

Der IKEA-Effekt Schöner und teurer



GENOSSENSCHAFTSMIETER

**Der klein bisschen
andere Mieter**

WOHNUNGSPOLITISCHE BILANZ IN HAMBURG

Enttäuschend

WOHNGELD

Erhöhung überfällig



Liebe Mitglieder,

jetzt gibt es das große schwedische Versandhaus IKEA auch in einem innerstädtischen Quartier, in Altona-Altstadt. Unsere Reportage geht der Frage nach, was sich geändert hat und ob das befürchtete Verkehrschaos eingetreten ist.

Wir berichten auch über ein vielversprechendes Experiment der Bürgerbeteiligung in St. Pauli – die PlanBude, und Sie erfahren in der Rubrik Mietrecht, was für Mieter einer Genossenschaft rechtlich anders ist als in einem „normalen“ Mietverhältnis. Die Baubehörde hat vier Studien zum Hamburger Wohnungsmarkt erstellen lassen, die bisher nur in Kurzfassungen vorliegen. Wirklich überraschende Erkenntnisse gibt es nicht, aber MhM hat sich um Schlussfolgerungen aus Mietersicht bemüht. Wir freuen uns außerdem, Ihnen die neue Website von Mieter helfen Mietern unter der alten Adresse www.mhmburg.de präsentieren zu können. Und das ist neu: Wenn Sie als Mitglied ein neues Mitglied für MhM werben, gibt es eine kleine Belohnung. Viel Spaß beim Lesen.

Ihre Karin Aßmus

INHALT

TITEL

Der IKEA-Effekt: Altonas Altstadt wird schöner, aber auch teurer 3-5



Stadtteilbeteiligung auf dem Esso-Gelände
Her mit den Ideen!
Seite 8

WOHNEN UND STADTTEILE

Interview mit STATTBAU: Enttäuschende Wohnungsbilanz 6-7
Hamburger Wohnprojekte-Tage 7
GAGFAH: Neues Personal-frischer Wind? 7
Stadtteilbeteiligung auf dem Esso-Gelände: PlanBude 8
Vier Studien zum Hamburger Wohnungsmarkt 9-10
Kommentar: Berliner Mietenbremse 10
Löchriger Umwandlungsschutz: KämpfErich 14
Hamburger Bundesratsinitiative 14



Löchriger Umwandlungsschutz
KämpfErich
Seite 14

MIETRECHT

Widerrufsrecht auch für Mieter 10
Genossenschaftsmieter: Das klein bisschen andere Mietverhältnis 11-12
Wohngelderhöhung längst überfällig 13
SAGA-Untermietzuschlag: Überzogen 14
Rauchen in der Wohnung bleibt erlaubt 14
Energiesparverordnung 2014: Mehr Transparenz 15

IHR GUTES RECHT KURZURTEILE 12

KLARTEXT SIE FRAGEN – WIR ANTWORTEN 13

LEBEN AM LIMIT DAS SAGEN DIE SOZIALGERICHTE 16

NEBENKOSTEN GUT BERATEN MIT MHM 17

MIETER HELFEN MIETERN

Liebe Mitglieder 2
Neue Website 2
MhM-Angebot: Nachbarschaftskonflikte lösen 15
Mitglieder werben Mitglieder 18
Foto-Ausstellung bei MhM: Catch of the Day 18
Wilhelmsburg: MhM berät in Bücherhalle 18

MHM SERVICE 19/20

MhM proudly presents: Die neue Website



Erst ein neues Logo und jetzt die kernsanierte MhM-Website: bunter, klarer und schöner, selbstverständlich unter altbekannter Adresse www.mhmburg.de. Die neue Website präsentiert sich automatisch im richtigen Seitenformat und ist so zum Beispiel auch auf einem

Smartphone gut lesbar. Neu und immer aktuell ist der MhM-Beratungskalender. Dort können Sie die MhM-Beratungsstellen nicht nur im Überblick sehen, sondern teilweise auch konkret erfahren, wer in den Außen-Beratungsstellen berät und ob z. B. in den Ferien geöffnet ist. Über die übersichtlicheren Navigationspunkte finden Sie schnell, was Sie suchen. Sie können uns auch Ihre Adress- und Kontoänderung, sowie Ihr Feedback einfach und direkt über die Website mitteilen. Eine kurze Online-Beratung ist, wie gehabt, ebenfalls möglich. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Vor zwei Monaten eröffnete IKEA seine Filiale in Altona. Von Anfang an war der Einzug des schwedischen Möbelhauses in die Große Bergstraße umstritten. Jetzt strömen jeden Tag 15.000 Menschen ins Haus, kaufen Teelichter und verspeisen Köttbullar. Verträgt das Viertel den zusätzlichen Verkehr? Werden die kleinen Geschäfte verdrängt? Wird das Viertel zu einem zweiten Ottensen? Knallen die Mieten nach oben? Wir haben im Quartier nach Antworten gesucht.



Blick von der neuen Unterführung in die Große Bergstraße Richtung IKEA

Der IKEA-Effekt: Altonas Altstadt wird schöner, aber auch teurer

Text: Rainer Link
Fotos: Henning Scholz

Altona-Altstadt, das ist die Wohngegend links und rechts der Einkaufsmeile Große Bergstraße. Die Große Bergstraße war in den siebziger Jahren eine der ersten Fußgängerzonen Deutschlands. Die Geschäfte liefen gut, die Kundschaft kam von weit her angereist. Schon vor der Jahrtausendwende ging's bergab, denn anderswo entstanden ebenfalls Shopping-Meilen und die waren meist schöner. Als 2003 das Altonaer Karstadt-Kaufhaus seine Pforten schloss, blieb ein riesiger, grauer Betonklotz leer zurück. Für viele Bezirkspolitiker ein Symbol für den Niedergang des Viertels. Man sprach vom Problembezirk, von einem Schandfleck. Andere sahen das gelas-

sener: Die Große Bergstraße wäre eine der letzten Ecken in der Westlichen Inneren Stadt, in der noch Rentner, Migranten und ärmere Menschen das Straßenbild prägten. Ein Zustand, der unbedingt erhalten werden sollte, denn die Alternative hieße Verdrängung à la Schanzenviertel, sagt zum Beispiel das Netzwerk „Recht auf Stadt“.

Wo einst der kantige Klotz des Karstadt Warenhauses stand, steht nun die 15.000 Quadratmeter große IKEA-Halle. Der Neubau ist seitlich in typisches IKEA-Blau und frontal in unauffälliges Weiß gekleidet: eine Art Chamäleon-Architektur. In diesem recht dichten Stadtraum wirke das Weiß weniger irritierend für die Anwohner, sagen die Architekten. Gleichzeitig sieht man aus weiterer Entfer-

nung das altbekannte Blau. Einige waren Gegner und Befürworter sich darin, dass der Bau des Möbelhauses schnell andere Investoren nachziehen und der Stadtteil sich verändern würde. Viele Anwohner, vor allem kleine Geschäftsleute, sehnten eine Veränderung ihres Quartiers herbei. Mehr Autolärm und steigende Luftverschmutzung – das war die größte Sorge der Kritiker. Und alle Parkplätze in den umliegenden Straßen belegt von Kunden des unmöglichen Möbelhauses. Die ersten zwei Monate Geschäftsbetrieb bestätigen diese Befürchtungen nicht, etwa achtzig Prozent der Kunden kommen mit Bahn, Bus oder Fahrrad. Zwei von vier IKEA-Parkdecks müssen gewöhnlich nur geöffnet werden. Diese Quote überrascht Laien wie Experten glei-



Trägst Du noch, oder wohnst Du schon?
– unmotorisierte IKEA-Kunden auf dem
Heimweg



Ludger Schmitz, Architekt und Stadtplaner: „Das
Quartier verändert sich positiv, die Latte Macchiato-
Fraktion wird sich hier nicht durchsetzen.“



chermaßen, und man wird abwarten müssen, ob dies nur der Sonne und der Ferienzeit geschuldet, eine temporäre Sonderentwicklung oder ein stabiler Trend ist. Das befürchtete Verkehrschaos ist jedenfalls ausgeblieben. Die Straßen rund um die Einkaufsmeile sind

DAS BEFÜRCHTETE VERKEHRSSCHAOS IST AUSGEBLIEBEN.



Der Blick vom Balkon wird künftig auf dem Ge-
wusel in der Einkaufsstraße ruhen: Neubauten
im Zentrum der Großen Bergstraße

schmal und bieten den Bewohnern wenig Parkplätze. Viele Autofahrer fahren entnervt auf und ab, um doch noch einen Stellplatz zu finden. Um das zusätzliche Eindringen motorisierter IKEA-Kunden zu verhindern, erklärte die Innenbehörde einige Straßen zur Sonderzone, in der nur den Anwohnern das Parken erlaubt sein sollte. Sie sollten sich im Bezirksamt als Anwohner registrieren lassen, einen Parkausweis entgegennehmen und dafür 30 Euro Gebühr zahlen. Den Geschäftsleuten aus der Großen Bergstraße verweigerte man die Parkberechtigung mit der Begründung, sie hätten als Anlieger einer Fußgängerzone ja sowieso nie Parkplätze besessen. Nachdem immer mehr Altstädter gegen diese eigentümlichen Regelungen protestierten, wurde der Plan des Anwohner-Parkens rasch wieder beerdigt.

Wir treffen uns mit dem Architekten und Stadtplaner Ludger Schmitz. Er arbeitet seit vielen Jahren für den Sanierungsträger STEG und hält engen Kontakt zu Anwohnern, Gewerbetreibenden und Immobilienfirmen in der Altonaer Altstadt. Seit er in diesem Quartier tätig ist, sind fast 2.000 neue Wohnungen neu gebaut worden. Eine Rekordzahl, über die man sich freuen könnte, wenn ein relevanter Anteil an Sozialwohnungen darunter

ABER DER GROSSTEIL DER NEUEN WOHNUNGEN IST FREI FINANZIERT UND DESHALB NUR VERMÖGENDEN MIETERN ODER EIGENTÜMERN ZUGÄNGLICH.

wäre. Aber der Großteil der neuen Wohnungen ist frei finanziert und deshalb nur vermögenden Mietern oder Eigentümern zugänglich.

Allerdings, so Ludger Schmitz: Fast 45 Prozent aller Wohnungen in der Altstadt gehören immer noch der SAGA oder Genossenschaften. Und das sorgt dafür, dass eine große Gruppe sozial schwächerer Mieter sich keine Sorgen vor exorbitanten Mieterhöhungen oder gar Verdrängung machen müsse. Rund ein Drittel dieser Sozialwohnungen fällt allerdings in den nächsten Jahren aus der Bele-



Das ist auch ihr Quartier:
Trinkende Punks gehören traditionell zum
Straßenbild der Altstadt. Wie lange noch?

gungs- und Mietpreisbindung. Gründerzeit-
häuser mit viel Stuck und Flair findet man

WER ENTSCHIEDET, WIE VIEL BALLUNG VON UNANGEPAS- STEM DEN KAUFLEUTEN LINKS UND RECHTS DER GROSSEN BERGSTRASSE ZUZUMUTEN IST?

rund um die Große Bergstraße nur wenige.
Vielleicht ein Grund dafür, dass hier seit Jah-
ren kein einziges Mietshaus in Eigentums-
wohnungen umgewandelt wurde.

Wir spazieren über die Große Bergstraße. Die
Sonne strahlt. Die Plätze vor zwei Eisdielen
sind vollständig besetzt. Drei türkische Ge-
müsehändler bieten auf den Regalen vor ih-
ren Geschäften frisches Grünzeug zu sym-
pathisch niedrigen Preisen an. Drei neue
Restaurants haben in den letzten Jahren er-
öffnet. Auch sie sind bereits tagsüber gut be-
sucht. Die Veränderungen im Viertel began-
nen bereits, als von IKEA noch nicht mehr als
eine gigantische Baugrube zu sehen war. Ede-
ka kam, dann Aldi, Denn's-Biomarkt eröffnete
eine Filiale, Apple-User konnten schon bald
ihre I-Phones auf der Großen Bergstraße
kaufen.

