



Willkommenskultur

Ehrenamtliche schmeißen den Laden



Wohnungsneubau

Wie sich die
Stadt verändert

Mietenspiegel 2015

Besorgniserregende
Entwicklung

Berlin

Warten auf die zweite
Mietrechtsreform



Liebe Mitglieder,

2015 – ein Jahr der großen Herausforderungen. Politik und Bürger sind mehr denn je gefragt, Entscheidungen zum Wohle aller zu treffen. Stichworte Olympiareferendum und Flüchtlinge. MhM hat in dieser Ausgabe die Wohnungsbaupolitik des Senats unter die Lupe genommen – mit erfreulichen Ergebnissen. Der Neubau zieht an. Doch der Senat hat mittlerweile mit einem ungleich größeren Problem zu kämpfen – der menschenwürdigen Versorgung der aus unterschiedlichen Krisengebieten der Welt zugewanderten Menschen mit Wohnraum. Erstaunlich schnell wurde der Bau von knapp 6.000 zusätzlichen Wohnungen im sozialen Wohnungsbaustandard in die Wege geleitet. Aber in der Zwischenzeit muss die Versorgung auch gewährleistet werden.

Der neue Mietenspiegel zeigt: Die Mieten steigen ungebremsst weiter und zwar um besorgniserregende 6,1 %. Nun müssen Hamburger Mieter mit Mieterhöhungen rechnen. Worauf zu achten ist, erläutert MhM-Juristin Eve Ratschen. Den zweiten Teil der geplanten Mietrechtsreform mahnt MhM-Geschäftsführerin Sylvia Sonnemann mit einigen mieterfreundlichen Vorschlägen an. Auf St. Pauli erzielte ein effektives Beteiligungsverfahren einhellige Zustimmung und auch im Gängeviertel hat man sich wieder geeinigt.

Zwischen den Feiertagen bleibt nur die MhM-Zentrale für Sie geöffnet. Wenn Sie Beratung brauchen, kommen Sie gerne in die Bartelsstraße.

Ich wünsche Ihnen besinnliche Feiertage
und uns allen ein friedliches Neues Jahr
Ihre Karin Aßmus

INHALT

TITEL



Willkommenskultur
Helfer schmeißen den Laden
Seite 9 bis 11

FLÜCHTLINGE

Eigenbedarfskündigung zur Flüchtlingsunterbringung?	9
Unterbringung: Da geht mehr	12
Gegründet: Wohnbrücke Hamburg	12

WOHNEN UND STADT

Wohnungsmarkt: Geschäft mit Mietwohnungen boomt	4
---	---



Hamburg baut
Wie sich die Stadt verändert
Seite 5 bis 7

ABB-Wohnprojekte in Hamburg: Alle bleiben!	8
Esso-Häuser: Geschafft und zufrieden	16
Bedrohte Vielfalt: Kündigungen im Schanzenhof	17
Neue Mitte Altona: Baugemeinschaften Top – Klimaschutz Flop	18
Jubel im Gängeviertel	18
Dr. Clausen: Behörde darf Förderverträge kündigen	21
Modernisierung: SAGA GWG stur – Mieter entnervt	21
Mieten und Wohnen Konferenz: Ein guter Start	22

MIETRECHT

Mietenspiegel: Besorgniserregend	3
Mietenspiegel-Tabelle	4
Berlin: Warten auf die zweite Mietrechtsreform	13-14
Mieterhöhung: Prüfung in vier Schritten	15-16
Langenfeld: Vermieter darf keine Courtage verlangen	16
Seniorenwohnungen: Mietenspiegel gilt	16
Neues Meldegesetz ab 01.11.2015	14

IHR GUTES RECHT KURZURTEILE	16
------------------------------------	----

NEBENKOSTEN GUT BERATEN MIT MHM	19
--	----

LEBEN AM LIMIT WOHNEN MIT HARTZ IV	20
---	----

Schlechte Idee: Einführung einer Bruttowarmmiete	20
Regelsatzerhöhung: Neue Fachanweisung	20
Basiskonto	20

MIETER HELFEN MIETERN

Liebe Mitglieder	2
MhM zwischen den Feiertagen	2
Mietraum² – auch digital	3
In Memoriam: Reiner Schendel	8
Aktionstag Schimmel: ein voller Erfolg	19
Neue Gesichter bei MhM	23

MHM-SERVICE	23-24
--------------------	-------

MhM-Öffnungszeiten zwischen den Feiertagen

Diesmal ist es ganz einfach. Die MhM-Zentrale in der Bartelsstraße bleibt geöffnet und Sie können sich dort zu gewohnten Zeiten beraten lassen. Bitte beachten Sie, dass in der letzten Kalenderwoche des Jahres keine Beratung in den übrigen Stadtteil-Beratungsstellen stattfindet. Am 24. und 31. Dezember bleibt auch die MhM-Zentrale geschlossen. Im neuen Jahr sind wir am Montag den 4. Januar 2016 wieder für Sie da und alle Beratungsstellen sind zu den gewohnten Zeiten zu erreichen.

Hamburger Mietenspiegel 2015

Dynamisch? Nein! Eher schlimm und besorgniserregend!

Der Hamburger Mietenspiegel 2015 wächst seit 2013 im Schnitt um 6,1 % und liegt damit wiederholt weit über der allgemeinen Preisentwicklung. Was kommt auf Hamburgs Mieter zu und was sagt der Hamburger Senat dazu?

Bausenatorin Stapelfeldt fand am 25. November 2015 zunächst moderatere Töne bei der Vorstellung des Hamburger Mietenspiegels als ihr Vorgängerin Jutta Blankau zwei Jahre zuvor. Hatte letztere den Anstieg um 5,7 % beim Mietenspiegel 2013 noch als erstes Zeichen der Stagnation ausgemacht, zeigte sich Senatorin Stapelfeldt besorgt. Auf hohem Niveau müsse weiter gebaut werden und die Mietpreisbremse erweise sich angesichts des erneut deutlichen Anstiegs als gerechtfertigt, so die Senatorin. Nur ihre Zusammenfassung der Wohnungsmarktsituation als „dynamisch“ mutet unpassend an und vernebelt die Problematik.

Mieterhöhungswelle

Der Mietenspiegel bietet für fast 530.000 Wohnungen die Grundlage für Mieterhöhungen. Fast alle Kategorien sind deutlich gestiegen. Nun werden sicherlich tausende Erhöhungsforderungen folgen. Auch für ALG II-Empfänger wird die Luft noch dünner, denn der Höchstsatz der angemessenen Unterkunftskosten liegt bei 348 Euro für eine Person. Wie soll das bei einem durchschnittlichen Nettokaltmietpreis von 8,02 Euro, so der aktuelle Gesamtmittelwert des aktuellen Mietenspiegels, noch einzuhalten sein?

Völlig losgelöst

Die Mietpreise in Hamburg haben sich gänzlich von der sonstigen Preisentwicklung entkoppelt. Gegenüber 2013 stiegen die Verbraucherpreise um 1,5 %, der Mietenspiegel verzeichnet mit 6,1 % einen vier mal größeren Zuwachs! Der Anstieg trifft aktuell besonders die Mieter bislang günstigerer Wohnungen, denn die Wohnungen in der normalen Wohnlage legten im Mietpreis um 6,9 %, die in guter Wohnlage demgegenüber um nur 2,9 % zu. Der Abstand der Mietpreise in guten und normalen Wohnlagen verringert sich also, ein Beleg für den angespannten Wohnungsmarkt in ganz Hamburg.

Alte Wohnungen teurer

Besonders kräftig wuchsen die Mieten in den älteren Baualtersklassen und zwar nicht nur die bis 1918 errichteten klassischen Altbauwohnungen, die um satte 8,2 % zulegten, sondern auch die Nachkriegsbauten, deren Mieten um 8,6 % stiegen. Die Mieter der Bau-

altersklasse dazwischen trifft es am härtesten. Die 1919 bis 1949 errichteten Wohnungen verteuerten sich um 11,2 %.

Den Markt mitbestimmen

Jede Mieterhöhung sollte fachkundig überprüft werden. Viele Mieterhöhungen weisen formale Fehler auf oder die Einordnung in die Spanne des Mietenspiegelfeldes ist zweifelhaft. Hier können Teilzustimmungen, Ablehnungen oder Verhandlungen mit dem Vermieter in Betracht kommen. Voraussetzung ist eine fachkundige Beratung. Neben dem normalen MhM-Beratungsangebot täglich in verschiedenen Stadtteilen bietet MhM zwei Sonderberatungstage an. Das MhM-Team berät nonstop von 10 bis 16 Uhr in der MhM-Zentrale in der Bartelsstraße 30: Dienstag 15.12.2015 und Dienstag 12.01.2016.

Jetzt Mieten bremsen!

Erstmalig gibt es auch die Möglichkeit, Neuvermietungspreise zu kontrollieren. Die Hamburger Mietpreisbremse kann mit dem neuen Mietenspiegel endlich zuverlässig überprüft werden. Gemeint sind damit nur solche Mietverträge, die nach dem 1. Juli 2015 abgeschlossen wurden. Auf der MhM-Homepage kann jeder Mieter eine erste Einschätzung vornehmen lassen und dann entscheiden, ob sich ein Vorgehen gegen den Vermieter lohnt.

Bestandsmieten in den Mietenspiegel

Der angekurbelte Wohnungsneubau wird offenbar noch lange nicht zu einer nachhaltigen Entspannung des Wohnungsmarktes führen. Die Mietpreisbremse, die Wiederbelebung des Verbots der Mietpreisüberhöhung, die Kappung von Modernisierungsmieterhöhungen und die Einbeziehung von allen Bestandsmieten in den Mietenspiegel müssen bis dahin dafür sorgen, dass der Mietwohnungsmarkt für Menschen aller Einkommensverhältnisse Wohnungen bereit hält. Alle dieses sind Angelegenheiten der Bundesregierung und zum Teil sogar Versprechen der aktuellen Koalition – bitte lesen Sie hierzu auch „Warten auf die zweite Mietrechtsreform“ (Seite 13).

Sylvia Sonnemann

Mietenspiegel-Ticker

- Größte Relevanz: Feld H2 mit 88.600 Wohnung, die hier abgebildet werden.
- Teuerster Wohnungstyp: Feld N6, die kleine Neubauwohnung kostet im Mittelwert 14,42 Euro!
- Stärkster Anstieg: Feld F4, die große Zwischenkriegswohnung wurde im Mittel um 23,5 % teurer.
- Größte Minderung: Feld I2, die kleine Wohnung der 60er Jahre wurde im Mittel um 7,7 % günstiger
- Verschwunden: Wohnungen der Spalten A, E, G wurden durch Modernisierung zu rar für aussagekräftige Werte.
- Neu: Die Neubauwohnungen neuesten Standards (errichtet seit 2011) bilden die neue sehr teure Spalte N.



FÜR MhM-MITGLIEDER

Mietraum² – jetzt auch digital per Mail

MhM bietet Ihnen als Mitglied des Vereins die Zusendung der digitalen Version der Mitgliederzeitschrift Mietraum² per Mail an – anstelle der Papierversion per Post. Gern kommt MhM diesem Wunsch aus der Mitgliedschaft nach: Denn es spart natürlich Druck- und Versandkosten und schont die Umwelt – willkommene Effekte. Dafür benötigen wir Ihre Mailadresse und Ihren Auftrag mit dem Text: „Ich möchte die Zeitung Mietraum² in Zukunft per Mail bekommen“. Schicken Sie beides bitte an mietraum@mhmhamburg.de. Ihre auf den alten Beitrittserklärungen angegebene Mailadresse dürfen und möchten wir unauthorisiert nicht für neue Zwecke verwenden. Übrigens: Auf unserer Internetseite können Sie auch den MhM-Newsletter abonnieren. Dieser hält Sie über aktuelle Entwicklungen zwischendurch auf dem Laufenden. Hierzu ist nur ein Klick auf unserer Webseite www.mhmhamburg.de erforderlich.

Mietenspiegel 2015 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungsstichtag 01.04.2015)

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.
Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen
in der Broschüre "Hamburger Mietenspiegel 2015" genau beachtet werden.

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EUR/m²)																				
Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit			bis 31.12.1918		01.01.1919 bis 20.6.1948		21.6.1948 bis 31.12.1960		1961 bis 1967		1968 bis 1977		1978 bis 1993		1994 bis 2010		2011 bis 2014			
Ausstattung			mit Bad oder Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung			
Wohnlage Normale	Wohnfläche	Wohnfläche	B		C		F		H		I		K		L		M		N	
			Mittelwert		11,05		8,39		8,05		7,36		7,69				9,79		13,67	
			Spanne		8,69 - 13,37		7,65 - 9,28		6,70 - 10,09		5,40 - 9,16		5,89 - 9,35				8,72 - 11,05		12,59 - 15,16	
			Anzahl		27*												11*		19*	
			Anzahl		27*												11*		19*	
Wohnlage Gute	Wohnfläche	Wohnfläche	7,41		9,19		7,99		7,04		6,29		6,72		8,84		9,56		11,79	
			Spanne		7,25 - 11,50		6,77 - 9,56		6,14 - 8,17		5,37 - 7,10		5,30 - 8,23		6,50 - 11,01		7,56 - 11,87		8,90 - 15,10	
			Anzahl		27*												11*		19*	
			Anzahl		27*												11*		19*	
			Anzahl		27*												11*		19*	
Wohnlage Gute	Wohnfläche	Wohnfläche	6,78		9,40		7,84		7,04		5,87		5,92		8,62		9,96		12,57	
			Spanne		7,55 - 11,57		6,31 - 9,97		6,15 - 8,33		5,10 - 6,62		5,20 - 6,80		6,14 - 11,09		8,00 - 12,33		10,00 - 14,90	
			Anzahl		21*												19*		12,53	
			Anzahl		21*												19*		12,53	
			Anzahl		21*												19*		12,53	
Wohnlage Gute	Wohnfläche	Wohnfläche	11,70		9,94 - 13,71		10,25		8,65		9,65		10,55		8,83		10,30		14,42	
			Spanne		9,94 - 13,71		8,13 - 11,06		6,64 - 10,84		7,69 - 12,41		7,95 - 13,09		6,78 - 10,89		8,46 - 12,39		13,49 - 14,80	
			Anzahl		21*		17*		19*		21*		10,55		19*		10,30		24*	
			Anzahl		21*		17*		19*		21*		10,55		19*		10,30		24*	
			Anzahl		21*		17*		19*		21*		10,55		19*		10,30		24*	
Wohnlage Gute	Wohnfläche	Wohnfläche	8,93		10,47		9,32		7,71		7,59		9,16		10,11		10,72		12,06	
			Spanne		8,57 - 12,83		7,88 - 11,09		6,10 - 9,38		6,07 - 9,10		7,01 - 11,76		8,50 - 11,35		8,40 - 12,51		10,20 - 13,62	
			Anzahl		15*												12,06		12,06	
			Anzahl		15*												12,06		12,06	
			Anzahl		15*												12,06		12,06	
Wohnlage Gute	Wohnfläche	Wohnfläche	8,14		10,59		9,69		8,95		6,99		7,55		10,45		10,50		11,60	
			Spanne		8,49 - 13,08		8,04 - 12,37		7,43 - 11,20		5,67 - 8,50		5,92 - 9,18		8,88 - 12,50		8,67 - 12,14		10,00 - 12,75	
			Anzahl		14*												10,50		11,60	
			Anzahl		14*												10,50		11,60	
			Anzahl		14*												10,50		11,60	
Wohnlage Gute	Wohnfläche	Wohnfläche	10,48		8,42 - 13,14		9,09		10,38		8,76		9,82		10,46		11,80		12,17	
			Spanne		8,42 - 13,14		8,00 - 10,50		8,50 - 12,74		7,10 - 11,28		8,32 - 11,70		8,69 - 12,77		9,58 - 14,58		11,25 - 13,50	
			Anzahl														11,80		12,17	
			Anzahl														11,80		12,17	
			Anzahl														11,80		12,17	
Wohnlage Gute	Wohnfläche	Wohnfläche	10,03		8,08 - 12,55		8,98								11,81		12,90		13,35	
			Spanne		8,08 - 12,55		7,70 - 10,52								9,00 - 15,89		9,26 - 15,66		10,54 - 16,56	
			Anzahl												11*		12,90		13,35	
			Anzahl												11*		12,90		13,35	
			Anzahl												11*		12,90		13,35	

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

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

MIETEN UND WOHNEN

WOHNUNGSMARKT

Geschäft mit Miet- wohnungen boomt

264.000 Mietwohnungen in Deutschland wechselten im 1. Halbjahr 2015 den Besitzer. Besonders die großen börsennotierten Wohnungsunternehmen bestimmen das Geschehen, so das Ergebnis der Transaktionsanalyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Für den Zeitraum Januar bis Juni 2015 ermittelte das Institut 24 Verkaufsfälle mit 264.000 Wohnungen. Über die Hälfte, nämlich 136.000 Wohnungen, waren dem Verkauf der GAGFAH an Vonovia, vormals Deutsche Annington geschuldet. Nach einer ersten Hochphase in den Jahren 2004 – 2007, in der bis zu 360.000 Wohnungen pro Jahr den Besitzer wechselten, erreichen die Transaktionen nun das zweite Hoch, so die Forscher des BBSR. Seit 2013 liegt der Verkaufsumfang allerdings mit rund 300.000 Wohnungen pro Jahr auch schon auf hohem Niveau. Neu ist, dass die börsengelisteten Immobiliengesellschaften eine Wachstumsstrategie durch Zukäufe und Übernahmen verfolgen, so das BBSR. Diese Dynamik wird auch noch anhalten, denn durch Kapitalerhöhungen haben sich börsennotierte Wohnungsunternehmen mehr Eigenkapital beschafft, das zur Finanzierung bereits durchgeführter oder geplanter Transaktionen verwendet werden soll.



