

SCHIMMEL-HOCHBURG STEILSHOOP

Vonovia lässt Häuser vergammeln

MINDERUNG

Lärm und andere Mängel

DRINGEND ERFORDERLICH

Neue Wohnungs-
gemeinnützigkeit

MHM-MITGLIEDER

Vollversammlung am
31.5.2016





REPORTAGE

Vonovia lässt Häuser vergammeln 5

FLÜCHTLINGE

Integration So kann sie gelingen 3
Wandsbek Geschäfte mit der Flüchtlingsnot 20

WOHNEN UND STADT

Home Support Endlich alleine wohnen 4
Barsbütteler Mietergemeinschaft aufgelöst 10
Ledigenheim Rehhoffstraße Spenden Sie! 12
Vordringlich Wohnungssuchende Nachhaltiges Konzept fehlt .. 11
Soziale Erhaltungsverordnung Schutz vor Luxusmodernisierung, Umwandlung und Kündigung 13
Dringend erforderlich Neue Wohnungsgemeinnützigkeit 18

MIETRECHT

Mietminderung Lärm und andere Mängel 15
Mietpreisbremse Trickserien 14
Neues aus Berlin Die Mietrechtsreform II kommt 17
Sie fragen – wir antworten 17
Ihr gutes Recht – Kurzturteile 22
Nebenkosten – Gut beraten mit MhM 22

Wohnen mit Hartz IV 21

MIETER HELFEN MIETERN

MhM-Rechenschaftsbericht 2015/2016 8
Stellenanzeige MhM sucht 8
Einladung zur Mitgliederversammlung 9
MhM-Service 24

MIETRAUM²

Editorial

Liebe Mitglieder,

aus GAGFAH und Deutsche Annington wurde Vonovia, doch der Schimmel blieb. Sogar nachdem die GAGFAH vom Amtsgericht verurteilt wurde, den Schimmel und andere Mängel zu beseitigen (Seite 5). So dreist sind glücklicherweise wenige. Denn die Rechtslage ist bei Mängeln relativ klar, wie Sie in der Rubrik Mietrecht nachlesen können.

Hamburg kommt gar nicht hinterher, ausreichend günstigen Wohnraum für Einkommensschwache zu bauen und zu erhalten (Seite 13). Da kommt der wohnungspolitische Vorschlag gerade Recht, im Wohnungssektor eine Neue Gemeinnützigkeit einzuführen u. a. mit dem Ziel, der Steuerverschwendung Einhalt zu gebieten und eine einmal geförderte Wohnung dauerhaft als Sozialwohnung zu erhalten (Seite 18)

Am 31. Mai findet dieses Jahr die Vollversammlung von Mieter helfen Mietern statt. Der Vorstand wird Anträge zur Satzungsänderung und Beitragserhöhung stellen (Seite 9). Und die Verwaltungsabteilung des Vereins sucht neues Personal. Interessiert? Details gibt es auf Seite 8.

Ich wünsche Ihnen einen wunderbaren Frühling. Ihre Karin Aßmus

Mietraum² digital

MhM bieten 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 schon 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 info@mhmhamburg.de

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 Website erforderlich www.mhmhamburg.de



Integration

So kann sie gelingen

Geflüchteten Menschen helfen bei der Eingewöhnung in ein neues, fremdes Land. Eine gute und letztlich einfach umzusetzende Idee. Das Projekt Wohnbrücke, angesiedelt bei der Lawaetz-Stiftung, will anerkannten Flüchtlingen helfen, eine Wohnung zu finden. Das Projekt bildet Wohnungslotsen aus, die diese Menschen bei Wohnungssuche, Anmietung einer Wohnung und im Mietverhältnis begleiten und unterstützen. Als Wohnungslotsin hat sich Dr. Dorothee Bittscheidt für Netsereab Gebrekidan aus Eritrea erfolgreich eingesetzt. Aber sie hat es nicht dabei belassen. Der Neuankömmling wurde kenntnisreich und ausdauernd durch den deutschen Behörden- und Institutionen-Dschungel gelotst. Die neue Heimat wird so verständlich und weniger fremd. Zur gleichen Zeit widmeten sich zwei Nachbarn dem eritreischen Freund von Gebrekidan, halfen beim Spracherwerb, bei Behördengängen und – erfolgreich – bei der Wohnungssuche. So konnten sich die »Lotsen« gegenseitig unterstützen.

Der 29 Jahre alte Gebrekidan lebt seit ungefähr zwei Jahren in Hamburg. Er hat wie viele andere Menschen auch eine entbehrungsreiche und lebensgefährliche Flucht hinter sich. Seine Fluchtroute führte ihn über den Sudan, Libyen, übers Mittelmeer nach Italien und weiter nach Deutschland. Über Dortmund landete er im Erstaufnahmelager Burbach, von da ging es weiter nach Harburg, über Horst in Schleswig Holstein zur letzten Station in die Unterbringung Sieversstücken in Sülldorf. Dort lebte er mit seinem Freund 1½ Jahre in einem zwölf Quadratmeter großen Zimmer.

Gebrekidan hat einen Bachelor Abschluss im Bereich Umweltwissenschaften. Das Studium bezahlt der eritreische Staat für seine Einwohner. Als Gegenleistung wird verlangt, zwei Jahre unentgeltlich für den Staat zu arbeiten. In der Praxis wird daraus ein lebenslanges Arbeiten. Für Gebrekidan hieß das, von 7 bis 12 Uhr als Lehrer tätig zu sein und von 14 bis 18 Uhr Militärdienst zu absolvieren; ohne Perspektive, jemals im eigenen Beruf zu arbeiten. Das Ergebnis ist ein Massenexodus junger Männer.

Gebrekidan und sein Freund hatten Glück. Mit Dorothee Bittscheidt und ihren Nachbarn fanden sie in Hamburg erfahrene Helfer. Frau Bittscheidt war in den neunziger Jahren in der Sozialbehörde verantwortlich für die Unterbringung von Asylbewerbern, später HWP-Präsidentin; ihre Nachbarn sind als Schulpädagogin und als Schulleiter tätig gewesen. Die Drei lernten die beiden Eritreer über den Runden Tisch Blankenese kennen und kümmerten sich. Darum, dass sie die notwendigen Deutschkurse besuchen konnten, den Orientierungskurs und ihre Anerkennung als Flüchtling betrieben, aber sie zeigten ihnen auch das Leben in und um Hamburg.

Im Februar 2015 erhielt Gebrekidan endlich eine Aufenthaltsgenehmigung für drei Jahre. Diese Anerkennung ist die Voraussetzung für weitere Schritte bei der Integration, u. a. die Anmietung einer eigenen Wohnung und die Annahme eines Ausbildungs- bzw. Arbeitsplatzes. Bittscheidt klapperte Wohnungsunternehmen ab und wurde schließlich mit Hilfe der Wohnbrücke bei einer Wohnungsbaugenossenschaft in Hamm fündig. Die vermietete an Gebrekidan eine 33 m² große Wohnung für 292 Euro warm, aber erst nachdem diese Wohnung vergeblich in der Mitgliedschaft angeboten worden war. Im Februar 2016 war Einzug. Mit den Nachbarn kommt er gut aus. Das liegt vielleicht auch daran, dass er sich in Begleitung von



Die Freude über die bisher erreichten Erfolge ist beiderseits.

Bittscheidt mit einer kleinen Blume bei den Nachbarn persönlich vorstellte. Auch ein weiterer Schritt der Integration ist ihm gelungen. Er hat einen Minjob bei Budni von 7 bis 9 Uhr morgens, danach besucht er von 9.45 bis 15 Uhr einen berufsbezogenen Deutschkurs, ein geregelter fester Tagesablauf. Gebrekidan will unbedingt arbeiten und sein Geld selber verdienen. Sein Ausbildungsabschluss wird in Deutschland nicht anerkannt. Deswegen sucht er nach Ausbildungsmöglichkeiten. Hotelkaufmann schwebt ihm vor, ein Praktikum in einem Dorinth-Hotel wird er demnächst absolvieren. Wenn das nicht klappt, wird es vielleicht was bei Budni. Besser kann es eigentlich kaum laufen.