Leerstand gibt es kaum noch. Die Geschäfte
dürften florieren. Ludger Schmitz weist uns

auf ein Kuriosum hin. Kein anderes Quartier
in Hamburg hat eine so hohe Dichte an Fach-
arztpraxen wie die Gegend um die Große
Bergstraße. „Wir haben hier im Umkreis von
nur 300 Metern 140 Arztpraxen, das sind 5 %
aller Fachärzte Hamburgs.“ Und zu den kuri-
osen Entwicklungen gehört wohl auch, dass
gleich fünf Fitness Studios um die Gunst der
Freizeitsportler buhlen.

Also alles gut im IKEA-Nahbereich? Nicht für
alle! Die Sache mit der Aufwertung hat ihren
Preis. Den zahlen im Moment die Mieter, die
sich neu in Altona-Altstadt niederlassen.
Ludger Schmitz beobachtet jedes Jahr erheb-
liche Mietpreissprünge bei Neuvermietungen.
„Im Durchschnitt kostet der Quadratmeter
jetzt irgendwo zwischen 11 und 13 Euro kalt.
Bei Neubauten habe ich schon Angebote ge-
sehen, wo man 15 bis 16 Euro hinblättern
sollte.“ Das dürfte die Sozialstruktur des
Stadtteils langsam, aber nachhaltig verän-
dern.

Derzeit ist die Große Bergstraße gut durch-
misch. Wir treffen Junge, Alte, Kranke, Ange-
hörige zahlreicher Nationen. Wir sehen Gut-
betuchte und Arme, Bettler und Trinker. Die
Befürchtung lautet, dass eine Konsumzone,
in der sich die Armen, die Bildungsfernen
und die Lauten im öffentlichen Raum ballen,
nicht den Umsatz bringt, den sie bringen
könnte. Wer entscheidet, wie viel Ballung von
Unangepasstem den Kaufleuten links und
rechts der Großen Bergstraße zuzumuten ist?

Die Häutung der Großen Bergstraße

„So unschuldig die Forderung nach Auf-
wertung und Belebung auch daher kommen
mag – de facto ist sie das Bekenntnis der
öffentlichen Hand, die Initiative dem
Immobilienmarkt zu überlassen. Und dessen
Gesetzen folgend sind Investitionen nur
erfolgversprechend, wenn sich die Insignien
sozialer Randständigkeit zurückdrängen
lassen. Die Eckkneipen mit den vergilbten
Gardinen, die Callshops und die Dönerbuden,
die Spielhallen und Asia-Elektronikhöker,
die Billigflohmärkte und Billardhallen. Das
prekäre Habitat muss verschwinden. Und
mit ihm das Milieu, das es besiedelt. Zonen
wie die Große Bergstraße in Hamburg-Altona
müssen sich häuten, ihre informellen
Bereiche abstreifen, um als möglichst
lückenlos renditebringendes Portfolio
wiederauferstehen zu können.“

Christoph Twickel, einer der Ideengeber
der Recht auf Stadt-Bewegung.

Enttäuschend Wohnungspolitik für benachteiligte Menschen und Baugemeinschaften in Hamburg

In einem Interview mit Mieter helfen Mietern zieht STATTBAU-Geschäftsführer Tobias Behrens eine Bilanz der Hamburger Wohnungspolitik.

MhM: Die Legislaturperiode neigt sich dem Ende zu, Anfang 2015 finden die nächsten Bürgerschaftswahlen in Hamburg statt. Wie sieht aus Sicht von STATTBAU die wohnungspolitische Bilanz des Senats aus?

STATTBAU: In dem Wohnungsbauentwicklungsplan 2009 und dessen Fortschreibung 2011 wurde auf Grund einer umfangreichen Analyse der wirtschaftlichen, demographischen und stadtentwicklungspolitischen Situation die Zielmarke von 6.000 neu zu bauenden Wohnungen pro Jahr entwickelt.

Diese Zielzahl hat der neue Senat 2011 übernommen und das Thema Wohnungsbau zu einem zentralen Handlungsfeld der Senatspolitik gemacht. Es wurden Mittel bereitgestellt, um jährlich bis zu 2.000 geförderte Neubaumietwohnungen zu errichten. Zwar stieg die Zahl der Baugenehmigungen bei den Bezirksämtern und die Zahl der Förderanträge bei der Investitions- und Förderbank (IFB) auf die Zielzahlen an, jedoch wurden tatsächlich in 2013 nur ca. 750 geförderte Neubaumietwohnungen in Hamburg fertig und damit dem Mietmarkt zur Verfügung gestellt. Zahlen für 2014 liegen noch nicht vor.

Insgesamt ist es schon recht enttäuschend, dass es der Politik angesichts des dramatisch engen Mietmarktes in Hamburg nicht gelingt, innerhalb von vier Jahren die Zahl von 2.000 Wohnungen zu erreichen.

MhM: Wie sieht die Wohnraumschaffung für besonders benachteiligte Menschen am Wohnungsmarkt aus?

STATTBAU: Hier ist die Bilanz leider noch viel schlechter als beim allgemeinen Wohnungsbau. Obwohl es besondere Förderprogramme gibt (u.a. Ankauf von Belegungsbindungen, Förderprogramm besondere Wohnformen), wurden diese Programme auf Grund schlechter Förderbedingungen kaum nachgefragt und die Zielzahlen wurden längst nicht erreicht. Obwohl sich der Senat in dem so genannten Bündnis für das Wohnen von 2011 selbst zum Ziel gesetzt hat, die Wohnraumversorgung von besonders benachteiligten Menschen als „prioritäre gesamtstädtische Aufgabe“ vordringlich umzusetzen, ist in diesem Bereich praktisch nichts passiert.

Ich selbst habe in den vergangenen Jahren mehrfach an großen Gesprächsrunden mit Sozial-, Finanz- und Baubehörde, den Bezirksämtern, der SAGA und anderen Akteuren



Das ehemalige Krankenhaus Bethanien wird umgebaut für Baugemeinschaften, eine Wohn-Pflege-Einrichtung für Demente sowie für eine Tagesklinik.



Planungsworkshop für das Wohnprojekt „Offene Nachbarschaft“ in Langenhorn, Kiwittsmoor unter dem Dach der Wohnungsgenossenschaft von 1904 eG, Fertigstellung September 2014

teilgenommen, bei denen sich die Beteiligten gegenseitig die Schuld zugeschrieben haben, ohne dass irgend etwas passiert ist.

MhM: Was muss in diesem Bereich aus Sicht von STATTBAU passieren?

STATTBAU: Das Hauptproblem ist, dass die Stadt leider überhaupt kein Konzept hat. Der dramatische Rückgang der WA-Bindungen, d.h. der Wohnungen, die der Vermieter an einen Dringlichkeitsscheinbesitzer vermieten muss, wird von der Baubehörde jedes Jahr wieder mit neuen Negativzahlen bekannt-

gegeben, ohne dass eine Perspektive sichtbar wird. Auch volkswirtschaftlich ist das für die Stadt ein Desaster, denn aus den Hilfesystemen, die als stationäre Einrichtungen finanziert werden, gibt es keinen Auszug, weil der Markt keine preiswerten Wohnungen bereitstellt. Sie sind total verstopft, kosten die Stadt viel Geld und arbeiten unter miserablen Umständen. Erst nach den Sommerferien werden wir uns gemeinsam mit der Sozial- und Baubehörde sowie den Wohlfahrtsverbänden und der Wohnungswirtschaft zusammensetzen und versuchen eine Gliederung für einen „Wohnungsbauentwicklungsplan Besondere Wohnformen“ zu erarbeiten, der dann neben einer Analyse auch Konzepte zur Verbesserung entwickeln sowie neue Instrumente vorschlagen soll, wie diese Ziele erreicht werden können.

Aus unserer Sicht müssen alle möglichen Maßnahmen umgesetzt werden, um für diese Zielgruppen die Wohnraumversorgung zu verbessern. Dazu gehören u.a.: SAGA GWG stärker als bisher in die Verantwortung zu nehmen, die Freistellungsgebiete nicht zu verlängern, bei den Konzeptausschreibungen längere Bindungen und mehr WA-Wohnungen zu fordern und bei der Beurteilung diese Faktoren stärker zu bewerten, außerdem Träger zu fördern, die für dieses Klientel Wohnungen bauen wollen, bzw. die Förderbedin-

gungen an die Möglichkeiten dieser Träger anzupassen, oder sogar einen neuen Träger zu gründen, z. B. eine Stiftung, der die Aufgabe übernimmt, dauerhaft die Schaffung und Verwaltung von Wohnraum für diese Zielgruppe zu gewährleisten.

MhM: Und wie ist die Situation bei den Baugemeinschaften, dem Hauptarbeitsbereich bei STATTBAU? In den vergangenen Jahren wurde immer das zu geringe Angebot an Grundstücken beklagt – hat sich hier etwas verbessert?

STATTBAU: Na ja, die Bilanz ist auch nicht gut. In der „Neuen Mitte Altona“ sind gerade drei Grundstücke für Baugemeinschaften ausgeschrieben worden. Zwei weitere Grundstücke in dem gleichen Baufeld sind für genossenschaftliche Baugemeinschaften reserviert. Ein weiteres Baufeld mit ca. 160 Wohnungen soll in Kürze ausgeschrieben werden. Weiterhin werden in den nächsten eineinhalb Jahren Grundstücke in Neugraben, am Rübenkamp (Pergolenviertel), im Barkenhafen und verschiedene Einzelgrundstücke jenseits des Rings 2 in die Ausschreibung für Baugemeinschaften kommen. Genossenschaftliche Baugemeinschaften finden zur Zeit überwiegend nur noch unter dem Dach von traditionellen Genossenschaften statt – neu gegründete oder bestehende Kleingenossenschaften konnten sich in den letzten Jahren kaum noch erfolgreich um Grundstücke bewerben. Auf Grund der hohen Bau- und Grundstückskosten sind die Eigenkapitalbedarfe für Kleingenossenschaften mittlerweile bei ca. 400-500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angekommen – was sich Gruppen kaum noch leisten können. Zur Zeit betreuen wir von STATTBAU vier Baugemeinschaften unter dem Dach von traditionellen Genossenschaften in Eppendorf, Volksdorf, Schnelsen und Kiwitzmoor; zwei Kleingenossenschaften, die in der Kleinen Freiheit und in Ochsenwerder Neubauprojekte realisieren werden, sowie drei Eigentumsbaugemeinschaften in der Hafencity, in Bahrenfeld und in Volksdorf. Daneben beraten wir seit einigen Jahren auch regelmäßig Kirchengemeinden und Stiftungen, die auf ihren Grundstücken Baumaßnahmen durchführen wollen. Auch hierbei entstehen in der Regel geförderte Wohnungen und Baugemeinschaften – zurzeit auf Grundstücken in Hoheluft, Dulsberg, St. Georg und Rotherbaum.

STATTBAU HAMBURG

STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH wurde 1985 gegründet mit dem Ziel gemeinschaftliche, selbstverwaltete und preisgünstige Wohnungen für Wohnprojekte zu entwickeln und zu betreuen. Mieter helfen Mietern hat STATTBAU mitbegründet und ist einer von drei Gesellschaftern.

STATTBAU HAMBURG

Hamburger Wohnprojekte-Tage

26. und 27.09.2014, Universität Hamburg, Fakultät Wirtschaft und Sozialwissenschaften, Von-Melle-Park 9

Im September ist es wieder soweit. STATTBAU HAMBURG lädt ein. Wie immer beginnt es mit einer wohnungspolitischen Fachtagung am Freitagabend. Hamburger Experten diskutieren unter der Fragestellung „Hamburg baut – für wen?“, ob auf dem Hamburger



Wohnungsmarkt Menschen mit speziellen Wohnbedarfen oder geringem Einkommen genügend Berücksichtigung finden und ob die forcierte Bautätigkeit in Hamburg auch diesen Gruppen zugute kommen. Am Sonntag geht es dann in die Praxis und wird konkret. Auf einem Rundgang und bei Besichtigungen lernt man Gemeinschaftsprojekte kennen, Workshops zum Thema Wohnprojekte laden zum Mitmachen ein, der Markt der Möglichkeiten findet statt wie auch das Wohngruppenforum, eine Projekte-Blitz-Präsentation. Alles Orte der Begegnung, mögliche Keimzellen für neue Projekte und Initiativen, aber auch eine Börse auf der Suche nach neuen Mitbewohnern.