Diese Konzentration von Wohnungen in den Händen von einigen wenigen börsennotierten Wohnungsunternehmen ist nicht ungefährlich. So wird es für Kommunen und Länder immer schwerer, eine sozial orientierte Wohnungspolitik zu betreiben. Denn das Interesse von Vonovia und Co. liegt in erster Linie in der Erwirtschaftung von Renditen. Umso mehr sind Initiativen zu unterstützen, die eine Neue Gemeinnützigkeit fordern und so den Wohnungsbestand für die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung erhalten und schaffen wollen.

Karin Aßmus



Hamburg baut

Wie sich die Stadt verändert

Am Anfang stand ein Wahlversprechen. Anfang 2011 verkündete Bürgermeisterkandidat Olaf Scholz, er wolle mit der grassierenden Wohnungsnot Schluss machen, mit ihm solle es jährlich 6.000 neue Wohnungen geben. Der Sozialdemokrat wurde gewählt, und sein Senat arbeitete hart an der Erfüllung des ehrgeizigen Wohnungsbauversprechens. Die Zahl 6.000 wurde tatsächlich erreicht: Aber was sind das für Wohnungen? Wer durfte einziehen? Und wie haben die Neubauten die Quartiere verändert? Wir haben uns in Altonaer Neubaugebieten umgeschaut.

Text: Rainer Link
Fotos: Henning Scholz

Wir beginnen unsere kleine Rundreise in Othmarschen, in unmittelbarer Nähe zur Einfahrt in den Elbtunnel und zur vielbefahrenen Autobahn A7. Eine laute Gegend, in der vor Jahren allenfalls über Gewerbeansiedlung nachgedacht wurde. Hier entstand direkt an der Autobahnausfahrt ein großer Kinokomplex, der seinen meist motorisierten Besuchern neben neun Großleinwänden auch ein riesiges Parkhaus bietet. Jetzt entsteht hier im Schatten des Freizeittempels ein recht großes Wohngebiet: die Othmarscher Höfe.

Warum man gerade hier Wohnungen baut? Es handelt sich um eine Fläche, auf der immerhin mehr als 800 Wohnungen Platz finden können. Und das ist mittlerweile selten in Innenstadtlage. Außerdem erhält der Othmarschener Autobahnabschnitt in den nächsten Jahren einen Betondeckel. Das wird den Lärm

minimieren. Die Othmarscher Höfe sind eng bebaut. Da, wo es besonders eng zugeht, sind die geförderten Sozialwohnungen untergebracht worden. Für die vergleichsweise günstige Kaltmiete von 6,10 Euro darf der Bewohner nicht allzu viel Sonnenschein erwarten. Eigentumswohnungen gibt es hier auch. Sie sind von den unmittelbaren Lärmquellen abgeschirmt, kosten dafür aber 5.000 Euro pro Quadratmeter. Eine keinesfalls luxuriöse 2-Zimmer-Wohnung mit 60 m² ist für 293.000 Euro annonciert.

Von Othmarschen führt die vielbefahrene Behringstraße ins benachbarte Ottensen. An dieser vierspurigen Ausfallstraße wohnt man zentral, aber laut. Um die vorhandenen Baulücken für das Wohnungsbauprogramm nutzen zu können, haben die Architekten sich einiges einfallen lassen müssen. Balkone zur Straßenseite – das wäre für die Mieter ein



Sozialwohnung trifft auf UCI-Kino: Enge Nachbarschaften in Othmarschen



Die bessere Seite der Othmarscher Höfe: Frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen an der Jürgen Töpfer Straße.

nervenzehrendes Dauerärgernis geworden. Man entschied sich für Loggien mit Glasflügelfenstern. Der Ausblick blieb erhalten, der Lärm nicht.

Um jedes Jahr erneut 6.000 Wohnungen zu errichten, wäre der einfachste Weg, an der Peripherie der Stadt Großsiedlungen mit massigen Hochhäusern zu errichten. Dies war die Antwort der Politik auf die Wohnungsnot in den 1960er Jahren. Problemgebiete wie Mümmelmannsberg oder Osdorfer Born sind so entstanden. Heute bemüht sich die Stadtplanung Baulücken im Stadttinneren zu nutzen. Das ist mühsam und natürlich auch teurer, entspricht aber den Wünschen der zukünftigen Mieter, für die zentrale Lage ein wichtiges Kriterium bei der Zufriedenheit mit Wohnlagen ist. Hamburg baut auf wenigen mittelgroßen Flächen wie der Neuen Mitte-Altona, dem östlichen Teilstück der Hafen-

City und dem am Stadtpark gelegenen Pergolenviertel; Hamburg baut aber vor allem an vielen kleinen Standorten, auf Bauplätzen, die sich in vorhandene Nachbarschaften einfügen müssen.

Eins der ganz kleinen Baufelder, auf dem Neubau stattfindet, besuchen wir in der Altonaer Thadenstraße. Auf dem Gelände einer stillgelegten Tankstelle beweisen die Architekten, dass man auch auf kleinstem Grund ehrgeizig in die Höhe bauen kann. Hier können Bewohner sich im Flüsterton von Balkon zu Balkon unterhalten, so dicht stehen die Häuser. Fünf Geschosse, dazu an den Ecken noch zwei Staffelgeschosse drauf gesetzt, das ist heute der überall im Stadtgebiet anzutreffende Standard bei Etagenbauten. Nach dem Willen der Politik soll dies noch nicht das Ende der Fahnenstange sein. Denn auch bei bereits bestehenden Gebäuden soll geprüft werden, ob die Statik weitere Geschosse zulässt.

In der Altonaer Harkortstraße/Ecke Harkortstieg besichtigen wir ein Eckhaus, das bereits zwei zusätzliche Geschosse erhalten hat. Aus einem schlichten 1960er Jahre Bau mit gelber Klinkerfassade ist so ein attraktives Ensemble entstanden. Freuen können sich darüber die Käufer, denn dem Mietmarkt stehen solche „Einzelanfertigungen“ nicht zur Verfügung.

Unser Fazit

Erinnern wir uns: Anfang des Jahrhunderts gab es einen Senat aus CDU, Schill-Partei und FDP. Diese Koalition vernachlässigte den Wohnungsbau konsequent. Auch die nachfolgende CDU-Alleinregierung und die spätere schwarz-grüne Stadtregierung brachten die Bautätigkeit nicht wieder in Schwung. Erst unter Olaf Scholz ist der Wohnungsbau tatsächlich wieder langsam in Fahrt gekommen. Das ist unbestreitbar. Scholz hat Wohnungen versprochen, keine lebendigen Quartiere und keine architektonische Schönheit. Jenseits der nackten Erfolgszahlen fällt auf, dass die Fassaden immer gleich aussehen, als hätte nur ein einziges Architektenbüro die ganze Stadt überplant. Auffallen muss auch, dass die Abstandsflächen zwischen den Neubauten überall arg reduziert wurden, insbesondere dort, wo Sozialwohnungen errichtet wurden. In späteren Jahren wird man darüber vermutlich von den „Bausünden der Jahrtausendwende“ sprechen.



Schallisolierte Loggien soweit das Auge reicht. 2015 fertig gestellte Neubauten an der Behringstraße. Im Parterre das Stadtcafé Ottensen mit einer Fassade des österreichischen Künstlers Friedensreich Hundertwasser.

Der Senat verspricht in seinem Bauprogramm einen Drittmix. Ein Drittel der Wohnungen sollen Sozialwohnungen sein, ein Drittel freifinanzierte Mietwohnungen und ein Drittel Eigentumswohnungen.

Die Zahl der Sozialwohnungen schrumpft trotz dieser guten Neubauzahlen weiter, weil alte Sozialbindungen Jahr für Jahr auslaufen. Nur noch rund 95.000 Sozialwohnungen dürfte es 2015 noch in Hamburg geben. Gleichzeitig steigt die Einwohnerzahl Hamburgs und die Haushaltsstruktur verändert sich hin zu mehr Singlehaushalten. Das alles sorgt dafür, dass der Drittmix den weniger betuchten Mietinteressenten immer weniger Chancen bietet, ein erschwingliches Heim in akzeptabler Lage zu finden. Wollte man dieser Gruppe, zu der ja mittlerweile breite Be-

umso mehr in weniger angesagten Quartieren. Es droht eine Innenstadt bewohnt nur noch von Besserverdienenden.

Wohnraumversorgung für Flüchtlinge

Wie viele es sind, kann niemand genau sagen. Und die Zahlen steigen vermutlich auch noch in den nächsten Wochen weiter an. Eine fünfstellige Zahl an Kriegsflüchtlingen aus Syrien, Afghanistan, dem Sudan und Eritrea lebt derzeit unter zumeist menschenunwürdigen Verhältnissen in Provisorien. In jedem Hamburger Bezirk sollen deshalb bis Ende 2016 jeweils rund 800 neue Sozialwohnungen unter Hochdruck entstehen. Knapp 6.000 Wohnungen insgesamt.

Die Wohnungen werden mit eigenen Bädern und Küchen im Standard des sozialen Woh-

WOLLTE MAN DEN WENIGER BETUCHTEN, ZU DER MITTLERWEILE BREITE BEVÖLKERUNGSSCHICHTEN GEHÖREN, EIN FLÄCHENDECKEND GÜNSTIGES WOHNRAUMANGEBOT MACHEN, SO MÜSSTE 40, 50 ODER NOCH MEHR PROZENT DER BAUTÄTIGKEIT AUF SOZIALWOHNUNGEN ENTFALLEN.



Verschattung auf Gegenseitigkeit: Extrem geringe Fassaden-Abstände in der Thadenstraße. Wer hier wohnt, muss sein Sonnenbad im nahe gelegenen Wohlers Park nehmen.



Auf einem schlichten Zweckbau entstanden zwei Penthouse-Wohnungen mit prächtigem Panoramablick

Fertigstellungen im Wohnungsbau in Hamburg

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014
Fertigstellungen	3.520	3.729	3.793	6.407	6.974

Quelle: StA Nord

Geförderte Wohnungen 2014

Geförderte Wohnungen insgesamt	Sozialwohnungen	Wohnungen im 2. Förderweg
2.340	2.022	318
Mietpreis	6,10 Euro/qm Wohnfläche	8,20 Euro/qm Wohnfläche

völkerungsschichten gehören, ein flächendeckend günstiges Wohnraumangebot machen, so müsste 40 oder 50 oder noch mehr Prozent der Bautätigkeit auf Sozialwohnungen entfallen.

Und beim Stichwort Sozialwohnung darf nicht unerwähnt bleiben, dass es regionale Probleme gibt. In den beliebten Stadtteilen ist er fast zum Erliegen gekommen. In Altona und insbesondere in Eimsbüttel wurden kaum noch Sozialwohnungen gebaut, dafür

Wohnungsbaus errichtet. Vorgesehen sind zwei Nutzungsphasen: Die Wohnungen werden zunächst als Flüchtlingsunterkünfte geführt und dabei mit deutlich mehr Personen belegt als in normalen Sozialwohnungen üblich. Die städtische Gesellschaft „Fördern und Wohnen“ wird die Gebäude als öffentliche Unterkunft selbständig betreiben, d.h. die Flüchtlinge werden nicht Mieter. Nach Ablauf von 15 Jahren sollen die Wohnungen dann dauerhaft dem Wohnungsmarkt zugeführt werden, so der Plan.



Goldbachstraße 9. Auch hier regiert die magische Zahl Fünftausend. 5.000 Euro pro qm Wohnfläche.

ABB-Wohnprojekte in Hamburg Alle bleiben!

Es gibt sie noch, die alten ehemals besetzten Häuser, die als sog. Alternative Baubetreuungsprojekte (ABB-Projekte) zwischen 1985 und Anfang 2000 in Hamburg entstanden. Diesen kleinen Oasen der alternativen Wohnprojekte droht Ungemach. Die Stadt verkauft diesen Grundbesitz und die Autonomie der Projekte gerät dabei in Gefahr. Dagegen wehren sich die Projekte mit guten Chancen, wenn man dem Koalitionsvertrag glauben darf.

Es handelt sich um ca. 50 Hamburger Projekte mit unterschiedlichen Eigentumsformen. Die Bewohner_innen wohnen selbstorganisiert und selbstverwaltet zu bezahlbaren Mieten und sind bestens mit vielfältigen Angeboten im Stadtteil verankert. Einige der Häuser waren in der Vergangenheit der SAGA in intensiven Auseinandersetzungen mit Politik und Unternehmen abgerungen worden. Eigentümer der Projekte wurden in vielen Fällen Mietergenossenschaften. Bei einigen Projekten jedoch ist die Stadt Hamburg Eigentümerin geblieben oder es hat Pacht- und Mietmodelle gegeben, die häufig von der Lawaetz Service GmbH stellvertretend für die Stadt betreut wurden. Zunächst unbemerkt von den Bewohner_innen wurden einige dieser Projekte im Zuge größerer Transaktionen, wie z.B. die Übernahme des Treuhandvermögens der STEG im Karolinenviertel durch SAGA GWG, an diese verkauft. Davon betroffen waren, soweit bisher bekannt, die Projekte Wilde Mathilde, Villa Magdalena und Chemnitzstraße.