Nach dem Konzept der Wohnbrücke soll es bei der Wohnungssuche zu keiner Konkurrenz zwischen Flüchtlingen und Einheimischen kommen. Deswegen will die Wohnbrücke bei der Wohnungssuche vor allem Privatvermieter ansprechen und nicht die großen Wohnungsunternehmen wie SAGA GWG und die Genossenschaften. Ein allzu langwieriger Weg, so Bittscheidt, insbesondere bei der geringen personellen Kapazität der Wohnbrücke. Ihr Vorschlag lautet deswegen, jede zehnte Wohnung im Bestand der Wohnungsbaugenossenschaften an Flüchtlinge zu vermieten und gleichzeitig den Wohnungsneubau der Wohnungsbaugenossenschaften mit tatkräftiger Hilfe des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg schnell voranzutreiben, damit keiner zu kurz kommt.

» So geht Integration schneller: Jede zehnte Wohnung im Bestand der Wohnungsbaugenossenschaften an Flüchtlinge vermieten.

So könnte eine Ghettoisierung wirksam verhindert werden. Ein solcher Weg wäre allemal billiger für den Senat als das langfristige Betreiben von Wohnunterkünften. Darüber hinaus, so Bittscheidt, müssten die Wohnbrücke und andere Organisationen mit derselben Zielrichtung stärker finanziell unterstützt werden, damit zügig möglichst viele Lotsen ausgebildet werden und so möglichst vielen Flüchtlingen zu einer besseren Integration verholfen werden kann. Denn Begleitung und Unterstützung durch einheimische Lotsen oder Paten ist eine vertrauensbildende Maßnahme für alle Seiten. Mehr über das Lotsenprogramm unter www.wohnbruecke.de

Karin Aßmus ■

Home Support

Endlich alleine und selbstständig wohnen?

Home Support bietet jungen Mieter*innen, die aus Jugendwohnungen in die eigene Wohnung ziehen, Unterstützung auf dem Weg in die Selbstständigkeit an. Eine wichtige und nützliche Anlaufstelle für Jungerwachsene bei der Bewältigung des Alltags.

Seit August 2014 bietet das Projekt Home Support jungen Erwachsenen, die aus der Fürsorge der stationären Jugendhilfe entlassen werden und (endlich) eine eigene Wohnung gefunden haben, Unterstützung beim Weg in die Selbstständigkeit an. Im Fachdiskurs spricht man bei dieser Gruppe von »Care Leavern«: Junge Menschen, die in Pflegefamilien, Jugendwohnungen oder anderen stationären betreuten Wohnformen aufgewachsen sind, meist keinen oder nur einen konfliktbelasteten Kontakt zu den Eltern haben und beim Verlassen der Jugendhilfe, mit Erreichen der Volljährigkeit, ganz auf sich allein gestellt sind.

Junge Erwachsene bleiben oft länger in der kostenintensiven, stationären Jugendhilfe als sie aus pädagogischer Sicht und nach eigener Auffassung müssten. Warum? Vor allem, weil sie keine Wohnung finden. Ende 2015 wurden in Hamburg 1.228 über 18-Jährige in stationären Einrichtungen der Jugendhilfe betreut. Es wird davon ausgegangen, dass ca. ein Drittel von ihnen aus pädagogischer Sicht ausziehen könnten, wenn sie eine bezahlbare Wohnung fänden.

Für diese Gruppe hat die Stadt Hamburg im Jahr 2013 das Programm »Hier wohnt Hamburgs Jugend« initiiert. 300 Wohnungen sollen für sie gebaut werden. Bis heute ist jedoch keine dieser Wohnungen fertig gestellt. Die Suche nach geeigneten Grundstücken und Bauherren gestaltet sich schwieriger als bei Programmstart angenommen. Mit den ersten Wohneinheiten ist ab Frühling 2017 zu rechnen. 142 Wohnungen, verteilt über das gesamte Stadtgebiet und in größere Wohnungsbauvorhaben als Teilprojekte integriert, sind inzwischen in der konkreten Planung.

Preiswerter Wohnraum ist rar und die Konkurrenz groß. Stellen Sie sich vor, Sie gehen noch zur Schule oder machen eine Ausbildung. Sie müssen sich über Schüler-BAFöG, ALG 2 oder Berufsausbildungsbeihilfe finanzieren. Sie haben keinen guten Kontakt zu Ihren Eltern, und auch niemanden, der Ihnen eine Bürgschaft für die Anmietung einer Wohnung unterschreibt und wie Sie die Kautions bezahlen sollen, wissen Sie auch nicht. Sie sind also jung, unerfahren, hören möglicherweise laute Musik und halten sich nicht an die Hausregeln, knapp bei Kasse sind Sie auch ... nicht gerade ein Traummieter.

»Ich hatte Finanzchaos, Mietrückstände und Angst meine Wohnung zu verlieren. Ohne Home Support hätte ich das nicht geschafft.« Marc F.

Mit viel Geduld und Engagement durch die Unterstützung der Betreuer*innen oder über die Lawaetz Service GmbH, finden Sie dann doch irgendwann ein neues Zuhause. Der Träger der Jugendhilfe, bei dem Sie vorher in der Jugendwohnung gewohnt haben, unterstützt Sie im Optimalfall noch beim Einzug und begleitet Sie über ein paar Wochen. Und in diese nachfolgende Lücke stößt das Programm »Hier wohnt Hamburgs Jugend«. Es unterstützt junge Mieter*innen bei der Lösung von alltäglichen Problemen und anderen Schwierigkeiten. Dieses Angebot bietet Home Support bereits seit August 2014 jungen Care Leavern an, die eine eigene Wohnung finden konnten. Das Sozialarbeiter*innen-Team berät und begleitet bei Bedarf zu Ämtern und anderen Institutionen. Wenn gewünscht, kommt das Team auch nach Hause oder hilft die richtigen Unterstützungsangebote zu finden.

Die Praxis hat gezeigt, dass der Großteil der Nutzer*innen Unterstützung im Bereich der Existenzsicherung benötigen. Die Regulierung von Schulden spielt nicht selten eine Rolle. Schule, Ausbildung, Arbeit, Gesundheit, Bleiberecht und Kinderbetreuung sind weitere Themen, mit denen sich Jungerwachsene an Home Support wenden.

Vorrangiges Ziel ist jedoch die Sicherung und Gestaltung eines gelingenden Mietverhältnisses. In etwa 20 % der Fälle sahen sich Teilnehmer*innen von Home Support mit Wohnungskündigungen wegen Mietrückständen konfrontiert. Die drohenden Kündigungen konnten erfreulicherweise in allen Fällen abgewendet werden.

Isabel Bielenberg, Janne Kempe ■



»Home Support« unterstützt Jungerwachsene

Zimmer gesucht für junge Geflüchtete

Das Projekt *Zimmerfrei* der *Lawaetz – wohnen & leben gGmbH* sucht für geflüchtete Jugendliche im Alter von 16–17 Jahren Zimmer oder kleine Appartements in Hamburg. Private Vermieter, Privatpersonen und WGs, die Zimmer in ihrer Wohnung vermieten möchten, wenden sich bitte an *Zimmerfrei*. Die Mitarbeiter stehen den Vermietern und Mietern während der Dauer des Mietverhältnisses mit Rat und Tat zur Verfügung, auch dann, wenn es mal nicht so gut laufen sollte. Das Projekt wird im Auftrag der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration realisiert. www.zimmerfrei-lawaetz.de, Amandastr. 60, 20357 Hamburg, Telefon 716 687 650

Home Support – Unterstützung für Dein Zuhause

Das Projekt wird aus Mitteln des Europäischen Sozialfonds (ESF) finanziert und von der Freien und Hansestadt Hamburg kofinanziert.

Weitere Informationen zum Projekt www.homesupport-hamburg.de.

Steilshoop

Vonovia lässt Häuser vergammeln

Der Konzern heißt neuerdings Vonovia, ist der größte Vermieter im Lande und hat bereits unter anderem Namen viele Mieter zur Verzweiflung gebracht. In Hamburg Steilshoop, wo Vonovia mehr als 2.000 Mietwohnungen besitzt, ist das Fehlverhalten des Konzern besonders eklatant. Die größtenteils unsanierten Plattenbauten strotzen vor gesundheitsgefährdendem Schimmel. Und was tut Vonovia? Der DAX-Konzern bietet verunsicherten Mietern eine telefonische Hotline an.