Den Veranstaltungsflyer finden Sie unter www.stattbau-hamburg.de, in Bücherhallen oder bei MhM.

GAGFAH

Neues Personal – frischer Wind?

Einige Posten der GAGFAH-Führungsrige wurden im April ausgetauscht. Neuer Chef ist nunmehr Thomas Zinnöcker, der ehemalige Geschäftsführer der GSW aus Berlin. Zugleich verkündete die GAGFAH, dass der Hedgefonds Fortress keinen nennenswerten Anteil mehr am Immobilienkonzern habe. Die GAGFAH gab sich nach den vielen Skandalen um die schlechte Bewirtschaftung der Wohnimmobilien reumütig und versprach einen Wechsel der Firmenpolitik hin zu einer langfristig seriöseren Bewirtschaftung.

MhM berichtete bereits in Mietraum² 1/2014 dass in Steilshoop und Wilhelmsburg einzelne Sanierungs- und Modernisierungsprojekte angelaufen sind und die GAGFAH das Gespräch mit den Mietervereinen suche. Die Niederlassungsleitung der GAGFAH Nord übernahm Marco Hahn, die Leitung Operations übernahm Dorothee Martin. Hahn war zuvor Vorstand der VHW und zuletzt öffentlicher Kritik ausgesetzt, weil er 2013 das Ende der Diskussion um den Erhalt der Häuser Am Elisabethgehölz verkündete und deren Abriss bekannt gab. Noch zuvor hatte er versprochen, nichts gegen den Mehrheitswillen der Mieter zu unternehmen. Dorothee Martin ist zuvor vor allem als SPD Bezirksabgeordnete in Hamburg Nord und seit 2011 als SPD-Bürgerschaftsabgeordnete präsent gewesen, auch wenn sie zugleich als Geschäftsführerin der Immobilienberatung ECE Consulting GmbH tätig war. Man darf gespannt sein, ob das schwache frische Lüftchen sich zu einem neuen frischen Wind auf Dauer auswächst. Erster Test werden die Verhandlungen um die ersten Modernisierungsprojekte in Steilshoop und Wilhelmsburg sein. Geht es um kleinere Mängel, kann man der GAGFAH schon jetzt ein entschlosseneres und schnelleres Vorgehen attestieren, bestätigt MhM-Juristin Christine Kiene: „Jede Woche telefoniere ich mit der zuständigen Sachbearbeiterin in Steilshoop und kläre für ein gutes Dutzend MhM-Mitglieder Fragen der Minderung und Mängelbeseitigung – dieser direkte Draht funktioniert inzwischen gut.“

Sylvia Sonnemann

MhM-Beratung

In beiden Stadtteilen können Sie sich wöchentlich von MhM-Juristen beraten lassen (siehe auch Seite 20)

- In Wilhelmsburg in der Bücherhalle am S-Bahnhof Wilhelmsburg jeden Donnerstag von 16.00 -17.00 Uhr
- In Steilshoop im Jetzt jeden Dienstag von 17.00 – 18.00 Uhr



Stadtteilbeteiligung auf dem Esso-Gelände

Her mit den Ideen

Nun sind sie weg – die Esso-Häuser auf St. Pauli. Zwischen dem Operettenhaus und Schmidts Tivoli am Spielbudenplatz klafft eine große Lücke. Zu sehen ist die Brachfläche und ein Containerensemble, auf dem mit großen Buchstaben PlanBude geschrieben steht. Und genau das soll an diesem Ort auch in den nächsten Monaten geschehen.

Die leere Fläche soll beplant werden und zwar nicht nur von den üblichen Beteiligten, den Eigentümern, dem Bezirk, den Parteien und Architekten. Aufgerufen sind auch die Bewohner St. Paulis und der Esso-Häuser, ihre Vorstellungen, Ideen und Wünsche für eine neue Bebauung und Nutzung einzubringen, die ihrer Meinung nach zu St. Pauli passt und den Charakter des Viertels widerspiegelt. Unter dem Motto „Knack den St. Pauli-Code“ wollen die MacherInnen der PlanBude das Typische an St. Pauli herausfinden. Mit Hilfe vielfältiger Methoden und Formate, wird der Stadtteil ernsthaft an der Neubauplanung beteiligt.

Der Konflikt um die Esso-Häuser hat den Abriss nicht verhindern können, Optionen eines Erhalts wurden von Seiten der Eigentümer nie ernsthaft erwogen. Dass aber jetzt bereits vor der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs die Beteiligung der BewohnerInnen organisiert wird, ist ein großer Erfolg und eine Chance für die Nachbarschaft – wie perspektivisch auch für weitere Beteiligungsverfahren. Das PlanBuden-Team bilden sieben Menschen, die Erfahrungen und Wissen aus unterschiedlichen Feldern in den Beteiligungsprozess mitbringen. Sie haben die „kollektive Wunschproduktion“ von Park Fiction organisiert, lehren an der HafenCity-Universität und der Hochschule für Angewandte Wissenschaften oder kommen direkt aus der Stadtteilarbeit: Margit Czenki, Renée Tribble, Volker Katthagen, Christina Röthig, Christoph Schäfer, Sabine Stövesand und Lisa Marie Zander.

Sie sind basis-orientiert und wollen mit einer breiten Palette spielerischer, planerischer und wissenschaftlicher Methoden dafür sorgen, dass das lokale Wissen sichtbar wird und in die Planung einfließt. Ihr Ziel: Aus den gesammelten Ideen Bebauungs- und Nutzungsvarianten zu entwickeln – und diese mit allen Beteiligten abzustimmen. In einem noch zu konstituierenden Begleitgremium, bestehend aus verschiedenen ‚offiziellen‘ Akteuren des Planungsprozesses sowie StadtteilvertreterInnen wie auch Mieter helfen Mietern, sollen parallel dazu die unterschiedlichen Vorstellungen zur Entwicklung,

Bebauung und Nutzung des Gebietes diskutiert und verhandelt werden. Die Absicht ist, am Ende des Prozesses ein gemeinsam von allen Planungsbeteiligten getragenes Ergebnis zu präsentieren.

Ab Eröffnung ist die PlanBude an sechs Tagen die Woche dienstags bis sonntags von 16.00–21.00 Uhr geöffnet. Dort können Bewohner vorbeischauen, sich inspirieren lassen und ihre Vorschläge und Ideen einbringen. Wenn Sie auf St. Pauli wohnen, machen Sie einfach mit!

Karin Alßmus

Mail: info@planbude.de,
Infos: www.planbude.de

Mit uns
in Ihr
neues
Zuhause...

huckepack
Umzüge
040-39 16 33

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

Vier Studien zum Hamburger Wohnungsmarkt

Mietrecht doch keine Investitionsbremse

Die Hamburger Baubehörde stellte im Frühjahr vier Studien zum Hamburger Wohnungsmarkt vor. Untersucht wurden die Wohnsituation von Niedrigeinkommensbeziehern, der Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnraumversorgung in Hamburg, die Nachfragesituation in innerstädtischen Standorten und schließlich die Praxis der energetischen Wohnungsmodernisierung. Die Hauptaussagen der Studien überraschen nicht, aber manche der Nebenerkenntnisse könnte die Hamburger Wohnungspolitik inspirieren. Unsere Einschätzung finden Sie jeweils im Anschluss an die Kurzvorstellung.

Förderungslücke bei Familien mit geringen Einkommen

Das Forschungsinstitut Empirica AG aus Berlin kommt zu dem Ergebnis, dass es einen beträchtlichen Anteil an Niedrigeinkommensbeziehern gebe, der aus jeder Förderung fällt. Diese gehören zu dem „unteren Einkommensdrittel ohne Transferbezug“, für die selbst preisgebundene Sozialwohnungen kaum bezahlbar seien. Sie hätten nach Abzug der Wohnkosten in der Regel weniger Geld zur Verfügung als Transferbezieher. Unter ihnen sind besonders viele Familien mit Kindern zu finden, die zudem oft in zu kleinen Wohnungen wohnen. Hier sieht das Institut schnellen Handlungsbedarf und schlägt für eine Übergangszeit von drei Jahren ein Umzugswohngeld vor. Das soll nicht die Mietbelastung der derzeitigen Wohnung senken, sondern der Anmietung einer größeren und teureren Wohnung dienen. Ganz konkret solle der Hamburger Senat überlegen, ob für eine bestimmte jährliche Fallzahl ein solches Umzugswohngeld ausgeschrieben werden soll, auf dass sich dann Familien bewerben können.

MhM meint: Umzugswohngeld – keine gute Idee

Das Institut empfiehlt als beste Maßnahmen gegen Mietsteigerungen die Ankurbelung des Neubaus sowie die Erhöhung des „klassischen“ Wohngeldes. Beides ist dringend erforderlich. Ein temporäres Umzugswohngeld erscheint MhM dagegen nicht wirklich hilfreich. In der Praxis müssten Familien vor der eigentlichen Wohnungssuche ein Bewerbungsverfahren durchlaufen. Ungewiss ist auch, was Familien von einer größeren, teureren Wohnung hätten, die sie nach drei Jahren, wenn die Förderung ausläuft, nicht mehr zahlen können. Dann droht eine erneute Wohnungssuche und Umzugskosten. Das sich der Wohnungsmarkt so schnell entspannen wird, erscheint zudem unrealistisch.

Positive Neubaueffekte für Besser- und Durchschnittsverdiener

Das Wohnungsmarktinstitut F+B aus Hamburg hält die Kritik, dass der Wohnungsneubau nur obere Einkommensschichten mit



Wärmedämmung – nichts für Privat- und Kleineigentümer?

Wohnraum versorgt, für zu kurz gegriffen. Zwar zögen in erster Linie 30–50-jährige mit überdurchschnittlichem Einkommen in die Neubauten, aber von den freigezogenen Wohnungen würden bereits mittlere Einkommenschichten profitieren. Diese hätten ebenfalls Schwierigkeiten, in Hamburg Wohnungen zu finden. Einen nachhaltigen „Sickereffekt“ für Haushalte mit geringem Einkommen gebe es hingegen nicht. Besonders groß sei der Freisetzungseffekt an Wohnfläche durch den Neubau und die Förderung von Seniorenwohnungen.

MhM meint: Förderung von Seniorenwohnungen verstärken!

Nicht überraschen dürfte es, dass insbesondere die Förderungen von Seniorenwohnungen viel Fläche freisetzt. Denn fehlender Platz als ansonsten häufigster Umzugsgrund besteht hier gerade nicht. Im Gegenteil, die über 65-jährigen beanspruchen im Schnitt sogar 14 % weniger Wohnfläche bei Bezug eines Neubaus. Vor dem Hintergrund, dass die

Baby-Boomer-Generation ab 2030 in Rente geht, müssen gerade in diesem Segment vehemente Bauanstrengungen unternommen werden. Das Einkommen künftiger Rentnergenerationen wird bekanntlich sinken, so dass die öffentliche Wohnungsbauförderung hier einen Schwerpunkt setzen muss. Es leuchtet keinem Senior ein, eine 80 m² große Wohnung zu räumen und gegen eine teurere 50 m² Wohnung zu tauschen. Die Initiative Wohnungstausch sollte von SAGA GWG und den Genossenschaften ausgehen, indem man dort älteren Mietern und Single-Haushalten unbürokratische, attraktive Angebote macht. Eine Umzugsförderung aus öffentlicher Hand könnte hier die Hemmschwellen herabsetzen helfen.

Anhaltender Zuwanderungsdruck auch in „Second-Best-Lagen“

Analyse & Konzepte rechnet auch in Zukunft mit einer kräftigen Zuwanderung und sieht deshalb auf absehbare Zeit keine Entspannung des innerstädtischen Wohnungsmarktes. Auch die angrenzenden Ausweichquartiere sind zunehmend einem hohen Nachfrage- und damit Preisdruck ausgesetzt. Nur noch größere Bauvolumina könnten für Abhilfe sorgen. Ansonsten befürchtet

das Institut eine Verlagerung des Preisdrucks auf Gebiete der äußeren Stadt. Der Wohnungspolitik komme die Aufgabe zu, Standorte in Nebenlagen zu entwickeln, durch eine Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, eine verbesserte Infrastruktur und die Sicherstellung nachfragegerechten Wohnungsbaus mindestens bei der Vergabe städtischer Grundstücke.