Die Projekte waren alarmiert und gründeten den Dachverband der Autonomen Wohnprojekte (DAW). Sie wollen ihre selbstverwalte-

ten Strukturen erhalten und auf keinen Fall unter das Dach von SAGA GWG kommen bzw. dort bleiben. Sie fordern das Versprechen aus dem Koalitionsvertrag 2015 von SPD und Grünen ein. Nach zwei Treffen des DAW mit den wohnungspolitischen Sprechern von SPD und Grünen wird nun auf politischer Ebene an einem neuen Modell für die Projekte gearbeitet. In Gesprächen mit unterschiedlichen Beteiligten (u.a. SAGA GWG, Lawaetz Stiftung, Finanzbehörde) wird laut Verantwortlichen ein Lösungsmodell entworfen werden, das den langfristigen Bestand und die Selbstverwaltung der Häuser sichern soll. Denkbar ist dabei vieles: Eine neue Stiftung, an die die Häuser übergehen, eine Beteiligung der Patriotischen Gesellschaft im Lösungsprozess, ein Kauf durch das Mietshäusersyndikat oder andere Pachtformen. Der DAW ist von den Beratungen im Moment ausgeschlossen. Die Forderungen des DAW (s. Kasten) sollen im Entscheidungsprozess jedoch berücksichtigt werden, so die Zusage von regierungspolitischer Seite. Erste Lösungsvorschläge für den Erhalt der selbstverwalteten Wohnprojekte sind für das Frühjahr 2016 avisiert. Diese sollen dann laut mündlicher Zusage von Dirk

Der Dachverband autonomer Wohnprojekte fordert

- Einbeziehung der Projekte in den Entscheidungsprozess
- Keine Einschnitte in die Selbstverwaltung der Projekte
- Langfristig garantierte geringe Miethöhen
- Langfristige Vertragslaufzeiten von mindestens 20 Jahren
- Kein Verkauf an die SAGA, stattdessen Alternativlösungen, wie z. B. Stiftungsmodell/Mietshäusersyndikat. Es wird bis auf weiteres kein Wohnprojekt an die SAGA verkauft, die bisher bestehenden Verträge gelten weiter.
- Rückübertragung der bereits an die SAGA verkauften Projekte

www.dawhh.org

Kienscherf, dem wohnungspolitischen Sprecher der SPD, auch gemeinsam mit Vertreter_innen des DAW und der betroffenen Wohnprojekte diskutiert werden. Laut Aussage von SPD und Grünen besteht nach wie vor ein Verkaufs-Stopp von Wohnprojekten an SAGA GWG.

Karin Aßmus

In Memoriam Reiner Schendel



Seit 1993 leitete er zusammen mit Dr. Tobias Behrens die Geschäfte der GmbH. Er hat maßgeblich dazu beigetragen, dass sich das Thema Wohnprojekte und Baugemeinschaften in den letzten 30 Jahren von einem Randgruppenthema zu einem innovativen Bestandteil der Hamburgischen Wohnungspolitik entwickelt hat.

Wir verlieren mit Reiner einen klugen, liebenswerten, kreativen und humorvollen Menschen. Wir vermissen ihn sehr.

MhM trauert um Reiner Schendel. Er starb im September im Alter von nur 59 Jahren. In Zeiten von heftigen stadtpolitischen Auseinandersetzungen und Hausbesetzung wurde STATTAU HAMBURG GmbH Mitte der 80-er Jahre von MhM, den Autonomen Jugendwerkstätten und dem Netzwerk Selbsthilfe e.V. gegründet, um für die Selbstverwaltung von Häusern einen neuen Träger zu schaffen. Reiner Schendel war schon in der Gründungsphase dabei, um dann zunächst als (Wohn-)Projektentwickler bei STATTAU tätig zu sein.



AUS DEM HAMBURGER KOALITIONSVERTRAG

„Zusammen schaffen wir das moderne Hamburg“

Genossenschaftliches Bauen, Wohnprojekte und Mietergenossenschaften:

Wir wollen den Erfolg der vorwiegend selbstverwalteten Wohnprojekte und Mietergenossenschaften aus den vergangenen Jahrzehnten sichern. Ein Verkauf kommt nur an Träger in Frage, die die Gewähr dafür bieten, dass die sozialen, stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele weiterverfolgt werden und die Selbstverwaltung wie in der Vergangenheit gewährleisten.

Während die Behörden sich weitgehend überfordert zeigen, sorgen ehrenamtliche Helfer für ein Minimum an Willkommenskultur. So könnte man die aktuelle Lage in der Flüchtlingsunterbringung in Hamburg beschreiben. Es sind wohl einige Tausend Hamburgerinnen und Hamburger, die ganz konkrete Hilfe in den Unterkünften leisten als Dolmetscher, in Deutschkursen, in Kleiderkammern, in Willkommen-Cafés oder als Begleiter bei Behördengängen. Wir haben uns in Erstaufnahmeeinrichtungen und neu entstandenen Asylunterkünften umgesehen und dabei Licht und Schatten im Umgang mit menschlichen Schicksalen gesehen.



Anfang November vor dem Hamburger Hauptbahnhof: Ankommende Flüchtlinge, von denen viele nach Skandinavien weiterreisen wollen, werden von ehrenamtlichen Helfern notdürftig versorgt.

Willkommenskultur Ehrenamtliche Helfer schmeißen den Laden

Text: Rainer Link

Fotos: Friederike von Vultejus und Henning Scholz

Die Wilhelmsburger Dratelnstraße zieht sich kilometerlang auf einer Nord-Süd-Achse durch den Stadtteil. Sie wird links und rechts von tristen Gewerbebetrieben gesäumt. Auf den Firmengeländen lagern Container, Fässer und Kisten. Der LKW-Verkehr rauscht unablässig über die zweispurige Straße. Mitten drin auf einer großen Wiese, befindet sich eine städtische Einrichtung für die Erstaufnahme von Flüchtlingen. Ein abweisender Ort ist kaum vorstellbar. Bis vor wenigen Tagen standen hier unbeheizbare Zelte, in denen rund 800 erschöpfte Flüchtlinge den kalten Nachttemperaturen trotzen mussten. Ein unhaltbarer Zustand. Deshalb haben Handwerker in wenigen Tagen 60 wetterfeste Holzhütten errichtet. Ein kleiner Fortschritt, aber: die 27 m² großen Hütten sollen sich nun jeweils 16 Personen teilen. Rein rechnerisch 1,68 m² pro Person. Damit der Platz überhaupt ausreicht, wurden die hölzernen Behelfsheime mit Stockbetten ausgerüstet. Immerhin gibt es einen Stromanschluss für Licht und für das Aufladen der Handys. Schränke, in denen die Bewohner ihr Hab und Gut aufbewahren können, fehlen aus Platzmangel. Die Flüchtlinge müssen ihre Habseligkeiten unter und in den Betten verstauen. Und sie müssen irgendwie versuchen, die Tage nicht nur mit dem Warten auf bessere

Verhältnisse herum zu bringen. Aber was kann man im Wilhelmsburger Gewerbegebiet, zumal an nasskalten Herbsttagen, Sinnvolles unternehmen?

Szenenwechsel: Othmarschen. Direkt über der Einfahrt zum Elbtunnel befindet sich in einer kleinen Parkanlage ein kleines Containerdorf für rund 210 Flüchtlinge. Seit Ende September wohnen hier Familien mit Kindern, alleinstehende junge Männer, Alte und Junge aus Eritrea, Kurdistan, Syrien, Albanien und dem Irak. Sie teilen sich die vergleichsweise komfortablen Unterkünfte – es handelt sich um acht zweigeschossige Modulhäuser – und sind sichtbar zufrieden. Denn alle haben vorher in wesentlich schlechteren Provisorien, in Zelten und Baumärkten, gelebt und sind nun dankbar, in Othmarschen ein erstes, festes Dach über dem Kopf zu haben.

Zweimal in der Woche am Nachmittag treffen sich Anwohner aus der Nachbarschaft und Bewohner der Flüchtlingsunterkunft in ihrem Willkommens-Café. Ein buntes Treiben mit einem Wirrwarr verschiedener Sprachen, mit Kaffee und Kuchen, mit Karten spielenden Erwachsenen und herumtollenden Kindern. Anwohner und Bewohner halten sich im Café zahlenmäßig in etwa die Waage.

Andrea Gerriets ist die ehrenamtliche Organisatorin des Cafés. Für sie ist wichtig, den Flüchtlingen auf Augenhöhe zu begegnen und ihnen als Ansprechpartnerin für Fragen zur



Fluchtpunkt Hamburg-Wilhelmsburg: Schlichte Holzhütten als Massenquartiere.



Die etwas bessere Unterbringungsvariante an der Dratelnstraße: Stapelbare Stahlcontainer.

Verfügung zu stehen und Ideen für gemeinsame Aktivitäten zu entwickeln. „Patenschaften und Freundschaften bieten die effektivste Unterstützung für die neuen Nachbarn am Holmbrook. Wer sich dafür interessiert ist eingeladen, beim Willkommens Café vorbei zu schauen und Kontakte zu knüpfen“. Es sind fast 200 Einzelpersonen, die sich in der ehrenamtlichen Holmbrook-Initiative um die 210 Flüchtlinge kümmern wollen. Ein hervorragendes Zahlenverhältnis, das auch deshalb zustande kam, weil die Othmarschener sich bereits weit vor dem Baubeginn des Containerdorfs zusammensetzten und berieten, wie praktische Solidarität mit den Flüchtlingen zu organisieren wäre. Wie und wo könnte Sprachunterricht stattfinden, wie Beratung zu Recht, Gesundheit oder Arbeitsaufnahme aussehen? Ehrenamtliche begleiten die Bewohner vom Holmbrook heute bereits bei Gängen zu Ärzten, Krankenhäusern, Schulämtern, Behörden und zum Jobcenter. Man plant Ausflüge und Spaziergänge, um die Umge-

bung zu erkunden, sowie gemeinsame Sport- und Laufaktivitäten. Nachbarschaftskinder spielen und basteln gemeinsam mit Flüchtlingskindern. Dieses überwältigende bürgerschaftliche Engagement hat mit dafür gesorgt, dass man im Stadtteil von Argwohn, Befürchtungen oder gar Hasstiraden gegen Fremde nichts hört.

Zündeln mit Zahlen

„Wir alle sind von der plötzlichen Flüchtlingswelle überrascht worden“. Solche oder ähnliche Sätze hört man heute an jeder Ecke. Aber was ist dran an der Behauptung, man hätte sich nicht vorbereiten können? Im letzten Jahr 2014 kamen rund 6.000 Bürgerkriegsflüchtlinge hauptsächlich über die Route Libyen – Mittelmeer – Italien in Hamburg an. Die Kriege in Syrien und im Irak waren schon im Vorjahr voll entbrannt, und es gab zwischendrin keine Anzeichen für friedliche Konfliktbeilegung. Und so war ab dem Frühjahr 2015 eigentlich klar, dass, sobald die Witterungsbedingungen eine Überfahrt über Meer oder Flucht über die Balkanroute zuließen, der Ansturm erneut einsetzen würde. Vorgesorgt hat man in Hamburg aber nicht. Man muss diesen Vorwurf an die Verwaltungsspitze und den Senat richten, man sollte ihn nicht den Mitarbeitern von Bezirksämtern und Fachbehörden machen, die in den vergangenen Monaten nach Kräften gearbeitet haben. Und man muss vor allem den tausenden Freiwilligen danken, ohne die die Lage noch katastrophaler wäre. Das Wort „Flüchtlingskrise“ stellt im Herbst 2015 jedenfalls keine Übertreibung mehr dar. Bis Ende September kamen nach Behördenangaben 35.000 Flüchtlinge in Hamburg an, von denen aber nur 13.000 blieben. Davon fanden ca. 1.000 Unterkunft bei Verwandten und Freunden. Im Oktober kamen noch einmal besonders viele Menschen in Hamburg an. Verlässliche Zahlen fehlen, wie auch eine Prognose für den Rest des Jahres fast unmöglich ist.



Bauen unter Zeitdruck

Es gibt Vorbehalte gegen die Unterbringung von Flüchtlingen und stellenweise gibt es auch offen rassistische Anfeindungen. Es gibt aber auch Kritik an der Unterbringungspraxis, die nachvollziehbar erscheint. Denn es stimmt: In ärmeren Stadtteilen bringt Hamburg besonders viele Flüchtlinge unter. Es erschließt sich nicht, warum in Quartieren, in denen ohnehin schon soziale Problemlagen massiert auftreten, besonders viele Flüchtlinge in Provisorien untergebracht werden. Warum immer Billstedt? Warum nicht in Nienstedten?

Anders sieht es mit Wohnungsbauprojekten aus, die zwar zunächst nur Flüchtlingen zugute kommen, später aber dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugeführt werden. Und da hat die Hansestadt ehrgeizige Ziele. Innerhalb des nächsten Jahres sollen in allen sieben Bezirken insgesamt 5.600 Wohnungen im Standard des sozialen Wohnungsbaus entstehen. Zusätzlich zum allgemeinen Wohnungsbauprogramm des Senats. Private Investoren, aber auch Genossenschaften sollen als Bauherren auftreten und Weihnachten 2016 schlüsselfertige Wohnungen übergeben. Obwohl das Bautempo enorm ist, sollen keine Abstriche am aktuellen Baustandard vorgenommen werden. Es gelten die Normen des sozialen Wohnungsbaus. So werden vollwer-



Noch ein abgeerntetes Maisfeld, schon Anfang 2016 könnten hier in Neugraben Fischbek 3.000 Dauerwohnungen für Flüchtlinge entstehen.

Mit uns
in Ihr
neues
Zuhause...

huckepack

Umzüge

040 - 39 16 33

Umzüge Nah & Fern · europaweit · Büroumzüge · 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

HAUPTBAHNHOF

Ehrenamtliche Helfer gesucht

Am Hauptbahnhof ist die Lage der Flüchtlinge besonders prekär. Wer helfen will, kann zum Hauptbahnhof kommen oder eine Mail schreiben: helferinnenamhbf@yahoo.de.

In der Facebook-Gruppe „Helfergruppe Hamburg Hauptbahnhof“ stehen die Termine der Einweisungen. Am dringendsten werden Helfer für nachts gesucht.

tige Wohnungen mit eigenen Bädern und Küchen entstehen. Der städtische Betreiber „fördern & wohnen“ wird mit den Eigentümern einen Pacht- oder Generalmietvertrag für einen Zeitraum von 15 Jahren abschließen, um dann die errichteten Wohngebäude als öffentliche Unterkunft in eigener Regie zu betreiben. Die Wohnungen werden in dieser Nutzungsphase mit deutlich mehr Menschen belegt als in regulären Wohnungen üblich. Von mindestens fünf Personen pro Wohnung ist die Rede. Also alles andere als eine Komfortunterbringung, sondern Zusammenleben auf engem Raum. Insgesamt könnten so bis zu 28.000 Flüchtlinge unterkommen. Nach 15 Jahren sollen die Un-



terkünfte dann dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Jeder berechtigte Hamburger kann sie also als Sozialwohnung

anmieten. Wie kann man so eine Riesenanzahl von Wohnungen in nur einem Jahr hochziehen? Der Senat nutzt hier Ausnahmemöglichkeiten des Baugesetzes. Flüchtlingsunterkünfte dürfen ohne die sonst üblichen Architektenwettbewerbe und auch ohne umfangreiche öffentliche Anhörungen und Genehmigungsverfahren errichtet werden. Statt der beim Wohnungsbau üblichen zwei bis drei Jahre Planungsvorlauf, sind dies bei den neuen Unterkünften nur zwei bis drei Monate. Wenn Anwohnerproteste und juristisches Sperrfeuer ausbleiben, könnte sich zum Jahresende 2016 die Wohnsituation der Neubürger entspannen.