Inspektion des Kinderzimmers mit Taschenlampe: Die Gesundheitsrisiken durch Schimmel sind hinlänglich bekannt und verunsichern Marko Wolf und seine Frau enorm.

Wenn Marco Wolf und seine Lebensgefährtin die Zimmer ihrer zwei Kinder betreten, geht der erste Blick immer an die Außenwände. Hat sich der Schimmel noch weiter ausgebreitet? Gibt es neue graue Zonen in den Ecken? Und das geht jetzt schon seit Jahren so. Eingezogen in die Parterrewohnung am Fritz-Flinte-Ring ist Marco Wolf im Jahr 2006, da war die Wohnung frisch gemalt und sah ganz ordentlich aus.

Zwei Jahre später ging es mit der Schimmelbildung los. Inzwischen sind alle Bereiche der Wohnung betroffen. Richtig eklig ist die Situation in der Küche. Überall an den Wänden Schimmel und die Holzteile der Einbauküche hat es auch schon erwischt. Die GAGFAH, die Vorgängerin der Vonovia, schickte schon mal Handwerker vorbei, aber die falschen. Was kann ein Maler gegen Schimmel ausrichten? Da wurde großflächig »Schimmel-Ex« versprüht und der Schaden ein-

fach übermalt, erinnert sich der verärgerte Mieter.

»Der Schimmel bestimmt mittlerweile unseren Alltag«, klagen die beiden Mieter. »Man denkt morgens, mittags und abends dran und kriegt den Ärger nicht mehr aus dem Kopf«, sagt Marco Wolf. »Ab und zu«, so erinnern sich die Schimmel-Opfer, kamen Abgesandte des Vermieters mit Handwerkern vorbei und hatten sich die Schäden angesehen. »Aber passiert ist dann nie etwas, was uns wirklich geholfen hätte. Und Leute, die nur zum Übermalen raten, nehme ich sowieso nicht mehr ernst.« Weil sich nichts zum Besseren entwickelte, hat Marco Wolf begonnen, die Miete um 20 Prozent zu kürzen. Viel lieber wäre ihm aber, wenn die Vonovia endlich eine grundlegende Sanierung des Hauses beginnen würde. Aber da ist er nach allen bisherigen Erfahrungen kein Optimist.

»Es gibt Dinge, die nicht akzeptabel sind: Schimmel, kaputte Heizungen, Müll, üble Schäden an der Bausubstanz. Wir haben den Anspruch sofort da zu sein und das wegzumachen.«, Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender Vonovia¹

Ein paar Straßen weiter im Gropiusring, treffen wir auf Karoline und Alfons Seidel. Er war früher Koch an Bord eines Frachtschiffes, sie Fischfachverkäuferin in einem nahen Supermarkt. Beide sind heute im Ruhestand und halten sich deshalb viel häufiger zuhause auf als früher. Deshalb leiden sie doppelt unter unzumutbaren Verhältnissen, die ihr Vermieter, die Vonovia, nicht abstellt. Denn auch bei ihnen wuchert der Schimmel an den Wänden, und Alfons Seidel weiß auch, warum: »Ich habe in den zwanzig Jahren, in denen wir hier jetzt wohnen, noch nie ein Gerüst an unserem Haus gesehen.« Tatsächlich ist die Fassade des Plattenbaus marode, und so kann immer wieder Feuchtigkeit eindringen, die schließlich den Schimmel verursacht. »Man schämt sich schon, Besuch einzuladen«, sagt Karoline Seidel. »Was sollen die denken, wo sie rein geraten sind?« Dass sie jetzt ihre Miete um 20 Prozent gekürzt haben, macht die beiden Eheleute nicht froh, lieber hätten sie es, wenn die Vonovia endlich mal eine Fassadensanierung in Auftrag gäbe.

»Wenn wir ehrlich sind: Wir haben noch Wohnungen, die nicht unseren Qualitätsstandards entsprechen«, Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender Vonovia²

Die Vonovia hat mehr als 2.000 Wohnungen in Steilshoop und die meisten davon sind echte Problemfälle. Einer, der sich mit diesen Häusern seit Jahren gut auskennt, ist Helmut Kecskes. Er war jahrelang Haus-techniker beim Vonovia-Vorgänger GAGFAH und kennt deshalb die Wohnungen so gut,

wie sonst keiner. Weil er den Eindruck hatte, der Konzern treibe ein böses Spiel mit den schimmelgeplagten Mietern und er dieses Spiel nicht mitspielen wollte, hatte er im Jahr 2010 die Brocken hingeworfen. Jetzt berät er die Mieter. Für ihn ist ganz klar, wer eine dauerhaft tragfähige Lösung will, muss in eine Fassadensanierung mit integrierter Wärmedämmung investieren. Das sei teuer, aber wirkungsvoll. Malerarbeiten in den Innenräumen nützten überhaupt nichts, würden die Probleme nur kaschieren. Was man als Zwischenlösung empfehlen könnte, so der Bauexperte, wäre das Anbringen von Kalziumsilikat-Platten auf den Innenwänden. Das würde zwar das grundsätzliche Problem nicht lösen, aber zumindest für ein paar Jahre für Ruhe an der Schimmel-Front sorgen.

Christine Kiene, Juristin bei Mieter helfen Mietern, hat ihren Tätigkeitsschwerpunkt seit Jahren auf das Problemgebiet Steilshoop verlegt. Mit der GAGFAH hätte es Jahre gebraucht, bis der Konzern zu normalen Gesprächen mit den Mieterschützern bereit war. Seit der Laden auf den Namen Vonovia hört, ist überhaupt kein Ansprechpartner mehr verfügbar. »Wir kommunizieren nur noch schriftlich«, so Kiene. Die Rechtsberater von MhM würden – ebenso wie die Mieter – an eine Hotline verwiesen, die in Bochum ansässig ist. Von dort erhalte man nur selten Rückmeldungen oder Sachstandsmitteilungen, so Kiene.

Die Vonovia ist der größte deutsche Vermieter. Sie war, als sie 2014/15 an den Start ging, sogar bereit, zuzugeben, dass die Vorgänger zu habgierig gewesen wären und man es zum Teil mit einem erheblichen Sanierungsrückstau zu tun habe. Aber das ist mehr Gerede als Reue. Denn, wenn man die Vonovia an ihren Taten misst, entsteht das

Bild eines allein an hohen Mieteinnahmen interessierten Konzerns, dem die Lage seiner Mieter, die er Kunden nennt, piegegal ist. Im Zweifelsfall schickt Vonovia fristlose Kündigungen, wenn Mieter sich nicht damit abfinden wollen, dauerhaft in schimmeli- gen Wohnungen zu leben.

Einer, der seit Jahren um seine Mieterrechte kämpft, ist der Physiotherapeut Fred Hendrik Schneider. Er wohnt in einem Steilshooper Vonovia Hochhaus, dessen Fassade zwar saniert, dessen Dach aber vergessen wurde. Pech für Mieter Schneider, denn seine Wohnung befindet sich im 12. Stock und darüber ist nur noch das marode Dach. Um zu wissen, ob es draußen regnet, muss Fred Hendrik Schneider gar nicht auf den Balkon treten, es genügt, wenn er in seinem Korridor an die Decke blickt. Es regnet rein und das schon seit rund fünf Jahren. Und dank der dauerhaften Feuchte, hat der Schimmel gesiegt. Der geplagte Mieter hatte geklagt und das Amtsgericht gab ihm in allen Punkten Recht. Und eigentlich müsste die Vonovia nun einen langen Katalog an Handwerksleistungen abarbeiten, so sieht es das Urteil vor. Stattdessen schickte der Konzern eine fristlose Kündigung, weil der Mieter seine Mietzahlungen unrechtmäßig gekürzt hätte. Rechtlich hat Schneider wohl gute Karten, aber der psychische Druck, den die jahrelangen Scherereien mit dem Vermieter aufgebaut haben, ist ihm anzumerken. Er leidet unter der Situation und hat doch keine Möglichkeit sie zum Besseren zu wenden. Und er sieht im Verhalten seines Vermieters nur Schikane. Etwa, wenn seine Gegensprechanlage, die 2013 kaputt ging, erst 2016 repariert wurde. Oder wenn, wie im Moment, der Fahrstuhl seit knapp zwei Monaten außer Betrieb ist. Aufgeben will er nicht, Auszug kommt nicht infrage,

aber wie lange er den Stress noch aushalten kann, darüber schweigt er lieber. Längst hat die psychische Belastung ein Ausmaß angenommen, die ihn an kaum etwas anderes denken lässt, als an Schimmel, Schimmel, Schimmel

»Es wäre vermessen zu sagen, dass wir das Thema Qualität bereits voll im Griff haben.«

»Wir können nicht zaubern«, Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender Vonovia³



Der Verbrauch dieser chemischen Keule dürfte in Steilshoop unschlagbar hoch sein.