MhM meint: Mietpreisbremse muss alle Hamburger Mieter schützen!

Die Preise steigen weiter kräftig an. Angebotsmieten von 9,50 bis 11,50 Euro/m² gelten nach Einschätzung des Instituts bereits als durchschnittlich. Der Hamburger Mietenspiegel liegt im Schnitt bei 7,56 Euro, also rund drei Euro darunter. Angebotsmieten liegen damit mehr als 30 % über den Bestandsmieten. Auch räumlich kann die Wohnungsnot nicht länger kleingeredet werden. Das Hamburger Stadtgebiet ist laut Studie insgesamt einem großen Nachfragedruck ausgesetzt, und nicht alle drängen nur in die in-

nenstadtnahen Altbauquartiere, auch Nebenlagen sind nachgefragt und die äußere Stadt läuft Gefahr unter Preisdruck zu geraten. Aber irgendwo in Hamburg muss es günstigen Wohnraum geben, gerade wenn der Sickerereffekt durch den Wohnungsneubau nicht unten in der Einkommenshierarchie ankommt. Die Mietbremse kann also nicht ernstlich auf Stadtteile oder Straßenzüge begrenzt werden.

Energetische Sanierung – ein Thema weniger Vermieter

Die ARGE Kirchhoff/Jacobs untersuchte die Praxis der energetischen Wohnungsmodernisierung in Hamburg. Herausgefunden hat sie, dass bei allen befragten Unternehmen energetische Verbesserungen vor allem vorgenommen wurden, wenn ein weiterer Anlass gegeben war. Die energetische Sanierung wird bislang vor allem von Eigentümern umgesetzt, die dem Thema grundsätzlichgeschlossen gegenüber stehen und sich einer sozialen Wohnraumversorgung verpflichtet fühlen. Die übrigen Bestandhalter, Privatpersonen und kleinere Unternehmen fühlten sich eher abgeschreckt durch widersprüchliche Forschungsergebnisse und ständig veränderte Anforderungen und Förderbedingungen. Bei der Befragung wurde eine große Kostenspreizung für die energetischen Maßnahmen zwischen 200 und 600 Euro/m² festgestellt. Würden diese Kosten sofort auf die Miete umgelegt, würde es noch gewaltigere Mietpreissprünge geben als bisher, so die Studie. Dass einige Unternehmen dabei die Mieterhöhung von der Zahlungsfähigkeit ihrer Mieter abhängig machen, spricht allerdings für sie.

MhM meint: 11%ige Modernisierungsumlage abschaffen

Unnötig waren sie – die Mietrechtsänderungen vom 01.05.2013 zur Duldung von energetischen Maßnahmen und der Härteabwägung (§ 555d BGB) sowie zum zeitlich begrenzten Minderungsausschluss (§ 536 BGB), so ein Ergebnis der Studie. Denn nach Investorenanfragen sind die Änderungen nicht entscheidungsrelevant bei der Frage, ob energetisch saniert wird oder nicht. Auch die Tatsache, dass Unternehmen eine Kostenweitergabe auf die Neuvermietung schieben, spricht für eine Abschaffung der 11%igen Modernisierungsumlage im Gesetz und eine angemessene Begrenzung der Neuvermietungsrenten. Die Akzeptanzlücke für Energiesparmaßnahmen bei Privateigentümern kann auch als Chance gesehen werden, hier im Sinne von größerer Nachhaltigkeit nachzubessern. Eine Finanzierung dieser Kosten durch Öffentliche Hand, Eigentümer und Mieter zu gleichen Teilen drängt sich immer mehr auf. Entfällt die finanzielle Unsicherheit bei den Parteien des Mietverhältnisses, dürfte die Motivation zum energetischen Sanieren deutlich steigen.

Sylvia Sonnemann und Karin Aßmus

Berliner Mietbremse: Immer mehr Ausnahmen

Ein Zwischenbericht und Kommentar von Sylvia Sonnemann

Die Anwendung der Mietbremse soll laut jüngsten Äußerungen des Bundesjustizministers Maas für Neubauten nun gar nicht mehr gelten. Bislang sollte ein Vermieter nur bei der Erstvermietung einer frisch errichteten Wohnung frei in seiner Mietforderung sein. Nun soll er es auch bei der Folgevermietung bleiben. Wie lange Neubauten als Neubauten gelten sollen, ist zudem noch unklar. Immobilienverbände hatten das Argument der nicht mehr lohnenden Zweit-Folgevermietung zu einem Investitionshindernis hochstilisiert – das Bundesjustizministerium reagierte. Eigentlich unnötig, denn bis die ortsübliche Vergleichsmiete für Neubauten im Mietenspiegel abgebildet wird, vergehen mindestens zwei Jahre. Dann erst gibt es eine neue Mietenspiegelklasse für diese Neubauten. Sie bildet den Maßstab für die ortsübliche Vergleichsmiete. Sorgen müsste sich da eigentlich kein Investor machen. Zumal die Mietbremse nach fünf Jahren ja wieder vom Tisch sein soll. Leider rudert das Minis-



terium wohl nicht nur hier zurück. Plötzlich heißt es, man wolle ein Inkrafttreten in 2015 schaffen – klingt so, als sei der ursprünglich avisierte 1. Januar 2015 nicht die Geburtsstunde der Mietbremse. Verzögerungen wirken aus Mietersicht wie Konzessionen an die Immobilienwirtschaft. Viereinhalb Monate sollten eigentlich genügen, um das Gesetzgebungsverfahren

erfolgreich abzuschließen. Wie lange eine Neubauwohnung als Neubauwohnung mit Ausnahmenvorteil gelten soll, muss schlicht festgelegt werden. Jeder Tag mit Mietbremse, egal wie löchrig sie sein mag, verhindert die eine oder andere unverschämte Mietforderung. Und wenn die Bremse in Kraft tritt, dann sollte der Hamburger Senat sie umgehend umsetzen. Auch die sich andeutende Diskussion, wo genau in Hamburg sie gelten soll, kann jetzt schon geführt werden und dann bereits abgeschlossen sein.

Neues Verbraucherrecht

Widerrufsrecht auch für Mieter

Seit Freitag, den 13. Juni 2014, ist das Gesetz zur Umsetzung der europäischen Verbraucherrichtlinie in Kraft getreten. Geändert wurde vor allem das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB). Das Datum ist Programm – in den Paragraphen 312 – 358 des BGB ist ein so kompliziertes Regelwerk entstanden, dass es selbst Juristen gruselt.

Für Wohnraummietverträge sollen die Regeln über Verbraucherverträge nur zum kleinen Teil gelten. Voraussetzung für deren Anwendung ist immer, dass der Vermieter als Unternehmer tätig wird. Bei Verträgen mit dem privaten Vermieter, der eine Einliegerwohnung in seinem Wohnhaus oder eine einzelne Eigentumswohnung vermietet, gelten die Verbraucherschutzvorschriften nicht. Wichtigste Neuerung ist das Widerrufsrecht des § 312g BGB, das Mietern zustehen kann, wenn der Mietvertrag außerhalb von Geschäftsräumen, z.B. in der Wohnung des Mieters, des Vermieters oder an einem öffentlichen Ort von beiden unterzeichnet wird. Ein Widerrufsrecht kann auch bestehen, wenn der Vertrag ausschließlich über Fernkommunikationsmittel wie z.B. E-Mail, Fax oder per Post zustande kommt. In diesem Fall muss allerdings der Vermieter auf diesen Kommunikationswegen regelmäßig seine Geschäfte abwickeln, d.h. den Büroablauf auf dieses Vertriebssystem eingestellt haben. Besteht ein

Widerrufsrecht, ist es innerhalb von 14 Tagen auszuüben. Wird der Mieter nicht ausreichend informiert u.a. über das Widerrufsrecht, verlängert sich die Frist um ein Jahr. Die Möglichkeit, einen abgeschlossenen Mietvertrag zu widerrufen, besteht nicht, wenn die Wohnung zuvor besichtigt wurde. Im Normalfall wird daher ein einmal geschlossener Mietvertrag nicht widerrufen werden können, auch dann nicht, wenn der Mieter bei der Wohnungsbesichtigung zu einer schnellen Entscheidung gedrängt wurde. Die Widerrufsmöglichkeit bleibt die Ausnahme. Nachträgliche Vereinbarungen wie Mieterhöhungen, Modernisierungsvereinbarungen und Aufhebungsverträge können widerrufen werden, wenn der Vermieter in die Wohnung des Mieters kommt und die Vereinbarung dort oder anderswo außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters getroffen wird. Dass dieser notwendige Schutz vor Überrumpelung auch für das Mietrecht gilt, ist jetzt ausdrücklich im Gesetz verankert.

Eve Raatschen

Genossenschaftsmieter

Das klein bisschen andere Mietverhältnis

Nicht selten appellieren Genossenschaften gegenüber ihren Mietern an den Genossenschaftsgedanken, werden sie beispielsweise mit Minderungsforderungen oder verweigerten Duldungen einer Modernisierung konfrontiert. Umgekehrt sind Mieter fassungslos, wenn ihre Wohnung abgerissen oder die Miete deutlich erhöht werden soll. Sind die in den Verträgen gern als Dauernutzungsverträge bezeichneten Mietverhältnisse etwas Besonderes? Stehen den Mietern mehr oder gar weniger Rechte zur Seite als einem „Normalmieter“? MhM-Juristin Eve Raatschen bringt Licht ins Dunkel dieser Fragen.

Doppelte Verbundenheit

Mieter von Wohnungsgenossenschaften treten ihrer Genossenschaft in doppelter Funktion gegenüber: als Anteilseigner und Gesellschafter im Rahmen ihrer Mitgliedschaft und als Mieter einer Genossenschaftswohnung. Beide Rechtsverhältnisse sind voneinander zu trennen, haben aber einen gewissen Einfluss aufeinander. Das genossenschaftliche Verhältnis richtet sich nach der jeweiligen Satzung bzw. dem Genossenschaftsgesetz. Ein Rechtsanspruch auf Überlassung einer Wohnung ergibt sich aus dem genossenschaftlichen Verhältnis nicht. Die mit dem Mieter abgeschlossenen so genannten Nutzungsverträge sind Mietverträge und unter-

NUTZUNGSVERTRÄGE SIND MIETVERTRÄGE UND UNTERLIEGEN UNEINGESCHRÄNKT DEN VORGABEN DES BUNDESEINHEITLICHEN MIETRECHTES.



Heute nicht mehr ganz einfach, Genossenschaftsmieter zu werden.

liegen uneingeschränkt den Vorgaben des bundeseinheitlichen Mietrechts wie es im BGB und anderen Vorschriften geregelt ist. Folgende Besonderheiten gibt es jedoch:

Mieterhöhung nach gleichen Kriterien

Die Genossenschaft hat anders als andere Vermieter besondere Rücksichtnahmepflichten zu wahren, die beinhalten, dass Mieter gleich behandelt werden. Das heißt jedoch nicht, dass alle die gleiche Miete zahlen. Mieterhöhungen müssen jedoch nach gleichen Kriterien verlangt werden.

Der Bundesgerichtshof hatte 2009 einen Fall zu entscheiden: Die vermietende Genossenschaft hatte den Mietern eine Mietminderung während einer Modernisierungsmaßnahme verwehrt, da sie als Ausgleich auch keine Mieterhöhung verlangen wollte. Der Mieter, der dennoch die Miete minderte, erhielt dann später als Einziger eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung. Der BGH sah darin keinen Verstoß gegen das genossenschaftliche Gleichbehandlungsgebot, da auch dieser Mieter die Möglichkeit hatte, sich die Mieterhöhung bei Verzicht auf die Minderung zu ersparen.