WILLKOMMENSKULTUR

Ehrenamtliche Gruppen und Initiativen in Hamburg

ALTONA		
Runder Tisch Blankenese	Flüchtlingshilfe Sieversstücken, Blankenese	Pastor Klaus-Georg Poehls klaus.poehts@blankenese.de Helga Rodenbeck helga.rodenbeck@gmx.de Phone +49 40 86625042 und +49 40 86625025
Luthergemeinde Bahrenfeld	Koordination ehrenamtlicher Flüchtlingshilfe	Elke Haas haas@lutherkirche.net Phone +49 40 60730254
Flüchtlinge am Holstenkamp	Willkommensbündnis Holstenkamp	willkommenamholstenkamp@gmx.de
Die Holmbrook	Flüchtlingshilfe Othmarschen	info@holmbrook.de
BERGEDORF		
Bergedorfer für Völkerverständigung e.V.	Flüchtlingshilfe Bergedorf	bfv.ev@t-online.de
Asylbewerberunterkunft Bergedorf-West	Flüchtlingshilfe Bergedorf-West/Nettelburg	Phone +49 40 60816988
EIMSBÜTTEL		
HH – Herzliches Hamburg	Flüchtlingshilfe Lokstedt	info@herzlicheslostedt.hamburg
Wir für Niendorf!	Ehrenamtliches Engagement für Flüchtlinge	Niendorferstrasse@kirche-in-niendorf.de
Flüchtlingshilfe Harvestehude e.V.	Flüchtlingshilfe Sophienterrasse	info@fluechtlingshilfe-harvestehude.de
HARBURG		
Flüchtlingshilfe Binnenhafen	Flüchtlingshilfe Harburg Binnenhafen, Harburger Schloßstraße 14, 21079 Hamburg	info@fluechtlingshilfe-binnenhafen.de Phone +49 40 30085 391
HAMBURG - MITTE		
Refugees welcome – Karviertel	Flüchtlingshilfe Messehallen Hamburg	refugeeswelcome20357@web.de
Rothenburgsort – sozial stark!	Spenden für Flüchtlinge und Obdachlose	rbsozialstark@gmail.com
Die Insel hilft e.V.	Flüchtlingshilfe Wilhelmsburg	mail@inselhilfe.org
HAMBURG - NORD		
Langenhorn hilft den Flüchtlingen	Flüchtlingshilfe Langenhorn	Antje Zuther angel2471@gmx.de Phone +49 176 23 67 92 19
Welcome to Barmbek	Flüchtlingshilfe Barmbek	mail@welcome-to-barmbek.de
WANDSBEK		
Die Welt in FarBe	Flüchtlingshilfe Farmsen-Berne	dieweltinfarbe@gmx.de
Soziales Farmsen: Helfen statt Hetzen	Flüchtlingshilfe Farmsen	HelferkreisFarmsen2@gmx.de
Unterstützerkreis Hamburg-Wandsbek	Nachbarschaftshilfe für Flüchtlinge in Wandsbek	koordinationskreis@kulturschloss-Wandsbek.de
OH:JA	Hilfe für minderjährige unbegleitete Flüchtlinge	OH-JA2015@web.de
Oldenfelde hilft jugendlichen Flüchtlingen	Stargarder Straße in Oldenfelde, Rahlstedt	Phone +49 172 48 49 024

Unterbringung von Flüchtlingen

Da geht noch mehr

Nach wie vor kommen täglich über 100 Flüchtlinge in Hamburg an. Im ganzen Jahr 2015 werden es knapp 50.000 Menschen sein, die nach meist wochenlanger Flucht vor Krieg, Armut oder Verfolgung unsere Stadt erreichen. Mehr als 10.000 dieser Menschen jährlich werden dauerhaft in Hamburg bleiben. Die Baubehörde hat reagiert. Sie will 6.000 zusätzliche neue Wohnungen im Sozialwohnungsstandard bauen lassen. Doch die Wohnungen sind nicht über Nacht gebaut. Wo sollen die Flüchtlingen solange unterkommen? Es gibt noch ungenutzte Möglichkeiten, findet MhM.

Die Versorgung mit akzeptablen Wohnraum ist sicher keine leichte Aufgabe auf einem beengten und überteuerten Wohnungsmarkt wie in Hamburg. Sie ist aber auch nicht unlösbar, angesichts tausender leerstehender oder als Ferienwohnung zweckentfremdeter Wohnungen sowie eines Büroleerstandes von knapp einer Million Quadratmetern. Der Bau von Container- und Holz-siedlungen sind das eine. Die zügige Vermittlung und Wahrnehmung privater Wohnangebote ist ein Gebot der Stunde. Aber die derzeitige Notsituation und das winterliche Wetter rechtfertigen auch weitere, ungewöhnliche Maßnahmen.

Längerer Wohnungsleerstand, aber auch Zweckentfremdung als Ferien- oder Monteurwohnung stellen Ordnungswidrigkeiten nach dem Wohnraumschutzgesetz dar. Das Gesetz erlaubt jedoch keine Zuweisung der Wohnung an Flüchtlinge und Wohnungslose.

Nach dem Gesetz kann dem Vermieter nur die Wiedervermietung der Wohnung auferlegt werden. Die Anfang Oktober erfolgte Einführung einer neuen Vorschrift im Hamburgischen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§ 14a HmbSOG) ist aus diesem Grund begrüßenswert. Sie erlaubt die Sicherstellung bzw. Beschlagnahme ungenutzter Gebäude und Flächen, wenn dies zur Abwehr von Gefahren für Leib und Leben von Flüchtlingen/Asylbewerbern erforderlich ist, und die bestehenden Kapazitäten nicht ausreichen.

Der Senat will sich bisher trotz weitergehendem Gesetzeswortlaut auf gewerbliche Immobilien und vor allem auf Hallen beschränken. Das reicht angesichts der zugespitzten Lage nicht, findet MhM zusammen mit anderen Initiativen. Das SOG erlaubt auch die Beschlagnahme von leerstehenden Wohnungen und Büros. Eine Chance, mehr Flüchtlinge

schnellstmöglich dezentral und kleinteilig unterzubringen und zu versorgen. Und es gilt nicht nur Flüchtlinge mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Weil der geförderte Wohnungsneubau jahrelang sträflich vernachlässigt wurde, mussten viele Menschen in öffentlicher Unterbringung oder anderen Einrichtungen leben oder sogar auf der Straße.

Vor diesem Hintergrund verstößt die Inanspruchnahme privaten Grundbesitzes nicht gegen Art. 14 Grundgesetz. Ein Grundeigentümer, der seine Wohnungen oder Büros lange ungenutzt lässt, wird in seinen Grundrechten nicht beeinträchtigt, wenn der Staat ihm eine ortsübliche Miete zahlt, um wohnungslose Menschen in Not unterzubringen. Von Enteignung kann keine Rede sein. Vielmehr werden vorhandene Ressourcen sinnvoll und im Sinne des Gemeinwohls genutzt.

Marc Meyer

FLÜCHTLINGE

Wohnbrücke Hamburg gegründet

Am Anfang war eine Idee: Menschen mit Fluchthintergrund sollten die Möglichkeit erhalten, eine eigene Wohnung zu beziehen. Denn auf dem angespannten Hamburger Wohnungsmarkt haben Flüchtlinge so gut wie keine Chance.

Ute Groll und Anne Woywod initiierten im Frühsommer den Runden Tisch Integrative Flüchtlingsunterbringung, an dem diverse Behörden, Wohlfahrtsverbände wie der Paritätische Wohlfahrtsverband, Lawaetz und auch MhM teilnahmen. Ziel ist es, privaten Wohnraum an Flüchtlinge zu vermitteln. Die Mietforderungen müssen sich dabei im Rahmen des Regelsatzes der Sozialbehörde bewegen.

Unterstützt werden die Flüchtlinge durch ehrenamtliche Wohnungslotsen, um sowohl privaten Vermietern als auch neuen Mietern Sicherheit zu bieten und dauerhaftes Zusammenleben zu erleichtern.

Die ersten freiwilligen Wohnungslotsen wurden bereits im November 2015 geschult. Die Wohnbrücke Hamburg soll zunächst für eine zweijährige Pilotphase etabliert werden.

Kontakt www.wohnbruecke.de

Erlaubt? Eigenbedarfskündigung zur Flüchtlingsunterbringung

Einige Medien berichteten Anfang Oktober 2015, dass Gemeinden zur Unterbringung von Flüchtlingen Mietern die kommunale Wohnung wegen Eigenbedarfs gekündigt hätten. Was ist dran an diesen Meldungen, die Mieter massiv verunsichern und geeignet sind, Ressentiments gegen Flüchtlinge zu schüren?

Einigkeit besteht unter Juristen darin, dass einem öffentlichen Wohnungsgeber eine Berufung auf „Eigenbedarf“ gemäß § 573 II Nr. 2 BGB verwehrt ist. Denn „Eigenbedarf“ können nur natürliche Personen geltend machen. Allerdings kann der Vermieter nach Absatz 1 der Vorschrift dann kündigen, wenn er ein „berechtigtes Interesse“ an der Kündigung hat. Anfang der 90er Jahre des letzten Jahrtausends haben Gerichte tatsächlich in Einzelfällen Wohnungskündigungen kommunaler Wohnungsgeber zur Unterbringung von Obdachlosen, Aussiedlern und Flüchtlingen bestätigt. Privaten Vermietern ist dieses berechnete Interesse bislang nicht zugestanden worden.

MhM lehnt diese über 20 Jahre alten gerichtlichen Entscheidungen ab. Sie weisen erhebliche Abwägungsfehler bei den jeweiligen

Interessen der betroffenen Menschen auf. Berücksichtigt man die gesellschaftspolitischen Auswirkungen, die bei Mietern geschürten Ängste und die dadurch ausgelösten Vorbehalte gegen Einwanderer und Flüchtlinge, so können diese Kündigungen nicht rechtmäßig sein, da sie den sozialen Frieden gefährden. Hinzu kommt, dass die Gemeinden mit der Vermietung ihrer Wohnungen an die bisherigen Mieter bereits ihre öffentliche Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum weniger bemittelten Mietern zur Verfügung zu stellen, erfüllen. Mit der Unterbringung von Flüchtlingen wird kein anderes Ziel verfolgt. Der Austausch einer Mietpartei gegen eine andere stellt daher kein berechtigtes Interesse des staatlichen Wohnungsgebers dar, so dass entsprechende Kündigungen unwirksam sind.

Marc Meyer



SAGA GWG modernisiert in der Eckernförder Straße

Berlin

Warten auf die zweite Mietrechtsreform

Da war doch noch was...!? Ja, im Koalitionsvertrag versprach die schwarz-rote Bundesregierung neben der Mietpreisbremse noch mindestens drei weitere Mietrechtsänderungen: zur Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung, zum Mietenspiegel und zur Wohnfläche. Bei Redaktionsschluss lag das für Herbst versprochene Eckpunktepapier zur zweiten Tranche noch nicht vor. Ein Reformvorschlag soll offenbar erst zum nächsten Sommer kommen, so die neuere Ankündigung des Justizministeriums.

Die Lage: Nach einer Modernisierung darf der Vermieter 11 Prozent der Kosten auf die Jahresmiete umlegen. Eine betragsmäßige Obergrenze oder Koppelung an die Werte des Mietenspiegels gibt es nicht. Modernisierungen sind deshalb für Mieter selten Anlass zur Freude. Wärmedämmungen kosten gern mal 1-4 Euro mehr – je Quadratmeter! Kommen noch neue Bäder, Balkone oder Fahrstühle hinzu, weil der Vermieter das Dachgeschoss ausbaut, dann werden in den Modernisierungsankündigungen auch mal 8 Euro mehr, wohlgemerkt je Quadratmeter verlangt. Dieser gesetzlich sanktionierten Mieterverdrängung wollte und muss man deshalb Einhalt gebieten. Bisher schon geäußerte Pläne, die Modernisierungsumlage von 11 auf 10% der entstandenen Kosten zu reduzieren und die Modernisierungsumlage auf zehn Jahre zu begrenzen, wird Verdrängung oder die finanzielle Überbelastung der Mieter nicht verhindern. Die Mieterhöhung nach Modernisierung passt nicht ins vertragliche System des BGB. Ein Vertragspartner ist normalerweise

nicht berechtigt, einseitig den Vertragsgegenstand, in diesem Fall die Wohnung, zu verändern. Ein Vermieter darf das, und er kann sogar noch Geld dafür nehmen. Der Vermieter profitiert gleich doppelt bei einer Modernisierung: er steigert den Wert seiner Immobilie und lässt seine Mieter dafür bezahlen. Mieter selbst sparen meist wenig, da eine Mieterhöhung nicht voraussetzt, dass die Mieter nach Modernisierung geringere Energiekosten haben müssen als vorher. Die einzig folgerichtige Mietrechtsänderung ist also die Abschaffung des § 559 BGB.

Einfache Lösungen vorhanden

Es gibt sehr viel einfachere und gerechtere Lösungen zur Mieterhöhung. So werden im Mietenspiegel derzeit schon energetische Komponenten eingepreist. Nach einer Modernisierung kann der Vermieter die Miete erhöhen, indem der Mietenspiegel ausgeschöpft wird. Denkbar wäre auch eine Streichung der Kappungsgrenze für solche Modernisierungsfälle. Die andere Lösung wurde jahrelang von

den Gerichten praktiziert: Bei einer energetischen Modernisierung kann der Vermieter vom Mieter maximal das Doppelte der Energieeinsparung als Mieterhöhung beanspruchen. Spart der Mieter also nach Modernisierung monatlich 50 Euro an Heizkosten, so kann der Vermieter eine Mieterhöhung von 100 Euro im Monat durchsetzen. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass nur energetisch sinnvolle Maßnahmen, die wirklich eine Energieeinsparung erbringen, durchgeführt werden. Durch eine Relation zur gewonnenen Einsparung soll die Akzeptanz auf Mieterseite sichergestellt werden.

Mietenspiegel-Reform

Die Bundesregierung bekundete im Koalitionsvertrag, die ortsübliche Vergleichsmiete auf eine breitere Basis zu stellen und realitätsnäher in den Mietenspiegeln abzubilden. In Hamburg gibt es ihn bereits, den qualifizierten Mietenspiegel. Dieser ist für beide Vertragsseiten eine wichtige Informations- und Entscheidungsquelle. Es wird überlegt,

eine Verpflichtung zur Aufstellung von Mietspiegeln auch für andere Gemeinden zu begründen und einheitliche Kriterien für die Aufstellung zu regeln. Darüber hinaus sollen die Daten für die Aufstellung eines Mietspiegels nicht nur aus den Mieten, die in den letzten vier Jahren erhöht oder neu vereinbart wurden, zusammengestellt werden. Diskutiert wird, einen längeren Zeitraum zuzulassen. So können mehr Bestandsmieten einfließen und den Mietenanstieg abfedern.

