
Anstieg**



Liebe Mitglieder,

was Bausenatorin Blankau als Stagnation bezeichnet, ist in Wirklichkeit eine große Mietsteigerung, die fast genauso hoch liegt wie beim Mietenspiegel 2011. Satt 5,7 Prozent sind die Mieten in Hamburg durchschnittlich in den letzten zwei Jahren gestiegen, in manchen Rasterfeldern sogar um mehr als 20 Prozent. Das ist die bittere Wahrheit des neuen Mietenspiegels 2013. Einzelheiten und unseren Kommentar dazu finden Sie auf Seite 5. Wie nach jedem Erscheinen des Mietenspiegels, muss jetzt verstärkt mit Mieterhöhungen gerechnet werden. MhM-Juristin Eve Raatschen sagt Ihnen, worauf Sie achten sollten. Mieterhöhungen und Ihre Nebenkostenabrechnung können Sie auch ohne Voranmeldung an unseren Beratungstagen am 17. Dezember 2013 und am 14. Januar 2014 prüfen lassen (s. Seite 13).

Der schwedische Konzern Akelius kauft sich auf dem Hamburger Wohnungsmarkt ein. Seine Unternehmenspolitik treibt Mieten steil nach oben. Wie, das erfahren Sie in der Titelstory ab Seite 6.

Im nächsten Jahr bekommen wir alle eine europäische Kontoverbindung. Damit einher gehen einige Veränderungen, insbesondere auch bei der Kunden- bzw. in unserem Fall der Mitgliederinformation. Bitte lesen Sie dazu Seite 13.

Bei Redaktionsschluss lag der Koalitionsvertrag vor, den die SPD-Basis noch absegnen soll. Welche Maßnahmen die Koalition ergreifen will, um die Mietenexplosion in den großen Städten in den Griff zu kriegen, finden Sie auf Seite 8.

Mieter helfen Mietern wünscht Ihnen schöne Festtage. Kommen Sie gut ins Neue Jahr!

Ihre Karin Aßmus

MhM-Beratung zwischen Weihnachten und Neujahr

Unsere Juristinnen und Juristen beraten Sie auch zwischen den Feiertagen, also am Freitag den 27. Dezember und am Montag, den 30. Dezember 2013 in der MhM-Zentrale im Schanzenviertel. Kommen Sie einfach wie gewohnt zu den üblichen Beratungszeiten vorbei. Alle unsere weiteren Beratungsstellen in den verschiedenen Hamburger Stadtteilen bleiben in dieser Zeit geschlossen. Die Zentrale ist am 24. und 31. Dezember 2013 sowie an den gesetzlichen Feiertagen nicht geöffnet. Ab dem 2. Januar 2014 ist dann alles wieder beim Alten und Sie können jede Beratungsstelle aufsuchen oder unsere Zentrale erreichen.

INHALT

TITELSTORY

Günstig war gestern
Wie Akelius die Mieten in die Höhe treibt

6 bis 8

MIETENSPIEGEL



Kommt nicht gut an
Der neue Mietenspiegel
ab Seite 3

Bösewicht Mietenspiegel?

3 und 5

Mietenspiegel 2013

4

Wohnlage

4

Kommentar

5

WOHNEN UND STADTTTEILE

Bürgerbeteiligung als Farce

12

Innenhofbebauung Ottensen

14

Leerstehende Häuser für Wohnungs- und Obdachlose

15

Wohnraumschutz Nord arbeitet doch gut

15

MIETRECHT

Koalitionsverhandlungen: Rosige Aussichten?

8



Gemeinsam stark
Autonome Wohnprojekte
gründen Dachverband
Seite 18

Mieterhöhung: Wer soll das bezahlen?

9-10

Mieterhöhung im öffentlichen Wohnungsbau

10

SEPA-Überweisung: Schutz für insolvente Mieter

11

IHR GUTES RECHT KURZURTEILE

10

KLARTEXT SIE FRAGEN – WIR ANTWORTEN

11

NEBENKOSTEN GUT BERATEN MIT MHM

17

Weniger Blei im Trinkwasser

10

Vermieter muss Betriebskostenpauschale senken

12

LEBEN AM LIMIT WOHNEN MIT HARTZ IV

Umzugsaufforderungen stoppen

16

Das sagen die Sozialgerichte

16

Unabhängige Beratung in Gefahr

18

MIETER HELFEN MIETERN

Liebe Mitglieder

2

Mietervereinsbeitrag zahlen mit SEPA

13

MhM-Beratungstage

13

Mediation kann helfen

13

MHM SERVICE

19/20

Die Hamburger Mieten haben auch im Jahr 2013 noch mal kräftig um 5,7 Prozent zugelegt. Das zeigt der Hamburger Mietenspiegel 2013, der am 12. November 2013 veröffentlicht wurde. Eine besorgniserregende Steigerung, aber dennoch kein Grund, den Mietenspiegel als mietpreisbegrenzendes Instrument abzulehnen.



Bösewicht Mietenspiegel?

Um den Nutzen des Mietenspiegels nachvollziehen zu können, muss man wissen, wie er zustande kommt, was er aktuell aussagt und welche Streitpunkte zu klären sind, damit er zur Mietengerechtigkeit beiträgt. Alle zwei Jahre erhebt ein Wohnungsmarktinstitut im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) den Hamburger Mietenspiegel. Dazu wird alle vier Jahre eine große Zufallsstichprobe bei ca. 90.000 Hamburger Haushalten gezogen. Diese wird dann zwei Jahre später fortgeschrieben, d.h. die Teilnehmer der alten Stichprobe werden nochmal angeschrieben. Der Mietenspiegel 2013 ist so eine Fortschreibung.

Wie der Mietenspiegel gemacht wird

Die GEWOS hatte beim Vorgänger-Mietenspiegel des Jahres 2011 eine Zufallsstichprobe von 92.000 Adressen erhoben. Diese Adressen wurden mit Screening-Fragebögen abgefragt: 80.000 Hamburger Haushalte wurden direkt und von den weiteren 12.000 Adressen wurde der Vermieter angeschrieben. Mit dem Screening wird die Teilnahmebereitschaft der Angeschriebenen sowie die Mietenspiegelrele-

**GÜNSTIGE WOHNUNGEN,
DEREN MIETEN UNTER 6 EURO
PRO QUADRATMETER LIEGEN,
GIBT ES KAUM NOCH.**

vanz (s. Infobox auf Seite 5) der jeweiligen Wohnung geklärt. Für die Fortschreibung 2013 wurden 20.000 Haushalte angeschrieben. Der Rücklauf der Fragebögen ermöglichte ca. 8.000 Interviews, die zu einem Drittel bei den Mietern und zu

zwei Dritteln bei den Vermietern durchgeführt werden. Aus diesen Interviews resultierten 5.700 vollgültige Datensätze. Das Ergebnis dieser Befragungen wird in die Tabelle des Mietenspiegels eingetragen. Es kann dazu kommen, dass bestimmte Felder verschwinden, weil nicht genügend Datensätze für die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden konnten, zum Beispiel weil es kaum noch Altbauten ohne Heizung und Bad gibt (Spalte A des Mietenspiegels) oder weil offenbar seit 30 Jahren kaum noch kleine Wohnungen gebaut werden (Felder L1 und M1 sowie L5 und M5). Besonders bei Fortschreibungen kommt es deshalb häufiger zu Leerfeldern als beim Vorgänger.

Was der Mietenspiegel 2013 bringt

- Der Anstieg aller Mieten seit 2011 beträgt im Mittel 5,7 Prozent
- Die durchschnittliche Miethöhe steigt von 7,15 auf 7,56 Euro pro Quadratmeter.
- 38 Prozent der Datensätze stammen aus Neuvertragsschlüssen.
- Gegenüber 2011 bleiben 15 Felder leer.
- Spitzenreiter der Tabelle: das Feld B8 mit einem Anstieg des Mittelwertes um 21 Prozent.
- Minusrekordler der Tabelle: der Mittelwert in A3 sank um 7,6 Prozent.

Trends

- Altbauwohnungen steigen weit überdurchschnittlich.
- Die relativ teuren, kleinen Wohnungen in guter Wohnlage geben im Preis etwas nach.
- Die Mieten in Nachkriegsbauten der 50er Jahre steigen unterdurchschnittlich.
- Die Mieten der sog. Zwischenkriegsbau-

ten (1919 bis 1948) verteuern sich leicht überdurchschnittlich.

- Der Mietenanstieg der letzten vier Jahre hat sich in Hamburg von der normalen Preisentwicklung abgekoppelt.
- Günstige Wohnungen, deren Mieten unter 6 Euro pro Quadratmeter liegen, gibt es kaum noch. Lagen 2009 noch 48 Prozent der Wohnungen unter 6 Euro, sind es im Jahr 2013 nur noch 24 Prozent.

Ist an diesen Entwicklungen auch der Mietenspiegel selbst schuld?

Mietenspiegelkritik

Die sog. 4-Jahres-Regel in § 558 Abs. 2 BGB schreibt vor, dass für die ortsübliche Vergleichsmiete nur diejenigen Mieten relevant sind, die in den letzten vier Jahren vereinbart wurden. Wenn sich also bei den Interviews herausstellt, dass die letzte Erhöhung mehr als vier Jahre zurück liegt, endet das Interview. Diese Miete fließt dann nicht in den Mietenspiegel ein. So werden „ältere“ Mieten,

**SO WERDEN ÄLTERE MIETEN,
DIE IN DER REGEL NIEDRIGER
SIND, AUSSORTIERT.**

die in der Regel niedriger sind, aussortiert. So erklärt sich auch, weshalb trotz derzeit niedriger Fluktuation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt bei den Mieten ca. 40 Prozent Neuvermietungsmiten in den Mietenspiegel einfließen. Diese 4-Jahres-Regel schreibt eine Mietpreisdynamik vor, die in Zeiten extrem steigender

MIETENSPIEGEL 2013

Normale oder gute Wohnlage?

Welches Rasterfeld des Mietenspiegels für die Mieterhöhung maßgeblich ist, hängt u.a. von der Wohnlage ab. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) gibt dazu das Hamburger Wohnlagenverzeichnis heraus, das mit Erscheinen des Mietenspiegels 2013 aktualisiert wurde. Wer nachsehen will, wie die eigene Wohnung eingestuft wird, kann unter www.hamburg.de, Stichwort „Wohnlagenverzeichnis“ das gesamte Werk einsehen. Die Einstufungen der einzelnen Straßen erfolgen blockweise – was dazu führen kann, dass Teile ein- und derselben Straße als gut, andere wieder als normal angesehen werden.

Aufstieg von der normalen in die gute Wohnlage

- Hahnemannstraße 2-20 in Eppendorf
- Kellinghusenstraße 1, 25-27, 15-23, 8-14 und 18-20
- Mühlenkamp 2-18 in Winterhude
- Struckholt 4-30 und 5-29 in Ohlsdorf (Erst bei der letzten Änderung des Wohnlagenverzeichnisses 2011 wurde der Struckholt von der guten in die normale Wohnlage heruntergestuft, jetzt wieder anders herum!)

Abstieg von der guten in die normale Wohnlage

- Berner Heerweg 189-499 und 466-496
- Birkenau 2-4, 1-3 und 6-24
- Brockdorffstr. bis auf die Nummern 2-18a
- Grothwisch 1a-23
- Heidewinkel 1-19a und 2a-18
- In de Krümm 1-19 und 2-36c
- Klosterallee 1-110
- Koppel 1-33 und 4-40
- Kurvenstraße 1-5 und 7-13
- Lohhörn 1-11 und 4
- Rautenbergstraße 1-11 und 4-8
- Sunderweg 2-22 und 1-27
- Waldweg 21-53 und 18-32
- St. Georgstraße 1-23 und 2-10

Endlich wurde beim aktuellen Wohnlagenverzeichnis ein Urteil des Landgerichts Hamburg aus 2011 umgesetzt, das die Wohnlage der St. Georgstraße 21 im Stadtteil St. Georg als normal angesehen hatte. Das Wohnlagenverzeichnis der BSU ist für die Mietgerichte nicht verbindlich, die Einstufungen werden aber von den Mietkammern im allgemeinen akzeptiert. Die jeweilige Einordnung eines Straßenabschnitts stellt eine widerlegbare Vermutung dar, die durch gute Argumente entkräftet werden kann. Wer Zweifel an der Einordnung seiner Wohnung in das Wohnlagenverzeichnis hat, sollte sich beraten lassen. Und: die oben genannten Umstufungen beruhen zum großen Teil auf Eingaben betroffener Bewohner und Vermieter. Es lohnt sich also, hier rechtzeitig vor Erscheinen des neuen Wohnlagenverzeichnisses 2015 tätig zu werden und den Wunsch nach Umstufung gut zu begründen!

Mietenspiegel 2013 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung - (Erhebungsstand: 01.04.2013)

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig. Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen in der Broschüre "Hamburger Mietenspiegel 2013" genau beachtet werden.