Auch hinter diesem Sofa lauert der Schimmel.



Karoline und Alfons Seidel: »Wir haben geputzt und geschrubbt und dauernd »Schimmel Ex« versprüht. Genützt hat das absolut nix«

Dieser Artikel wäre unvollständig, wenn wir nicht der Vonovia die Möglichkeit eingeräumt hätten, zu den massiven Vorwürfen Stellung zu nehmen. »Wir bedauern, dass einige Mieter Probleme in ihren Wohnungen haben«, schreibt die Vonovia Pressestelle. Und weiter: »Bei einer Meldung von Feuchtigkeit und Schimmel wird immer sofort eine Fachfirma beauftragt, um den Schimmel zu beseitigen. In nächsten Schritten werden die Außenmaßnahmen, wenn nötig, durchgeführt.« Wenn dem so wäre, wären die im Artikel zu Wort gekommenen Mieter allesamt Lügner und die verwandten Fotos Fälschungen. Weiter schreibt Vonovia: »In den letzten zwei Jahren wurden bereits viele Maßnahmen getroffen, Fassaden und Dächer saniert und somit die Probleme extrem minimiert. In diesem und dem nächsten Jahr werden solche Maßnahmen für mehr als 600 weitere Wohnungen durchgeführt.« Gute Aussichten also, aber nur für den, der der Vonovia blind vertraut. In Steilshoop finden sich allerdings unter langjährigen Mietern nur Leute, deren bisheriges Vertrauen immer wieder enttäuscht wurde. Es herrscht deshalb Misstrauen, das durch jahrelanges Hinhalten und durch die Verweigerung von echten Sanierungen begründet ist. Was zählen würde, wäre, wenn der in der Kritik stehende Wohnungskonzern echte, erste Sanierungsschritte nicht ankündigen, sondern real beginnen würde. Ein Baugerüst, das an einem der maroden Hochhäuser installiert würde, zählt mehr als Absichtserklärungen für eine ferne Zukunft. *Rainer Link, Fotos: Henning Scholz* ■

*Die Zitate des Vonovia-Vorstandsvorsitzenden *1 und *2 und *3 stammen aus dem Handelsblatt, Ausgabe 164, 27. August 2015.*

Wer ist die Vonovia?

Die Vonovia ist Ende 2014 aus der Fusion von Deutsche Annington und GAGFAH hervorgegangen. Mit rund 370.000 eigenen und für Dritte verwalteten Wohnungen ist sie das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland. Unter dem Strich verdiente Vonovia im Jahr 2015 fast eine Milliarde Euro – mehr als doppelt so viel wie im Vorjahr. Wesentlicher Faktor dabei war der Zukauf des Wettbewerbers GAGFAH. Die Mieteinnahmen steigerte Vonovia um knapp drei Prozent – die durchschnittliche Vonovia-Kaltmiete liegt bei 5,78 Euro pro Quadratmeter.

Höheres Wohngeld Ungewollte Nachteile

Das Wohngeld wurde zum 1.1.2016 endlich erhöht. Die Tabellenwerte, das durchschnittliche Wohngeld, wurde um durchschnittlich 39 % erhöht. Hamburg ist von Mietenstufe V in die teuerste Mietenstufe VI aufgestiegen. Der Miethöchstbetrag für einen Ein-Personen-Haushalt beträgt nun in Hamburg 522 Euro, vorher waren es 385 Euro (Kaltmiete plus Betriebskosten, ohne Heizkosten). Ein Grund zur Freude? Sicherlich für viele.

Aber die mit der Anpassung angepriesene positive Veränderung für Rentnerhaushalte – raus aus der Grundsicherung, stattdessen höheres Wohngeld – erweist sich für einige als handfester, finanzieller Nachteil. Wenn die Rente sehr klein ist, bekamen Rentnerhaushalte bislang aufstockend Grundsicherungsleistungen. Jetzt sollen diese Menschen einen Wohngeldantrag stellen, um zu prüfen, ob der bedarfsdeckende Anspruch auf Leistungen nach dem Wohngeldgesetz höher als der bisherige Anspruch auf Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII ist. In einem MhM bekannten Fall bekam die Rentnerin 108 Euro Wohngeld, 14,50 Euro mehr als die bisherige aufstockende Grundsicherung. So weit so gut. Woran der Gesetzgeber wohl nicht gedacht hatte: Mit dem Verlust der Grundsicherung gehen Rentnern einige geldwerte Vorteile verloren. Mit dem Ergebnis, dass sie zum Teil schlechter gestellt sind als vor der jüngsten Wohngeldreform. Um nur einige Beispiele zu nennen: Das HVV Sozialticket wird nicht mehr rabattiert, heißt 20,40 Euro mehr Ausgaben im Monat oder weniger fahren. Die automatische Rundfunkgebührenbefreiung entfällt, heißt 17,98 Euro monatliche Mehrkosten. Es sei denn, in einem aufwändigen Prozedere wird man als Härtefall anerkannt. Auch Theater- und Kinobesuche könnten sich verteuern. Im Ergebnis eine spürbare, finanzielle Mehrbelastung zu Lasten von Lebensqualität. An dieser Stelle ist nun der Gesetzgeber gefordert, schnellstens nachzubessern. *Karin Aßmus* ■



Fred Hendrik Schneider: »Man kann die Streitereien mit dem Vermieter ein paar Jahre durchhalten, aber wenn nicht mal ein Gerichtsurteil dafür sorgt, dass etwas passiert, kann man auch schon richtig verzweifeln.«



Auch Helmut Kecskes und Christine Kiene sind von der hartleibigen Haltung der Vonovia überrascht. In öffentlichen Verlautbarungen gibt sich der Konzern mieterfreundlich und einsichtig, in Wirklichkeit ist er das nicht.

Turbulente Zeiten

MhM-Rechenschaftsbericht 2015/2016

Mietpreisbremse, Wohnungsnot sowie die Mieterhöhungswelle nach Erscheinen des Hamburger Mietenspiegels 2015 – diese Themen bestimmten in den letzten 12 Monaten den Arbeits- und Beratungsalltag bei MhM.

Zum dritten Mal in den letzten sechs Jahren gab es satte Mietsteigerungen von etwa 6 Prozent und so verwundert es nicht, dass nach Erscheinen des Hamburger Mietenspiegels 2015 der Beratungsandrang zum Thema erheblich zugenommen hat und bis heute anhält. Im ersten Quartal 2016 waren Mieterhöhungen das Top-Beratungsthema. Übrigens: nicht einmal in der Hälfte der Fälle hat MhM eine volle Zustimmung empfohlen. Falsche Baualtersklassen, zu großzügige Einordnungen oberhalb des Mittelwertes oder tatsächlich kleinere Wohnungen ermöglichen es, Mieterhöhungen ganz oder teilweise zurückzuweisen.

Hohe Mieten

Der Mietenspiegel und seine gesetzlichen Grundlagen sind zwar reformbedürftig, aber keineswegs ist dieses Instrument schuld an der Erhöhungswelle. Ursache der steigenden Mieten, die im Mietenspiegel abgebildet werden, sind die Wohnungsknappheit und die daraus resultierenden hohen Neuvermietungspreise. An der Stellschraube, welche Mieten in den Mietenspiegel einfließen – derzeit sind es nur Mieten, die in den letzten vier Jahren erhöht wurden – will die Politik drehen (siehe Artikel Seite 17). Jetzt und nicht irgendwann müssen gesetzliche Schutzmaßnahmen getroffen werden, um dem Mietenwahnsinn Einhalt zu gebieten – bis vielleicht in 20 Jahren eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt einsetzt. Dafür setzte und setzt sich MhM in Stellungnahmen an Bundestagsabgeordnete und mit seiner Öffentlichkeitsarbeit ein.