Wahre Wohnfläche

Nur die tatsächliche Wohnfläche sollte für Forderungen aus dem Mietverhältnis gelten

BARMBEK

Behörde darf Förderverträge am Alten Güterbahnhof kündigen

Die Vermieter Dr. Clausen und seine Ehefrau, die vor drei Jahren Sozialwohnungen am Alten Güterbahnhof und am Wiesendamm errichtet hatten, müssen eine weitere Niederlage hinnehmen. Nachdem sie den Mietern zunächst zu Unrecht Zahlungen von



mehreren tausend Euro für Küchen- und Badausstattung abverlangt hatten, mussten sich die Mieter auch noch gegen die Kopplung ihrer Wohnungsmietverträge mit Tiefgaragenstellplätzen wehren (siehe Mietraum² 1/2015). Nun war jüngst auch die IFB, vormals Wohnungsbaukreditanstalt, vor Gericht erfolgreich. Diese hatte 2014 unter anderem den Vertrag über ein Baudarlehen in Höhe von fast 2,7 Mio Euro wegen Verstoßes gegen die Förderbedingungen gekündigt. Im sozialen Wohnungsbau ist die Vergabe von öffentlichen Darlehen geknüpft an die Einhaltung bestimmter Miethöhen und anderer den sozialen Zweck sichernder Bestimmungen. Gegen eine Vielzahl von Förderbedingungen haben die Clausens verstoßen, so das Landgericht Hamburg. So hätten die Vermieter teilweise die Wohnflächen höher angesetzt als erlaubt, um höhere Mieten erzielen zu können. Zudem hätten sie in 22 von 24 Fällen die Mietverträge rechtswidrig mit Tiefgaragenverträgen gekoppelt. (Landgericht Hamburg, 303 O 226/14).

Andree Lagemann

– so die Koalitionszusage. Warum diese einfache und gerechte Regelung noch nicht umgesetzt wurde, ist nicht nachvollziehbar. Erfreulicherweise hat der Bundesgerichtshof aktuell entschieden, dass es bei einer Mieterhöhung nur auf die tatsächliche Wohnfläche ankommen kann (Urteil vom 18.11.2015 - VIII ZR 266/14). Doch das sollte selbstverständlich auch bei Abschluss des Mietvertrages und bezüglich der Nebkostenermittlung gelten. Deshalb ist das Justizministerium hier weiter gefragt. Das Errechnen der tatsächlichen Wohnfläche ist einfach, und so darf man erwarten, dass hier keine neuen Toleranzen zugelassen werden. Zur Erinnerung die bisherige Rechtslage: Erst wenn die tatsächliche Wohnfläche mehr als 10 Prozent von der mietvertraglich genannten Fläche abweicht, darf ein Mieter mindern bzw. eine Korrektur verlangen. Nach Festschreibung der 10%igen Toleranz durch den Bundesgerichtshof entstand der Eindruck, dass Vermieter entspannt nach oben aufrunden und achselzuckend auf die BGH-Entscheidung verweisen, wenn der Mieter moniert, dass die Fläche kleiner, aber eben nur 9 Prozent kleiner ist, als im Mietvertrag behauptet. Zwei weitere Anliegen bedürfen einer dringenden Regelung, auch wenn dazu nichts im Koalitionsvertrag steht.

§ 5 WiStG – Mietpreisüberhöhung

Das Verbot der Mietpreisüberhöhung muss reformiert werden, denn zur Zeit ist das dort geregelte Verbot, eine Miete zu verlangen, die mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, für Mieter nicht durchsetzbar. Seit 1. Juli 2015 gilt zwar in Ham-

burg und einigen Ballungsgebieten die Mietpreisbremse, aber soll bei der Neuvermietung wieder alles erlaubt sein, wenn die Bremse in 4 ½ Jahren außer Kraft tritt? Aus Hamburg gab es zur Änderung des § 5 WiStG eine sehr gute Bundesratsinitiative. Würde dieser Vorschlag umgesetzt, dann wäre es wieder auf Dauer verboten, bei einer Neuvermietung eine Miete zu fordern, die mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Kündigungs-Reformchen

Eine kleine Korrektur, die aber existenzielle Bedeutung hat, wird im Kündigungsrecht angedacht. Im Jahr 2012 bekräftigte der Bundesgerichtshof, dass Vermieter sowohl eine fristlose als auch eine fristgemäße Kündigung aussprechen können, wenn der Mieter Zahlungsrückstände hat. Während man die fristlose Kündigung durch vollständige Zahlung der rückständigen Miete aus der Welt schaffen kann, erfasst diese sog. Schonfristzahlung nicht die fristgemäße Kündigung. Der Mieter, der seinen Rückstand nachträglich zahlt, muss dann zwar nicht sofort ausziehen, aber nach Ablauf der normalen Kündigungsfrist. Einen Schutz vor Wohnungslosigkeit bietet diese Rechtslage in einer Stadt wie Hamburg nicht. Daher muss dringend gesetzlich geregelt werden, dass eine nachträgliche Zahlung der Rückstände auch eine fristgemäße Kündigung unwirksam macht. Der Vermieter bekommt sein Geld, und der Mieter kann wieder ruhig schlafen.

Sylvia Sonnemann

Neues Meldegesetz ab 1.11.2015

Bescheinigungspflicht wieder eingeführt

Seit 1.11.2015 gilt das neue Bundesmeldegesetz (BMG), das die bisher ländereigenen Vorschriften nun einheitlich für das gesamte Bundesgebiet regelt. Was ändert sich?

Der Vermieter muss, nachdem dies im Jahr 2004 abgeschafft worden war, wieder bei der Wohnungsanmeldung seiner Mieter mitwirken. Innerhalb von zwei Wochen nach Einzug muss sich ein Mieter bei der zuständigen Meldebehörde anmelden. Der Vermieter muss eine Bestätigung über den Einzug erstellen, die der Mieter der Meldebehörde vorlegen muss. Der Vermieter kann den Einzug gegenüber dem Einwohnermeldeamt auch elektronisch bestätigen. Weigert der Vermieter sich eine Bestätigung, gleich in welcher Form, abzugeben, muss sich der Mieter trotzdem anmelden. Dem Vermieter drohen dann Bußgelder durch die Behörde. Bei Untermietern kann der Hauptmieter eine solche Bestätigung ausstellen. Der Vermieter wiederum kann bei der Meldebehörde den Meldestatus seines Mieters nachfragen. Die Behörde ist so

weit auskunftspflichtig. Neu ist vor allem § 19 Abs. 6 BMG. Danach ist es ausdrücklich verboten, jemandem eine Wohnanschrift zur Verfügung zu stellen, der dort tatsächlich nicht wohnt. Damit sollen Scheinanmeldungen, die angeblich dazu geführt haben, dass Adressen für kriminelle Zwecke genutzt wurden, vermieden werden. Verstöße gegen dieses Verbot können auch für diejenigen, die die Anschrift zur Verfügung stellen, zu empfindlichen Geldbußen führen. Für Vermieter und Mieter führt das neue Gesetz zu erheblichem bürokratischen Aufwand, der ja erst vor zehn Jahren Grund für die Abschaffung der Bescheinigungspflicht war. Zweifel darüber sind angebracht, ob sich „kriminelle Geschäfte“ durch dieses Gesetz verhindern lassen.

Eve Raatschen

Prüfung in vier Schritten Mieterhöhung

Der Mietenspiegel 2015 ist da und bald werden Vermieter die ersten damit begründeten Mieterhöhungsverlangen verschicken. Nach der gesetzlichen Regelung in § 558 BGB kann der Vermieter die vertraglich vereinbarte Grundmiete nicht nach seinem Gutdünken erhöhen, sondern von seinen Mietern nur die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete, die in Hamburg für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Umgebung bezahlt wird. Der Mietenspiegel stellt eine Übersicht über die zum Stichtag 1. April 2015 ermittelten ortsüblichen Vergleichsmieten der Stadt Hamburg dar. Heiz- und Betriebskosten sind im Mietenspiegel nicht berücksichtigt.

1. Schritt: Formalien eingehalten?

Eine erfolgreiche Mieterhöhung setzt voraus, dass alle Vermieter (oder die Verwaltung im Namen des/der Vermieter/s) allen Mietern in der richtigen Form und mit dem richtigen Inhalt schreibt. Eine eigenhändige Unterschrift des Vermieters ist nicht erforderlich. Allerdings muss das Schreiben erkennen lassen, wer es abgefasst hat, also sollte zumindest ein gedruckter Name am Ende stehen. Zur formalen Wirksamkeit gehört auch, dass der Vermieter angibt, welches Mietenspiegelfeld er seiner Forderung zugrunde legt. Den Mietenspiegel selbst muss er nicht beifügen, da er in Hamburg öffentlich zugänglich ist (z.B. unter www.hamburg.de oder in den Bezirks- und Ortsämtern). Wählt er das falsche Feld, führt das nicht zur formalen Unwirksamkeit, wenn der Mieter unschwer erkennen kann, welches Feld das richtige ist.

Der Mietenspiegel gilt nicht für vermietete Häuser und Wohnhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Hier muss der Vermieter die Mieterhöhung mit vergleichbaren anderen Häusern/Wohnungen begründen oder aber mit einem Sachverständigengutachten. Der Vermieter darf frühestens ein Jahr nachdem die letzte Erhöhung nach Mietenspiegel in Kraft getreten ist, erneut eine Mieterhöhung verlangen. Übersendet der Vermieter bereits vor Ablauf der Jahresfrist eine erneute Mieterhöhung, ist sie unwirksam mit der Folge, dass die Mieter nicht zustimmen und nicht zahlen müssen.

Der Vermieter muss den Mieter ausdrücklich um Zustimmung zur Mieterhöhung bitten, Formulierungen wie: „die Miete beträgt ab dem 1.3.2016 netto Euro 500“ führen zur formalen Unwirksamkeit der Mieterhöhung. Ist die Mieterhöhung bereits aus formalen Gründen unwirksam, muss die konkret verlangte Miethöhe nicht mehr überprüft werden. Ist sie formal wirksam, geht die Prüfung weiter.

2. Schritt: Kappungsgrenze eingehalten?

Die verlangte Nettokaltmiete darf in Hamburg nicht mehr als 15% höher sein als die vor drei Jahren gezahlte. Ein Beispiel: Am 01.03.2013 betrug die Nettokaltmiete Euro 300. Will der Vermieter eine Mieterhöhung ab dem 01.03.2016, darf die nicht höher sein als Euro 345. Modernisierungsmieterhöhungen der letzten drei Jahre zählen dabei nicht. Wurde in dem Beispielsfall vor einem Jahr die Fassade gedämmt und die Miete um Euro 50 erhöht, darf der Vermieter jetzt auf bis zu Euro 395 erhöhen.

3. Schritt: Ortsübliche Miete überschritten?

Die verlangte Miete muss der ortsüblichen Miete entsprechen. Für die konkrete Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bieten das MhM-Info 5 Mieterhöhung sowie die „Erläuterungen zum Hamburger Mietenspiegel“ in der Mietenspiegelbroschüre der Baubehörde erste Anhaltspunkte. Die jeweiligen Rasterfelder des Mietenspiegels weisen neben dem Mittelwert einen sog. Unter- und Oberwert aus. Für die Einordnung in die jeweilige Spanne des Rasterfeldes sind die Ausstattungsmerkmale der Wohnung sowie die Merkmale der Wohnumgebung zu berücksichtigen.

Ausstattung

Wichtig ist die Unterscheidung von mit/ohne Bad und/oder Sammelheizung. Ein Duschbad ist auch als Bad anzusehen, eine Duschkabine in der Küche nicht. Eine Sammelheizung ist jede Heizungsart, bei der Brennstoff nicht von Hand eingefüllt werden muss und mit der man alle Räume angemessen erwärmen kann. Nachstromspeicherheizungen sind grundsätzlich als Sammelheizung zu werten. Etwas anderes kann gelten, wenn z.B. Küche und Bad nicht mit erwärmt werden können. Entscheidend ist der Einzelfall! Definitiv nicht als Sammelheizung gelten Holz-, Kohle- und Öleinzelföfen.

Wohnlage

Der Hamburger Mietenspiegel unterscheidet lediglich zwischen normaler und guter Wohnlage. Gute Wohnlagen weisen deutliche Vorteile, wie etwa eine ruhige Lage, starken Grünbezug, gepflegtes Straßenbild etc. auf. Eine Auflistung aller Straßen enthält das Hamburger Wohnlagenverzeichnis, welches von der Baubehörde herausgegeben und alle zwei Jahre „überarbeitet“ wird (nur online unter www.hamburg.de). Das Wohnlagenverzeichnis ist nicht verbindlich. Die Ham-

burger Gerichte orientieren sich zwar in aller Regel daran, können aber, wenn es gute Gründe gibt, auch davon abweichen.

Abwägung

Wohnwerterhöhende Faktoren werden mit den Nachteilen abgewogen, um so die korrekte Miete für die Wohnung zu ermitteln. Nirgendwo ist festgeschrieben, welche Miete genau für eine einzelne Wohnung die angemessene ist.

4. Schritt: Was tun?

Einer formal ungültigen Mieterhöhung muss kein Mieter zustimmen. Hat der Vermieter inhaltliche Fehler gemacht, z.B. ein falsches Mietenspiegelfeld gewählt, die Kappungsgrenze nicht beachtet oder verlangt er unberechtigt den Oberwert, ist die Mieterhöhung nicht komplett vom Tisch. Der Mieter muss u.U. eine Teilzustimmung auf den korrekten Wert abgeben. Die Zustimmung muss ausdrücklich und idealerweise schriftlich abgegeben werden. Die bloße Zahlung der höheren Miete reicht nicht.

Wichtig: Kündigen darf der Vermieter bei verweigerter Zustimmung nicht. Stimmt der Mieter einer (zum Teil) berechtigten Mieterhöhung nicht zu, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen. Das kann zu Kosten führen, die der Mieter tragen muss. Die Klage muss spätestens binnen drei Monaten eingereicht werden, gerechnet von dem Zeitpunkt, ab dem die erhöhte Miete hätte gezahlt werden sollen.

Der Mieter hat für die Zustimmung Zeit bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Mieterhöhung. Zahlen muss er dann einen Tag später. Einer berechtigten Mieterhöhung, die am 7.12.2015 zugeht, muss der Mieter nach § 558b BGB bis zum 29.02.2016 zustimmen. Zahlen muss er dann ab dem 01.03.2016. Das Gleiche würde für eine Mieterhöhung gelten, die am 27.12.2015 zugeht. Wenn der Vermieter die Fristen falsch angibt, ist die Mieterhöhung nicht unwirksam, es gelten die im Gesetz festgelegten Zeiten.

Eve Raatschen

DIRK LANGENFELD

Vermieter darf keine Maklercourtage verlangen

Seit dem 1. Juli 2015 gilt auch in Hamburg § 2 Abs. 1a des neuen Wohnungsvermittlungsgesetzes. Der Mieter muss die Maklercourtage nur noch im Ausnahmefall bei Anmietung einer neuen Wohnung zahlen. Bereits vor der Neuregelung war die Forderung einer Courtage nicht zulässig, wenn Vermieter oder Verwalter eine Vermittlungsgebühr verlangten oder eine wirtschaftliche Verflechtung zwischen den beiden bestand. In großem Stil hat dies die Firma Live Dienstleistungs GmbH in Zusammenarbeit mit dem Vermieter Dirk Langenfeld betrieben. Beide firmieren jeweils unter derselben Adresse, aktuell in der Wartenau 9a, 22089 Hamburg.

Dirk Langenfeld war seit dem 02.10.2008 Geschäftsführer der Live Dienstleistungs GmbH. Damit durfte die GmbH für die Vermittlung von Wohnungen des Vermieters Langenfeld nach § 2 Wohnungsvermittlungsgesetz keine Maklergebühr verlangen. Seit dem 01.08.2014 ist Langenfeld zwar im Handelsregister nicht mehr als Geschäftsführer verzeichnet, die gleiche Adresse und die wirtschaftliche Verflechtung sind aber geblieben.

MhM hat für viele Mieter gegenüber der Live GmbH erfolgreich die Rückzahlung der gezahlten Beträge durchgesetzt. Alle, die noch mögliche Ansprüche haben, sollten sich unbedingt beraten lassen.