Baualterklasse/Bezugseigenschaft		Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EUR/m²)																									
		bis 31.12.1918		01.01.1919 bis 20.06.1948		21.06.1948 bis 31.12.1960		1961 - 1967		1968 - 1977		1978 - 1993		1994 - 2012													
Wohnlage	Ausstattung	A		B		C		E		F		G		H		I		K		L		M					
		ohne Bad und ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	ohne Bad und ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	ohne Bad und ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	ohne Bad und ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	ohne Bad und ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	ohne Bad und ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	ohne Bad und ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	ohne Bad und ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	ohne Bad und ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	ohne Bad und ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	ohne Bad und ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	ohne Bad und ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung		
Normale Wohnlage	1 25 m² bis unter 41 m²	Mittelwert	9,92	7,93	7,05	8,80	9,15	7,61	7,99	6,99	7,22	7,46	7,43	6,30	7,10	6,00	7,98	8,26	5,54	10,38	8,26	5,54	10,44	8,26	5,54	10,44	
	2 41 m² bis unter 66 m²	Spanne	7,93 - 12,36	7,05 - 8,22	8,80 - 10,60	9,15 - 11,49	7,61 - 11,49	6,99 - 11,49	7,22 - 11,49	7,46 - 11,49	7,43 - 11,49	6,30 - 11,49	7,10 - 11,49	6,00 - 11,49	7,98 - 11,49	8,26 - 11,49	5,54 - 11,49	10,38 - 11,49	8,26 - 11,49	5,54 - 11,49	10,44 - 11,49	8,26 - 11,49	5,54 - 11,49	10,44 - 11,49	8,26 - 11,49	5,54 - 11,49	10,44 - 11,49
	3 66 m² bis unter 91 m²	Anzahl	17*	17*	17*	22*	22*	22*	22*	22*	22*	22*	22*	22*	22*	22*	22*	22*	22*	22*	22*	22*	22*	22*	22*	22*	22*
	4 ab 91 m²	Mittelwert	4,50	4,16	4,83	4,16	4,83	4,16	4,83	4,16	4,83	4,16	4,83	4,16	4,83	4,16	4,83	4,16	4,83	4,16	4,83	4,16	4,83	4,16	4,83	4,16	4,83
Gute Wohnlage	5 25 m² bis unter 41 m²	Spanne	11*	11*	11*	14*	14*	14*	14*	14*	14*	14*	14*	14*	14*	14*	14*	14*	14*	14*	14*	14*	14*	14*	14*	14*	14*
	6 41 m² bis unter 66 m²	Anzahl	12*	12*	12*	12*	12*	12*	12*	12*	12*	12*	12*	12*	12*	12*	12*	12*	12*	12*	12*	12*	12*	12*	12*	12*	12*
	7 66 m² bis unter 91 m²	Mittelwert	10,13	9,33	11,44	10,13	9,33	11,44	10,13	9,33	11,44	10,13	9,33	11,44	10,13	9,33	11,44	10,13	9,33	11,44	10,13	9,33	11,44	10,13	9,33	11,44	10,13
	8 91 m² bis unter 131 m²	Spanne	9,33 - 11,44	8,29 - 11,46	7,62 - 12,11	9,48	7,62 - 12,11	8,15	6,91 - 9,71	8,15	6,91 - 9,71	8,15	6,91 - 9,71	8,15	6,91 - 9,71	8,15	6,91 - 9,71	8,15	6,91 - 9,71	8,15	6,91 - 9,71	8,15	6,91 - 9,71	8,15	6,91 - 9,71	8,15	6,91 - 9,71
	9 ab 131 m²	Anzahl	20*	20*	20*	20*	20*	20*	20*	20*	20*	20*	20*	20*	20*	20*	20*	20*	20*	20*	20*	20*	20*	20*	20*	20*	20*

Bei Leerfeldern konnten aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden. * Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussagekraft eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

Mieten nicht angemessen erscheint. Sie zu streichen, ist bislang nicht explizit der Koalitionsvereinbarung zu entnehmen.

Keine Begrenzung der Neuvermietungspreise

Seit 10 Jahren kann man nicht mehr erfolgversprechend gegen Mietpreisüberhöhungen vorgehen (wir berichteten zuletzt in Mietraum², 4/2012). Und so fließen vollkommen überzogene Mietpreise (siehe z.B. Seite 6) in den Mietenspiegel. Zwar findet eine sog. Extremwertbereinigung statt, so dass einzelne Ausreißermieten in einem Feld gelöscht werden; die meisten der zur Zeit regelmäßig deutlich über dem Mietenspiegel angesetzten Neuvermietungspreise bleiben jedoch drin.

Streitpunkt Wohnlage

Der Mietenspiegel unterscheidet zwei Wohnlagen, die gute und die normale. Die Wohnlage einer jeden Wohnung ist im Wohnlagenverzeichnis aufgeführt, das die BSU mit dem Institut Analyse & Konzepte für 2013 aktualisiert hat (s. Auf- und Abwertungen Seite 4). Bei der Einordnung spielt der sog. Gebietsstatus eine entscheidende Rolle. Dieser Indikator beschreibt die Höhe der Bodenpreise und der Bevölkerungsstruktur. Viertel mit vielen Umwandlungen und teuren Wohnungsverkäufen wie z.B. die Koppel in St. Georg rutschten deshalb in die gute Wohnlage. Für die Bevölkerung ist diese Entwicklung schwer verständlich. Die Koppel ist stark verdichtet bebaut, nachts durch Verkehrs- und Besucherlärm belastet, es gibt kaum Grün. Nur weil viele Eigentumswohnungsverkäufe im In-Viertel stattfinden, werden die Nachbarwohnungen quasi mit aufgewertet. Diese Aufwertung nachgefragter Viertel ist neu, weil sie nicht die feinen, grünen und ruhigen Gegenden betrifft, die bislang zur guten Wohnlage gehörten. Die Kritik an dem starken Gewicht des sog. Gebietsstatus geht deshalb in eine neue Runde – die Koppel wurde nach abschlägigen Urteilen der Gerichte jetzt wieder in die normale Wohnlage abgestuft.

Auf jeden Fall mit!

Wäre man besser dran, wenn ein Mietenspiegel mit zu vielen und teuren Mietwerten und umstrittenen Wohnlagenzuordnungen nicht existierte? Nein!

Ohne Mietenspiegel könnten Vermieter die Miete einfach mit drei vergleichbaren Wohnungen oder mit einem Gutachten begründen. Die Gutachter stammen oft aus der Wohnungswirtschaft und die Daten für vergleichbare Wohnungen im Zweifel aus Datenbanken der Immobilienverbände – alles Daten, die keine niedrigen Mieten verheißen. Es braucht eine objektive Grundlage, damit Mieter sich selbst ein Bild machen können, ob sie einer Erhöhung ganz, zum Teil oder gar nicht zustimmen sollten. Der Mietenspiegel wird aufgrund

Was zu tun ist, um den Mietanstieg zu bremsen

Ein Kommentar von Sylvia Sonnemann

Der Mietenanstieg in Hamburg ist besorgniserregend und erfordert schnelle, effektive Maßnahmen. Bausenatorin Jutta Blankau kommentiert den Mietenanstieg von durchschnittlich 5,7 Prozent mit Worten wie „Stagnation“ und „der Mietenanstieg sei gebremst“. Warum diese Schönfärberei?

Auch wenn der Wohnungsbau in Hamburg in Schwung kommt: Die von der SPD-Regierung versprochenen 6.000 neuen Wohnungen jedes Jahr gibt es noch nicht. Auch wenn es gelingen sollte, in Zukunft dieses Ziel zu erreichen, den Optimismus der Senatorin, dass schon der nächste Mietenspiegel die rege Neubautätigkeit in Hamburg belegen wird, kann man nach einem Blick auf die Zahlen nicht teilen. In 2012 wurden 3.309 Wohnungen fertig gestellt. Unter Berücksichtigung von ca. 1.000 abgerissene Wohnungen sind das netto also 2.309 Wohnungen Zuwachs. Zugleich



kamen im Jahr 2012 fast 15.000 Hamburger Einwohner hinzu, laut Statistikamt Nord sind das 7.288 Haushalte. Insofern hätten auch 6.000 Wohnungen nicht genügt, um für eine Entspannung zu sorgen. Zweifel an einen nur sanften Anstieg der Mieten im nächsten Mietenspiegel sind also angebracht. Was greift kurzfristig? Drei Dinge sind schnell und einfach zu machen: Die

Neuvermietungspreise werden begrenzt auf die ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent. In den Mietenspiegel fließen alle am jeweiligen Stichtag gezahlten Mieten ein – nicht nur die der letzten vier Jahre – und drittens muss Mietpreisüberhöhung wieder gehandelt werden. Leider hat man zu den beiden letztgenannten Themen nichts konkretes in den Koalitionsverhandlungen gehört – darüber muss noch gesprochen werden.



Grünanlagen: ein Plus für die Wohnlage

seiner (dargestellten) wissenschaftlichen Erstellung von den Gerichten als Beweismittel akzeptiert. Das ist wichtig für die Verlässlichkeit bei einer außergerichtlichen Einschätzung, die dann zur Not gerichtlich überprüft werden kann. Für Mietengerechtigkeit des Mietenspiegels setzt sich Mieter helfen Mietern im Arbeitskreis Mietenspiegel ein. In diesem Arbeitskreis diskutiert die BSU mit Immobilienverbandsvertretern, den Mietervereinen und Richtern unter anderem über die hier genannten Streitpunkte. Und schließlich: Sachliche Grundlage einer Mietpreisbremse kann nur der Mietenspiegel sein. Wenn Neuvermietungen tatsächlich bald auf zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt werden, dann können sich Mieter auch daran orientieren und etwas gegen zu hohe Mieten unternehmen.

Sylvia Sonnemann

Welche Wohnungen mietenspiegelrelevant sind

Mietenspiegelrelevant sind in Hamburg 542.000 Wohnungen, welche die folgenden vier Kriterien erfüllen müssen:

- Es wohnt jemand zur Miete (also nicht der Eigentümer).
- Die Wohnung ist frei finanziert, also nicht aufgrund öffentlicher Förderung preisgebunden.
- Sie liegt in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens drei Wohnungen.
- Die Wohnung liegt nicht im Kellergeschoss.

Nicht mietenspiegelrelevant sind Mieten von Wohnungen,

- die der Eigentümer selbst bewohnt,
- die mit öffentlichen Mitteln modernisiert oder gebaut wurden,
- die in Ein- und Zweifamilienhäusern, in Reihenhäusern oder im Keller liegen.

Günstig war gestern

Wie Akelius Mieten in die Höhe treibt

Manch schwedischer Konzern besitzt ein sympathisches Image, so etwa IKEA, das unmögliche Möbelhaus mit den erschwinglichen Preisen. An anderen schwedischen Konzernen klebt eher ein Negativ-Image, etwa am Energieversorger Vattenfall, der mit schmutziger Kohle und riskanter Atomtechnik in Verbindung gebracht wird. Und dann ist da noch der schwedische Immobilieninvestor Akelius, ein Konzern, der in Hamburg eine immer größere Rolle im Bereich des Mietwohnens spielt. Was ist Akelius für einer? Wir haben alte, neue und ehemalige Mieter befragt.

Text: Rainer Link
Fotos: Henning Scholz

Der Konzern geht immer nach dem gleichen Muster vor. Er kauft in zentralen Lagen Hamburgs Mietshäuser mit nicht mehr als 20% Gewerbeanteil. Kaum im Grundbuch eingetragen, beginnt Akelius leer werdende Wohnungen wie auch das Gesamtensemble aufzuwerten. Ziel ist es, den selbstdefinierten „First Class Standard“ zu erreichen. Das ist ein Standard, der es in den Augen von Akelius erlaubt, bei Neuvermietung 15 Euro/m² und mehr als Kaltmiete verlangen zu dürfen. Gern sieht es Akelius, wenn Altmietler von sich aus kündigen, denn der Nachfolgemietler bringt zuverlässig mehr Geld in die Konzernkasse. Völlig entnervt hat vor kurzem das junge Ehepaar N. seine Wohnung im Hanssensweg 13

angeboten. Irgendwann war Schluss. Herr und Frau N. gaben vor kurzem ihre Wohnung besenrein zurück. Für Akelius eine gute Gelegenheit, den konzerneigenen First Class Standard auch in dieser Wohnung zu realisieren, um dann für ca. 20 Euro warm den großen Reibach zu machen. Wie das funktioniert, erfahren wir auf der gleichen Etage. Wir klingeln beim Nachbarn, Herrn M. Gemeinsam mit seiner Lebensgefährtin zog er im Frühjahr 2013 ins Haus. Knapp 60 m² bewohnen sie nun und zahlen dafür rund 1.200 Euro warm. „Ganz schön happig, aber was anderes haben wir so schnell nicht finden können“, erklärt Herr M. Ein Rundgang durch ihre Wohnung wirft die Frage auf, wo ist hier der First Class Standard? Was wir zu sehen kriegen, ist bestenfalls durchschnittlicher Renovierungsstandard. Auf der Website von Akeli-

weniger als 400 Euro für rund 55 m² dabei ist. Für ihn noch erschwinglich, für Akelius aber eine schwer zu ertragende Provokation. Wenn das Baugerüst demnächst abgebaut

GERN SIEHT ES AKELIUS, WENN ALTMIETER VON SICH AUS KÜNDIGEN, DENN DER NACHFOLGEMIETER BRINGT ZUVERLÄSSIG MEHR GELD IN DIE KONZERNKASSE.

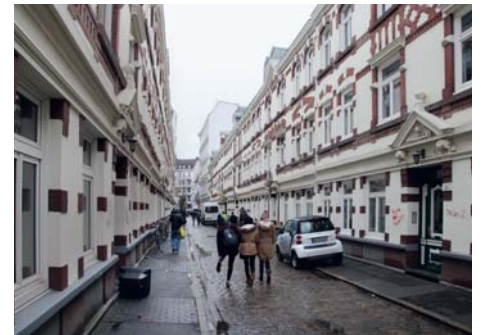
wird, muss der Rentner mit hohen Forderungen des Vermieters rechnen. Herr P. hat Kinder, bei denen er wohnen könnte; und er hat auch – wenn alle Stricke reißen – einen Cam-



2011 erwarb Akelius auch dieses Haus im Winterhuder Hanssensweg. Seitdem haben die Mieter mehr als nur ein Problem.