Mietpreisbremse seit Juli 2015

Internet-Portale berichten, dass die Angebotspreise in Hamburg seit Inkrafttreten der Mietpreisbremse im Juli 2015 etwas zurückgegangen sind. In der Beratungspraxis spielt die Bremse bislang kaum eine Rolle. Hierfür dürften die vielen Ausnahmen der Bremse verantwortlich sein bei zugleich wenigen Neuabschlüssen auf dem engen Hamburger Wohnungsmarkt. Aber vielleicht hält die Bremse auch tatsächlich einige Vermieter davon ab, Mondpreise zu verlangen. Wichtig bleibt der mietenpolitische Einsatz von MhM, damit der immer wieder

verschobene zweite Teil der Mietrechtsreform nicht unter den Tisch fällt.

Das fehlende Bündnis

Genau an diesem Gesetzesvorhaben sowie an der Mietpreisbremse scheint eine Neuaufgabe des Bündnisses für das Wohnen bislang zu scheitern. Auch mehr als ein Jahr nach den Bürgerschaftswahlen gibt es keine Neuaufgabe dieses Bündnisses. Es scheint zwar Versuche zu geben, endlich wieder offiziell gemeinsam an den Runden Tisch zurückzukehren, doch bis Redaktionsschluss ist kein erster Sitzungstermin anberaumt worden.

Konferenz Mieten & Wohnen

Im September tagten 150 Teilnehmer*innen aus Mietervereinen, Wohnungswirtschaft und Forschung und diskutierten neue Ideen gegen die Fehlentwicklungen der Wohnungs- und Mietenpolitik. Die Konferenz wurde vom Netzwerk Mieten & Wohnen organisiert, das bei Mieter helfen Mietern angegliedert ist. Der Diskurs, zum Beispiel ein Blick in das Mietrecht der Nachbarländer, die Entwicklung warmmietenneutraler Modernisierungen oder neue Formen der Bürgerbeteiligung war belebend und soll weitergehen. Die Idee einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit wurde hier mitentwickelt und trägt bereits erste Früchte (siehe Seite 18)

Beratung satt

Die Beratungsstellen in den Stadtteilen und in der MhM-Zentrale, wurden im Jahr 2015 fast 6.500 mal von Ratsuchenden angesteuert. Im Kommen ist auch die Möglichkeit für Mitglieder, einfache Fragen über das Formular auf unserer Website zu stellen. Diese Online-Beratung wurde in ca. 600 Fälle in Anspruch genommen. Auch der MhM Mietpreisbremsen-Check und Betriebskosten-Check werden rege genutzt. Zusammen mit fast 3.000 telefonischen Rechtsberatungen und den fast 2.000 Einzelterminen waren es auch in 2015 mehr als 12.000 Beratungen. Inhaltlich geht es in der Hälfte der Fälle um Mängel oder Nebenkosten.

Mietergemeinschaften

Bei den Beratungszahlen sind die 24 Hausversammlungen noch nicht einmal be-

rücksichtigt. MhM-Jurist Christian Bluhm und sein Team betreuten hier im vergangenen Jahr fast 550 Mitglieder. Anders als beim sonstigen Beratungsangebot geht es auf Mieterversammlungen fast immer um Modernisierung. Eine berühmte Ausnahme von diesem Themenkreis: Die Mietergemeinschaft der Esso-Häuser. Nachdem die Häuser kurz vor Weihnachten 2014 spürbar schwankten und geräumt werden mussten, kümmerte sich MhM-Juristin Christiane Hollander um die geschockten Mieter und übernahm die Verhandlungen mit der Vermieterin. *Fortsetzung Seite 9*

MhM SUCHT EINE/N

Kauffrau/Kaufmann für Bürokommunikation

oder mit vergleichbarer Ausbildung zum **15. Juli 2016** oder später für die Mitgliederverwaltung

Ihre Aufgaben

- Mitgliederverwaltung mit betriebspezifischem EDV-Programm
- Eingabe/Pflege von Mitgliederdaten
- Einzug, Buchung und Verwaltung der Mitgliedsbeiträge
- Kassenführung

Wir erwarten

- eine kaufmännische Ausbildung und entsprechende Berufserfahrung
- Kenntnisse in der Lohnbuchhaltung
- gute kommunikative Fähigkeiten
- Verantwortungsbewusstsein, Selbstständigkeit, Organisations-talent und Kundenorientierung
- gute EDV-Anwenderkenntnisse sowie einen professionellen Umgang mit Softwareprogrammen

Wir bieten

- eine unbefristete 22 Stunden Stelle
- bevorzugte Arbeitszeit ab mittags
- eine angenehme Arbeitsatmosphäre

Bewerbungen bis zum 15. Juni 2016 per E-Mail an: bewerbung@mhmhamburg.de
MhM · Hamburger Mieterverein e. V.
Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg



Neue Beratungsstelle

Seit 1. Februar 2016 berät MhM in Hamburg Horn im Stadtteilhaus Horner Freiheit (siehe Foto). Mitglieder erreichen diese Beratung barrierefrei in dem sehr schönen Neubau, der Ende April 2016 offiziell eröffnet wurde. Das Stadtteilhaus liegt direkt am U-Bahnhof Horner Rennbahn und zwar Am Gojenboom 46. In dem Stadtteilhaus finden Besucher u. a. die Bücherhalle Horn, die Hamburger Volkshochschule, die Geschichtswerkstatt Horn, verikom und das Cafe May. Rechtsanwalt Thomas Poppendieck und MhM-Juristin Dr. Melanie Kruse beraten hier montags von 15.15–16.30 Uhr Mitglieder und Mieter, die es werden wollen.

Fast 30 neue Mitglieder pro Woche

Ein- und Austritte, haben sich in diesem Jahr fast die Waage gehalten, so dass MhM ins Jahr 2016 mit 17.500 Mitgliedern gestartet ist. Aufgrund der Kooperation mit einer Mietergemeinschaft in Barsbüttel haben rund 50 Mitglieder dieses gemeinnützigen Mietervereins bei uns eine neue Heimat gefunden. (siehe Seite 10). Auch über die Sozialbehörde kamen 181 Beitritten. Hohe Nebenkostenabrechnungen, Mieterhöhungen oder Kündigungen sind meist der Anlass, wenn die Sozialbehörde diese Kooperationsmitgliedschaften übernimmt. Die meisten Neumitglieder kommen aufgrund von Empfehlungen zufriedener Nachbarn, Kollegen oder Freunde und haben ein konkretes Beratungsanliegen.

Ausblick und VV

Um eine gute, kompetente Beratung ausreichend zu erhalten und auch das wohnungspolitische Engagement fortzuführen, wird der Vorstand von MhM auf der Vollversammlung eine Beitragserhöhung beantragen. Auch möchte MhM online Beitrittsmöglichkeiten schaffen und besondere Beratungsbedarfe mit passenden Mitgliedschaften beantworten. Lesen Sie hierzu die Einladung zur Vollversammlung nebst Anträgen. *Sylvia Sonnemann* ■

MITGLIEDERVOLLVERSAMMLUNG – EINLADUNG

Liebe Mitglieder,

der Vorstand lädt Sie herzlich zur diesjährigen Mitgliedervollversammlung ein:

**Dienstag, 31. Mai 2016, 18.30 bis 21.00 Uhr
im Bürgertreff Altona-Nord, Gefionstraße 3**

Tagesordnung

Begrüßung

1. Vorstellung des Rechenschaftsberichts
 - Vereinsarbeit ■ Jahresabschluss
2. Bericht der Kassenprüfer
3. Entlastung des Vorstandes, der Vorstandssprecher und der Kassenprüfer
4. Wahl der Vorstandssprecher, des Vorstandes und der Kassenprüfer
5. Anträge auf Beitragserhöhungen (siehe Wortlaut unten)
6. Anträge auf Satzungsänderungen (siehe Wortlaut unten)

Ausklang

Bringen Sie bitte Ihren Mitgliedsausweis zur Abstimmung mit. Wir freuen uns auf Sie. Der Veranstaltungsort ist gut zu erreichen über die S-Bahn Haltestelle Holstenstraße oder mit den Buslinien 3, 183 und 283. Der Bürgertreff befindet sich in demselben Gebäude wie das Cafe Breitengrad.