Minderung uneingeschränkt möglich

Viele Genossenschaften versuchen vor allem Minderungsansprüche der Mieter abzulehnen mit dem Verweis auf die genossenschaft-

EINE KÜNDIGUNG WEGEN EIGENBEDARFS IST ALLERDINGS NICHT MÖGLICH.

liche Treuepflicht. Dies entspricht nicht der geltenden Rechtsprechung. Auch dem Genossenschaftsmieter stehen sämtliche Ansprüche auf Instandsetzung und Mietminderung zu, wenn in der Wohnung Mängel auftreten oder auch dann, wenn z.B. durch eine benachbarte Baustelle erheblicher Lärm verursacht wird.

Kündigung erlaubt?

Einem Genossenschaftsmieter kann, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen (Vertragsverstoß, Mietschulden), gekündigt werden wie jedem anderen Mieter auch. Eine Kündigung

wegen Eigenbedarfs ist allerdings nicht möglich.

Eine Kündigung wegen Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung (z.B. Abriss) wird grundsätzlich für möglich gehalten. Allerdings gehen die Gerichte davon aus, dass die Genossenschaft aufgrund der genossenschaftlichen Rücksichtnahmepflicht verpflichtet ist, dem Mitglied eine Ersatzwohnung anzubieten, auch wenn sie sich nicht in derselben Wohnanlage befindet (z. B. AG Köln, 22.3.2013, 208 C 465/12).

Einer Genossenschaft werden zum Teil Kündigungsgründe zugestanden, die anderen Vermietern nicht zustehen. So kann die krasse Unterbelegung einer Genossenschaftswohnung (1 Person auf 100 m²) im Ausnahmefall eine Kündigung rechtfertigen. Allerdings ist dies nur dann der Fall, wenn die Genossenschaft über klare Regelungen zur „richtigen“ Belegung und Vergabe ihrer Wohnungen verfügt und die Wohnung für eine Familie benötigt wird (Landgericht Heidelberg, 15.11.2013, 5 S 33/13). In dem zu entscheidenden Fall war nach Versterben der ursprünglichen Mieter deren Enkelin in den Mietvertrag eingetreten. Wird von vorneherein eine große Wohnung an eine Person vermietet, dürfte eine solche

Kündigung ausgeschlossen sein. Es gibt Gerichtsentscheidungen, die der Genossenschaft ein Kündigungsrecht zugestehen, wenn der Mieter die Wohnung lediglich sporadisch als Zweitwohnung benutzt. Der Mieter müsse als Mitglied auch das Interesse anderer Genossen, die keine Wohnung haben, berücksichtigen. Auch hier wird man den Einzelfall genau betrachten müssen. Ist der Mieter z. B. darauf angewiesen, eine Zweitwohnung zu unterhalten, weil er eine Arbeitsstelle fern von seiner Familie gefunden hat, ist eine Kündigung nicht möglich. Da die Vermietung an die Voraussetzung gebunden ist, dass der Mieter gleichzeitig Genossenschaftsmitglied ist, ist eine Kündigung der Wohnung dann möglich, wenn die Mitgliedschaft in der Genossenschaft beendet wird. Das kann dann der Fall sein, wenn der Mietersatzungsgemäß ausgeschlossen wird oder im Fall der Insolvenz des Mieters.

Insolvenz des Mieters

Ist über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet, hat der Insolvenzverwalter die Möglichkeit, die Mitgliedschaft zu kündigen, um zugunsten der Insolvenzgläubiger die Auszahlung der Genossenschaftsanteile zu erreichen. Nach einer Neuregelung des Genossenschaftsgesetzes im Jahr 2013 (§ 67c) ist eine Kündigung nicht möglich, wenn die Anteile nicht mehr betragen als das Vierfache der monatlichen Nettomiete oder höchstens 2.000 Euro. Das gleiche gilt dann, wenn ein Gläubiger des Mieters die Anteile pfändet, um durch Kündigung der Mitgliedschaft eine Auszahlung zu erreichen. In allen anderen Fällen kann der Insolvenzverwalter/Gläubiger nach wie vor die Mit-



Genossenschaftsidylle in Bern

gliedschaft kündigen. Hat der Mieter die Mitgliedschaft auf diesem Weg verloren, kann die Genossenschaft den Mietvertrag kündigen, wenn sie die Wohnung für einen/mehrere Genossen benötigt. Mieter, die in Hamburg von einer solchen Kündigung betroffen sind, sollten sich schnell an die zuständige Fachstelle für Wohnungsnotfälle wenden, welche die Möglichkeit hat, mit einem Darlehen, die Genossenschaftsanteile wieder aufzufüllen, um die Wohnung zu erhalten. Da sich die Fachstelle die Rückzahlungsansprüche für die Anteile abtreten lässt, kann der Insolvenzverwalter/Gläubiger dann nicht erneut kündigen.

Übertragung der Wohnung im Scheidungsverfahren

Im Scheidungsfall besteht nach § 1568a BGB die Möglichkeit, dass die Ehepartner durch gemeinsame Erklärung gegenüber dem Vermieter einen Ehepartner zum alleinigen Mieter machen, der bislang nicht im Mietvertrag stand. Sind sich die beiden nicht einig, kann

das Gericht auf Antrag die Wohnung einem der beiden zuweisen. Die Genossenschaft als Vermieterin kann in dem Fall den Eintritt des Ehepartners in den Mietvertrag nicht mit der Begründung ablehnen, dass der ja kein Genosse sei, wenn dieser sich bereit erklärt Genossenschaftsmitglied zu werden. Das sollte zu Beweis Zwecken auf jeden Fall schriftlich erfolgen. Vorsicht: Die Möglichkeit, in den Vertrag einzutreten gibt es maximal bis zu einem Jahr nach Rechtskraft der Scheidung!

Vertragseintritt nach Tod des Mieters

Gleiches gilt dann, wenn ein Haushaltsangehöriger nach dem Versterben des Mieters nach § 563 BGB in

den Mietvertrag eintritt. Die Genossenschaft kann den Eintritt nicht verwehren und auch nicht kündigen, wenn der eintretende Angehörige sich bereit erklärt Genossenschaftsmitglied zu werden.

Rückzahlung der Anteile

Die eingezahlten Anteile werden bei Auszug nicht automatisch zurückgezahlt. Ein Rückzahlungsanspruch besteht nur, wenn auch die Mitgliedschaft in der Genossenschaft gekündigt wird. Die Zahlung erhält der Mieter dann je nachdem, was die Satzung regelt, erst einige Zeit später. Gibt es Streit bei Auszug über Renovierung oder vermeintliche Schäden ist Folgendes wichtig zu wissen: Schadenersatzansprüche der Genossenschaft verjähren in der Regel nach § 548 BGB ein halbes Jahr nach Rückgabe der Wohnung. Ist der Anspruch auf Auszahlung der Anteile erst sehr viel später fällig, darf die Genossenschaft ihre dann schon verjährten Ansprüche gegenüber dem Mieter nicht mit den auszuzahlenden Anteilen verrechnen.

IHR GUTES RECHT Kurzurteile

Widerruf Terrassennutzung nur mit triftigem Grund

Wechselt der Vermieter, darf der neue Vermieter die von seinem Vorgänger erteilte Nutzungsgenehmigung für eine Dachterrasse nur mit triftigem Grund widerrufen. Dem Mieter war in diesem Fall die Nutzung des Garagendaches als Terrasse gestattet worden. 36 Jahre lang. Nach dem Tod des ursprünglichen Vermieters verlangten die Erben in 2013, dass der Mieter das Garagendach nicht mehr als Terrasse nutzen dürfe und räumen müsse. Zu Unrecht meint das Amtsgericht München. Grundsätzlich sei die Gestattung einer Nutzung zwar frei widerruflich. Allerdings seien hier nach 36-jähriger Nutzung die beiderseitigen Interessen gegen-

einander abzuwägen. Andernfalls verstoße die Ausübung des Widerrufsrechts ohne einen triftigen Grund gegen den Grundsatz von Treu und Glauben.

Amtsgericht München, Urteil vom 12.12.2013, Az. 432 C 25060/13

Vorschuss für Reparatur einer Badewanne

Ist der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug, darf der Mieter einen Kostenvorschuss für die Beseitigung des Mangels verlangen. Die Mieter bemängelten den Zustand der Wanne in ihrem Badezimmer. Die Emailleschicht sei porös, rau und an mehreren Stellen schimmere bereits das blanke Metall durch. Der Vermieter verweigerte die Instandsetzung. Die Mie-

ter verklagten ihren Vermieter auf Zahlung eines Vorschusses, um die Badewannenreparatur selber vornehmen zu lassen. Zu Recht, befindet das Amtsgericht Hamburg. Der Austausch der Wanne im System „Wanne in Wanne“ kostete laut Sachverständigengutachten übrigens 761,60 Euro.

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 05.07.2013, Az. 40B C 36/12

Hundehaltung

Ist die Klausel zur Tierhaltung im Mietvertrag unwirksam, muss im Einzelfall geklärt werden, ob die Tierhaltung dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Wohnung entspricht. Kriterien sind u.a. Art, Größe und Verhalten des Tieres sowie Zustand und Lage der Woh-

nung, berechnete Interessen der Nachbarn sowie bisherige Handhabung durch den Vermieter. Eine Mieterin in Köln darf nun ihren 30 cm großen Mischlingshund behalten. Die Klage ihres Vermieters auf Beendigung der Hundehaltung blieb auch in der zweiten Instanz erfolglos. Denn das Interesse des Vermieters an einer möglichen Konfliktvermeidung innerhalb eines Hauses wiegt nach Auffassung der Richter weniger schwer als das Interesse der Mieterin auf freie Lebensgestaltung und Entfaltung ihrer Persönlichkeit.

Landgericht Köln, Urteil vom 28.11.2013, Az. 1 S 300/12

Andree Lagemann

Wohngelderhöhung längst überfällig

Das Wohngeld wird geleistet, damit einkommensschwächere Haushalte oberhalb der Grundsicherung die Wohnkosten für angemessenen und familiengerechten Wohnraum tragen können. Doch diese Funktion erfüllt es immer weniger. Die letzte Wohngelderhöhung stammt aus dem Jahr 2009, zwei Jahre lang wurde zusätzlich eine Heizkostenpauschale bezahlt. Die wurde 2011 wieder abgeschafft. Das Wohngeld wurde also seit fünf Jahren nicht mehr der Mietentwicklung angepasst. Die Folge: Mieterhöhungen führen zu keiner Wohngelderhöhung mehr, wenn die Höchstgrenze der Miete im Wohngeld bereits gezahlt wird.

Diese Höchstgrenze ohne Heizkosten beträgt für einen 3-Personen-Haushalt in Hamburg 479 Euro bruttokalt. Das wären bei einer 75 m² Wohnung 6,38 Euro/m². Die Durchschnittsmiete in Hamburg beträgt laut letztem Mietenspiegel 7,56 Euro, allerdings nettokalt. Mit anderen Worten, die Höchstgrenze ist zu niedrig und wird bei fast jeder Neuvermietung überschritten. Und auch die Bestandshaushalte bekommen ein Problem, wenn eine Mieterhöhung wegen Modernisierung oder wegen der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete die Höchstgrenze überschreitet. Manche Haushalte landen so im ALG II-Bezug.

Wahrscheinlich sinkt auch deswegen die Anzahl der Wohngeldbezieher. 2011 bekamen noch 16.097 Bezieher Wohngeld in Hamburg,

2012 waren es nur noch 14.715 Haushalte. Zahlen für 2013 liegen noch nicht vor.

Das Problem ist der Bundesregierung bekannt, denn im Koalitionsvertrag vom 17.12.2013 wurde vereinbart: „Um Menschen mit geringeren Einkommen direkt zu helfen und gutes Wohnen zu ermöglichen, wollen wir die Leistungen des Wohngeldes weiter verbessern, indem wir Leistungshöhe und Miethöchstbeträge an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung anpassen“. Bis heute ist die Umsetzung dieser Erkenntnis Fehlanzeige. Es gibt zwar mittlerweile einen Gesetzesentwurf, der zurzeit in der Abstimmung im neu zuständigen Ministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit ist. Das Gesetz soll aber erst Mitte 2015 in Kraft treten.