Lauschige Passage am Rande des turbulenten Schanzenviertels: Die Augustenpassage. Hier gehören Akelius 220 Wohnungen. 113 tragen bereits den konzerneigenen Stempel „First Class Standard“.



Die Beckstraße gehört zum Portfolio von Akelius.

in Winterhude gekündigt. Vier Jahre wohnten sie in dem schönen Altbau-Ensemble mit den typischen Klinkerriemchen, dann kam Akelius. „Das letzte Jahr war die Hölle“, sagt Frau N. Im Mai 2013 wurde ihr Haus vorne und hinten eingerüstet und mit Folien verhängt. Den kompletten Sommer über fehlten den Mietern Tageslicht und Sonnenstrahlen. Dafür erhielten sie ohrenbetäubenden Lärm durch die Fassadenarbeiten, die bis heute nicht beendet sind. Frau N., die wegen Schwangerschaftskomplikationen nicht mehr zur Arbeit gehen konnte, hatte daheim rund um die Uhr den Sound des Presslufthammers im Ohr. Auf Beschwerden reagierte Akelius nicht. Eine Minderung der Miete wurde ihnen auch nicht

us wird der hauseigene First Class Standard dagegen mit edlen Einbauküchen, Designer-Armaturen und wahren Schmuckstücken an Waschbecken illustriert. 20 Euro warm und dazu noch während der gesamten bisherigen Mietzeit Krach durch Sanierungsarbeiten? Herr M. hat auf eigene Faust seine Mietzahlung um 20 Prozent reduziert.

Im Parterre des Hauses wohnt Herr P. Er ist im Jahr 1949, als dreijähriger Knirps, hier eingezogen. Jetzt ist er Rentner und war immer ganz zufrieden, weil seine Miete über die Jahrzehnte zwar hin und wieder mal ein wenig erhöht wurde, aber immer in verschmerzba- ren Schritten. Wie viel er zurzeit zahlt, will er nicht verraten. Wir schätzen, dass er mit

pingwagen, in dem es bei schönem Wetter gemütlich sein soll, sagt er. Aber zunächst ist Herr P. einem Mieterverein beigetreten, will sich von Akelius nicht über den Tisch ziehen lassen. „Die kriegen mich hier nur raus, mit den Füßen nach vorne“. Zwei seiner langjährigen Mitmieterinnen aus dem Haus haben zu seinem Leidwesen aufgegeben. Die eine wohnt jetzt im Betreuten Wohnen, die andere hat einen Platz in einem Seniorenheim um die Ecke gefunden. Auch ihre Wohnungen werden in Kürze für rund 20 Euro warm junge, kaufkräftige Mieter, die nichts billigeres finden konnten, beherbergen.

Wie wird man zum Akelius Mieter? Niemand zahlt die geforderten Superlativ-Mieten frei-



Hat die Modernisierung nicht bestellt und will dafür auch nicht blechen: Mieter Erwin K., dessen Blutdruck bedrohlich nach oben schnell, wenn das Stichwort Akelius fällt.

willig. Aber die grassierende Wohnungsnot sorgt immer wieder dafür, dass verzweifelt Suchende bei Akelius landen. In der verkehrsberuhigten Augustenpassage liegt die Einstiegsrente bei den gerade mal 50 m² großen Wohnungen bei 770 Euro, also schlappe 15 Euro kalt, sagt uns eine Frau, die hier erst vor kurzem eingezogen ist. Als wir nur wenige Tage später die Website von Akelius besuchen, kostet eine 47 m² kleine Wohnung in dieser Passage bereits 790 Euro kalt, also 16,80 für den Quadratmeter. Wohl kein Vermieter in der Stadt dreht so offensiv an der Mietpreisschraube wie der skandinavische Konzern. Die Beckstraße ist einerseits eine enge, kopfsteingepflasterte Straße mit hübschen Fassa-

den und wenig Durchgangsverkehr am Rande des Schanzenviertels. Die Beckstraße ist andererseits seit einigen Jahren zu einhundert Prozent in der Hand von Akelius und deshalb auch zu einer furchtbar teuren Adresse geworden.

Edwin Schmitt, Mieter in der Beckstraße, besteht darauf, dass er hier schon gelebt hat, als Akelius noch gar nicht auf dem deutschen Markt aktiv war. Im November 1989 zog er in die Hausnummer 9 und hat es durch Beharrlichkeit und durch juristische Unterstützung von MhM geschafft, die Kaltmiete bei 440 Euro für gut 50 m² zu halten. Ein bisschen kommt er sich wie ein Fossil vor, sagt er, denn in die Nachbarwohnungen sind über die Jahre deutlich jüngere Mieter eingezogen und die zahlen schon mal bis zu 1.000 Euro warm. Und weil Alleinstehende nur selten solche Mietbelastungen tragen können, trifft man in der Beckstraße mittlerweile auf viele Wohngemeinschaften.

Edwin Schmitt hält seine Wohnung selbst in Schuss, wenn er in der Vergangenheit doch mal etwas von der Hausverwaltung wollte, musste er versuchen, diese über eine 0800-Nummer eines Call-Centers zu erreichen. „Da kann man sich die Finger wund wählen bis man jemanden erreicht, und dann passiert meistens sowieso nichts“, fasst er seine Erfahrungen zusammen. Und das ist nicht nur seine persönliche Erfahrung – alle Akelius-

Beweist, dass man sich gegen Akelius wehren kann: Mieter Edwin Schmitt aus der Beckstraße

ZWEI FÄLLE AKELIUS

Keinen Bock auf Instandsetzung

Bei Altonaer Akelius Mietern fiel bereits im Mai die Gastherme aus. Sie standen ohne Heizung und warmes Wasser da. Sie telefonierten und schrieben sich die Finger wund. Telefonisch wurden sie im Callcenter vertröstet. Ergebnislos. Ende Oktober war immer noch nichts repariert. Erst als MhM eine einstweilige Verfügung gegen Akelius androhte, kam der Installateur.

Mieter aus dem Schanzenviertel mussten über ein halbes Jahr das Badezimmer der Nachbarwohnung benutzen, weil der Fußboden im eigenen Bad vom Schwamm befallen war. Auch in diesem Fall reagierte Akelius nicht auf Anrufe und Schreiben. Erst als die Mieter eine gerichtliche Klage einreichten, wurde ihnen eine andere Wohnung angeboten.

Fortsetzung auf Seite 8

Mieter, mit denen wir sprachen, bestätigen: Entweder man kommt nicht durch oder man wird vertröstet oder anderswie abgefertigt.

Mietervergraulen in der Brunnenhofstraße

Immer die gleiche Masche: Akelius schickt ein Schreiben, in dem nebulös angekündigt wird, man wolle demnächst einige Arbeiten am Haus durchführen. „Was sie genau machen wollen, haben sie nicht gesagt, und auch nicht, was wir hinterher dafür zahlen sollen“, sagt Erwin K., der seit 26 Jahren in der Brunnenhofstraße Nr. 5 wohnt.

„Irgendwann haben die Handwerker bei mir im Wohnzimmer bodentiefe Fenster eingebaut, dabei haben sie die Heizkörper ausgebaut, weil die vor den neuen Fenstern natürlich störten“, klagt der Rentner. Seitdem heizt er mit einem kleinen Elektrodadiator. Im ganzen Haus sind die Mieter aufgebracht. Bei einigen Leuten wurde trotz deren Protests das Schlafzimmerfenster zugemauert. Und auf dem Dachboden werkeln die Handwerker munter vor sich hin, er soll wohl zu Wohnraum ausgebaut werden. Niemand weiß etwas Genaues. Denn all dies geschieht, ohne dass ein Akelius-Ansprechpartner für die



Selbst ist der Mieter: Herr Schmitt hat an der Decke ein prächtiges Jugendstilgemälde freigelegt.

Fragen und Sorgen zur Verfügung steht. Weil die Akelius-Praktiken als existenzielle Bedrohung wahrgenommen werden, haben erfreulich viele Mieter aus der Brunnenhofstraße begonnen, sich mit Hilfe von MhM juristisch zu wehren.

Unser Fazit

Akelius wächst rasant. Der Wohnungsbestand in Hamburg liegt mittlerweile bei rund 3.000 Wohnungen. Und dem Unternehmen geht es vermutlich blendend. Dazu beitragen mag auch, dass der Konzern seinen Bestandsmietern einen vernünftigen Service vorenthält. Richtig Reibach aber macht Akelius durch den Umstand, dass sich bei Neuvermietung absolute Phantasiemieten verlangen lassen. Diese Praktik wird vielleicht bald verboten werden. Jedenfalls verhandeln CDU und SPD derzeit (Stand dieses Artikels: Mitte November) bei ihren Koalitionsverhandlungen in Berlin über die Kappung der sog. „Wiedervermietungs-Miete“. Man will sie nach oben begrenzen, damit sie nicht höher als 10 Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete liegt. Für Akelius wäre dies ein echter Profitblocker.

Koalitionsverhandlungen Rosige Aussichten für Mieter?

Am 4. November 2013 haben sich CDU und SPD in ihren Koalitionsverhandlungen auf ein „Paket für bezahlbares Wohnen und Bauen“ geeinigt. Presseberichten zu Folge soll es demnach zu einigen Verbesserungen für Mieter kommen. Was ist geplant?

Mietenbremse? Wenn Hamburg will ...

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten sollen die Mieten bei einer Neuvermietung auf 10 Prozent des lokalen Mietenspiegels begrenzt werden können. Die Regelung wird nicht bundesweit eingeführt, sondern es soll den Ländern überlassen werden, per Verordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die Begrenzung gelten soll. Wer beobachtet hat, wie schwer sich der Hamburger Senat damit getan hat, die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen auf 15 Prozent zu reduzieren, muss einen langen Umsetzungsprozess befürchten. Dennoch ist diese Mietpreisbremse, wenn sie schnell und eindeutig verabschiedet und umgesetzt wird, eine Chance, den Anstieg der Mieten in Hamburg kurzfristig abzumildern.

Mieterhöhung und Modernisierung: „Nur“ noch 10 Jahre

Die Mieterhöhungsmöglichkeit soll von bisher 11 auf 10 Prozent der Modernisierungskosten gesenkt werden. Angesichts der niedrigen

Zinsen ist diese Absenkung zu schwach, um bezahlbare Mieten sicher zu stellen. Die Modernisierungsmieterhöhung soll ferner auf zehn Jahre begrenzt werden. Nach Einschätzung von MhM sind innerhalb von 10 Jahren viele Mieter bereits ausgezogen – wenn sie die Mietsteigerungen nicht mehr zahlen können oder das Jobcenter die erhöhte Miete nicht übernehmen will. Die einzig wirkliche Bremse für die Mietenexplosion und zum Schutz vor Verdrängung wäre die Abschaffung der Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung. Langfristig kann diese Zehnjahresgrenze dazu führen, dass Mieten etwas langsamer steigen. Denn nach Ablauf des Zehnjahreszeitraums müsste die Miete erstmalig gesenkt werden und das würde dann auch wieder in den Mietenspiegel einfließen.

Bestellerprinzip bei den Maklerkosten

Bei Wohnungsvermittlung soll künftig der Makler von demjenigen bezahlt werden, der ihn beauftragt hat, also in der Regel vom Vermieter. Diese Gesetzesinitiative aus Hamburg

wird nun also umgesetzt. Erfreulich für Mieter.

Das geht besser!

Die dramatische Mietentwicklung kann verringert werden, wenn die Mietpreisbremse schnell und juristisch kompetent in die Tat umgesetzt wird. Haushalten mit geringem Einkommen verhilft diese Regelung allerdings auch nicht zu bezahlbarem Wohnraum, hier fehlt bisher jegliches Konzept. Bei Modernisierungen fehlt es nach wie vor an einer gerechten Kostenverteilung. Und nicht angetastet wurden die Einschnitte in das Minderungsrecht bei energetischen Modernisierungen, die die CDU gerade erst diesen Mai beschlossen hatte. Auch die 4-Jahres-Regel bei der Datenerhebung zum Mietenspiegel (s. Seite 4) war offenbar kein konkretes Thema der Verhandlungen. Kleine Verbesserungen sind in Sicht, aber rosige Zeiten für Mieter in den gefragten Ballungszentren werden deswegen sicher nicht anbrechen.

Eve Raatschen

Mieterhöhung Wer soll das bezahlen?

Nach Karnevalsstimmung ist einem angesichts der drastisch weiter steigenden Mieten in Hamburg wahrlich nicht zumute. Und wieder wird mit dem neuen Mietenspiegel 2013 eine neue Runde eingeläutet. Umso wichtiger ist es, dass Mieter alle Kontrollmöglichkeiten nutzen um dem Vermieter nur das zu geben, was er rechtlich beanspruchen kann.

Ist die Mieterhöhung nach § 558 BGB, die der Vermieter mit Bezug auf den Mietenspiegel fordert, berechtigt, müssen Mieter zustimmen: Das bloße Zahlen reicht nicht aus, wer eine Klage vermeiden will, sollte die Zustimmung ausdrücklich schriftlich an den Vermieter senden.