Eve Raatschen

SENIORENWOHNUNGEN

Hamburger Mietenspiegel gilt

Frau Blank wohnt in einer barrierefreien Zweizimmer-Wohnung in Eimsbüttel. Im Mietvertrag wird die Wohnung als Seniorenwohnung mit Servicebetrieb bezeichnet. Der Service (kleine technische Dienstleistungen wie z. B. das Aufhängen von Regalen, Transport von Möbeln) ist jedoch nicht in der Miete enthalten, sondern muss zusätzlich gebucht und bezahlt werden. Die Service- ebenso wie Betreuungsleistungen bietet nicht der Vermieter selbst, sondern ein externer Dienstleister an, um dessen Verfügbarkeit der Vermieter sich laut Mietvertrag lediglich „bemüht“.

Der Vermieter von Frau Blank forderte sie auf, einer Erhöhung der Nettokaltmiete auf mehr als Euro 12 pro Quadratmeter zuzustimmen. Der Oberwert des einschlägigen Mietenspiegel-

feldes liegt aber bei Euro 10,20/m². Die Mieterin wies die Mieterhöhung nach Beratung bei MhM zurück. Der Vermieter zog vor Gericht und verlor jetzt den Prozess auch in zweiter Instanz. Das Landgericht bestätigte, dass der Hamburger Mietenspiegel auch für Wohnungen dieser Art gilt. Denn der Vermieter selbst biete keine Sonderleistungen an, die dazu führten, dass die Wohnanlage aus dem Anwendungsbereich des Mietenspiegels herausfalle. Frau Blank freut sich über die weiterhin bezahlbare Miete, viele ihrer Nachbarn haben der damaligen Mieterhöhung zugestimmt, ohne sich rechtlich beraten zu lassen. Vorherige Beratung bei MhM ist gerade auf diesem komplizierten Feld des Service-Wohnens dringend angeraten. (LG Hamburg, Urteil vom 29.4.2015, 311 S 4/15). Eve Raatschen

ESSO-HÄUSER

Geschafft und zufrieden

Bei der Vorstellung des Siegerentwurfes für das Esso-Areal gab es nur zufriedene Gesichter: Einstimmig wurde der Entwurf der Architekturbüros von NL Architects (Amsterdam) und BeL



Planbude mit MitarbeiterInnen: v.l.n.r. Lisa Marie Zander, Kim Wrigley, Christina Röttig, Volker Katthagen, Christiane Hollander, Christoph Schäfer.

(Köln) gewählt. In der Preisjury saßen Behörden- und Bezirksamtsvertreter, Architekt/innen und Stadtplaner/innen, Vertreter des Investors der Bayerischen Hausbau und für den Stadtteil Sabine Stövesand und Jenny Maruhn (beide Esso Ini) sowie Oke Göttlich (FC St. Pauli) und Christiane Hollander von MhM als Mietervertreterin. Unter fachkundigem Vorsitz von Prof. Christiane Thalgott aus München nahmen die Jurymitglieder alle vorgestellten Entwürfe für die Neubebauung des Geländes mitten in St. Pauli genau unter die Lupe. Dabei achteten sie auf die Umsetzbarkeit des sog. St. Pauli-Codes, der im vorangegangenen Beteiligungsverfahren von der Planbude entwickelt worden war. Allen Beteiligten ist wohl klar, dass der Teufel im Detail steckt und sich nicht alle Wünsche der Beteiligten im weiteren Verfahren verwirklichen lassen. Aber der Anfang ist saugut gelungen, findet MhM-Juristin Christiane Hollander.

IHR GUTES RECHT Kurzurteile

15 Prozent Mieterhöhung sind genug

Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass die in Berlin geltende allgemeine Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen zu Recht auf 15 Prozent herabgesetzt ist. Die sogenannte Kappungsgrenzenverordnung des Landes Berlin und auch deren Ermächtigungsgrundlage in § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB sei verfassungsrechtlich unbedenklich. Der Gesetzgeber verfolge ein legitimes, dem Gemeinwohl dienendes Ziel. In Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sei, solle diese Verordnung einen zu raschen Anstieg von Mieten dämpfen. Diese Maßnahme sei auch für Vermieter nicht unzumutbar, da durch die Erhöhungsmöglichkeit von

15 Prozent innerhalb von drei Jahren die Wirtschaftlichkeit einer Vermietung nicht ernsthaft tangiert werde. Dass der Berliner Senat das gesamte Stadtgebiet und nicht nur Teilgebiete schütze, sei ebenfalls in Ordnung, so die Richter.

BGH, Urt. v. 4.11.2015, VIII ZR 217/14

Hinweis Auch für das Hamburger Stadtgebiet sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB auf 15 Prozent begrenzt.

Haftpflichtversicherung greift nicht bei Schäden durch Katzenurin

Auch wenn das Halten von Katzen vom Vermieter gestattet ist, muss der Mieter für erhebliche Substanzschäden an der Mietsache durch die Katzenhaltung aufkommen. Die Haftpflichtversicherung des Mieters greift nur, wenn die Mietsache in

der Art und Weise der Katzenhaltung nicht übermäßig genutzt wird. Denn Ansprüche sind laut Versicherungsbedingungen bei übermäßiger Beanspruchung ausgeschlossen. Die Haltung von mindestens vier Katzen sei als übermäßige Beanspruchung anzusehen, so das Oberlandesgericht Hamm. Auch belegten Fotos, dass die Mieterin die Tiere nicht ständig beaufsichtigt habe, sondern sorglos mit der Mietsache umgegangen sei. OLG Hamm, Urteil vom 30.1.2015 – 20 U 106/14

Mietsicherheit auf Kautionskonto

Muss der Mieter nach dem Mietvertrag eine Mietsicherheit stellen, ist der Vermieter seinerseits verpflichtet, das Geld auf einem offen ausgewiesenen Sonderkonto (Mietkautionskonto) anzulegen.

Dies hat der Bundesgerichtshof erneut klargestellt. Mieter können selbst noch nach Mietende verlangen, dass ihr Vermieter die ordnungsgemäße Anlage der Kautionsnachweist. Ein normales Sparbuch genügt nicht. Denn die Kautions solle den Mieter im Fall der Insolvenz des Vermieters schützen und das Pfandrecht der Banken ausschließen, so die Bundesrichter. Daher sei eine Mietkautions anzulegen, dass sie den Treuhandscharakter eindeutig für jeden Gläubiger des Vermieters erkennen lasse. Die Kautions ist nach dem Gesetz wie ein Treuhandsvermögen oder Mündelgeld zu behandeln. BGH, Beschluss vom 9.6.2015 – VIII ZR 324/14

Andree Lagemann



Bedrohte Vielfalt Kündigungen im Schanzenhof

Die Gentrifizierung des Schanzenviertels ist längst noch nicht am Ende. Aktuell trifft es soziale und kulturelle Einrichtungen und alternatives Gewerbe im Schanzenhof.

Vor 25 Jahren kaufte und restaurierte die Stadt Hamburg die alte Montblanc-Fabrik zwischen Bartels- und Schanzenstrasse mit dem Ziel, ein innovatives, alternatives und der Vielfalt verbundenes Projekt zu schaffen. Die Mieten für die Initiativen, Vereine, soziale, kulturelle und bildungspolitische Einrichtungen wie z.B. die Volkshochschule, kleine Betriebe wie das alternative Hotel/Restaurant Schanzenstern und das Programm-Kino 3001 waren moderat. Der soziale und stabilisierende Wert für den Stadtteil dagegen immer hoch.

Im Jahr 2006 verkaufte der damalige CDU-Senat den Schanzenhof und öffnete damit dem Spekulantentum Tür und Tor. Seitdem steigen die Mieten stetig. Der Komplex wurde zweimal mit hohem Gewinn weiterverkauft, während die Instandhaltung der Gebäude gleichzeitig auf ein Minimum reduziert wurde. Die derzeitigen Eigentümer, Maximilian & Moritz Schommartz, treiben es nun auf die Spitze. Kündigungen zum 31.03.2016 liegen für mehrere Etagen auf dem Tisch. Betroffen sind der Schanzenstern samt Bio-Restaurant, die Drogenhilfeeinrichtung Palette e.V., eine Boxschule und die Kulturetage mit Musike-

rinnen, Kabarettist „Alfons“ und das „Atelier“, welches Klavierunterricht und verschiedenste Kurse für Kinder und Erwachsene anbietet. Am 3001 Kino geht der Kelch noch vorbei, weil die Verträge eine Mietpreisbindung bis 2021 enthalten. Was danach geschieht, ist offen - bei einer geforderten 63%igen Mietpreiserhöhung von 8,50 auf 14 EURO z.B. für die Kulturetage ist allerdings Schlimmes zu befürchten.

Pikant ist auch der Verhandlungsstil der Brüder Schommartz. In zwei Jahren Verhandlung mit dem Schanzenstern war nie zu erkennen, dass das Aus droht, während sie in Wirklichkeit parallel mit Stephan Behrmann vom Fritz-Pyjama-Hotel verhandelten.

Mit dem Aus für den Schanzenstern verlieren 40 MitarbeiterInnen ihren Arbeitsplatz und der Stadtteil ein beliebtes und alternatives Hotel und Bio-Restaurant. Die Kulturschaffenden verlieren nicht nur günstige Räumlichkeiten, sie sind in ihrer Existenz bedroht. Denn es ist so gut wie ausgeschlossen, in der Umgebung gleichwertigen Ersatz zu finden. Die KlientInnen der Drogenhilfeeinrichtung Palette bangen um das gute nachbarschaftliche Verhältnis, in das sie eingebettet sind

und das nicht selbstverständlich ist. Die Putzkolonne der Palette verliert ihren Arbeitsplatz: die öffentlichen Flure des Schanzenhofs.

Übrigens: Maximilian Schommartz wurde auf Vorschlag der SPD in die Deputation der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation gewählt.

Schanzenhof e.V.

Schanzenhof e.V. fordert

- Wir fordern die Eigentümer auf: Rücknahme der Kündigungen im Schanzenhof und bezahlbare Mieten!
- Wir fordern die Stadt auf: Rückkauf des Schanzenhofs schnellstmöglich!
- Dem Spekulantentum muss ein Ende gesetzt werden. Alternative, soziale und kulturelle Inseln wie der Schanzenhof müssen erhalten bleiben.

Neue Mitte Altona Klimaschutz Flop Baugemeinschaften Top

Nachdem der Masterplan zur Entwicklung der Neuen Mitte Altona bereits am 15. Mai 2012 beschlossen und in 2014 der städtebauliche Vertrag zwischen den Investoren und der Freien und Hansestadt Hamburg geschlossen wurde, konnten Ende 2014 und Mitte 2015 die Grundstücke für die Baugemeinschaften vergeben werden. Die FHH hatte im Rahmen der Verhandlungen um den städtebaulichen Vertrag vereinbart, zwei Baublöcke anzukaufen, um sie nach den Regeln der Agentur für Baugemeinschaften zu vergeben.

Damit erreichen die Baugemeinschaften in dem Gesamtprojekt des ersten Bauabschnitts einen Anteil von ca. 20% und schaffen endlich das von der Stadt definierte Ziel für den Anteil von Baugemeinschaften am gesamten Wohnungsneubau.

Auf den insgesamt neun Baugemeinschaftsfeldern werden drei Eigentumsprojekte und ein kleingenossenschaftliches Projekt realisiert. Fünf Traditionsgenossenschaften (Alto-ba und BVE im ersten Block, Kaifu, Altoba und Hamburger Wohnen im zweiten Block) werden Wohnraum für Baugemeinschaften umsetzen. Das einzige Kleingenossenschaftsprojekt ist das Projekt von Möwe Altona, das im nördlichen Teil ein Grundstück baut.

Alle genossenschaftliche Projekte haben in ihren Bewerbungen auch vorgesehen, vordringlich Wohnungssuchende zu integrieren (u.a. Flüchtlinge, Behinderte, Jugendliche). Zum ersten Mal entsteht auch ein Wohnprojekt ausschließlich mit türkischen Migranten der ersten Zuwanderergeneration. Die Baugemeinschaft Mekan, wie sie sich nennen, wird zusammen mit dem Projekt „gemeinsam älter werden“ und der Wohnungsbaugenos-



senschaft KaifuNordland eG, im Südblock ein Projekt realisierten.

Modellprojekt Klimaquartier schon gescheitert?

Neben der erfreulichen Tatsache, dass in der Neuen Mitte eine größere Anzahl von Baugemeinschaftswohnungen realisiert werden, gibt es allerdings bezüglich der energetischen Zielsetzung dieses Quartiers große Probleme. Die ursprüngliche Zielsetzung, die aus dem Masterplan Mitte Altona und aus dem städtebaulichen Vertrag entwickelt worden war, lautet: „Die Wärmeversorgung muss zu mehr als 50% mit regenerativen Energieträgern im Sinne von § 2 Energieeinsparwärmegesetz durchgeführt werden. Dabei ist eine CO₂ Kennziffer von unter 120 kg CO₂ pro MWh einzuhalten.“ Allerdings ist in dem Vertragswerk eine Öffnungsklausel enthalten.

Danach ist ein Anschluss an das Vattenfall Fernwärmenetz zulässig, wenn die Anforderungen an die Energieproduktion bzw. die Energiestandards ebenfalls von Vattenfall garantiert werden können. Und so ist es jetzt geschehen. Vattenfall hat den Zuschlag bekommen und wird jetzt ganz normale Fernwärme in dieses Klimamodellquartier liefern. Zusätzlich wurden die Bauherren von der Baubehörde verpflichtet, sich an das Vattenfallnetz anzuschließen.

Das erstaunt, denn die aktuelle Zertifizierung des Primärenergiefaktors von Vattenfall ist nicht so gut, als dass es so eine Entscheidung hätte rechtfertigen können. Auch wenn Vattenfall in den letzten Jahren eine Anlage in Betrieb genommen hat, die überwiegend Biomasse, Altholz, etc. verbrennt und man dies

in die neue Zertifizierung einfließen liesse, würde es nicht reichen. Eine Lex Vattenfall also? Viele Fachleute halten die Entscheidung der Stadt für unzulässig und kritisieren, dass so die Chance, hier ein tatsächliches Klimamodellquartier entstehen zu lassen, z.B. durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken, Solarthermieanlagen und Eis speichern, vertan wurde.

Dr. Tobias Behrens,
Geschäftsführer STATTBAU HAMBURG GmbH

Baugemeinschaftsblock (Nordblock)

(5 Baufelder mit 111 Wohnungen)

■ Baufeld 1

Eigentumsprojekt Zugvögel, Architekt: Dohse Architekten, Baubetreuung: STATTBAU HAMBURG

■ Baufeld 2

Kleingenossenschaftliches Projekt für die Möwe-Altona, Architekten: planerkollektiv, Baubetreuung: STATTBAU HAMBURG

■ Baufeld 3

Eigentumsprojekt Ville Kulla, Architekt: DFZ, Baubetreuung: Conplan

■ Baufeld 4 + 5

Gemeinschaftsprojekt des Altonaer Spar- und Bauvereins Altoba und dem Bauverein der Elbgemeinden (BVE), die dort ein Haus für die Baugemeinschaft Flickwerk errichten werden. Architekten: Huke-Schubert Berge, Baubetreuung STATTBAU HAMBURG

Baugemeinschaftsblock „Südblock“

(liegt neben der zukünftigen Schule Vier Baufelder mit ca. 180 Wohnungen.)