Den inhaltlichen Rechenschaftsbericht für das vergangene Jahr finden Sie in dieser Ausgabe, Seite 8. Die finanzielle Rechenschaftslegung erfolgt auf der Vollversammlung, auf der Sie ergänzende Unterlagen erhalten. Gelegenheit zum Erfahrungsaustausch haben Sie im Anschluss an die Versammlung bei einem kleinen Imbiss.

Anträge auf Beitrags- und Satzungsänderungen (Ziffer 5. und 6. der Tagesordnung):

Die Rechtsschutzversicherung hat die Versicherungsprämie um 2 Euro ab 1.1.2017 erhöht. Zugleich möchte der Vorstand die gute Arbeit des Vereins sicherstellen. Die nähere Begründung erfolgt auf der Vollversammlung durch Vorstand und Geschäftsführung. Folgende Anträge zur Beitragsänderungen werden gestellt:

1. **Der Normalbeitrag für die ordentliche Mitgliedschaft wird zum 1.1.2017 von 60 auf 65 Euro jährlich erhöht.**
2. **Der Rechtsschutzversicherungsbeitrag wird von 27 auf 29 Euro jährlich erhöht.**
3. **Der Beitrag für die ermäßigte Mitgliedschaft (Sozialbeitrag) wird von 36 auf 40 Euro jährlich erhöht.**

MhM möchte einen Beitritt auch online ermöglichen. Außerdem sollen besondere Beratungsnachfragen mit passenden Mitgliedschaften beantwortet werden. Deshalb sollen die Ziffern 4. und 5. der Satzung neu gefasst werden. Die näherer Begründung erfolgt auf der Vollversammlung durch Vorstand und Geschäftsführung.

Folgende Anträge auf Satzungsänderungen werden gestellt:

Ziffer 4 der Satzung soll wie folgt neu gefasst werden:

4. **Mitgliedschaft – Beitritt und Kündigung** *Die Aufnahme in den Verein erfolgt durch schriftliche Beitrittserklärung oder durch Beitritt über die Internetpräsenz des Vereins und Annahme durch den Verein. Die Mindestdauer der ordentlichen Mitgliedschaft beträgt ein Jahr. Die Kündigung ist schriftlich mit einer Frist von zwei Monaten zum Ende eines Kalenderjahres möglich. Neben der ordentlichen Mitgliedschaft sind auch Fördermitgliedschaften und Sondermitgliedschaften möglich, deren nähere Ausgestaltung dem Vorstand obliegt. Förder- und Sondermitgliedschaften können hinsichtlich des Leistungsumfanges, der Laufzeit und des Mitgliedsbeitrages abweichend von der ordentlichen Mitgliedschaft ausgestaltet werden. Alle Mitglieder genießen die vollen Mitgliedschaftsrechte.*

Die Ziffer 5. der Satzung soll um das Wort »ordentlichen« im ersten Satz ergänzt werden:

5. **Beitrag** Die Höhe des *ordentlichen* Mitgliedsbeitrags wird von der Vollversammlung festgesetzt. Der Mitgliedsbeitrag ist im Voraus zu zahlen; er soll möglichst per Einzugsermächtigung entrichtet werden.



Barsbütteler Mietergemeinschaft hört auf Ende einer 40-jährigen Erfolgsgeschichte

Das gibt es nicht alle Tage: ein Mieterverein, der nur für eine Siedlung zuständig ist. Fast 40 Jahre lang hat sich der Vorstand des Vereins um die Mietbelange der Bewohner in der Thorkoppel und im Birkenweg in Barsbüttel gekümmert. Letztes Jahr hat er das Handtuch geworfen – nicht ganz freiwillig.

*Mieterbeteiligung nicht mehr erwünscht in der
Wohnanlage Thorkoppel und Birkenweg*

In den Jahren 1968–1974 ist die Siedlung vor den Toren Hamburgs mit 424 Wohnungen entstanden. Sie liegt zentral und im Grünen zwischen Rathaus und Feldmark. Bauherrin der zwei- bis fünfstöckigen Häuser war die Familie Heuer. Bevorzugt wurde damals an Polizeibeamte vermietet. Und man musste verlobt sein, um eine Wohnung zu bekommen, erzählt Volker Behncke. Man war froh, hier eine preisgünstige Wohnung anmieten zu können, 270 DM warm für eine 2 Zimmer Wohnung, finanziert auch durch einen Baukostenzuschuss der Mieter, der über zehn Jahre abgewohnt wurde. Heute liegt der Quadratmeterpreis bei über 7 Euro kalt, bei Neuvermietung sogar um die 9 Euro.

Gerade in den Anfangsjahren tauchten – was nicht ungewöhnlich ist – viele Probleme auf: die Betriebskostenabrechnungen erwiesen sich als katastrophal, Heizung und Warmwasser waren jahrelang falsch eingestellt, so dass im Sommer in den Wohnun-

gen Saunatemperaturen herrschten, die Müllentsorgung funktionierte nicht, Fahrradstellplätze, Gemeinschafts- und Grünflächen waren noch im Aufbau.

Grund genug für die Mieter, sich rechtlichen Rat zu holen. »Wir wandten uns an den Mieterverein zu Hamburg«, erinnert sich Karl-Heinz Ising »aber der damalige Chef Dr. Pahlcke wollte uns nicht haben, weil wir nicht zu Hamburg gehörten. Da blieb uns nichts anderes übrig, als einen eigenen Mieterverein zu gründen.« Und so gründete sich 1976 die Mietergemeinschaft Thorkoppel/Birkenweg e. V. Von den Gründungsmitgliedern waren bis zum Schluss noch Karl-Heinz Ising und Volker Behncken aktiv. Der neugegründete Verein musste sich erst mit der Verwaltungsgesellschaft der Eigentümer in Hamburg der Inter-Bau GmbH & Co. zusammenraufen. Mit dem Geschäftsführer Herrn Langner fanden beide Seiten zu einer äußerst fruchtbaren und kompromissbereiten Zusammenarbeit. Karl-Heinz

Ising erinnert sich: »Die Probleme wurden gemeinsam besprochen. Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung wurde von Vertretern der Mietergemeinschaft geprüft und korrigiert. Die ausgehandelten Ergebnisse galten dann für alle Mieter und nicht nur für die Mitglieder der Mietergemeinschaft. Ebenso wurde über Mieterhöhungen verhandelt. Wir konnten so erreichen, dass sie abgesenkt oder einfach auf einen späteren Zeitpunkt verschoben wurden«.

Insgesamt eine gelungene jahrzehntelange Zusammenarbeit zwischen Mieter- und Eigentümerseite. Doch das ist seit vergangem Jahr leider Geschichte, genauer: seit der Generationenwechsel sowohl auf Eigentümer – als auch Verwaltungsseite vollzogen wurde. Der neue Geschäftsführer der Inter-Bau GmbH & Co in Hamburg hält nichts von Mietervereinen und will die Zusammenarbeit nicht fortsetzen. Das bekam auch die Mietergemeinschaft zu spüren., u. a. wurde ihnen der Gemeinschaftsraum gekündigt. So macht es denn auch keinen Sinn, den Mieterverein aufrecht zu erhalten. Der Verein betreibt seine Auflösung. Im Ergebnis muss sich jetzt wieder jeder Mieter um seine eigenen Angelegenheiten kümmern, auch um die Betriebskostenabrechnung.

Damit die Mieter der Siedlung aber nicht ganz ohne rechtliche Vertretung dastehen, hat sich der Vorstand um eine neue Heimat für seine Mieter gekümmert. Das ist gelungen. Mieter der Siedlung konnten und können zu Sonderkonditionen Mitglied im Mieterverein Mieter helfen Mietern werden. Die nächste Betriebskostenabrechnung prüft dann schon MhM. Karin Aßmus ■





Solche »Unterbringung« wird wohl noch lange traurige Hamburger Realität bleiben.

Vordringlich Wohnungssuchende Nachhaltiges Konzept fehlt

Am 19. Januar 2016 hat der Hamburger Senat ein Konzept zur besseren Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden beschlossen. In der Drucksache 21/2905 wurden die Ergebnisse einer über zwei Jahre tagenden Arbeitsgruppe zusammengefasst. Das Ergebnis ist enttäuschend. Denn trotz ausführlichen Diskussionen und Analysen sind keine ernsthaften Anstrengungen in Sicht, dieses sich seit Jahren verschärfende Problem anzugehen.