Mietenspiegel und nicht mehr

Der Vermieter darf eine Zustimmung zur Mieterhöhung nur auf die ortsübliche Miete verlangen, d.h. auf den Wert, der sich für die konkrete Wohnung aus dem Mietenspiegel 2013 ergibt. Zunächst sollten die Eckdaten überprüft werden. Baualter, Größe, Wohnlage und Ausstattung der Wohnung mit Bad und/oder Sammelheizung. Hat man das richtige Rasterfeld des Mietenspiegels gefunden, geht es darum festzustellen, welcher Preis für die Wohnung ortsüblich ist. Der Wert in der Mitte, der sog. Mittelwert, wird für eine durchschnittliche Wohnung dieser Baualtersklasse angesetzt. Gibt es Vorteile und/oder Nachteile, wie z.B. eine bessere oder schlechtere Ausstattung oder Besonderheiten der Lage der

Kappungsgrenze von 15 Prozent eingehalten?

Eine ganz wichtige Regelung zur Mietbegrenzung ist die sogenannte Kappungsgrenze. Selbst wenn der Mietenspiegel eine Mieterhöhung rechtfertigen würde, darf ein Vermieter in Hamburg (neu seit September 2013) innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 15 Prozent erhöhen. Betrug die Miete am 1. März 2011 400 Euro darf zum 1.3.2014 eine Mieterhöhung um maximal 60 Euro verlangt werden. Fordert der Vermieter mehr, müssen Mieter nur eine Teilzustimmung auf den korrekten Betrag erklären.

Ist in den letzten drei Jahren eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierung (Wärmedämmung, Rauchmeldereinbau etc.) verlangt worden, wird dieser Betrag leider zur Kappungsgrenze hinzuaddiert – die Gesamtmiete (Erhöhungsbetrag plus Modernisierungszuschlag) darf aber dann nicht höher sein als der ortsübliche Betrag nach dem Mietenspiegel.

- in der Mieterhöhung auf ein konkretes Mietenspiegelfeld Bezug genommen wird (er muss nicht beigefügt werden).

Ab wann muss die neue Miete gezahlt werden?

Sind alle Formalien eingehalten und ist auch die Höhe korrekt, muss der Mieter seine Zustimmung erteilen und ab dem dritten Monat nach Erhalt der Mieterhöhung die höhere Miete zahlen, § 558b BGB. Ist die Frist falsch berechnet, zahlt man ab dem korrekten Datum. Liegt der Vermieter zu hoch, muss der Mieterhöhung nur teilweise zugestimmt werden. Hat der Vermieter formale Fehler gemacht oder zahlen die Mieter jetzt schon die ortsübliche Vergleichsmiete oder ist die Kappungsgrenze bereits durch eine Mieterhöhung in den letzten drei Jahren ausgeschöpft worden, muss der Mieterhöhung nicht zugestimmt werden. Informationen finden Sie auch im MhM-Info 05, das in allen Beratungsstellen ausliegt oder auch im Internet abrufbar ist. Die Lektüre ersetzt keine persönliche Beratung. Eve Raatschen



Altbauten: Auch mit einer reduzierten Mieterhöhung für viele nicht mehr erschwinglich.

Wohnung, ist ein Zuschlag oder Abzug vom Mittelwert des Mietenspiegels angesagt. Wie stark sich ein Vorteil oder Nachteil auswirken kann, obliegt – wenn keine Einigung möglich ist – der Einschätzung eines Mietrichters. Die Berater_innen von MhM verfügen über viel Erfahrung aus Gerichtsentscheidungen der letzten Jahre und können so eine fundierte Einschätzung abgeben. Anhaltspunkte liefert auch die Broschüre zum Mietenspiegel, die von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt herausgegeben wird. Sie ist unter www.hamburg.de abrufbar und demnächst auch in der Zentrale von MhM erhältlich. Beispiele finden sich auch bei den Kurzurteilen auf der Seite 13.

Scheitern an Formalien

Hält der Vermieter die Formalien nicht ein, muss der Mieterhöhung nicht zugestimmt werden. Er kann dann zwar die Mieterhöhung wiederholen, die Fristen beginnen jedoch neu zu laufen und Mieter sparen einige Monate erhöhte Miete. Eine formal wirksame Mieterhöhung setzt voraus, dass

- der Mieter um Zustimmung gebeten wird (nicht: die Miete beträgt ab ...),
- alle Mieter angeschrieben werden,
- die Mieterhöhung erkennen lässt, von wem sie kommt (gedruckter Name reicht, eine persönliche Unterschrift ist nicht nötig),
- die letzte Mieterhöhung nach Mietenspiegel 15 Monate her ist,

Neu: Energiekennwerte

Der energetische Zustand der Wohnung ist ein Beschaffenheitskriterium, das auch schon bei vorangegangenen Mietenspiegeln für die Einordnung in die Spanne des Mietenspiegels eine Rolle spielte. Jetzt soll durch eine weitere Tabelle mit durchschnittlichen Verbrauchswerten eine sachliche Grundlage hierfür geschaffen werden. Allerdings verfügen Vermieter über einen Informationsvorsprung, den Verbrauchsausweis, der dem Mieter im seltensten Fall bekannt ist. Die Handhabung dieser Tabelle erfordert viel Know-how und am besten die Vorlage des Energieausweises. Bislang haben Mieter aber nur bei Anmietung einen Anspruch auf Vorlage des Ausweises. Mieter, deren Mieterhöhung mit dem angeblich guten energetischen Zustand der Wohnung begründet wird oder die sich für einen Abschlag vom Mittelwert auf die schlechte Isolierung der Wohnung berufen wollen, sollten sich beraten lassen und zusätzlich zur Mieterhöhung ihre Heizkostenabrechnung(en) mitbringen.

GESUNDHEIT

Weniger Blei im
Trinkwasser erlaubt

Zum 1. Dezember 2013 tritt die zweite Stufe der Trinkwasserverordnung 2003 in Kraft. Der Grenzwert für den gerade noch zulässigen Bleigehalt im Trinkwasser beträgt dann 0,01 mg/Liter. Liegt der tatsächliche Bleigehalt im Wasser darüber, muss der Vermieter Abhilfe schaffen, in der Regel durch den Austausch noch vorhandener Bleirohre. Den Nachweis der erhöhten Bleibelastung muss der Mieter erbringen.



Wer sein Wasser testen lassen will, kann dies für 20,23 Euro bei den Hamburger Wasserwerken in Auftrag geben. Näheres dazu auf www.hamburgwasser.de/kunden. Sinkt der Bleigehalt nach kurzer Ablaufzeit nicht auf ein zulässiges Maß, haben Mieter außerdem das Recht zur Mietminderung.

Weitere Informationen enthält das Info 08 (Blei im Trinkwasser), abrufbar unter www.mhmhamburg.de oder gedruckt erhältlich in allen MhM-Beratungsstellen. Eve Raatschen

Mieterhöhung im öffentlich
geförderten Wohnungsbau

Für öffentlich geförderte Wohnungen gibt es keine Erhöhungen nach dem Mietenspiegel. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten richten sich hier nach anderen Vorschriften. Vermieter von preisgebundenen Wohnungen können zum 1.1.2014 die Mieten anheben, weil sich der gesetzlich zulässige Ansatz von Verwaltungs- und Instandsetzungspauschalen erhöht. Im Abstand von jeweils drei Jahren verändern sich die Ansätze nach §§ 26, 28 der Zweiten Berechnungsverordnung um den Prozentsatz, um den sich der sogenannte Verbraucherpreisindex verändert hat. Die Mieterhöhungserklärung muss den Mietern bis zum 15.12.2013 zugehen, um zum 1.1.2014 wirksam zu werden. Ist vertraglich

vereinbart, dass der Vermieter einen sofortigen Zahlungsanspruch auf gesetzliche Mieterhöhungen hat (Mietpreisgleitklausel), kann auch rückwirkend eine Mieterhöhung ab dem 1.1.2014 verlangt werden (§ 4 Abs. 8 Neubaumietenverordnung). Die Steigerungsrate wird berechnet von Oktober 2010 bis Oktober 2013 – die Höhe des Index für Oktober 2013 wird vom Statistischen Bundesamt Mitte November 2013 veröffentlicht.

Die Mieterhöhung muss begründet und berechnet werden, inklusive der Steigerung der Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen. Wer Zweifel an der Richtigkeit der Mieterhöhung hat, sollte diese in der Beratung bei MhM überprüfen lassen. Eve Raatschen

IHR GUTES RECHT Kurzurteile

Was ist eine Sammelheizung?

Für die Annahme einer Sammelheizung ist Voraussetzung, dass mindestens zwei Drittel der Wohnung durch diese beheizt werden kann. Da die streitige Wohnung mit Gasaußenwandöfen beheizt wird, die lediglich in den Wohnräumen, nicht aber in Küche und Bad vorhanden sind, liegt keine Sammelheizung im Sinne des Hamburger Mietenspiegels vor.

AG Hamburg, Urteil vom 20.11.2012 – 48 C 1890/12

Große Altbauwohnung
in Eppendorf

Die Lage einer Wohnung in der Husumer Straße ist nicht als wohnwerterhöhend, sondern als typische Wohnlage großer Altbauwohnungen in guter Lage zu bezeichnen. Bei der Beurteilung, ob eine Küchen- und Sanitärausstattung „baualtersgemäß“ im Sinne des Mietenspiegels ist, kommt es nicht auf den

Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes an, sondern auf die heutigen Ausstattungsstandards. In hundert Jahre alten Gebäuden wird üblicherweise im Zuge regelmäßiger Sanierungen der Standard verbessert. Daher steigert nach Ansicht des Amtsgerichts eine Nirostaspüle nicht den Wohnwert im Vergleich zum ursprünglichen Steingutbecken. AG Hamburg, Urteil vom 15.01.2013 – 43bC 211/12

Wohnwertnachteil
Nachtstromspeicherheizung

Eine Wohnung in der Grädener Straße in Eimsbüttel ist leicht überdurchschnittlich im Vergleich zu anderen Wohnungen in normaler Wohnlage. Denn diese Einbahnstraße ist verkehrsberuhigt, hat Grünbezug und das Gepräge vierstöckiger Altbauten in zentraler Lage. Erheblich nachteilig wirkt sich aber nach Meinung des Gerichts aus, dass die Wohnung lediglich

mit Nachtspeicherheizkörpern ausgestattet ist. Denn Nachtspeicheröfen haben einen besonders hohen Energieverbrauch und beheizen eine Wohnung weniger komfortabel als andere Heizungen. Zudem entsprechen sie nicht mehr der durchschnittlichen Ausstattung von Altbauten in Hamburg. Ein Merkmal besserer Ausstattung der streitigen Wohnung ist hingegen der Balkon mit einer Fläche von über 8 qm, der im vierten Obergeschoss gut nutzbar ist und nicht durch ohnehin kaum wahrnehmbare Verkehrsräusche beeinträchtigt wird. Nachteilig wirkt sich demgegenüber das verhältnismäßig kleine Badezimmer aus, das lediglich für eine Duschwanne Platz bietet und aus den 50- oder 60-er Jahren stammt. Die insgesamt nachteilige Ausstattung der Wohnung rechtfertigt einen Abschlag vom Mittelwert.

AG Hamburg, Urteil vom 07.12.2012 – 40b C 80/12

Sind Mieterinvestitionen
mieterhöhungsrelevant?

Die von Mieterseite in Eigeninitiative vorgenommenen Veränderungen bzw. Verbesserungen in der Wohnung sind bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen. Entscheidend für die Wohnwertbeurteilung ist allein der von der Vermieterseite gestellte Wohnungszustand.

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 30.11.2012 – 532 C 248/12

Einfach verglaste Fenster

Ausstattungsmerkmale einer Wohnung wie Einfachverglasung in zwei zur Straße ausgerichteten Räumen, fehlender Kaltwasserzähler sowie eine mit Graffiti beschmutzte Fassade führen bei durchschnittlicher Wohnlage zur Einordnung der Wohnung auf den sog. unteren Drittelwert des Rasterfeldes C 3.

AG Hamburg, Urteil vom 20.02.2013 – 46 C 137/12

KLARTEXT Sie fragen – wir antworten

? Mitte Oktober diesen Jahres habe ich eine Wohnung besichtigt, die mir gut gefiel.

Der Vermieter meinte, wenn ich mich gleich entscheide, würde er mich als Mieter nehmen. Ich habe im Beisein der Ehefrau des Vermieters zugesagt, die Wohnung zum 1. November 2013 anzumieten; der Vermieter wollte mir noch einen Mietvertrag zuschicken.

Ich habe ein Mietvertragsformular erhalten, in dem nun stand, dass die Wohnung ohne Kücheneinrichtung vermietet werde. Als ich die Wohnung besichtigte, war jedoch eine Einbauküche vorhanden und die sollte laut der damaligen Aussage des Vermieters auch in der Wohnung bleiben. Die Wohnung ohne jegliche Kücheneinrichtung wollte ich nur anmieten, wenn der Vermieter die ursprünglich genannte Miete reduzieren würde. Dies hat der Vermieter abgelehnt und so habe ich den Vertrag nicht unterschrieben.

Der Vermieter meinte, wir hätten bereits mündlich einen Mietvertrag geschlossen, den ich nur mit einer Frist von drei Monaten kündigen könne und so lange müsse ich Miete zahlen. Außerdem sei ihm ein Mietausfall entstanden, weil er auf meine Zusage hin, anderen Miet-



Sabine Weis Juristin und MhM-Expertin für Mietrecht

interessenten abgesagt habe und die Wohnung nicht zum 1. November 2013 vermieten konnte. Hat er Recht?

So wie Sie Ihren Fall schildern, gehe ich davon aus, dass zum Zeitpunkt der Wohnungsbesichtigung kein mündlicher Mietvertrag geschlossen wurde. Offensichtlich sollte der Mietvertrag schriftlich geschlossen werden, und zwar indem der Vermieter Ihnen ein Mietvertrags-exemplar zuschickt und Sie den Mietvertrag unterzeichnen.