■ Baufeld 1

Eigentumsprojekt Gleisblume ein Zusammenschluss der ehemaligen Projektgruppen Gleishaus, Blaue Blume, die Barke und Klein und Gemein. Baubetreuung: Lawaetz Stiftung

■ Baufeld 2

Traditionsgenossenschaft Kaifu Nordland eG mit den Baugemeinschaften Mekan und Gemeinsam älter werden. Baubetreuung: STATTBAU HAMBURG.

■ Baufeld 3

Altonaer Spar- und Bauverein mit den Baugemeinschaften Madset der Gruppe Bliss. Baubetreuung: Altoba

■ Baufeld 4

Genossenschaft Hamburger Wohnen mit der Baugemeinschaft Stadtdorf Altoja und dem interkulturellen Kinderladen MAIMOUNA. Baubetreuung: STATTBAU HAMBURG.



Jubel im Gängeviertel

Nachdem das Gängeviertel einen Planungsstopp verfügt und die Stadt drei Arbeitsgruppen zur Befriedung des Konfliktes einberufen hat, kann die erste Arbeitsgruppe ein Ergebnis vorweisen: der Generalmietvertrag ist unterschrieben. Für das Gängeviertel nahm MhM-Juristin Christiane Hollander an den Verhandlungen teil. Nun haben sich die Aktivist/innen des Gängeviertels das Selbstbestimmungsrecht zurück erobert. Die anderen Arbeitsgruppen, die die Übernahme der Fabrique und die Frage des zukünftigen Eigentums klären sollen, arbeiten noch an einer Lösung.

Christiane Hollander

Warme Jahre, fallende Preise die Entwicklung der Heizkosten

Noch sind nicht bei allen Mietern die Heizkostenabrechnungen für das Jahr 2014 eingegangen. Wer diese schon hat, kann sich zumindest über sinkende Kosten freuen. Die Abrechnung 2015 dürfte sogar noch kostengünstiger ausfallen. Denn der Preis für Heizöl ist seit Anfang 2013 von damals etwa Euro 90 deutlich auf aktuell etwa Euro 60 pro 100 Liter gesunken. Mieter in heizölbeheizten Häusern bekommen diesen Trend am schnellsten zu spüren. Die Erdgaspreise hinken der Entwicklung leider etwa ein halbes Jahr hinterher und die Fernwärmepreise reagieren noch später. Dazu kommt ein weiterer kostensenkender Trend. 2014 und 2015 waren relativ warme Winter. Im Vergleich zu 2013 sollten die Heizkosten 2014 daher zwischen 10 und 20 Prozent niedriger liegen und perspektivisch für 2015 noch mal zwischen 5 und 10 Prozent fallen. Der Preisverfall wird sich allerdings nicht auf alle Haushalte auswirken. Wer trotz wärmerer Außentemperaturen viel geheizt hat, darf keine niedrigere Abrechnung erwarten. Auch Abrechnungsfehler können sich negativ auf die Kosten auswirken. Achten Sie besonders auf die Gesamtkosten der Heizkostenabrechnung, also die Gesamtbrennstoffmenge und die Brennstoffkosten für Fernwärme, Heizöl oder Erdgas. So lässt sich der Preis pro Liter oder Kilowattstunde ermitteln und prüfen, ob der positive Trend bei den Preisen und der Witterung auch den erwartbaren Effekt auf die eigene Abrechnung hat. Falls nicht, kann das auf Abrechnungsfehler hinweisen, die in der Beratung bei MhM geklärt werden können.

Heizwasserdurchfluss begrenzen – Fernwärmekosten senken

Wer in einem fernwärmebeheizten Haus wohnt, kann sich über den relativ umweltfreundlichen Betrieb seiner Heizungsanlage freuen. Denn die Abgasreinigung in Fernwärme-Heizwerken ist wesentlich effektiver als bei Heizöl- oder Erdgasheizkesseln. Leider aber liegen die Preise für Fernwärme im Vergleich zu anderen Heizarten wesentlich höher. Ursache hierfür ist vor allem, dass Mieter in fernwärmebeheizten Häusern die Kosten für die Heizanlage (Abschreibung, Instandhaltung und Gewinne) mitbezahlen. Auch die Lieferanten, in Hamburg meistens Vattenfall, langen tief in die Taschen der Verbraucher. Über den Grundpreis fallen unabhängig vom Verbrauchsverhalten der Mieter Kosten an, die 50 bis 70 Prozent der Heizkosten ausmachen. Selbst wenn über die gesamte Heizperiode alle Mieter aufs Heizen verzichten, verbleiben 50 – 70 Prozent der Energiekosten. Der hohe Grundkostenanteil wird durch die Einstellung des Heizwasserdurch-



Achim Woens,
MhM-Experte für Heiz- und
Betriebskosten

flusses bestimmt. Je mehr erwärmtes Heizwasser (in Liter pro Stunde) aus der unterirdischen Fernwärmeleitung ins Haus geleitet wird, desto größer ist dieser Kostenblock. Meist ist die Anlage so eingestellt, dass zu viel Heizwasser ins Haus geleitet wird. Wird der Durchfluss reduziert, was nur Vattenfall und Co. einstellen können, sinken die Heizkosten spürbar. Wird das Ventil für den Durchfluss zu sehr gedrosselt, können gerade die Mieter in den obersten Etagen kalte Füße bekommen. Meist ist das Ventil aber zu weit aufgedreht, da die Fernwärmeanbieter so mehr verdienen. Insbesondere nach einer Wärmedämmung des Hauses sollten Mieter in fernwärmebeheizten Häusern auf eine optimale Einstellung des Durchflussventils drängen.

Jetzt aber:

Abfall trennen und Kosten sparen!

Viele Hamburger Mieter sind genervt, weil im Haus keine Behälter zur Mülltrennung vorgehalten werden. Dabei werden sowohl die gelben Wertstoff-Tonnen für den Verpackungsmüll als auch die blauen Papier/Pappe-Behälter von der Stadtreinigung ohne zusätzliche Kosten aufgestellt und abgefahren. Lediglich für die grünen Biomüll-Tonnen entstehen geringe Gebühren. Sind Recycling-Behälter vorhanden, reduzieren sich die Müllkosten erheblich. Die Mieter sind allerdings darauf angewiesen, dass der Vermieter die Recycling-Behälter bestellt und gleichzeitig die grauen Restmüll-Tonnen reduziert. Viele Vermieter tun sich damit schwer, weil sie Probleme haben oder fürchten, dass die Mieter die Tonnen falsch befüllen. So profitieren seit Inkrafttreten der Hamburger Wertstoff-Verordnung Anfang 2011 nur gut die Hälfte der Hamburger Haushalte davon! Dabei hatte

die Umweltbehörde gemeinsam mit der Stadtreinigung, der Wohnungswirtschaft und den Mietervereinen 2012 sogar eine Recycling-Offensive gestartet, die allerdings kaum Früchte trug. Mit der Freiwilligkeit soll jetzt langsam Schluss sein. Vermieter und Wohnungsunternehmen, die sich bislang der Mülltrennung verweigert haben, werden zur Zeit angeschrieben und aufgefordert, ihrer Pflicht nachzukommen. Das Nichtaufstellen von Recyclingbehältern soll nur noch bei nachvollziehbaren Gründen akzeptiert werden. Gibt es keine, soll die Aufstellung der Recycling-Behälter sogar erzwungen werden. Damit alle Hamburger ihren Müll trennen und Kosten sparen können.

EIN VOLLER ERFOLG

Schimmelaktionstag

Am 14.11.2015 fand der 3. Schimmelaktionstag des Netzwerkes Schimmelberatung Hamburg in der Verbraucherzentrale in der Kirchenallee statt. MhM war dabei. Trotz schlechtem Wetters war der Andrang an den



MhM-Juristin Andree Lagemann beim Aktionstag

Beratungsständen zeitweise groß und auch die Vorträge waren gut besucht. Der MhM Vortrag von Eve Raatschen zum Thema rechtliche Fragen im Zusammenhang mit Schimmelpilz fand dabei besonderen Anklang, aber auch die MhM-Juristinnen hatten zu tun und konnten zahlreichen Ratsuchenden Tipps und Hilfestellungen geben.

Andree Lagemann

SCHLECHTE GESETZESIDEE

Einführung einer Bruttowarmmiete

Das Bundessozialgericht erachtet erfreulicherweise eine Angemessenheitsgrenze für alle Mietbestandteile (Nettokaltemiete, Betriebskosten sowie Heizungs- und Warmwasserkosten) für unzulässig. Schon die Frage, welche Nettokaltemiete im konkreten Fall noch angemessen ist, ist eine der häufigsten Streitfragen vor den Sozialgerichten.

In dem Referenten-Entwurf des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales vom 12.10.2015 wird jetzt u.a. die Einführung einer gesetzlichen Möglichkeit der Begrenzung der Bruttowarmmiete vorgeschlagen. Dazu soll § 22 SGB II um einen neuen entsprechenden Absatz ergänzt werden. MhM lehnt eine solche Regelung ab. Die damit bewirkte faktische Pauschalisierung der Heizkosten und die Einführung einer Höchstgrenze würde nicht nur die betroffenen Leistungsempfänger vor weitere Probleme stellen und die Gerichte umfangreich belasten. Eine pauschale Höchstgrenze kann auch deswegen nicht funktionieren, weil die individuell als angemessen anzuerkennenden Heizkosten u. a. abhängig sind vom energetischen Gebäudezustand, dem Wirkungsgrad der Heizungsanlage, den aktuellen Energiepreisen und der Strenge des Winters.

Diese Faktoren sind teilweise erst nach der Heizperiode erfassbar und unterliegen nicht dem Einfluss der Mieter. In einer ausführlichen Fachstellungnahme von Thomé/Claus wird zutreffend darauf hingewiesen, dass die Einführung einer Bruttowarmmiete dazu führen wird, „dass Leistungsempfänger in Billigwohnraum gedrängt werden und dort an Heizkostenwerten guter Bestände gemessen werden. So jedenfalls die Erfahrungen aus den Modellversuchen zur Pauschalisierung der Sozialhilfe, bei denen eine sachgerechte Bemessung der Heizkosten nicht gelang.“

BSG, Urteile vom 02.07.2009 – B 14 AS 36/08 R und vom 12.06.2013 – B 14 AS 60/12 R

Stellungnahme Thomé/Claus unter <http://tacheles-sozialhilfe.de/startseite/aktuelles/d/n/1907/>

Basiskonto

Konto für Jedermann kommt

Mehrere hunderttausend Menschen haben in Deutschland kein Bankkonto, nicht weil sie nicht wollen, sondern weil Banken und Sparkassen ihnen die Einrichtung eines Kontos bisher verweigern. Betroffen sind vor allem obdachlose, asylsuchende und ausländerrechtlich geduldete Menschen. Das Bundeskabinett hat zur Umsetzung einer zwingenden EU-Richtlinie nun einen Gesetzesentwurf für ein Zahlungskontengesetz (ZKG) vorgelegt: Ab dem 01.01.2016 hat jeder, der sich rechtmäßig in Deutschland aufhält, einen Anspruch auf ein sogenanntes Basiskonto.

Beim Basiskonto handelt es sich um ein Konto auf Guthabenbasis mit Bankkarte. Der Kunde kann Geld abheben und selbst überweisen, aber sein Konto nicht überziehen. Teilweise können Daueraufträge erteilt werden. MhM sieht darin eine große Erleichterung. Obdachlose müssen z.B. ihr Geld zukünftig nicht mehr bar bei sich tragen. Auch die horrenden Gebühren für Bareinzahlungen fallen weg. Sozialleistungen können in Zukunft von den Behörden überwiesen werden.

Es ist beschämend, dass dieses seit Jahrzehnten bekannte Problem erst mit Hilfe ei-

ner EU-Verordnung letztlich gegen den massiven Widerstand der Banken durchgesetzt werden konnte. Denn die seit 1995 bestehende Selbstverpflichtung der deutschen Banken zur Einrichtung der „Jedermann-Konten“ stand nur auf dem Papier und erreichte viele Betroffene nicht. Damit nun auch wirklich alles klappt, bietet die Verbraucherzentrale Hamburg auf ihrer Internetseite unter www.vzhh.de einen Musterantrag auf Abschluss eines Basiskontovertrags nach § 33 des ZKG als PDF- und RTF-Dokument an.

Marc Meyer

HARTZ 4

Neue Dienstanweisung zu Unterkunftskosten

Weitgehend unbemerkt von der Öffentlichkeit hat die Hamburger Sozialbehörde zum 01.09.2015 eine neue Fachanweisungen zu den Unterkunftskosten von Leistungsempfängern des Jobcenters und des Sozialamtes erlassen (§ 22 SGB II und § 35 SGB XII).

Neue Richtwerte für die Mietobergrenzen wurden nicht festgelegt. In erster Linie sind die bisher in mehreren Dienstanweisungen geregelten Sachverhalte zu Fragen der Wohnkosten nun in einer einzigen Dienstanweisung zusammengefasst. Die neue Fachanweisung finden Sie unter

www.mhmhamburg.de/Mietrecht/Wohnen unter Hartz IV.

REGELSATZERHÖHUNG HARTZ IV
Ein schlechter Witz

Zum 01. Januar 2016 steigen die Regelsätze für Leistungsempfänger des SGB II und SGB XII: Für alleinstehende Personen um 5 Euro monatlich von 399 Euro auf 404 Euro, für Paare in Bedarfsgemeinschaften und für Kinder um 3-4 Euro.

Die Steigerung fällt mit 1,25 Prozent so niedrig aus wie seit Januar 2011 nicht mehr. Paare erhalten 364 Euro (360) pro Person, Kinder bis 5 Jahre nun 237 (234) Euro, Kinder von 6 bis 13 Jahren künftig 270 (267) Euro und Kinder von 14 bis 17 Jahren 306 (302) Euro. Die Erhöhung ist im Vergleich zur Lohnentwicklung auch der Geringverdienenden zu gering, sagt der Präsident des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung. Der Hauptgeschäftsführer des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes Ulrich Schneider hat diese Erhöhung, insbesondere für Kinder, zu Recht als „schlechten Witz“ bezeichnet. Nach den Berechnungen seines Verbandes liegt das Existenzminimum derzeit bei 485 Euro.

DAS SAGEN DIE SOZIALGERICHTE

Nachsendeantrag als Umzugskosten

Nachdem der Kläger vom Jobcenter zur Kostensenkung aufgefordert wurde, fand er eine preiswertere Wohnung und erhielt vom Amt die Zusicherung für den Umzug. Das Jobcenter weigerte sich dann die beantragten Kosten für einen Nachsendeantrag zu übernehmen. Das Sozialgericht urteilte, dass die

Behörde diese Kosten gemäß § 22 Abs. 3 S. 1 Hs. 1 SGB II (alte Fassung) als notwendige Umzugskosten zahlen muss.

[SG Mannheim Urteil vom 12.12.2011 – S 10 AS 4474/10]

Umzugsbedingte Ummeldungskosten für Telekommunikation

Nach einer Kostensenkungsaufforderung zog die Klägerin in eine

andere Wohnung. Sie holte vorher die behördliche Zusicherung ein. Ferner beantragte sie die Kostenübernahme für die Ummeldung des Telefonanschlusses. Das beklagte Jobcenter lehnte die Kostenübernahme ab – zu Unrecht, entschied das Sozialgericht Dortmund. Zwar sind die regelmäßigen Telefonkosten aus dem Regelsatz zu tragen. Ummeldungskosten sind jedoch

vom Regelbedarf nicht umfasst. Diese Kosten sind ausschließlich durch den auf Betreiben der Behörde erfolgten Umzug entstanden und gehören daher zu den Umzugskosten gemäß § 22 Abs. 6 S. 2 SGB II.