Bereits im September 2011 hat der Senat im »Bündnis für das Wohnen« eine eindeutige Zielformulierung zur Behebung des Versorgungsproblems eingebaut. In der Präambel des Bündnisses für das Wohnen heißt es: »Die Unterzeichner bekräftigen mit dieser Vereinbarung ihren Willen, attraktives und bezahlbares Wohnen in Hamburg aktiv zu gestalten und unterstützen gemeinsam den Neubau von Wohnungen ... und die Versorgung von Wohnungsnotfällen als prioritäre gesamtstädtische Aufgabe.« Allerdings haben sich die Aktivitäten des Bündnisses in den darauf folgenden Jahren eher um die Errichtung von Wohnungen im allgemeinen konzentriert. Spezielle soziale Themenstellungen der Wohnraumversorgung wurden nicht energisch angegangen. Streng nach dem Motto: »Wenn du nicht mehr weiter weißt – gründe einen Arbeitskreis« wurde dann im Sommer 2014 vom Bündnis für das Wohnen eine weitere Unterarbeitsgruppe der AG Integration gegründet. Unter Federführung der Behörde für Stadtentwicklung tagten Fachleute zum Thema Wohnraumversorgung für vordringlich Wohnungssuchende. Dazu gehörten Vertreter der Lawaetz Service GmbH, der Diakonie Hamburg und der Stattbau Hamburg GmbH ebenso wie Vertreter des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen und des Verbandes der freien Wohnungsunternehmen. Es wurden Ziele und Ideen formuliert, mit welchen Maßnahmen und welchen operativen Herangehensweisen das Thema Wohnraumversorgung in Hamburg verbessert werden könnte. So z. B. das Ziel, innerhalb von fünf Jahren die Zahl von 12.000 amtlich nachgewiesenen vordringlich Wohnungs-

suchenden auf 6.000 zu halbieren, pro Jahr also 1.200 Wohnungen mit vordringlich Wohnungssuchenden in Hamburg zusätzlich zu belegen. Dieses könne jedoch nur mit einem Paket unterschiedlicher, sinnvoll aufeinander abgestimmter Aktivitäten erreicht werden, so die AG. Die Zielvorgaben sollten regelmäßig überprüft werden, ggf. auch weitergehende Vorschläge entwickelt werden, sofern die ergriffenen Maßnahmen keinen Erfolg zeigen sollten. Zu den Zielen im einzelnen gehörten:

Sofortige Aufhebung aller Freistellungsgebiete in Hamburg. Im Jahr 2015 gab es in ganz Hamburg noch 86.000 gebundene Sozialwohnungen, davon waren 43.600 Wohnungen mit sogenannten WA Bindung belegt. WA Bindung bedeutet, dass diese Wohnungen vordringlich Wohnungssuchenden zur Verfügung stehen und der Vermieter an diese Personengruppen vermieten muss. Allerdings liegen ca. 8.800 dieser Wohnungen in sog. Freistellungsgebieten. In diesen Gebieten haben die Eigentümer die Erlaubnis bekommen, diese Wohnungen frei vermieten zu dürfen. Es müssen lediglich die Haushaltsgrößen zu den Wohnungsgrößen wie in den Förderrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau angegeben passen. Diese Freistellungsgebiete betreffen vor allem die Großsiedlungen Mümmelmannsberg, Neu-Allermöhe und Steilshoop. Würde die Freistellung für diese Gebiete aufgehoben, würden dem Wohnungsmarkt sofort pro Jahr ca. 600 Wohnungen zur Verfügung stehen (bei einer Fluktuation von jährlich ca. 7 %) – ohne dass es die Stadt einen Cent zusätzliches Geld kosten würde. Die Stadt hat jedoch die Freistellung Ende 2015 um weite-

re 5 Jahre verlängert. Vorgeschlagen wurden außerdem eine Verbesserung der Förderprogramme »Ankauf von Belegungsbindungen« und »Besondere Wohnformen«, eine Erhöhung der Zuschüsse an Vermieter beim Bau von Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende, eine Erhöhung der Versorgungsverpflichtungen von SAGA/GWG sowie ein neues Förderprogramm für »soziale Bauherren«, die für diese Zielgruppen Wohnungen bauen. Auch Anreize wurden in Betracht gezogen. Bezirke sollten eine zusätzliche Prämie für die Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau für vordringlich Wohnungssuchende bekommen. Auch wurde darüber nachgedacht, die jährliche Sondervergütungen der SAGA/GWG Vorstände, die zwischen 50.000 und 80.000 Euro pro Jahr liegen und sich bisher nur an der allgemeinen Wertsteigerung des Unternehmens orientierte, speziell an die Verbesserung der Wohnraumversorgung für vordringlich Wohnungssuchende zu knüpfen. Alle diese Vorschläge wurden von den Beteiligten der Arbeitsgruppe und den zuständigen Mitarbeitern der Baubehörde in konkrete Anträge für die Bürgerschaft gepackt. Man war auf einem guten Weg. Bei der Überarbeitung dieser Drucksache und der behördeninternen Abstimmung wurden vom Senat im Jahr 2015 dann fast alle Vorschläge verworfen. Der einzige übrig gebliebene Vorschlag ist ein neues Förderprogramm mit verbesserten Konditionen für »soziale Bauherren«, die Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende bauen wollen mit einer Zielzahl von bis zu 200 Wohnungen pro Jahr. Das allerdings ist nichts Neues, denn diese Zahl wurde auch



Neue Wohnungen wie hier in Ottensen werden gebaut, aber zu wenig für Vordringlich Wohnungssuchende.

schon im rotgrünen Koalitionsvertrag festgehalten.

Außer Reden nichts gewesen In besagtem Koalitionsvertrag von 2015 ist vermerkt: »Sofortprogramm zur Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden. ... Hamburg muss zusammenstehen und dieses Problem prioritär wie in den neunziger Jahren nach dem Mauerfall angehen. Die Koalition vereinbart hierzu ein Sofortprogramm zur Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden ...«. Anstelle des Sofortprogramms sind jetzt vor allem Prüfaufträge formuliert worden. So soll die zuständige Behörde u.a. prüfen, ob ein neuer Träger, eine neue Gesellschaft, gegründet werden kann, die sich ausschließlich mit dem Wohnungsbau für vordringlich Wohnungssuchende beschäftigt. Von einem Sofortprogramm kann also keine Rede sein. Stattdessen wird der Mangel an Wohnraum für diese Zielgruppe immer deutlicher. Die in der neuen Drucksache formulierten Anstrengungen sind in keinsten Weise dazu geeignet, dieses Problem ernsthaft und nachhaltig anzugehen. Die Wohnungspolitik in Hamburg scheint weiterhin auf diesem Auge – abgesehen von winzigen Maßnahmen, die auch erst in einigen Jahren Erfolg zeigen werden – vollkommen blind zu sein.

Tobias Behrens, Geschäftsführer STATTBAU HAMBURG GmbH ■

Ledigenheim Rehhoffstraße kaufen und erhalten Spenden Sie jetzt!

In diesem Jahr noch entscheidet sich, ob der Verein Ros e. V. die Kaufsumme von 2,1 Mio Euro aufbringen kann und das Ledigenheim kaufen und erhalten kann. Ein Konzept gibt es bereits. Wichtigster Bestandteil sind bezahlbare Preise, um die Zimmer im Haus auch in Zukunft an Menschen mit Niedrigeinkommen zu vermieten. Die Nachfrage ist groß, das Angebot in Hamburg klein.

An diesem Ort soll die bunte Mischung erhalten bleiben: Hafenarbeiter, neben alleinstehenden Rentnern, Studenten und Azubis oder auch ehemaligen Obdachlosen – keine Festlegung auf einen bestimmten Personenkreis – nur männlich sollte man sein. Darüber hinaus soll aber auch die kulturelle Nutzung, von Lesungen, über kleine Musikevents bis hin zu Spieleabenden, fortgeführt und die sozialen Angebote weiter ausgebaut werden.