Der mündliche Abschluss eines Mietvertrages wäre nur dann anzunehmen, wenn Sie sich mit dem Vermieter neben Mietpreis und

Mietbeginn bereits während der Wohnungsbesichtigung über alle Einzelheiten des Mietverhältnisses geeinigt hätten und diese im schriftlichen Mietvertrag aufgeführt wären. Vor einer solch detaillierten Einigung, die alle regelungsbedürftige Punkte eines Mietverhältnisses wie z.B. Durchführung von Schönheitsreparaturen umfasst, gehe ich nicht aus.

Unabhängig von Ihrer Zusage, die Wohnung zum 1. November 2013 anmieten zu wollen, sind Sie nicht verpflichtet, den schriftlichen Mietvertrag zu unterzeichnen. Denn: Bis zum Vertragsabschluss kann, so sieht es die Rechtsprechung (z.B. Landgericht Karlsruhe, Urteil vom 11.1.2013, ZMR 2013, S. 720f), jeder Vertragspartner noch von einem beabsichtigten Vertragsabschluss Abstand nehmen. Zu Mietzahlungen sind Sie daher nicht verpflichtet.

Auch einen Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen Mietausfalls halte ich für nicht gegeben. Zwar entsteht durch Vertragsverhandlungen ein gesetzliches Schuldverhältnis zwischen den Verhandlungspartnern und die Partner sind zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Ein Verstoß gegen die Rücksichtnahme liegt z.B. dann

vor, wenn ein Vertragsschluss nach den Vertragsverhandlungen als sicher anzunehmen ist und eine Partei ohne triftigen Grund den Vertragsabschluss ablehnt (so z.B. das Urteil des Landgerichts Hamburg vom 31.1.2013, ZMR 2013, S. 350f). Angesichts der erheblichen Kosten einer Kücheneinrichtung, die auf Sie zukommen, wenn Sie den Mietvertrag so wie vom Vermieter vorgelegt unterschreiben würden, hatten Sie einen ausreichenden Grund, den Vertragsabschluss zu verweigern.

? Ich habe von meinem Vermieter eine Mahnung bekommen, weil die Miete für den Monat November erst am 5. November 2013 auf seinem Konto einging. Dafür hat er mir Mahnkosten in Höhe von 3 Euro in Rechnung gestellt. Zu Recht?

Nein, Ihre Mietzahlung war pünktlich. Gemäß § 556b Abs. 1 BGB muss die Miete bis spätestens zum dritten Werktag entrichtet werden. Samstag zählen bei der Berechnung der Zahlungsfrist nicht als Werktage, so dass der 5. November 2013 der dritte Werktag war – oder in Bundesländern mit dem 1. November als Feiertag sogar nur der zweite Werktag.

SEPA-Überweisung Schutz für insolvente Mieter

Der Zahlungsverkehr wird spätestens im Februar nächsten Jahres auf das sogenannte SEPA-Verfahren umgestellt. Mieter werden davon in der Regel nicht viel mitbekommen. Vermieter, welche die Miete per Lastschrift einziehen, können über ein bestimmtes PC-Programm die bestehenden Kontonummern und Bankleitzahlen umwandeln. Schriftlich erteilte Einzugsermächtigungen bleiben bestehen, eine neue Einzugsermächtigung muss nicht erteilt werden. Mieter müssen allerdings offiziell von der Umstellung informiert werden. Manche Vermieter nutzen die Umstellung um von Mietern eine Einzugsermächtigung zu verlangen, die bislang noch keine erteilt hatten. Ist im Mietvertrag nichts vereinbart worden, sind Mieter grundsätzlich nicht verpflichtet, eine solche Ermächtigung zu erteilen.

Insolvente Mieter können aufatmen

Die SEPA Lastschrift hat auch inhaltliche Folgen. Wird über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet, war der In-

solvenzverwalter bislang befugt, dem bereits vom Vermieter vorgenommenen Einzug von Mieten zu widersprechen und eine Rückbuchung zu erzwingen. Konsequenz war, dass Mieten wieder offen waren und Vermieter den Mietvertrag kündigten. Dass einige Gerichte die dann ausgesprochenen Kündigungen für unberechtigt hielten (LG Hamburg, 30.4.2010, 311 S 107/09), machte die Situation für insolvente Mieter nicht weniger bedrohlich. Jetzt können Mieter, die per SEPA Lastschrift bezahlen, aufatmen: Der Bundesgerichtshof hat bereits am 20.7.2010 (XI ZR 236/07) entschieden, dass eine Zahlung per SEPA Lastschrift insolvenzfest ist. Der Insolvenzverwalter hat keine Möglichkeit, die Rückbuchung bereits abgebuchter Mieten zugunsten der Insolvenzmasse zu erreichen.

Unabhängig von einer Insolvenz, haben Mieter selbst ein achtwöchiges Widerrufsrecht und können in der Zeit die Rückbuchung der abgezogenen Miete von ihrer Bank verlangen.

Eve Raatschen

DATENSCHUTZ

Unerlaubte Fragen bei Anmietung

Der Hamburger Datenschutzbeauftragte hat eine Broschüre zum Fragerecht des Vermieters bei Anmietung einer Wohnung erstellt. Denn Vermieter legen auf dem angespannten Hamburger Wohnungsmarkt den Mietinteressenten immer detailliertere Fragebögen vor. Manche verlangen bereits vor der Wohnungsbesichtigung eine Schufa-Auskunft.

Das ist zwar rechtswidrig, stellt der Datenschutzbeauftragte klar, viele Mietinteressenten geben aber aus Angst, andernfalls keine Wohnung zu bekommen, „freiwillig“ umfangreiche Auskünfte.

Wer wissen will, welche Fragen Vermieter stellen dürfen und welche nicht, kann die Broschüre unter www.datenschutz-hamburg.de abrufen.

Bürgerbeteiligung als Farce

Genossenschaft VHW will abreißen

Wie sich die Zeiten ändern. Eine Genossenschaft will entgegen dem erklärten Willen der dort wohnenden Genossen eine ganze Siedlung abreißen und neu bauen. Die Mieter fühlen sich verschaukelt. Denn in etlichen Beteiligungsrunden mit ihnen, Vertretern der Genossenschaft und Fachleuten war ein tragfähiges Konzept zum Erhalt der Siedlung in Hamm entstanden. Doch die VHW akzeptierte das Ergebnis nicht. Sie kündigte Mietern wegen mangelnder wirtschaftlicher Verwertbarkeit ihrer Wohnungen, mit anderen Mietern laufen Verhandlungen über den Auszug.

So wird Vertrauen zerstört und das Beteiligungsverfahren ad absurdum geführt. Die Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft eG (VHW) will die 122 rund 50 m² großen Wohnungen in der schmunzigen alten Backsteinanlage abreißen. Die Zweckentfremdungsgenehmigung wurde bereits am 5.8.2011 erteilt. Dagegen liefen Mieter, Bezirkspolitiker und Architekten Sturm. Die VHW stimmte daraufhin einem Runden Tisch zu, stellte der Initiative sogar einen Architekten zur Seite und beteiligte sich auch selbst. Nach langen mühseligen Verhandlungen stand das Ergebnis: Erhalt der Häuser und Modernisierung unter Beibehaltung der Grundrisse inklusive einer Mieterhöhung. Parallel zu den zweieinhalb Jahre währenden Verhandlungen zogen allerdings immer mehr Mieter aus. Sie hielten die Ungewissheit nicht aus, manche ließen sich auch von der VHW mehr oder weniger überzeugen. Jetzt steht mehr als die Hälfte der Wohnungen leer, teilweise wird an Handwerksfirmen vermietet. Es ist ungemütlich für die Verbliebenen. Im Februar 2013 erteilte die Bauprüfungsabteilung die Abbruch-



Werden aus 122 günstigen 100 teure Wohnungen?

Vermieter Langenfeld muss Betriebskostenpauschale senken

Dirk Langenfeld hat einen Prozess wegen unangemessen hoher Betriebskosten verloren. Im Mietvertrag, in dem Langenfeld als Verwalter auftrat, war eine Betriebskostenpauschale in Höhe von 118 Euro für eine 55 m² große Wohnung vereinbart. Von Nachbarn erfuhren die Mieter, dass die tatsächlichen monatlichen Kosten für die Wohnung lediglich 44 Euro für das Jahr 2010 und 48 Euro für 2011 betragen. Sie verlangten daher eine Herabsetzung auf 50 Euro und die Rückzahlung der Überzahlungen. Zu Recht, meinte das Amtsgericht Hamburg. Eine vereinbarte Betriebskostenpauschale ist danach unwirksam, wenn sie die tatsächlichen Kosten um mehr als 100 Prozent übersteigt. Eine solch unangemessen hohe Betriebskostenpauschale verstößt gegen Treu und Glauben, so dass die zuviel entrichteten Beträge aus § 812 BGB zurückzuzahlen sind. Nun müssen die Mieter nur noch 50 Euro monatlich zahlen. (Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 24.10.2013 - 40 a 262/13)

genehmigung für die Häuser im Curtiusweg, Chapeaurougeweg und Am Elisabethgehölz. Die Mieter sind fassungslos. Sie fragen sich, warum sie sich überhaupt in das zeitaufwändige Beteiligungsverfahren eingebracht haben. War das alles ein Spiel auf Zeit, um den Auszug von Mietern relativ problemlos über die Bühne zu bekommen?

WAR DAS ALLES EIN SPIEL AUF ZEIT, UM DEN AUSZUG VON MIETERN RELATIV PROBLEMLOS ÜBER DIE BÜHNE ZU BEKOMMEN?

Jetzt kündigte die VHW den meisten der verbliebenen Mietern. Nur Abriss und Neubau sei wirtschaftlich vertretbar, so die Begründung. Statt 122 sollen 100 zeitgemäße, moderne Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern entstehen. Eine Modernisierung hingegen bedeutet eine monatliche Kaltmiete von 6,14 Euro/m², eine Neubauwohnung koste aber lediglich 4,88 Euro/m², behauptet die VHW. Das gilt allerdings nur für den Ersten Förder-

weg und da die Wohnungen deutlich größer sind, erhöht sich auch die Miete deutlich. In einer Pressemitteilung der Genossenschaft vom August wird den Mietern, die bereits ausgezogen sind und in den Neubau zurückziehen wollen, jedoch eine Nettokaltmiete von 5,90 Euro/m² angeboten. Was stimmt denn nun?

Paten für Elisa-Retter

Die verbliebenen Mieter prüfen jetzt, ob sie sich gegen die Kündigungen juristisch wehren können. Der Kampf gegen den Abriss und für den Erhalt der Häuser kann sehr anstrengend und zermürbend werden. Deswegen ist die Idee der Patenschaft entstanden. Unter dem Motto ‚Paten gesucht für die Elisa-Retter‘, werden Menschen gesucht, die jeweils eine Mietpartei durch Rat und Tat moralisch unterstützen. Der wird jetzt dringender denn je gebraucht.

Wer Interesse hat, melde sich im Patenschaftsbüro Elisa:

Corinna Gülzow, corigue@gmx.de,
T. 01577 8077 599

Weitere Infos unter www.rettet-elisa.de

Karin Asmuss

IBAN, BIC und SEPA

Mietervereinsbeitrag mit SEPA zahlen

Mieter helfen Mietern wird zum 1.2.2014 auf den einheitlichen europäischen Zahlungsverkehrsstandard SEPA (Single Euro Payments Area) umstellen.

Neu: SEPA-Lastschriftmandat

Der Mitgliedsbeitrag wird bei den meisten unserer Mitglieder mittels Lastschrift im Einzugsverfahren von dem uns bekannten Konto eingezogen. Das bleibt auch so. Aber anstelle des bisherigen Verfahrens nutzen wir bei Lastschriften ab 1.2.2014 das europaweit einheitliche SEPA-Basis-Lastschriftverfahren. Die uns erteilte Einzugsermächtigung wird dabei als SEPA-Mandat weitergenutzt. Der Beitrag wird bei Altmitgliedern wie bisher Anfang Januar oder bei halbjährlicher Zahlung im Januar und Juli des Jahres eingezogen. Nach den neuen Regelungen müssen wir uns im Interesse der Mitglieder zeitlich genauer festlegen. Die neuen Einzugstermine ab 1.2.2014 lauten deswegen wie folgt: 6. Januar und 6. Juli des Jahres. Wenn der betref-

fende Tag auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag fallen sollte, wird der Beitrag an dem darauffolgenden ersten Werktag eingezogen.

Bitte beachten: Im Januar 2014 wird der Beitrag noch nach dem alten System eingezogen.

Notwendige Angaben

Bei Überweisungen und Lastschriften muss ab Februar 2014 statt der alten Kontonummer die neue internationale Kennung IBAN (International Bank Account Number) verwendet werden. Die IBAN setzt sich zusammen aus der Länderkennung, einer Prüfziffer, der Bankleitzahl und der Kontonummer. Der in diesem Zusammenhang auch genannte BIC (Business Identifier Code) ersetzt zeitlich begrenzt die alte Bankleitzahl. Er ist bei innerdeutschen Überweisungen eigentlich überflüssig, da die BLZ bereits in der IBAN enthalten ist. Ab 1.2.2014 wird er denn auch nur noch für Auslandszahlungen benötigt. Die Gläubigeridentifikationsnummer (Gläu-

biger-ID) ist übrigens eine kontounabhängige und eindeutige Kennung, die den Zahlungsempfänger als Lastschrifteinreicher zusätzlich identifiziert.