Dringend erforderlich wäre zusätzlich zu einer Wohngelderhöhung die dauerhafte Wiedereinführung einer Heizkostenkomponente. Außerdem müsste das Wohngeld in Zukunft regelmäßig und verbindlich alle zwei Jahre an die Einkommens- und Mietentwicklung angepasst werden und nicht wie bisher sporadisch. Das Wohngeld soll bisher in erster Linie ein Familienförderungsinstrument sein. In den Großstädten liegt der Anteil der 1-Personen-Haushalte jedoch um die 50 Prozent. Und Mieten für Kleinwohnungen sind im Verhältnis oft teurer als große Wohnungen. Auch hier ist ein Umdenken angebracht.

Karin Afßmus

Vermieter muss Kautionsicher anlegen

Vermieter müssen die vom Mieter geleistete Mietsicherheit, auch Kautionsicher genannt, nach § 551 Absatz 3 BGB getrennt von ihrem Vermögen anlegen. Diese Verpflichtung soll Wohnungsmieter schützen, wenn ihr Vermieter insolvent wird. Die meisten Vermieter halten sich an diese gesetzliche Verpflichtung. Es gibt jedoch auch schwarze Schafe. Insbesondere dann, wenn Mieter die Kautionsicher in bar oder per Überweisung leisten sollen, ist Vorsicht geboten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes dürfen Mieter sogar die Zahlung der Kautionsicher davon abhängig machen, dass der Vermieter ihnen zuvor ein konkursfestes Konto benennt (BGH, Urteil vom 13.10.2010). Haben Mieter die Mietsicherheit bereits in bar gezahlt oder auf das Konto des Vermieters überwiesen, sollten sie möglichst bald nach Einzug beim Vermieter nachfragen. Weist der Vermieter die konkursfeste Anlage nicht nach, können Mieter wirksam Druck ausüben. Bis zur Höhe des Kautionsbetrags (zuzüglich Zinsen) dürfen sie die Mietzahlungen zurückbehalten. Erst wenn der Vermieter den Nachweis über die konkursfeste Anlage liefert, müssen Mieter den zurückbehaltenen Betrag leisten. Bei einem Vermieterwechsel bietet es sich ebenfalls an, beim neuen Vermieter die gesonderte Anlage der Kautionsicher zu erfragen und gegebenenfalls zügig Mietzahlungen zurückzubehalten. Denn wenn der Vermieter bereits im Insolvenzverfahren ist, ist es zu spät. Dann steht dem Mieter kein Zurückbehaltungsrecht zu (BGH, Urteil vom 13.12.2012). Andree Lagemann

KLARTEXT Sie fragen – wir antworten

? Meine Schwester ist verstorben und ich habe als ihre Erbin die Wohnung gekündigt. Nun verlangt der Verwalter von mir, dass ich die in der Wohnung vorhandene, sehr alte Einbauküche (Unter- und Oberschränke, Arbeitsplatte, Spüle und Herd) entferne. Ich weiß nicht, ob meine Schwester die Küche eingebaut oder bei Anmietung vorgefunden hat. Muss ich die Einbauküche entfernen?



Sabine Weis Juristin und MhM-Expertin für Mietrecht

Ihr Vermieter kann von Ihnen den Ausbau der Einbauküche verlangen, wenn Ihre Schwester die Einbauküche selbst eingebaut hat oder die Einbauküche vom Vormieter übernommen hat. Eine Übernahme der Einbauküche vom Vormieter setzt dabei voraus, dass Ihre Schwester vor Mietvertragsabschluss vom Vermieter darauf hingewiesen wurde, dass die Küche nicht mitvermietet ist und Ihre Schwester die Küche bei Auszug wieder entfernen muss. Fehlt ein solcher Hinweis, ist es unerheblich,

ob der Vermieter selbst oder ein Vormieter die Küche eingebaut hat. Eine Verpflichtung zum Ausbau bei Mietende besteht dann nicht. Wenn der Vermieter nun von Ihnen die Entfernung der Küche verlangt, muss er beweisen, dass die Küche nicht mitvermietet wurde. Die Aussage des Verwalters „eine solche Einbauküche hätten sie noch nie eingebaut“ genügt nicht als Beweis. Denn: Diese Aussage ist zu

allgemein und außerdem ist es möglich, dass ein Vormieter die Küche einbaute und die Küche bei Auszug ohne weitere Vereinbarung in der Wohnung ließ. Nur wenn der Vermieter Zeugen hinsichtlich der Übergabe der Wohnung ohne Kücheneinrichtung an Ihre Schwester hat oder Schriftstücke, aus denen hervorgeht, dass Ihre Schwester die Wohnung ohne Küche anmietete, ist es ratsam, die Einbauküche zu entfernen.

? In meinem Mietvertrag über eine Wohnung ist unter den Betriebskosten, die ich bezahlen soll, auch die Position „Mietkosten für Rauchwarnmelder“ aufgeführt. Ist das korrekt?

Ob Mietkosten für Rauchwarnmelder auf die Mieter als Betriebskosten umgelegt werden können, ist in der Rechtsprechung und Literatur umstritten. Erfreulicherweise hat Ende 2013 das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek in seinem Urteil vom 04.12.2013 (Az: 715 C 283/13)

entschieden, dass Mietkosten für Rauchwarnmelder nicht als Betriebskosten angesehen werden können. Das Gericht stellt darauf ab, dass die Kosten für eine Anschaffung von Geräten grundsätzlich keine Betriebskosten seien und eine Anmietung von Geräten die Anschaffung ersetze. Nur in den Fällen, die ausdrücklich in der Betriebskostenverordnung genannt sind (Anmietung von Kaltwasserzählern, für Geräte zur Wärmeermessung und für Warmwasserzähler), sind die Mietkosten nach Ansicht des Gerichts auf die Mieter als Betriebskosten umlegbar. Bisher liegt in Hamburg noch keine Entscheidung des Landgerichts vor. Wenn in Ihrer Betriebskostenabrechnung Mietkosten für Rauchwarnmelder in Rechnung gestellt werden, sollten Sie diesen Kosten auf jeden Fall widersprechen und die Kosten nicht oder nur unter dem Vorbehalt der Rückforderung begleichen. MhM wird berichten, sobald weitere Urteile zu diesen Mietkosten ergehen.

SAGA – UNTERMIETZUSCHLAG Überzogene Forderungen

Im Frühjahr diesen Jahres konnte MhM einen neuen Trend der SAGA-Geschäftsstelle Mitte ausmachen – hohe Untermietzuschläge. Eine Wohngemeinschaft im Schanzenviertel vermietet seit vielen Jahren ein Zimmer der Wohnung unter. Die SAGA erhält dafür einen monatlichen Zuschlag von 10 Euro. Als nun ein Untermieterwechsel anstand, forderte die Sachbearbeiterin einen Zuschlag von sage und schreibe 125 Euro monatlich. Eine Mieterin auf St. Pauli sollte 64 Euro als Untermietzuschlag monatlich mehr zahlen. Weitere Mieter wurden mit Forderungen konfrontiert, die bei circa einem Euro pro Quadratmeter der Gesamtwohnfläche lagen.

Ein Untermietzuschlag ist nur zulässig und begründet, wenn dem Vermieter die Erteilung einer Untermieterlaubnis ohne einen solchen Zuschlag nicht zuzumuten ist. Ändert sich an der Personenzahl nichts, wie etwa beim Austausch eines Untermieters oder beim Auszug eines Hauptmieters, besteht keine Berechtigung auf einen Zuschlag. Die von der SAGA verlangten Untermietzuschläge sind völlig indiskutabel. Übliche Untermietzuschläge liegen zwischen fünf und 10 Euro pro Monat. Erst als MhM sich einschaltete, zog die SAGA ihre Forderung in allen Fällen zurück und beschränkte sich in dem oben geschilderten Fall auf den bisher vereinbarten Zuschlag von 10 Euro. Also unbedingt beraten lassen, wenn ein hoher Untermietzuschlag verlangt wird.

Eve Raatschen

Rauchen in der Wohnung bleibt erlaubt

Einem Mieter darf wegen starken Rauchens in seiner Wohnung gekündigt werden. Dieser Tenor der Entscheidung des Landgerichts Düsseldorf ging Ende Juni durch die Presse und verunsicherte nicht nur rauchende Mieter. Das Urteil, das noch nicht rechtskräftig ist und wahrscheinlich demnächst vor dem Bundesgerichtshof verhandelt wird, betrifft aber einen extremen Einzelfall. Der verklagte Mieter hatte nicht nur seine Wohnung vollgequalmt und unzureichend gelüftet, sondern auch nicht verhindert, dass der Qualm aus seiner Wohnung in das Treppenhaus des Mehrfamilienhauses zog. Auch hatte er die Aschenbecher in der Wohnung nicht geleert. Von dem Qualm im Hausflur fühlten sich die Nachbarn gestört. Auf deren Beschwerden und auch auf Abmahnungen der Vermieterin reagierte Herr A. nicht. Er traf keine Maßnahmen, dass der Rauch nicht mehr in den Hausflur zog. Die Richter sahen darin einen schweren Pflichtverstoß, der die Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigt. Ein solch rücksichtsloses Verhalten dürfte aber selbst unter schweren Kettenrauchern ein absoluter Ausnahmefall sein. Insoweit bleibt es auch nach diesem Urteil dabei: Rauchen in der eigenen Wohnung ist erlaubt und rechtfertigt in der Regel keine Kündigung des Mietverhältnisses. Andree Lagemann



Löchriger Umwandlungsschutz

KämpfErich erstreitet Kündigungsschutz

Kämpferisch wehrten sich Mieterinnen und Mieter der Erichstraße in ihrer Initiative KämpfErich gegen die klammheimliche Umwandlung ihrer Wohnungen in Eigentumswohnungen. Umwandlungen passieren im Stadtgebiet tagtäglich. Die Besonderheit in diesem Fall liegt darin, dass Bezirkspolitiker vor knapp zwei Jahren verkündet haben, nun sei St. Pauli davor sicher. Eine Umwandlungsverordnung im Rahmen der Sozialen Erhaltungsverordnung schließe eine Umwandlung quasi aus.

Tatsächlich aber schützt eine solche Verordnung nicht vor einer Umwandlung, sondern stellt einen Umwandlungsantrag des Eigentümers unter Genehmigungsvorbehalt. Die Genehmigung wird dabei an bestimmte Bedingungen geknüpft. Und erstaunlicherweise beschleunigen diese Bedingungen den Umwandlungsprozess statt ihn zu verlangsamen. Danach muss eine Umwandlung genehmigt werden, wenn der Vermieter sich verpflichtet, in den ersten sieben Jahren nur an die Mieter zu verkaufen. Das ist fatal, denn anschließend besteht dann nur noch ein dreijähriger Kündigungsschutz. Da sonst eine Umwandlung erst nach dem ersten Verkauf eine zehnjährige Kündigungssperre auslöst, stehen sich die Mieter in Gebieten, in denen eine Erhaltungsverordnung erlassen wurde, sogar schlechter. Denn die zehn Jahre (7 Jahre Vorkaufrecht des Mieters plus 3 Jahre Kündigungsschutz) beginnen schon mit der Aufteilung in Einzeleigentum zu laufen und nicht erst mit dem ersten Verkauf. Ein Vorkaufrecht für Mieter gibt es aber auch ohne soziale Erhaltungsverordnung. Das gesetzliche Konstrukt ist also ein Versäumnis der ersten Stunde. Das war den Bezirksverantwortlichen offenbar tatsächlich nicht bewusst. Dennoch hätte man mieterfreundlicher agieren und schon bei dem Verkauf an den Investor, der die Umwandlung beabsich-

tigte, einen Vorkauf durch soziale Investoren und Genossenschaften ins Auge fassen können. So hat es MhM mehrfach gefordert und so wurde es für eine kurze Zeit auch in Eimsbüttel praktiziert.