[SG Dortmund, Urteil vom 07.10.2015 – S 33 AS 1731/13]

Modernisierung

SAGA GWG stur – Mieter entnervt

Mieter der Eckernförder Straße in Altona müssen einiges erdulden. Seit Sommer 2015 werden ihre Häuser umfangreich saniert. Aber das ist noch das geringste Problem. SAGA GWG ließ viele Mieter in eine Umsetzwohnung umziehen, um wenig später den Rückzug in die alte Wohnung zu verlangen. Begründung: Die Modernisierung könne zum jetzigen Zeitpunkt doch nicht stattfinden. Die Mieter sind entrüstet und SAGA GWG zeigt kein Entgegenkommen.

Im Zuge der Sanierung werden Dächer und Kellerdecken gedämmt, Fassaden und Laubengänge geschlossen. In den Wohnungen selber sollen zentrale Be- und Entlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung installiert und sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert werden. Weil die Wohnungen aber während der Sanierung nicht nutzbar sind, müssen die Mieter in Umsetzwohnungen umziehen. Die Wohnungen werden an das Fernwärmenetz angeschlossen und die Bäder modernisiert. Zusätzlich soll eine Asbestsanierung in Zusammenhang mit der Modernisierung durchgeführt werden. Für viele Mieter stellt das eine erhebliche Belastung dar. Doch dann der nächste Schock. SAGA GWG informiert die Mieter, dass die Arbeiten in den Wohnungen doch nicht wie geplant stattfinden können. Weil ein Mieter die Arbeiten nicht dulden wolle, könnten diese erst in 2016 stattfinden. Zu diesem Zeitpunkt hatten viele Mieter ihr gesamtes Hab und Gut schon über Wochen in Kartons verstaut, Regale und Schränke demontiert, unter Folien versteckt und waren in eine Aus-

weichwohnung umgezogen. SAGA GWG wollen das jetzt alles im Eiltempo noch vor Jahresende rückgängig machen – ein Kraftakt für die Mieter und das alles auch noch so kurz Weihnachten. Den Vorschlag der Mieter bis 2016 in den Umsetzwohnungen zu bleiben, lehnt SAGA GWG kategorisch ab. Mieterfreundlich geht anders.

MhM unterstützt die Mieter bei Mietminderung und der Entschädigung für die Umzüge. Bisher lehnt SAGA GWG eine Aufwandsentschädigung der Mieter ab, da diese beim Umzug sowieso mitwirken müssten. Diese Argumentation ist rechtlich nicht haltbar. Denn das Gesetz sieht keine Mitwirkungspflicht des Mieters vor. Mieter sind lediglich zur Duldung der Maßnahmen verpflichtet. Das bedeutet, dass man den Vermieter bei der Durchführung seiner Arbeiten gewähren lassen, nicht aber, dass man selber aktiv zuarbeiten muss. Der Mieter kann sogar die Erstattung des eigenen Zeitaufwands oder Mehrkosten vom Vermieter verlangen (§ 555 d Abs. 6 BGB). Auf Verlangen des Mieters

muss der Vermieter sogar Vorschuss für den zu erwartenden Aufwand des Mieters leisten (§ 555 a Abs. 3 Satz 2 BGB). Jeder Mieter kann also seinen Aufwand für z.B. das Leerräumen und Abbauen von Möbeln nebst Wiedereinbau in angemessenen Umfang geltend machen.

Auch über die Mietminderung wird man vermutlich mit SAGA GWG streiten müssen, insbesondere darüber, ob ein Mietminderungsausschluss für die ersten drei Monate der Baumaßnahmen greift. Bei energetischen Sanierungen sind Minderungen in den ersten drei Monaten ausgeschlossen (§ 536 BGB). Was aber, wenn der Vermieter in den ersten drei Monaten nicht modernisiert oder wenn er Modernisierungsarbeiten durchführt, die aber keine energetische Sanierung darstellen? Oder wenn der Vermieter zugleich Instandsetzungsarbeiten durchführt? Ein Ende der Auseinandersetzungen mit SAGA GWG ist nicht in Sicht.

Christian Blum

Gerechtigkeit geht auf unsere Kosten. ALLRECHT.

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

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

Insgesamt 1.560 Euro wären für Anwälte, Gerichte, Zeugen und Sachverständige angefallen – dem gegenüber stehen 27 Euro jährlich für die ALLRECHT-Mietrechtsschutzversicherung, die diese Prozesskosten übernimmt.

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



Alles was Recht ist: das Gesamtprogramm der ALLRECHT.

Auch in Beruf, Privatleben oder Verkehr werden aus harmlosen Auseinandersetzungen schnell handfeste Rechtsstreitigkeiten. Mit ALLRECHT, dem Rechtsschutz-Versicherer der SIGNAL IDUNA Gruppe, sichern Sie sich finanzielle Rückendeckung – ein schätzbarer Vorteil in Zeiten von steigenden Gebühren für Gerichte und Anwälte, immer mehr Gesetzen und einer erhöhten Prozessbereitschaft. Unser umfassendes Rechtsschutzprogramm berücksichtigt jede individuelle Situation und kann Zusatz oder sinnvoller Ersatz von bestehenden Versicherungen sein – wir beraten Sie gern.

ALLRECHT
... damit Sie Recht behalten!

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

Mieten und Wohnen

Konferenz in Hamburg Ein guter Start

Das neu gegründete Netzwerk Mieten und Wohnen lud ein und ca. 150 Teilnehmer*innen aus Fachkreisen und Initiativen kamen zur Auftaktkonferenz nach Hamburg. Fehlentwicklungen in der Wohnungs- und Mietenpolitik brannten ihnen unter den Nägeln. Und so wurde zwei Tage lang intensiv über neue Weichenstellungen im Mietrecht, bei der Finanzierung und der Trägerschaft von preisgünstigem Wohnraum sowie neue Beteiligungsstrukturen diskutiert.



Organisatorin und MhM-Juristin
Christiane Hollander

Die Einführung einer neuen Gemeinnützigkeit, über die bezahlbarer und sozial gebundener Wohnraum dauerhaft geschaffen und erhalten werden soll, war eines der drängenden Themen dieser Konferenz. Nach Meinung vieler Expert*innen war die Abschaffung der Gemeinnützigkeit im Jahre 1990 ein großer Fehler und der Beginn des Niedergangs des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland. Bedingt optimistisch stimmte die Teilnehmer die Herausforderung durch die verstärkte Flüchtlingszuwanderung nach Deutschland. Denn in der Vergangenheit standen Kurswechsel in der Wohnungspolitik hin zu mehr sozialem Wohnungsbau immer im Zusammenhang mit Migrationsbewegungen, so der

Wissenschaftler Armin Hentschel in seinem Vortrag.

Das Thema warmmieten-neutrale Modernisierung wurde ausgiebig und kontrovers diskutiert. Dabei waren unterschiedliche Standpunkte nicht zusammenzubringen: Die Umweltschützer, die hochwertige Gebäudedämmung zur Erreichung der Klimaschutzziele als zwingend erforderlich ansehen und die Mietervertreter, die die Einsparung von Energie in keinem Verhältnis zu den damit verbundenen Mieterhöhungen sehen.

Eine Arbeitsgruppe aus Juristen und Nichtjuristen diskutierte ein neues, mieterfreundliches Mietrecht. Ein Experiment, das alle Beteiligten als besonders spannend und anregend empfanden. Am Ende standen Forderungen nach Änderung des Kündigungsrechts bei Zahlungsschwierigkeiten der Mieter und die Abschaffung von Modernisierungsmieterhöhungen.

Bei dem Thema Beteiligung bestand unter den Teilnehmern Einigkeit, dass Mitsprachemöglichkeiten bei der Stadtteilentwicklung wichtig sind. Dabei wurden die Hausbesetzungen der 80er Jahre genauso thematisiert wie die Bürgerhaushalte in Berlin-Lichtenberg oder die Arbeit von Nachbar*innen, die alle Bewohner an einen Tisch bringen. So ähnlich die Probleme mit hohen Mieten oder Instandhaltungstau auch sind, so unterschiedlich sind die lokalen Antworten. Ein kontinuierlicher Austausch zwischen den In-

itiativen in den Städten ist geplant.

Für das Netzwerk Mieten & Wohnen war die Konferenz in Hamburg ein erfolgreicher, guter Start.

Christiane Hollander, Martin Krämer

Veranstalter und Unterstützer

Veranstaltet wurde die Konferenz u.a. von Mieter helfen Mietern Hamburg, Bremen, Frankfurt, Nürnberg, den Mietervereinen Berlin, Bochum, Essen, Dortmund, Witten, MieterInnenselbsthilfe Hannover und Münster, dem RAV, der Hochschule für angewandte Wissenschaften, TU Dortmund – Institut für Raumplanung, Wohnbund, Hinz und Kunzt Hamburg, Miethäusersyndikat, Ecken und Kanten e.G. Hamburg, WEG-damit Hamburg, GWA St.Pauli, Mietenwahnsinn stoppen Hamburg, Dachverband der autonomen Wohnprojekte Hamburg, Einwohnerverein St.Georg, Kotti und Co Berlin.

Unterstützt wurde die Konferenz von der Heinrich-Böll-Stiftung, Rosa-Luxemburg-Stiftung, Freie Schule für Gestaltung (Hamburg), Druckwelten (Ottensen), viva con aqua, lemonaid, cafe libertad und der hafenstraßen vokü.

www.netzwerk-mieten-wohnen.de

MITGLIEDERVOLLVERSAMMLUNG

Vorstandssprecher Jens Waßmann hört auf – ein Abschied

Rechtsanwalt Jens Waßmann hat sich aus der Vorstandsarbeit bei MhM verabschiedet und sich nicht wieder zur Wahl gestellt. Aber er bleibt dem Verein als Rechtsberater erhalten. Vor allem die Beratungsstelle in Langenhorn liegt ihm am Herzen. Zu MhM ist Jens Waßmann schon 1983 gekommen. Als Jurist hat er in einer vierköpfigen Projektgruppe die Gründung des Alternativen Baubetreuers Stattbau im Jahr 1985 vorbereitet. In den darauffolgenden Jahren hat er MhM durch turbulente Phasen und durch Zeiten des Wachstums und der Konsolidisierung begleitet. Seit 1992 war Jens Waßmann einer von drei Vorstandssprechern. Er hat seine Vorstandsarbeit verantwortungsvoll, engagiert und mit Herzblut wahrgenommen. Nun ist er nach reiflicher Überlegung zu dem Schluss gekommen, andere Schwerpunkte im Leben



zu setzen. MhM dankt ihm an dieser Stelle von ganzem Herzen für das lange, ehrenamtliche Engagement. Wir freuen uns, dass er uns als Berater noch eine ganze Weile erhalten bleiben wird.

Die Mitglieder entlasteten den alten Vorstand und wählten Rechtsanwalt Sven Lausen als nachfolgenden Vorstandssprecher. Außerdem wurde Ziffer 5, Satz 1 der MhM-Satzung durch Abstimmung auf der MVV geändert. Der Satz lautet nun: „Die Höhe des ordentlichen Mitgliedsbeitrages wird von der Vollversammlung festgesetzt“. Die Änderung war notwendig geworden, da es weitere Beitragsklassen gibt wie z.B. die Kurzmitgliedschaft und den Sozialbehörden-Beitrag für ALG II-Empfänger.

Karin Aßmus

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 einfach an: Tel. 431 39 40

Renovierungssprechstunde

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

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. MhM organisiert für und mit betroffenen Mietern Hausversammlungen vor Ort oder in unserer Zentrale. Wir informieren Mieter und klären über Rechte auf. Rufen Sie doch gleich an.

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 Wohnfläche 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.

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.

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 Mietervereins-Mitgliedsbeitrag 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 für die Kostenübernahme. Diese Bescheinigung ist die Voraussetzung dafür, dass Sie sich kostenlos bei Mieter helfen Mietern beraten lassen können.

Neue Gesichter bei MhM



Moritz Natterodt frönt gleich zwei gefährlichen Sportarten. Rugby (wer die Regeln kennt und versteht, bitte melden!) und Eishockey (das sind die Männer auf dem Eis, die mit voll Karacho gegen die Bande fahren und sich dann kloppen). Da sitzt Moritz schon mal mit blauem Auge am Empfang in der MhM-Zentrale am Telefon. Er arbeitet als Springer und ist jeden Donnerstag Beratungsassistent in Wilhelmsburg und hat als Ausgleich für all die Aufregung sein 1. juristisches Staatsexamen erfolgreich bestanden. Chapeau! Moritz spricht fließend spanisch und englisch und hat seine familiären Wurzeln in Mexiko. Nächste Herausforderung: Er hospitiert in der Abendberatung in der Bartelsstraße, laboriert aktuell jedoch an einem Schlüsselbruch. Sag ich doch, gefährliche Sportarten. Gute Besserung, Moritz.

Julia Fischer

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

Andree Lagemann, Eve Raatschen,
Sylvia Sonnemann

AUTORINNEN

Julia Fischer, Martin Krämer, Rainer Link,
Marc Meyer, Achim Woens, Christiane
Hollander, Dr. Tobias Behrens, Schanzenhof e.V.

FOTOS

Gure etxea (St. Pauli), Irene Jung, MhM,
Ulrike Schmidt, Henning Scholz, Turgay
Ugur, Friederike von Vultejus

LAYOUT

spiegel grafik_raum_konzept

DRUCK

OML, Billhorner Deich 126, 20539 Hamburg

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

ABONNEMENT

€ 10 pro Jahr

REDAKTIONSSCHLUSS
für Nr. 1/2016 ist der 4.4.2016



SEPA-Lastschriftmandat

Mandatsreferenz-Nr.

Gläubiger-IdNr.

DE21 MHM0 0000 0973 67

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 und Vorname (Kontoinhaber)

Straße und Hausnummer

PLZ und Wohnort

Kreditinstitut (Name)

BIC

IBAN

Ort, Datum und Unterschrift



RECHTLICH GUT BERATEN

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

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

Der Mieterverein bleibt am 24. und 31. Dezember geschlossen.

Die MhM-Zentrale ist zwischen den Feiertagen geöffnet.

Alle anderen MhM-Beratungstellen sind zwischen 28.12. und 31.12.2015 geschlossen.

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

EIDELSTEDT

■ **Alte Elbgastraße 12**
Eidelstedter Bürgerhaus
dienstags 17.00 – 18.00 Uhr

EIMSBÜTTEL

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

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

LANGENHORN

■ **Tangstedter Landstraße 41**
Bürgerhaus Langenhorn
Raum 4, 1. Stock
montags 15.00 – 17.00 Uhr

OTTENSEN

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

ST. PAULI

■ **Hein-Köllisch-Platz 12** ♿
Kolibri, GWA
mittwochs 16.00 – 17.00 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

■ **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. · www.mhmhamburg.de

Name _____ Vorname _____

Straße, Hausnr. _____ Geburtsdatum _____

PLZ, Wohnort _____ Telefon _____

E-Mail _____

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

☒ Ich erkenne die Satzung des Vereins an und verpflichte mich, die festgesetzten Beiträge zu zahlen.

Unterschrift
Mitgliedschaft **mit Prozesskostenschutz** gemäß Infoblatt

Ort und Datum

Unterschrift
Mitgliedschaft **ohne Prozesskostenschutz**

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

Jährlicher Mitgliedsbeitrag bei Mieter helfen Mietern

ohne Prozesskostenschutz
Jahresbeitrag 60 Euro

mit Prozesskostenschutz
Jahresbeitrag 87 Euro