Wenn Sie den Mitgliedsbeitrag an uns überweisen, müssen Sie ab 1. Februar 2014 die neue IBAN des Vereins verwenden, wie auch Ihre Mandatsreferenznummer, die nichts anderes ist als Ihre alte Mitgliedsnummer.

Mitglieder, die per Rechnung zahlen, finden alle notwendigen Angaben auf der Rechnung inklusive Zahlschein.

Karin Aßmus

Die neuen Bankdaten von Mieter helfen Mietern Hamburg für Beitragszahlungen

IBAN: DE21 2001 0020 0467 919207

BIC: PBNKDEFF

MhM-Gläubigeridentifikationsnummer: DE21MHM00000097367

NEBENKOSTEN UND MIETERHÖHUNGEN

MhM lädt zu Beratungstagen in die Bartelsstraße ein

17. Dezember 2013 und 14. Januar 2014 zwischen 10 und 17 Uhr

Der neue Mietenspiegel beschert vielen Mietern Mieterhöhungsverlangen, die nicht ungeprüft akzeptiert werden sollten. Auch Nebenkostenabrechnungen werden zur Fristwahrung noch schnell im Dezember verschickt, denn bis 31.12.2013 muss das Kalenderjahr 2012 abgerechnet werden. Um schnell und ohne lange Wartezeiten eine kompetente Beratung zu erhalten, bietet das komplette MhM-Team am 17.12.2013 und am 14.1.2014 einen ganzen Tag Nonstop-Beratung an – zur Prüfung der Nebenkosten-

Abrechnung oder Mieterhöhung nach Mietenspiegel an. Kommen Sie ohne Anmeldung in die MhM-Zentrale in der Bartelsstraße 30. Bitte bringen Sie alle zur Beratung notwendigen Unterlagen mit – die aktuelle Abrechnung, soweit vorhanden auch eine Abrechnung des Vorjahres, die aktuelle Mieterhöhung und die vorangegangene, soweit zur Hand – und nicht vergessen, Ihren Mietvertrag. Selbstverständlich können Sie bei diesen Themen auch weiterhin unsere normalen Beratungsangebote nutzen. Wir freuen uns auf Sie.

NACHBARSCHAFTSKONFLIKTE

Mediation kann helfen

Leider kommt es öfter vor als man denkt: Streit und Mobbing unter Nachbarn und Mietern. Lange juristische Auseinandersetzungen sind unerfreulich und können im schlimmsten Fall mit der Kündigung einer der beiden Mietparteien enden. MhM berät juristisch keine Nachbarschaftsstreitigkeiten. Aber MhM vermittelt Mediation; eine Methode, bei der die Kontrahenten die Lösung für ihre Konflikte im Beisein eines Mediators selber erarbeiten und finden können.

Das MhM-Mediationsteam hat gewechselt. Lars Flindt und Heike Hanhörster gehen neue berufliche Wege. Deswegen an dieser Stelle herzlichen Dank für ihre engagierte und kompetente Arbeit. MhM freut sich, das neue Mediationsteam vorstellen zu können. Dr. Ute Marie Metje und Michael Reich sind



ab sofort für Sie, unsere Mitglieder, da. Rufen Sie uns unter 431 39 40 an und vereinbaren Sie einfach ein Gespräch, wenn Sie Probleme mit Nachbarn oder in der Wohngemeinschaft lösen wollen.



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

Innenhofbebauung in Ottensen

Anwohner gegen Spekulanten 1:0

Hannes Classen ist Anwohner und Mitglied der Anwohnerinitiative, die eine niedrigere Bebauungsdichte in ihrem Innenhof befürwortet. Ihr dreiwöchiger Einsatz hat sich gelohnt, wie Classen zu berichten weiß.



Anwohner wollen maßvolle Bebauung mit bezahlbaren Wohnungen

16. Oktober 2013: Bürgeranhörung

Ca. 200 AnwohnerInnen sind in der Max-Brauer-Schule anwesend. Erstmals erfahren wir von den Plänen des Bezirksamts, in unserem Innenhof zwischen Hohenzollererring, Friedensallee, Große Brunnenstraße und Behringstraße 120 Wohnungen zu bauen. Schicke Würfel im Hafencity-Stil, überwiegend viergeschossig, teils auch drei- oder fünfgeschossig. Wenn der Investor möchte, kann er noch ein zusätzliches „Staffelgeschoss“ oben-

HAMBURG BRAUCHT MEHR BEZAHLBAREN WOHNRAUM. TROTZDEM MUSS ES EINEN VERNÜNFTIGEN KOMPROMISS GEBEN ZWISCHEN DEM INTERESSE NACH MEHR WOHNUNGEN UND DEN INTERESSEN DER ANWOHNER.

drauf setzen – baurechtlich geht das. Wären dann schon sechs Geschosse. 30% davon Sozialwohnungen, 70% frei finanziert – heißt es. Eine Überprüfung der Unterlagen zeigt, dass von den geplanten 12.000 qm Baugeschossfläche nur 3.000 qm geförderter Wohnraum sein sollen – aus dem vom Senat gepriesenen

„Drittelmix“ ist mal eben ein „Viertelmix“ geworden. Und „frei finanziert“ heißt heute in Ottensen: 4.000 bis 7.000 Euro pro qm Eigentumswohnung, oder Mieten zu 15 bis 20 Euro. Vor vier Jahren gab es schon mal eine Bürgeranhörung, da war noch von 2-3 Geschossen und insgesamt 70 Wohnungen die Rede.

Die vorhandene Bebauung im Innenhof unseres Altbauquartiers umfasst maximal zwei Geschosse, im wesentlichen Kleingewerbe und ein paar Garagen. Dazwischen gibt es viele hohe Bäume, am Blockrand Gärten, Gemeinschaftsgrünflächen und einen Spielplatz. 36 Singvogelarten tummeln sich hier, und wer an Sommerabenden auf dem Balkon sitzt, kann Fledermäuse beobachten. Lebensqualität eben.

So stößt der neue Plan auf einhelliges Entsetzen der Anwesenden, sehr viele melden sich zu Wort. Die Tendenz der meisten Wortmeldungen: Wir wissen, dass Hamburg mehr bezahlbaren Wohnraum braucht. Wir könnten uns mit einer Bebauung abfinden, auch wenn sie unsere Lebensqualität beeinträchtigt. Es muss aber einen vernünftigen Kompromiss geben zwischen dem Interesse nach mehr Wohnungen und den Interessen der Anwohner. Und es müssten bezahlbare Wohnungen sein! Noch mehr Hochpreiswohnungen sind das letzte, was Ottensen braucht! Dann melden sich auch ein paar Bürger zu Wort mit dem Wunsch, künftig in einem der geplanten

Häuser zu wohnen (Zitat: „Mein Kleiner möchte auch hier mit seinem Bobby-Car fahren!“). Wie sich später herausstellt sind es Mitarbeiter des mit dem Bebauungsplan beauftragten Architekturbüros Blauraum. Am Schluss nehmen die anwesenden VertreterInnen der Parteien Stellung zum Plan. Tendenz: CDU/FDP pro, SPD neutral, Grüne verhalten kritisch, Linke contra.

4. November 2013: 1. AnwohnerInnen-Treffen

Mehr als 50 AnwohnerInnen diskutieren im Gemeindehaus der Paul-Gerhard-Kirche den Bebauungsplanentwurf und unsere Möglichkeiten, dagegen vorzugehen. Wir verabschieden eine Erklärung mit dem Inhalt: Ja zu einer maßvollen Bebauung mit bezahlbaren Wohnungen – nein zu diesem Plan! Wir beschließen, als Anwohnerinitiative gegen den vorliegenden Plan aktiv zu werden.

6. November 2013: Öffentliche Sitzung des Planungsausschusses

Ca. 80 AnwohnerInnen sind da. Entgegen unserer Erwartung sind sich nun plötzlich alle im Planungsausschuss der Bezirksversammlung einig, dass dieser Bebauungsplan völlig überdimensioniert ist (Uwe Szczesny, CDU: „Die Stimmung bei der Bürgeranhörung war ja eindeutig.“) Stattdessen beschließen sie einstimmig, einen Architektenwettbewerb auszuschreiben. Gedacht ist nun an eine Bebauung mit maximal drei Stockwerken. Wir AnwohnerInnen sollen in die Planung einbe-

BEBAUUNGSPLAN IST VÖLLIG ÜBERDIMENSIONIERT.

zogen werden. Der Beschluss gegen den Bebauungsplan ist bereits gefallen, als wir unsere Erklärung vortragen. Das Verhalten der Mitarbeiter des Architekturbüros auf der Bürgeranhörung wird öffentlich gerügt („ethisch nicht akzeptabel ... Entschuldigung kann ich nicht annehmen“ – so der FDP-Vertreter). Wir AnwohnerInnen verlassen glücklich über diesen ersten Erfolg den Sitzungssaal. Einige von uns feiern noch lange bei unserem Griechen. Wir sind uns einig: Unsere Forderungen bleiben weiterhin aktuell, u.a. die Frage der Mietpreise. Wir bleiben wachsam, und wir werden mitreden – wer weiß, was noch für „tolle“ Pläne auf uns zukommen.



Machen Sie mit! Leerstehende Häuser für wohnungs- und obdachlose Menschen

Eigentum verpflichtet! Leerstand beenden! Obdach ist machbar, Herr Nachbar! Unter diesem Motto hatten am 16.10.2013 der Einwohnerverein St. Georg, die Ev.-Luth. Kirchengemeinde St. Georg-Borgfelde und das Hamburger Aktionsbündnis gegen Wohnungsnot zur Pressekonferenz geladen. Mit Unterstützung von Mieter helfen Mietern, Hinz & Kunzt und dem Leerstandsmelder wurde gefordert, das seit über 15 Jahren leerstehende Gebäude in der Koppel 95 kurzfristig für Unterbringungszwecke von wohnungs- und obdachlosen Menschen zur Verfügung zu stellen.

Über hundert Menschen erschienen zu der Kundgebung vor Ort und erinnerten Eigentümer und Senat an die grundgesetzlich normierte Sozialbindung des Eigentums. Ange-

... UNERTRÄGLICH, WENN HUNDERTE WOHNUNGEN UND CA. EINE MILLION QUADRAT-METER GRÖSSTENTEILS BEHEIZTER BÜROFLÄCHEN LEER STEHEN.

sichts der Tatsache, dass in Hamburg viele tausende Menschen auf der Straße oder in oft unzureichenden Einrichtungen der öffentlichen Unterbringung leben, sei es unerträglich, wenn hunderte Wohnungen und ca. eine Million Quadratmeter größtenteils beheizter Büroflächen leer stehen.

Hinter der Kundgebung steht angesichts der bevorstehenden Winterzeit die Idee, dass möglichst viele Hamburger sich in ihren Stadtteilen selbst für die Unterbringung wohnungsloser Menschen einsetzen. Dafür sollen entsprechend leerstehende Gebäude benannt werden, die für die kurzfristige Un-

terbringung von Wohnungslosen geeignet sind. Wenn beispielsweise in 100 Stadtteilen in jeweils drei bis vier leerstehenden Gebäuden jeweils 10-15 Menschen untergebracht würden, müsste im nächsten Winter kein Mensch mehr draußen schlafen. Die Initiatoren hoffen, dass sich möglichst viele Menschen ihrer Aktion anschließen und in ihren Stadtteilen ebenfalls medienwirksam Leerstände benennen sowie den Einzug Wohnungsloser fordern.

Polizeirecht nutzen

Das in diesem Jahr novellierte Wohnraumschutzgesetz lässt offenbar immer noch genügend Umgehungsmöglichkeiten zu. Das Leerstehenlassen von Büroflächen wird bisher überhaupt nicht sanktioniert. Mögliche Maßnahmen ergeben sich jeweils aus dem Hamburger Sicherheits- und Ordnungsgesetz (HmBSOG). §10 HmBSOG erlaubt die Inanspruchnahme unbelegter Mietwohnungen durch die zuständigen Hamburger Behörden, wenn Bürger unfreiwillig obdachlos werden und keine freien Sozialwohnungen oder Unterbringungsplätze zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf die Sozialpflichtigkeit des Eigentums darf die Verwaltung unter bestimmten Voraussetzungen Obdachlose vorübergehend in die leerstehenden Wohnungen einweisen,

um Gefahren für Leib oder Leben abzuwenden. MhM fordert die Hamburger Verwaltung auf, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. Es ist nicht hinzunehmen, dass zum Bewohnen geeignete Räume leer stehen, während Menschen auf der Straße zu Schaden kommen.

Marc Meyer

KORREKTUR

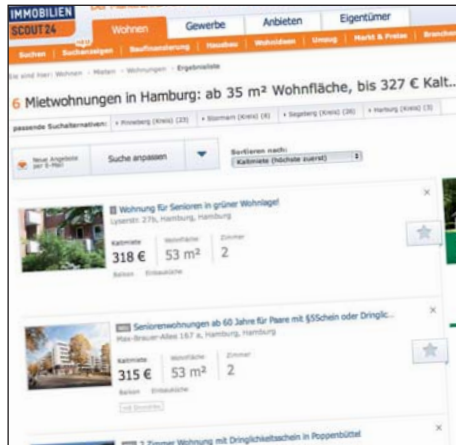
Wohnraumschutz Nord arbeitet doch gut

In der Ausgabe 3/2013 unserer Mitgliedszeitschrift Mietraum² hieß es im Kommentar von Andree Lagemann „Ohne Wohnungspfleger kein Wohnraumschutz“, dass „der Wohnraumschutz im Bezirk Nord in 2011 von 453 Anzeigen zwei, in 2012 von 432 vier und in diesem Jahr von 279 Anzeigen lediglich 19 abschließend bearbeitet hat“. Das ist falsch. Richtig muss es heißen, dass die Abteilung Wohnraumschutz im Bezirk Nord in 2011 von 453 Anzeigen zwei, in 2012 von 453 vier und in diesem Jahr von 279 Anzeigen lediglich 19 nicht abschließend bearbeitet hat. Es ist also gerade eine Wohnraumschutzabteilung schlecht dargestellt worden, die sehr gut gearbeitet hat. Wir bitten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dieser Dienststelle ausdrücklich um Entschuldigung!