Die Mieter in der Erichstraße dürften es nun schwer haben, eine Umwandlung noch zu verhindern. Die Finanzbehörde hat zudem durch ein „Büroversehen“ versäumt, den Kaufvertrag dem Bezirksamt zur Prüfung vorzulegen. Ob das etwas geändert hätte, sei dahingestellt. Ein Trost für die Mieter der Erichstraße: Der Eigentümer hat ihnen jetzt einen Kündigungsausschluss wegen Eigenbedarfs und Hinderung an einer wirtschaftlichen Verwertung bis zum Jahr 2030 bzw. bei den älteren Mietern lebenslang zugesichert. Ausgehandelt hat dies der Bezirk Hamburg-Mitte. Und auch die Forderung der Initiative und MhM nach einer gesetzlichen Korrektur hat Gehör gefunden. Christiane Hollander

Die Hamburger Bundesratsinitiative

Recht schnell nach Bekanntwerden des Umwandlungsfalles in der Erichstraße hat die Hamburger SPD-Fraktion reagiert. Einige SPD-Abgeordnete forderten die Bürgerschaft auf, eine Bundesratsinitiative zu starten und den verkürzten Kündigungsschutz der Mieter in Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung zu verbessern. Prompt reagierte die Bürgerschaft mit einer entsprechenden Bundesratsinitiative, die sich jetzt schon in der Abstimmung befindet. Beabsichtigt ist, dass Mieter in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung nicht plötzlich schlechter dastehen als Mieter in „ungeschützten“ Gebieten. Nach der ersten Veräußerung sollen auch hier demnächst zehn Jahre Kündigungsschutz gelten.

MhM-Angebot Mediation

Nachbarschaftskonflikte lösen

Die Mediatoren Dr. Ute Metje und Michael Reich sind seit Dezember letzten Jahres für MhM tätig. Sie unterstützen die Mitglieder von Mieter helfen Mietern bei der Lösung von Nachbarschaftsstreitigkeiten. Anhand eines Beispiels stellen die beiden den Ablauf und die Vorteile eines Mediationsverfahrens vor.

Mediation hilft

Herr P. und Herr Z. sind seit Jahren Nachbarn. Sie leben auf einer Etage in einem Mietshaus in Barmbek. Die Miete ist günstig. Deshalb möchten beide gern wohnen bleiben. Aber geht das noch?

In den ersten Jahren haben sich die Nachbarn gut verstanden. Seit ein paar Jahren haben sie heftigen Streit miteinander. Es kam schon zu gewalttätigen Auseinandersetzungen zwischen ihnen mit Einschaltung von Polizei und Gerichten.

Wie kam es zum Streit? Auslöser dafür war Lärm. Während Herr Z. häufig Besuch hat, lebt Herr P. sehr zurückgezogen. Er benötigt viel Ruhe und fühlt sich gestört vom Krach im Hausflur und vom Türeenschlagen, das die vielen Gäste seines Nachbarn verursachen. Seitdem versuchen die beiden sich aus dem Weg zu gehen. Wenn sie sich doch begegnen, eskaliert die Situation häufiger. Immer wieder ziehen sie vor Gericht. Als sie wieder einmal wegen eines Konflikts vor Gericht stehen, empfiehlt die Staatsanwältin eine Mediation. Aus freien Stücken hätten sich Herr Z. und Herr P. wohl nicht darauf eingelassen. Aber



Dr. Ute Metje und Michael Reich helfen dabei, Konflikte zu lösen.

eine Mediation kostet vergleichsweise wenig. Herr Z. und Herr P. springen über ihren Schatten.

Am Beginn einer Mediation geht es darum, dass beide Seiten ihre Perspektive auf den Konflikt schildern und die andere Seite zunächst zuhört. Das ist häufig schwierig und eine große Herausforderung, insbesondere dann, wenn der Streit schon lange währt und emotional sehr aufgeladen ist. So begrüßten sich Herr Z. und Herr P. beim ersten Treffen nicht und versuchten, den anderen nicht anzuschauen. Aber: Sie schafften es, sich in Gegenwart der Mediatoren ausreden zu lassen und sich zuzuhören. Sie konnten wahrnehmen, dass sie beide den Wunsch nach einer guten Nachbarschaft hatten. Die Knackpunkte der Auseinandersetzung waren der Lärm,

ein gewaltfreier Umgang miteinander und eine Klärung ohne Polizei. Vor dem zweiten Termin hörten die Mediatoren, dass die beiden miteinander sprachen, bevor sie gutgelaunt den Raum betraten. Es wurde deutlich, dass sich Herr Z. und Herr P. durch Gemeinsamkeiten, die bei dem ersten Treffen zur Sprache gekommen waren, einander wieder angenähert hatten: Beide sind gesundheitlich angeschlagen, beide arbeitslos. Beide haben Interesse an einem friedlichen Miteinander und ihr gemeinsamer Feind ist der Vermieter. Inhaltlich ging es jetzt überwiegend um das Sammeln von Ideen, wie das Zusammenleben zukünftig für beide Seiten akzeptabel gestaltet werden kann. Von beiden akzeptierte Ideen

wurden zum Abschluss der Mediation in einer schriftlichen Vereinbarung festgehalten. Herr Z. und Herr P. gaben sich sogar am Ende die Hände und sahen sich freudestrahlend in die Augen. Im Gehen fragte Herr Z.: "Sind wir jetzt verheiratet?"

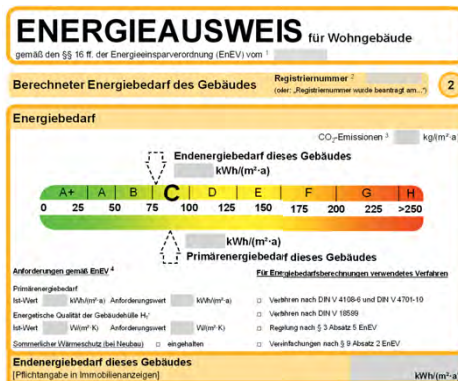
Service

Wenn Sie Fragen zur Mediation bei Nachbarschafts- oder Wohngemeinschaftskonflikten haben, rufen Sie MhM unter 431 39 40 an. Auch die beiden Mediatoren erreichen Sie telefonisch über MhM.

Energieeinsparverordnung 2014

Unser Wunsch Mehr Transparenz

Schon seit fünf Jahren sind Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Energieausweis bei Anmietung vorzulegen – wenn der Mieter danach fragt. Doch das tat und tut er nicht – wer möchte sich schon mit Nachfragen nach den Energiekennwerten des Hauses an das Ende auf der Bewerberliste um eine neue Wohnung katapultieren. Seit 01. Mai 2014 ist es nun aber Pflicht des Vermieters, den Energieausweis bei Abschluss des Mietvertrages ungefragt vorzulegen – sonst droht sogar ein Bußgeld. Und schon bei der Wohnungsanzeige müssen Mindestangaben in das Inserat geschrieben werden. Welche Art Ausweis (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis), wie viele Kilowattstunden werden pro Quadratmeter Wohnfläche verbraucht, welches Baujahr hat das Gebäude und in welche Energieeffizienzklasse ist die Wohnung einzuordnen. Die letztgenannte Angabe muss jetzt die vom



Der Energieausweis gibt ab 2014 auch die Bedarfsklassen von A+ bis H wieder, wie man sie schon vom Kühlschrank-Kauf kennt.

Kühlschrank-Kauf gewohnten Buchstaben A+ bis H benennen. Die Idee ist, dass Verbraucher sich an diese Bezeichnungen gewöhnt haben und z.B. mit der Bezeichnung A+ Sparsamkeit verbinden, die sie an der Kilowattstundenzahl nicht sofort erkannt hätten. Schaut man dieser Tage in die Immobilienseiten des Hamburger Abendblatt fällt auf, dass nicht einmal jede zweite Annonce die vorgeschriebenen Angaben enthält – entweder fehlen die Angaben ganz oder es fehlen einzelne Angaben – vor allem die Angabe der Energieeffizienzklasse. Ob bei der Anmietung die Ausweise jetzt ungefragt vorgezeigt werden, ist zwar noch nicht bekannt. Die neue Energiesparverordnung setzt aber ein wichtiges Zeichen, dass die Vorlage des Energieausweises bald schon Normalität werden kann.

Das sagen die Sozialgerichte

Nach Leistungsunterbrechung: Keine Deckelung der Wohnkosten

Im Januar 2007 zog der Kläger ohne Zusicherung des Jobcenters in eine neue, teurere Wohnung. Das Jobcenter bewilligte fortan nur noch die Miete in alter Höhe. Die Klage gegen das Jobcenter wegen der verweigerten Zusicherung für die tatsächliche Miete blieb erfolglos, da der Umzug nicht erforderlich gewesen war. Von April bis Oktober 2007 schied der Leistungsempfänger wegen Arbeitsaufnahme aus dem Leistungsbezug aus. Als er im November wieder in den Leistungsbezug kam, bewilligte das Jobcenter erneut nur die niedrigeren Kosten der vorherigen Unterkunft. Zu Unrecht, urteilte das Bundessozialgericht. Der Leistungsempfänger hat Anspruch auf die tatsächlichen, höheren Wohnkosten. Die Deckelung auf die Kosten der alten Wohnung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II (alte Fassung) kommt nicht in Betracht, da es sich nach einer Leistungsunterbrechung von mindestens einem Monat durch Erzielung eines bedarfsdeckenden Einkommens um einen neuen Leistungsfall handelt.

BSG, Urteil vom 09.04.2014 – B 14 AS 23/13 R

Unmöglichkeit der Anmietung einer günstigeren Wohnung

Bei einer sozialrechtlich unangemessenen Wohnung erhalten Leistungsempfänger regelmäßig eine Aufforderung innerhalb von sechs Monaten die Wohnkosten zu senken, anderenfalls drohe die Kürzung der Unterkunftskosten. Nach Auffassung des Landessozialgerichts (LSG) Baden-Württemberg hat zunächst der Leistungsempfänger darzulegen, dass ihm eine Senkung

seiner Unterkunftskosten nicht möglich oder unzumutbar ist. Aufgrund des Ausnahmeharakters der Übernahme von unangemessenen Unterkunftskosten sei dem Leistungsträger gegenüber substantiiert darzulegen, dass eine andere bedarfsgerechte, kostengünstigere Unterkunft im Bedarfszeitraum auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden ist bzw. trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht auffindbar. Erst wenn der Hilfebedürftige aufgrund eigener ausreichender Suchbemühungen diesen Nachweis geführt hat, ist es am Leistungsträger, angemessenen Wohnraum nachzuweisen. Das LSG hat im vorliegenden Fall, die Kostensenkungsbemühungen durch die vorgelegten Nachweise (für April 16, für Mai 9 und für Juni 13) als ausreichend angenommen. Der Argumentation des Leistungsträgers, dass die Kostensenkungsbemühungen nicht ausreichend seien, folgte das LSG nicht. Einerseits habe die Kostensenkungsaufforderung keine konkreten Vorgaben über den Umfang der Kostensenkungsbemühungen enthalten. Andererseits forderte die Behörde als Nachweis vom Leistungsempfänger Angaben zur Größe, Anzahl der Zimmer und Ausstattung der konkreten Wohnung, Angabe des Namens des Ansprechpartners, mit dem er sich unterhalten habe sowie das konkrete Gesprächsergebnis. Zu diesem Zweck hielt das Jobcenter ein entsprechendes Formular vor, das der Antragsteller jeden Monat entsprechend den Vorgaben auch vollständig ausfüllte. Soweit das Jobcenter der Auffassung sein sollte, die Kostensenkungsbemühungen seien nicht ausreichend, muss das Jobcenter den Antragsteller zeitnah und konkret

hierauf aufmerksam machen und ihm mitteilen, unter welchen konkreten Voraussetzungen der Antragsgegner von ausreichenden Kostensenkungsbemühungen ausgeht. Dies sei nicht erfolgt, so dass von einer Unmöglichkeit der Kostensenkung auszugehen ist und die tatsächlichen Kosten der Unterkunft zu übernehmen sind.