Nach dem Mietenspiegel Umzugsaufforderungen stoppen!

Der am 13.11.2013 veröffentlichte Mietenspiegel weist im Durchschnitt eine Steigerung der Nettokaltmieten in Höhe von 5,7 Prozent auf. Günstige Wohnungen sind immer weniger zu haben. Und doch werden immer weiter Umzugsaufforderungen verschickt und die Anforderungen sogar noch erhöht.

Der Anteil von preiswerten Wohnungen unter 7 Euro/m² ist von 52,2 % in 2011 auf nun 45,4 % des Gesamtbestandes gesunken, bei den Wohnungen mit Preisen unter 6 Euro/m² sogar von 32,7 % auf jetzt nur noch 24,3 %. Es handelt sich dabei wohlgerneht nur um Bestandsmieten, meist von den Genossenschaften und dem städtischen Wohnungsunternehmen. Fast nur diese Wohnungen liegen unter den rigiden Mietobergrenzen der Sozialbehörde für Transferleistungsempfänger. Sie werden auf dem überhitzten Wohnungsmarkt jedoch zu diesen Preisen fast überhaupt nicht mehr angeboten. Bei jedem Wohnungswechsel werden die Mieten in der Regel kräftig erhöht. Dies führt seit vielen Jahren dazu, dass Neuanmietungen zu den von der Sozialbehörde anerkannten Mietpreisen immer schwieriger sind. Dennoch werden Leistungsempfänger beim Überschreiten der anerkannten Mieten immer weiter aufgefordert, sich eine günstigere Wohnung zu suchen. Anderenfalls droht die Kürzung der Zahlungen für die Unterkunftskosten. Während es bislang sorgfältigen Leistungsempfängern durch Dokumentation der erfolglosen Suche einer preiswerten Wohnung noch möglich war, die Senkung der Unterkunftskosten durch die Sozialbehörde zu vermeiden, soll diese gesetzlich ausdrücklich vorgesehene Möglichkeit nun durch das Jobcenter torpediert werden.



Mageres Rechercheergebnis: kaum angemessene Wohnungen im Angebot

Unmögliches Ansinnen: Ablehnungen in schriftlicher Form

MhM liegt ein sogenannter „Hinweis“ des Jobcenters an einen Leistungsempfänger mit folgendem Inhalt vor: „Ich weise Sie darauf hin, dass die bisherigen Nachweise zu den Umzugsbemühungen nicht den derzeitigen rechtlichen Bestimmungen entsprechen. Konkrete Nachweise zu den Bemühungen stellen schriftliche Bestätigungen der Vermieter über eine Ablehnung der Wohnung dar, oder ein Stempel, dass Sie wegen der Wohnung vorgeprochen haben.“ Entsprechende rechtliche

Bestimmungen sind MhM nicht bekannt. Viel schlimmer aber ist, dass von den Leistungsempfängern nun etwas tatsächlich kaum Mögliches verlangt wird. Es ist vollkommen unüblich, bei Besichtigungsterminen von den Bewerbern mitgebrachte selbst gefertigte Besichtigungs- und/oder Ablehnungsbestätigungen zur Abstempelung durch den Makler, Verwalter oder Eigentümer vorzulegen. Insbesondere, da vor Ort die Vermietungsentscheidung in der Regel nicht getroffen wird. Das Ausstellen einer solchen Bescheinigung kann der Leistungsempfänger vom Anbieter auch rechtlich nicht beanspruchen. Wer einen Stempel verlangt, dürfte „abgestempelt“ sein.

MhM rät den Betroffenen derartige Kostensenkungen und Kostensenkungsaufforderungen nicht hinzunehmen und sich unbedingt rechtzeitig rechtlich beraten zu lassen.

Der Senat wird aufgefordert, die Höchstwerte für die Kosten der Unterkunft in den Fachweisungen zu § 22 SGB II und § 35 SGB XII unverzüglich soweit zu erhöhen, dass sie den Marktpreisen entsprechen. Die sogenannten Umzugsaufforderungen sind für mindestens fünf Jahre komplett auszusetzen, da sie unter den gegenwärtigen rechtlichen Vorgaben weitere Mieterhöhungen provozieren und die soziale Spaltung der Stadt fördern.

Marc Meyer

DAS SAGEN DIE SOZIALGERICHTE

Kostenübernahme für Schönheitsreparaturen nur bei Mieterpflicht

Seit einigen Jahren steht durch Urteile des Bundessozialgerichts (BSG) fest, dass im Rahmen der Unterkunftskosten das Jobcenter grundsätzlich auch die Kosten einer notwendigen Einzugsrenovierung (BSG, Urteil vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R) oder Auszugsrenovierung (BSG, Urteil vom 06.10.2011 – B 14 AS 66/11) zu übernehmen hat. Das Landessozialgericht (LSG) Hamburg hat kürzlich klargestellt, dass eine Kostenübernahme für turnusgemäße Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis aber nicht in Frage kommt, wenn die Leistungsempfänger zivilrechtlich nicht zur Durchführung dieser Arbeiten verpflichtet sind, weil die entsprechende Mietvertragsklausel unwirksam ist. Dies gilt jedenfalls

dann, wenn die Unwirksamkeit der Klausel bekannt und der Mieter keinen entsprechenden Vermieterforderungen ausgesetzt ist. LSG Hamburg, Urteil vom 27.06.2013 – L 4 AS 118/10

Hausrat- und Haftpflichtversicherung als Unterkunftskosten

Zu den Kosten einer nicht im Eigentum des Leistungsberechtigten stehenden Unterkunft gehört der Mietzins inklusive derjenigen Kosten, die sich aus dem Mietvertrag ergeben und für den Leistungsberechtigten unvermeidbar sind, d. h. von denen er sich nicht vertraglich freizeichnen oder die er nicht isoliert kündigen kann. Es kommt daher grundsätzlich auch eine Kostenübernahme für mietvertraglich geforderte Hausrat- und Haftpflichtversicherungen in

Betracht. Auf die zivilrechtliche Wirksamkeit kommt es nicht unbedingt an, wenn das Mietverhältnis noch andauert und der Leistungsberechtigte Grund hat, Störungen in diesem Vertragsverhältnis zu vermeiden.

Soweit durch die (nicht rechtlich geschuldeten) Zusatzkosten die Unterkunftskosten sozialrechtlich unangemessen würden, muss der Leistungsträger das Kostensenkungsverfahren durchführen. Es soll dadurch verhindert werden, dass Mieter in eine Lage geraten, in der sie sich im Vertrauen auf die Unwirksamkeit der Klausel dem wirtschaftlich in der Regel stärkeren Vermieter gegenüber offen vertragswidrig verhalten müssten.

LSG Hamburg, Urteil vom 09.08.2012 – L 4 AS 367/10

Nebenkostenguthaben kostenmindernd im Folgemonat

Gemäß § 22 Abs. 1 S.4 SGB II ist ein vom Vermieter erstattetes Nebenkostenguthaben bei den im Folgemonat zu erbringenden Unterkunftskosten als Einkommen abzuziehen. Dabei ist es nach Auffassung des Bundessozialgerichts (BSG) egal, wie dieses Einkommen in welchen konkreten Zeiträumen zustande gekommen ist. Sozialrechtlich ist es unbeachtlich, dass ein in derselben Wohnung lebender Dritter ohne Leistungsbezug über seinen Mietanteil ein Drittel der Nebenkosten gezahlt hat.

BSG, Urteil vom 22.03.2012 – B 4 AS 139/11 R
Anmerkung Damit dürfte die in der letzten Mietraum² veröffentlichte Entscheidung des Sozialgerichts Kiel nicht mehr einschlägig sein. MhM dankt dem Hinweis der LAG Schuldnerberatung Hamburg.

Heiz- und Betriebskosten

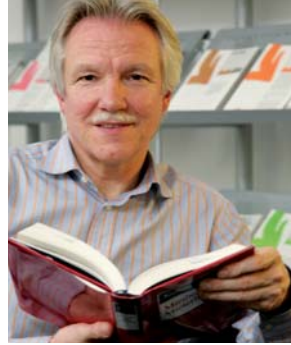
Erdgaskosten einsparen

Ein Mieter aus Bahrenfeld beschäftigt seit längerem seine Heizkostenabrechnung, speziell die Kosten für das in die Abrechnung eingestellte Erdgas. Die Internetrecherche mit Hilfe des Vergleichsportals Verivox ergibt, dass der Gaspreis in der Abrechnung 2012 viel zu hoch ist. Für die im Abrechnungszeitraum gelieferten 254.000 kWh Gas errechnet sich ein Preis von 85,32 Euro für eine Megawattstunde. Die Preisspanne liegt aber laut Verivox zwischen 55 Euro/MWh und 65 Euro/MWh. Auch das Statistische Bundesamt ermittelte für den Abrechnungszeitraum einen Durchschnittspreis von unter 65 Euro/MWh.

Was kann man bei einem derartigen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot tun? Hier hat der Mieter auf Rat von MhM den Vermieter vor die Wahl gestellt, entweder sofort den Erdgas-Anbieter zu wechseln oder einen Prozess wegen Missachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots zu riskieren. Inzwischen wird das Mehrfamilienhaus von einem Gasanbieter beliefert, der lediglich 57/Euro MWh für Gas verlangt. Jede Mietpartei spart nun jährlich etwa 250 Euro Heizkosten.

Belege prüfen lohnt sich

Was Beharrlichkeit und der genaue Blick in die Abrechnungsunterlagen bringen können, hat eine Mieterin aus dem Schanzenviertel



Achim Woens,
MhM-Experte für Heiz- und
Betriebskosten

erfahren. Aufgrund ihrer Zweifel an der Abrechnung beauftragt sie eine Belegprüfung. Dabei stellt sich heraus, dass die Position Grundsteuer nicht korrekt zwischen Gewerbe- und Wohnungsmieter aufgeteilt ist. Die Korrektur entlastet die Wohnungsmieter um etwa 90 Euro jährlich.

Auch die Stromkosten sind nicht ordnungsgemäß eingestellt, da der Anteil für die Tiefgaragen nicht heraus gerechnet war. Die Folge: Mehr als 45 Euro Guthaben für jede Mietpartei.

Schließlich stellt sich auch noch heraus, dass die bereitgehaltene Abfallkapazität zu hoch ist, einer von zwei Müllcontainern am Abfuhrtag meistens leer bleibt. Nun wurde ein

Container abbestellt, was die Kosten zukünftig noch mal um 74 Euro pro Mietpartei senkt.

Erhöhte Vorauszahlung muss begründet sein

Eine Mieterin aus St. Georg wird nach der Betriebskostenabrechnung 2012 von ihrer Hausverwaltung aufgefordert, zukünftig die Vorauszahlungen um 42 Euro zu erhöhen. Begründet wird dies mit der Nachzahlung und einer erwarteten 10-prozentigen Kostensteigerung. In der Nebenkostenberatung ergibt sich, dass die Nachzahlung lediglich eine Anpassung von monatlich plus 16 Euro rechtfertigt.

Die Mieterin akzeptiert eine Anpassung von 16 Euro monatlich. Gleichzeitig bittet sie eine sachlich und rechnerisch nachvollziehbare Begründung für die verlangte zusätzliche Erhöhung der Vorauszahlungen um zehn Prozent. Denn der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 28.09.2011 klargestellt, dass Grundlage für die Erhöhung der Vorauszahlungen immer die letzte Abrechnung ist und dass es keinen Raum für einen pauschalen 10-prozentigen Zuschlag gibt.

Übrigens: Das Anpassungsrecht nach §560, Abs. 4 BGB kann auch von Mieterseite wahrgenommen werden, z.B. nach hohen Nachzahlungen oder auch hohen Gutschriften.

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

SOZIALABBAU

Unabhängige Beratung in Gefahr

Sozialrechtlichen Rat gibt es bisher u.a. bei der Arbeitslosentelefonhilfe. Psychosoziale Beratung zur Bewältigung der jeweiligen Lebenssituation oder bei einer beruflichen Neuorientierung bietet z.B. die SPSH (Solidarische Psychosoziale Hilfe Hamburg e.V.). Nun soll sich für die Betroffenen vieles ändern. Die Bürgerschaft beschloss zum 1. April 2014 schwerwiegende Neuerungen und ignorierte dabei jegliche fachlichen Einwände von Trägern, Wohlfahrtsverbänden oder Opposition.

Sozialrechtliche Fragen sollen ab April direkt bei den Jobcentern geklärt werden, die die Bescheide erlassen haben. Das ist so, als wenn man sich bei einer Mieterhöhung an den Vermieter wenden müsste, um Rechtsrat einzuholen. Längerfristige psychosoziale Beratung sollen nur noch ALG II-Bezieher in Anspruch nehmen dürfen. Ausgeschlossen werden damit Menschen, die ebenfalls von wenig Geld leben müssen (z.B. ALG I, Unterhalt, Krankengeld).

Wer eine längerfristige Beratung in Anspruch nehmen will, muss sich beim Jobcenter als psychisch instabil registrieren lassen. Wer das nicht möchte, soll auch keine Hilfe erhalten! Zudem soll das Jobcenter über die Beratung informiert werden. In welcher Form ist noch nicht geklärt. Damit sind Vertraulichkeit und Unabhängigkeit der Beratung nicht mehr gewährleistet. Diese sind aber



notwendige Bedingungen für den Erfolg und die Qualität einer psychosozialen Beratung! Allein die Befürchtung, dass Informationen an das Amt übermittelt werden könnten, schreckt viele Menschen ab, soziale und psychosoziale Hilfe in Anspruch zu nehmen. Aber vielleicht ist ja genau dies – u.a. aus Kostengründen – gewollt.

Protestieren Sie mit uns gegen das Vorhaben des Senates durch Unterzeichnung und Weiterverbreitung der online-Petition:
<http://chn.ge/16jIBq4>

Heike Frederking, Mitarbeiterin der SPSH

Gemeinsam stark Autonome Wohnprojekte gründen Dachverband

Es gibt sie noch, die alten ehemals besetzten Häuser. Zwischenzeitlich ausgestattet mit ordentlichen Mietverträge werden neue Wohnformen gelebt. Aber diese kleinen Oasen der alternativen Wohnprojekte droht Ungemach: Die Stadt verkauft diesen Grundbesitz und die Autonomie der Projekte gerät dabei in Gefahr. Dagegen wollen sich nun Wohnprojekte wehren und haben einen Dachverband gegründet.

Sie heißen Off Licence, Wilde Mathilde, Buena Vista oder Villa Magdalena K. Kleine, mittlere und größere Wohnprojekte, die alle eins gemeinsam haben: Sie entscheiden miteinander, wie sich ihr Leben/Wohnen in den Häu-

fehlt. Deswegen suchen sie Sponsoren (s. Artikel Mietraum², 3/2013). Die Wilde Mathilde liegt im Karolinenviertel und soll nach Abschluss des Sanierungsgebietes an die SAGA verkauft werden, ebenso wie die anderen Objekte aus dem Treuhandvermögen im Viertel. Projekten im Sanierungsgebiet Wohlwillstraße droht wohl nach Abschluss des Sanierungsverfahrens ein ähnliches Schicksal.

Die Häuser denen, die drin wohnen!

Auf Einladung von MhM fand ein erstes Treffen der verschiedenen alternativen Wohnprojekte statt, nachdem sich immer mehr Projekte zum Thema „Verkauf“ beraten ließen. Mittler-

Rechts
Villa Magdalena K.:
Gehört schon der SAGA

Unten
Wilde Mathilde:
Soll an die SAGA
verkauft werden



sern gestaltet. Die Projekte sind überwiegend durch Hausbesetzungen in den Besitz der Bewohner_innen gelangt. Damals wurden die Häuser mit so genannten ABB-Maßnahmen durch die Bewohnerschaft in Stand gesetzt, blieben jedoch im Eigentum der Stadt. Jetzt verkauft die Stadt Hamburg Teile ihres Grundbesitzes, darunter auch die Häuser von Wohnprojekten. Was passieren kann, zeigt sich an einem sehr alten Wohnprojekt, dem Wohnmodell Kritenberg in Bergstedt. Das Haus wurde an einen Investor verkauft, der nach einer vertraglich abgesicherten Laufzeit von zehn Jahren kündigte. Den Bewohner_innen des Wohnmodells Kritenberg blieb nichts anderes übrig, als die Räume, die sie Jahrzehnte liebevoll instandgesetzt und gepflegt hatten, dem Investor zu überlassen, der sich dort repräsentative Wohnungen errichten ließ.

Dieses Schicksal droht nun auch andernorts. Die Villa Magdalena K ist schon mit den benachbarten Terrassenhäusern in der Bernstorffstraße an die SAGA verkauft worden. Zur Zeit ist unklar, wie es weitergeht. Die Projekte Buena Vista und V 28 aus der Vereinsstraße 26 und 28 haben ein Kaufangebot für ihre Häuser erhalten. Das Projekt V 28 will mittlerweile gerne kaufen, doch das Geld



weile sind die Projekte vernetzt. Sie wollen nun gemeinsam für den Erhalt von selbstbestimmten, bezahlbaren, gemeinschaftlich organisiertem Wohnraum für die jetzigen und künftigen Bewohner_innen zu kämpfen. Eine Vollversammlung aller Wohnprojekte in Hamburg ist bereits angedacht. Mieter helfen Mietern sichert Unterstützung zu und wünscht viel Glück.

Christiane Hollander

MhM-Serviceangebote und Extras

Neben der Mietrechtsberatung bietet Mieter helfen Mietern 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 an: Tel. 431 39 40

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.

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 bis 15.30 Uhr (ohne Voranmeldung) in der MhM-Zentrale. MhM-Mitglieder können sich mittwochs von 15.30 bis 16.00 Uhr auch telefonisch beraten zu lassen.

Hausgemeinschaftsberatung

Viele Mieter wissen, dass sich gemeinsam mit Nachbarn mehr erreichen lässt. Wenn es um Modernisierung, Umwandlung, Abriss, Mängel

und Betriebskosten geht, sind in der Regel alle Bewohner eines Hauses betroffen. Mieter helfen Mietern organisiert für und mit betroffenen Mietern Hausversammlungen vor Ort oder in unserer Zentrale. Wir informieren Mieter und klären über Rechte auf. Rufen Sie unsere Juristen doch gleich an. Christine Kiene, Tel: 431 394 13 Christian Bluhm, Tel: 431 394 17

Kautionszinsen berechnen

Wie viele Zinsen Ihre Kaution Ihnen bisher gebracht hat, können Sie bei MhM kostenlos berechnen lassen.

Wohngeldberatung

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

Nachbarschaftsprobleme

Eine Konfliktberatung (Mediation) bietet professionelle Hilfe und Unterstützung bei nachbarschaftlichen Streitigkeiten. Sie können wählen, ob Sie sich allein beraten lassen oder gemeinsam mit dem Nachbarn eine Lösung suchen wollen.

Wohnungsrückgabe begleiten

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

Wohnung ausmessen

Für 45 Euro plus Mehrwertsteuer pro Stunde können Sie die Wohn-

fläche Ihrer Wohnung ausmessen lassen. Die Gesamtkosten sind abhängig vom Zeitaufwand für die Berechnung und vom Anfahrtsweg. Wenden Sie sich bitte an Regine Bracht, Tel. 46 00 78 30.

Erste Hilfe bei Schimmelpilz

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

Hartz IV Sozialbehörde zahlt MhM-Beitrag

Wenn Sie Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung erhalten und Probleme mit Ihrem Vermieter haben, dann übernimmt die Sozialbehörde Ihren Mieterversicherungsbeitragsbeitrag für ein Jahr. Schildern Sie dem Sachbearbeiter im Jobcenter bzw. beim Grundsicherungs- und Sozialamt zunächst Ihr mietrechtliches Problem. Sie erhalten unter bestimmten Bedingungen eine Bescheinigung über die Kostenübernahme. Diese Bescheinigung ist die Voraussetzung dafür, dass Sie sich kostenlos bei Mieter helfen Mietern beraten lassen können.

Neue Gesichter bei MhM



Bianca Staelzel arbeitet am Telefon und am Empfang in der Zentrale von MhM. Natürlich ist auch sie begeisterte Pferdesportlerin und steht dafür schon gerne mal um 5 Uhr morgens auf, um eine Runde zu reiten und die Box auszumisten. Sie hat seit kurzem ihren Bachelor of BWL in der Tasche und nebenbei erfolgreich einen Kurs Wirtschaftsenglisch an der Handelskammer Hamburg absolviert. Bianca denkt darüber nach einen Trainerschein zu machen, ein Psychologiestudium anzufangen und/oder Ernährungsberaterin und/oder Physiotherapeutin zu werden. Da sie hochgerechnet ca. unglauubliche 3 Kilo Nüsse im Monat vertilgt, wissen wir auch, dass sie für das alles ausreichend Energie haben wird. Wir sind beeindruckt! Welcome Bibi.

IMPRESSUM

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

VERANTWORTL. REDAKTEURIN
Karin Aßmus

REDAKTION
Sylvia Sonnemann, Eve Raatschen,
Andree Lagemann

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

FOTOS
MhM, Henning Scholz

LAYOUT
zimmermann und spiegel

DRUCK
OML, Billhorner Deich 126, 20539 Hamburg

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

ABONNEMENT
€10 pro Jahr

REDAKTIONSSCHLUSS
für Nr. 1/2014 ist der 7.2.2014

SEPA-Lastschriftmandat

Mandatsreferenz-Nr.
Gläubiger-IdNr. DE21MHM0000097367

Ich ermächtige Mieter helfen Mietern · Hamburger Mieterverein e.V. · Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von Mieter helfen Mietern auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Name, Vorname (Kontoinhaber)

Straße und Hausnummer

PLZ und Wohnort

Kreditinstitut (Name)

BIC

IBAN

Datum und Ort

Unterschrift



RECHTLICH GUT BERATEN

Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Tel 040 - 431 39 40
Fax 040 - 431 394 44
www.mhmburg.de
e-mail: info@mhmburg.de

Adressenänderung bitte sofort mitteilen!

Über 40 Juristen beraten Sie bei Ihren mietrechtlichen Fragen und Problemen.

Offene Beratung

In der Zentrale im Schanzenviertel und in weiteren Stadtteilen – ohne Anmeldung! Kommen Sie einfach vorbei und besprechen Ihre Frage mit uns – auch wenn Sie noch nicht Mitglied sind – Sie können direkt vor Ort beitreten und werden sofort beraten.

Rechtstelefon

Für kleinere Rechtsfragen zu Ihrem Mietverhältnis. Rufen Sie uns zu den unten angegebenen Zeiten an und sprechen Sie mit einem Juristen. Bitte Mitgliedsnummer bereit halten.

Einzeltermin

Für komplexere Mietrechtsprobleme, die Zeit brauchen, übernehmen wir Ihre außergerichtliche Vertretung. Vereinbaren Sie einen Termin. Wir besprechen in Ruhe alle Facetten Ihres Problems und übernehmen, wenn nötig, den Schriftwechsel mit Ihrem Vermieter.

MhM-Zentrale 040 - 431 39 40

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

Rechtstelefon 040 - 431 394 77

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

Zwischen Weihnachten und Neujahr ist nur die MhM-Zentrale in der Bartelsstraße für Sie geöffnet. Alle anderen Beratungsstellen sind ab dem Neuen Jahr wieder wie gewohnt für Sie da.

Beratungsstellen

SCHANZENVIERTEL (ZENTRALE)

■ **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

BARMBEK

■ **Poppenhusenstraße 1**
BS-Barmbek
mittwochs 14.30 – 16.30 Uhr

EIMSBÜTTEL

■ **Doormannweg 12** ♿
Hamburg-Haus Eimsbüttel, Raum 12
montags 14.00 – 15.00 Uhr

■ **Telemanstraße 24** ♿
Wohnprojekt
mittwochs 18.00 – 19.00 Uhr

UNI-VIERTEL

■ **Edmund-Siemers-Allee 1** ♿
Café dell Arte, Westflügel
dienstags 15.00 – 16.00 Uhr

LANGENHORN

■ **Langenhorner Markt 5a** ♿
Quartiersbüro der Steg
montags 15.00 – 17.00 Uhr

ST. PAULI

■ **Hein-Köllisch-Platz 12** ♿
(geschlossen 18.12. bis 2.1.)
Kölibri, GWA
mittwochs 16.00 – 17.00 Uhr

OTTENSEN

■ **Rothestraße 48**
in der Motte
dienstags 16.30 – 18.00 Uhr
mittwochs 12.00 – 13.00 Uhr

STEILSHOOP

■ **Schreyerring 27**
Das Café
dienstags 17.00 – 18.00 Uhr

WANDSBEK

■ **Schloßstraße 60**
Bezirksamt Wandsbek, Raum 300
donnerstags 16.00 – 17.00 Uhr

WILHELMSBURG

■ **Krieterstraße 2**
verikom, Torhaus D, 1. Stock,
Tor-zur-Welt-Bildungszentrum
donnerstags 17.00 – 18.00 Uhr

WINTERHUDE

■ **Moorfurthweg 9e**
Goldbekhaus
donnerstags 18.30 – 19.30 Uhr

Beitrittserklärung

Name, Vorname Geburtsdatum

Straße und Hausnummer

PLZ und Wohnort Telefon

Mobil E-Mail MhM-Newsletter

Bitte senden Sie mir eine Satzung ein Merkblatt zum Prozesskostenschutz zu.

Hinweis Die Mitgliedsdaten werden vertraulich behandelt und für die interne Verwaltung elektronisch gespeichert. Die Namen der prozesskostenversicherter Mitglieder werden an die Rechtsschutzversicherung übermittelt.

Datum und Unterschrift

Mitgliedschaft »ohne« Prozesskostenschutz

Datum und Unterschrift

Mitgliedschaft »mit« Prozesskostenschutz.
Ich möchte über MhM prozesskostenversichert werden.

Bitte ausgefüllt senden an: Mieter helfen Mietern - Bartelsstraße 30 - 20357 Hamburg

Jährlicher Mitgliedsbeitrag bei Mietern helfen Mietern

ohne Prozesskostenschutz
Jahresbeitrag 60,00 Euro

mit Prozesskostenschutz
Jahresbeitrag 87,00 Euro