LSG Baden-Württemberg, L 12 AS 5254/13 ER-B, Beschluss vom 05.03.2014

Zuschuss für Waschmaschine

Die Klägerin konnte zunächst die Waschmaschine ihres Lebenspartners nutzen. Nach der Trennung im Jahr 2004 wusch die Klägerin – mangels Waschmaschine in der Wohnung – im örtlichen Waschsalon. Nachdem sie in einen Ort ohne Waschsalon umgezogen war, beantragte sie als Erstausrüstung gemäß § 24 Abs. 3 SGB II einen Zuschuss für eine Waschmaschine. Dieser Antrag wurde vom Leistungsträger abgelehnt. Es wurde stattdessen ein Darlehen in Höhe von 179 Euro bewilligt. Das Landessozialgericht (LSG) stellte fest, dass eine Waschmaschine zu den für eine geordnete Haushaltsführung erforderlichen Geräten zählt. Der Begriff Erstausrüstung sei nicht streng zeitbezogen, sondern bedarfsbezogen zu verstehen. Durch die Trennung vom letzten Partner sei ein neuer Bedarf entstanden. Durch die zeitweise Nutzung eines Waschsaloons sei der Anspruch auch nicht verwirkt. Die Waschmaschine zähle als Erstausrüstung und müsse als Zuschuss bewilligt werden.

(LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 27.05.2014 – L 11 AS 369/11)

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

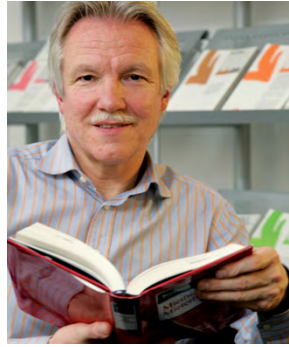
NEBENKOSTEN Gut beraten mit MhM

Wärmemessung des Warmwasser-Anteils

Wenn mit einem Heizkessel Warmwasser sowohl zum Heizen als auch zum Verbrauch erzeugt wird, muss der Anteil der Energie, der für das Verbrauchswasser benötigt wird, erfasst werden. § 9 der Heizkostenverordnung schreibt dazu einen Wärmemengenzähler ab 2014 vor. Das betrifft also Abrechnungen, die Mietern frühestens mit Beginn des Jahres 2015 zugehen werden und nahezu alle Wohnhäuser, in denen Wasser zentral erwärmt wird. Ausgenommen sind also nur Mehrfamilienhäuser mit zwei Heizkesseln und Häuser, die Solarenergie nutzen. Bislang wurde der Warmwasserkostenanteil auf der Basis von Warmwassermengen mit Formeln der Heizkostenverordnung errechnet. Die Ergebnisse solcher Berechnungen wurden mit zunehmend besserer Isolierung der Gebäudehüllen immer ungenauer. Bei Neubauten oder nachträglich wärmegeämmten Gebäuden mit relativ geringem Bedarf an Heizenergie kann der Warmwasseranteil schon mal deutlich über der Hälfte des Gesamtenergiebedarfes liegen. Das berücksichtigen die alten Formeln nicht. Daher die neue Vorschrift, die Wärmemengen zu messen. Es gibt allerdings auch Ausnahmen, z. B. wenn die Wärmemengemessung nur mit einem unzumutbar hohem Aufwand erzielt werden kann. Da die Installationskosten als Modernisierungskosten auf die Miete umlegbar sind, ist diese Ausnahme sinnvoll. Hält sich der Vermieter nicht an die neue Vorschrift, können die gesamten Heiz- und Warmwasserkosten um 15 Prozent gekürzt werden.

Erdgaskosten falsch abgerechnet

Nachhaken bei hohen Kosten lohnt. Die Überprüfung der Heizkostenabrechnung einer Mieterin aus Hamburg-Neustadt wies eine Diskrepanz zwischen den im Haus verbrauchten Erdgasmengen der einzelnen Wohnungen und den festgestellten Gesamtverbrauchseinheiten auf. Die Prüfung der Original-Rechnungen des Erdgas-Lieferanten durch einen Experten ergab, dass die in den Vorjahren seitens des Energieversorgers gelieferten Erdgasmengen auf Schätzungen beruhten. Die Hausverwaltung hatte es versäumt, die Zählerstände der Hauptgasuhr abzulesen und dem Energieversorger mitzuteilen. Da die Schätzungen sich allesamt auf die extrem kalte Heizperiode 2010 bezogen, waren für 2011 und 2012 viel zu hohe Erdgaskosten in die Heizkostenabrechnung eingestellt worden. Leider hatte es die Mieterin versäumt, diesen Abrechnungen rechtzeitig vor Ablauf der Einwendungsfrist zu widersprechen. Aber für die Heizkostenabrechnung 2013 brachte die Prüfung dann doch ein erfreuliches Ergebnis. Durch Feststellung der früheren geschätzten und am 31.12.2013 abgelesenen Zählerstände ergab sich, dass die in die Abrechnung 2013 einge-



Achim Woens,
MhM-Experte für Heiz- und Betriebskosten

stellte Erdgasmenge zum überwiegenden Anteil bereits in den Vorjahren berechnet worden war. Heizkosten-Abrechnungen sind aber nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 01.02.2012 (VIII ZR 156/11) nach dem Leistungsprinzip abzurechnen. Dazu ist die verbrauchte Gesamt-Energie-menge exakt zu ermitteln. Die Abrechnung

der Verwalter unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vom 08.03.2006 (VIII ZR 78/05) verweigert. Bei der anschließenden Belegprüfung vor Ort ergaben sich Probleme. So konnte der Mieter bei vielen Belegen nicht erkennen, ob die in Rechnung gestellten Beträge in der Addition zur abgerechneten Gesamtsumme führen. Außerdem sollte er die Belege selbst aus einem dicken Ordner herausuchen. Weil die Prüfung dadurch sehr zeitaufwändig war, erbat er Kopien von ausgesuchten Rechnungen, um diese später von einem MhM-Berater überprüfen zu lassen. Dieses wurde ihm verweigert. Es gab nun keine Chance mehr, die Abrechnung im Hinblick auf Korrektheit der eingesetzten Gesamtbeträge zu prüfen.

Einen Ausweg in solchen Fällen weist eine Entscheidung des Amtsgerichts München (412 C 34593/08) vom 11.09.2009. Der Mieter soll danach das Recht haben, von den vorgelegten Rechnungen auf eigene Kosten Fotos zu machen. Dazu kann eine Digitalkamera oder ein Smartphone verwendet werden. Denn die Kopie dient ja letztlich dem gleichen



Belegensicht per Smartphone erlaubt.

war diesbezüglich also falsch und die Nachzahlung von 526 Euro nicht fällig. Auch die nachträgliche Gewährung eines 15-prozentigen Abzugs (§ 12 HKVO) durch den Hausverwalter musste nicht akzeptiert werden, da eine solche Korrekturmöglichkeit durch das genannte Urteil vom BGH ausgeschlossen wurde.

Mit Smartphone oder Digitalkamera zur Belegensicht

Ein Mieter aus Barmbek wollte die seiner Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Rechnungsbelege zu Prüfungszwecken ansehen. Die Zusendung von Belegkopien hatte

Zweck wie die handschriftlich gemachten Notizen bzw. die ins eigene Diktiergerät gesprochenen Worte. Eine Kopie vermeidet auch Fehler, die bei handschriftlichen Notizen oder beim Diktieren leicht geschehen. Und letztlich kann eine technisch wie auch immer gemachte Kopie in der Beratung besprochen und auch vor Gericht vorgelegt werden. Wird das Fotografieren von Belegen verweigert, sollten Mieter sich das schriftlich bestätigen lassen. Nachzahlungen dürften dann wegen nicht gewährter Überprüfung der Belege nicht fällig sein.



FOTO-AUSSTELLUNG IN DEN RÄUMEN VON MhM

Catch of the Day 2013/14

Fotograf Frank Egel zeigt eine Auswahl seiner Fotoserie Catch of the Day (2011 – 2014) in den Räumen von Mieter helfen Mietern.

Seit Jahren ist Egel unterwegs in den Straßen von St. Pauli. Für den Catch of the Day fängt er täglich neue Bilder ein von Menschen, Orten und Streetart. Sie dokumentieren Licht und Schatten eines Viertels im Umbruch. Als Fotograf ist Egel auf der Suche nach neuen Blickwinkeln, Locations und Ideen. Als Bewohner sieht er das Besondere im Alltäglichen. Und als Aktivist

begibt er sich auf die Spuren der Gentrifikation. Die Fotoserie spiegelt die lebendige Vielfalt wider, für die St. Pauli und seine Bewohner noch immer weltbekannt sind. In den Räumen von MhM in der Bartelsstraße 30 wird im September und Oktober eine Auswahl der Fotoserie Catch of the Day gezeigt.

Frank Egel, Hamburger People-Fotograf, lebt seit 20 Jahren auf St. Pauli und arbeitet für Redaktionen und Agenturen. (www.frankegelfoto.de)



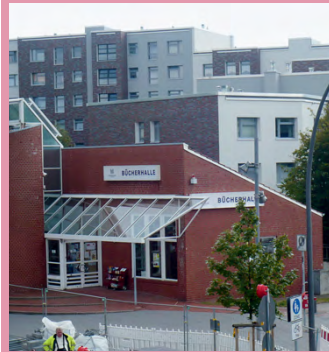
PODIUMSDISKUSSION

Das Ende der Wohnungslosigkeit - Ein Plan für Hamburg

23.09.2014 ab 19 Uhr
im Herz As, Norderstraße 50

Das Hamburger Aktionsbündnis lädt Parteivertreter zu Planspiel und Diskussion ein.

WILHELMSBURG MhM berät in der Bücherhalle



Zentraler geht's nicht – direkt am S- und Bus-Bahnhof Wilhelmsburg gegenüber vom neuen Einkaufszentrum Luna liegt die öffentliche Bücherhalle Kirchdorf. In den Räumen dieser Bücherhalle im Wilhelm-Strauß-Weg 2 findet ab 04. September 2014 jeden Donnerstag von 16.00–17.00 Uhr die mietrechtliche Beratung von MhM statt. Die beiden Rechtsanwälte Udo Smetan und Ulrich Meyer werden MhM-Mitglieder dort in Zukunft fachlich versiert beraten. Ganz herzlich bedanken wir uns bei verikom Wilhelmsburg und Christiane Tursi, in deren Räumen die MhM-Beratung bisher stattfinden konnte.

Neu bei MhM: Werben für Mieter helfen Mietern



Mitglieder werben Mitglieder – unser 10€ Dankeschön

Mieter helfen Mietern · Hamburger Mieterverein e.V. · Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg · Fax 040/431 394-44

Wir freuen uns, wenn Sie als MhM-Mitglied eine neues Mitglied werben.

Wir bedanken uns für Ihre Empfehlung mit einem 10 € Dankeschön. Einfach dies Formular ausfüllen und senden, faxen oder direkt abgeben – fertig.

Meine MhM-Mitgliedsnummer

Datum

Mein Nachname

Nachname des neuen Mitglieds

Mein Vorname

Vorname des neuen Mitglieds

Mein Geburtsdatum

Geburtsdatum des neuen Mitglieds

Sofern das neue Mitglied innerhalb der nächsten vier Wochen beitrifft, verrechnet MhM 10 € mit Ihrer nächsten Beitragszahlung.





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

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
■ **Doormannsweg 12**
Hamburg-Haus Eimsbüttel, Raum 12
dienstags 12.00 – 13.00 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**
Kolibri, 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

STELSHOOP

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

WANDSBEK

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

WILHELMSBURG

■ **Wilhelm-Strauß-Weg 2**
Bücherhalle Kirchdorf
donnerstags 16.00 – 17.00 Uhr

WINTERHUDE

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



Beitrittserklärung

Mieter helfen Mietern . Hamburger Mieterverein e.V.

--	--

Name, Vorname Geburtsdatum

Straße und Hausnummer

PLZ und Wohnort Telefon/Mobil

E-Mail

Bitte senden Sie mir
 die MhM-Satzung
 das Infoblatt Prozesskostenschutz

Meine E-Mail-Adresse darf verwendet werden für
 die Mitgliederzeitung als PDF-Dokument
 den MhM-Newsletter
 Schriftverkehr zur Mitgliedschaft

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

_____ _____

Ort, Datum und Unterschrift
Mitgliedschaft **mit** Prozesskostenschutz gemäß Infoblatt

Ort, Datum und Unterschrift
Mitgliedschaft **ohne** Prozesskostenschutz

Jährlicher Mitgliedsbeitrag bei Mieter helfen Mietern

ohne Prozesskostenschutz
Jahresbeitrag 60 Euro

mit Prozesskostenschutz
Jahresbeitrag 87 Euro