Das Ledigenheim in der Rehhoffstraße, am Hafen gelegen, wurde 1912 gebaut. Es war ledigen Arbeitern ein Zuhause. 112 acht Quadratmeter große Einzelzimmer mit umfangreichem Service u. a. Zimmerreinigung, Waschdienst und attraktiven Gemeinschaftsräumen wie Lese- und Speisezimmer im Erdgeschoss und angrenzendem Badehaus schafften familienähnliche Strukturen auf kleinstem Raum. So hätte es auch bleiben können, wären das Haus nicht in den letzten Jahrzehnten vernachlässigt und die sozialen Dienstleistungen fast gänzlich abgeschafft worden. 2009 wurde das Gebäude schließlich an einen dänischen Immobilienfonds veräußert. Der wollte das Ledigenheim zu einem Apartmenthaus umwandeln. Den Bauantrag im Jahr 2009 aber lehnte das Bezirksamt Mitte auf der Grundlage der Sozialen Erhaltensverordnung ab. Auch wurde das erkannte Denkmal nun unter Schutz gestellt. Zur Zeit wohnen ca. 80 Männer im Haus. Der Verein Ros e. V. bietet seit drei Jahren erstmals wieder soziale Dienste für die Bewohner und die Nachbarschaft. Die Miete beträgt 153 Euro pro Zimmer für Altbewohner. Neumieter zahlen 250 Euro.

Jeder Euro zählt.

Die Initiatoren wollen, wenn der Hauskauf klappt, die Rehhoffstraße in eine rechtsfähige Stiftung überleiten. Aber noch ist der Kaufpreis nicht zusammen. Der Kauf selber muss dieses Jahr über die Bühne

gehen, andernfalls ist das Wohnheim weiter in Gefahr. Deswegen die Bitte der Initiatoren Antje Block und Jade Jacobs: »Unterstützen Sie das Projekt, erhalten Sie ein Stück altes Hamburg in der Neustadt. Kleine und große Spenden helfen. Sollte der Kauf nicht zustande kommen, wird die Spende zurückerstattet. Deswegen auf die Überweisung bitte auch deutlich Name und Adresse vermerken!«

Treuhand- und Spendenkonto: Kanzlei Klingner&Koll. GLS Bank, Verwendungszweck: »Das Ledigenheim erhalten«
IBAN: DE 22430609672029286400, BIC: GENODEM1GLS,
Ausführliche Informationen unter www.rehhoffstrasse.de

Karin Aßmus ■



Unterstützenswert: Das Ledigenheim Rehhoffstraße in der Südlichen Neustadt.

Schutz vor Luxusmodernisierung, Umwandlung und Kündigung

In immer mehr Gebieten Hamburgs gelten sog. Soziale Erhaltungsverordnungen – vornehmlich in innenstadtnahen Wohngebieten und vielfach nach Auslaufen eines Sanierungsgebiets. Das Wohnen in der Innenstadt ist attraktiv und extrem teuer. Eine Bedrohung für alteingesessene und weniger zahlungskräftige Bewohner. Der Hamburg Senat will etwas für die angestammte Bevölkerung in St. Pauli, Altona oder Eimsbüttel tun und ihre Verdrängung zumindest erschweren. Wie aber funktioniert so eine Verordnung? Und ist sie ein taugliches Instrument, um Mieterverdrängung und steigende Mieten zu verhindern?

Ziel einer Sozialen Erhaltungsverordnung ist der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ermöglicht es Gemeinden zu diesem Zweck nach Erlass der Verordnung, Veränderungen im Gebäudebestand unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen. So können bauliche Aufwertungen verhindert werden, die preiswerten Wohnraum zerstören oder die Mietkosten außerordentlich in die Höhe treiben würden wie z. B. Zusammenlegung von Wohnungen, Fahrstuhlneubau oder Abriss und Umnutzung von Wohnungen.

Gemeinsam mit einer Umwandlungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB wird auch die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in bestehenden Wohngebäuden genehmigungspflichtig. Ohne diese behördliche Genehmigung darf kein Wohneigentum geschaffen werden.

Umwandlung? Nein danke!

Allerdings gibt es etliche Ausnahmetatbestände, die eine Umwandlung auch in Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung erlauben. Beispiel: der Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb von sieben Jahren nach Umwandlung des Gebäudes in Wohnungseigentum nur an Mieter im Haus zu verkaufen. Die Umwandlung des Gebäudes und die Aufteilung in Wohnungseigentum lässt sich in diesem Fall zwar nicht verhindern, aber die Behörde kann den Eigentümer verpflichten, keine Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder wegen Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung auszusprechen, so geschehen in der Erichstraße auf St. Pauli. Als drittes Instrument gibt es in diesem Zusammenhang das Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 24 BauGB. So sollen spekulative Grundstücksverkäufe verhindert werden. Diese Möglichkeit wird leider in der Praxis sehr selten genutzt, denn die Vorgaben für einen Kauf sind sehr hoch.

Dreistufiges Prüfverfahren Das Verfahren zur Festlegung eines Gebiets ist komplex und dauert bis zu zwei Jahre. Aufwändige Voruntersuchungen sind hierfür erforder-

lich. So muss zum Beispiel festgestellt werden, ob es genügend unsanierte, nicht zeitgemäße Wohnhäuser und alt eingesessene Bevölkerung in dem fraglichen Viertel gibt, die durch die Aufwertung der Gebäude unter Verdrängungsdruck geraten könnten. Die Verdrängung der bisherigen Bevölkerung wird als nachteilige städtebauliche Folge begriffen, die es zu verhindern gilt (s. Kästen).

Gut, aber noch nicht gut genug Die Soziale Erhaltungsverordnung wird in Hamburg oft für ehemalige Sanierungsgebiete beschlossen, um Sanierungsziele über das Sanierungsende hinaus zu sichern. So will die Stadt Aufwertungsdruck aus diesen Gebieten nehmen. Das gelingt im Zusammenspiel mit Bewohnern, Mietervereinen wie MhM und Verwaltung auch ganz gut. Sei es, dass umfangreiche Umbauten oder Luxusmodernisierungen nicht genehmigt werden oder bei Kauf eines Hauses ein Umwandlungsverzicht erklärt wird. Eine Abrissgenehmigung wird häufig an die Verpflichtung geknüpft, die Mieter adäquat mit Wohnraum zu versorgen. Die Soziale Er-

haltensverordnung ist ein wirksames Mittel zum Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Verbund mit anderen Instrumenten, wie z. B. dem sozialen Mietrecht, den Förderprogrammen der FHH, dem Wohnungsneubau und dem Wohnraumschutz. Aber sie ist kein Instrument, um Miethöhen (flächendeckend und allgemein) zu begrenzen.

» Die Soziale Erhaltungsverordnung ist kein Instrument, um Miethöhen (flächendeckend und allgemein) zu begrenzen.

Ein Instrument ist nur so gut, wie es in der Praxis auch umgesetzt und angewandt wird und werden kann. Und an dieser Stelle muss dringend nachgebessert werden. Angefangen bei der personellen Aufstockung in den Ämtern, vor allem wenn neue Gebiete hinzukommen, über Eintragungen eines Verordnungs-Vermerks im Grundbuch, damit bereits der Kaufinteressent informiert ist. Auch der Kündigungsschutz nach Umwandlung sollte in diesem Zusammenhang dringend ausgeweitet werden.

Dreistufiges Prüfverfahren vor Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung

- 1. Plausibilitätsprüfung durch das zuständige Bezirksamt.** Es werden vorhandene Daten ausgewertet und Gespräche mit Experten durchgeführt. Wenn das Bezirksamt hinreichende Anhaltspunkte für den Erlass einer Verordnung festgestellt hat, wird die zweite Stufe eingeleitet.
- 2. Aufstellungsbeschluss durch den Senat:** Für das im Rahmen der Plausibilitätsprüfung festgelegte Gebiet muss im Rahmen einer Repräsentativ-Untersuchung geprüft werden, ob die Zusammensetzung der Bevölkerung schützenswert ist. Zuständig für das zu erstellende Gutachten ist die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen-. Ab Gültigkeit des Aufstellungsbeschlusses kann das zuständige Bezirksamt (Bau-)Vorhaben für maximal ein Jahr zurückstellen und die Begründung von Wohn- und Teileigentum vorläufig untersagen.
- 3. Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung** durch das zuständige Bezirksamt auf Grundlage des Gutachtenergebnisses und nach Zustimmung durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Wirksam wird die Verordnung durch Veröffentlichung im Hamburgischen Gesetzes- und Verordnungsblatt.



Geht auch mit Sozialer Erhaltungsverordnung:
Wohnungsneubau im Osterkirchenviertel

Was Mieter tun können Da die zuständigen Stellen nicht immer rechtzeitig über bauliche Veränderungen oder Verkaufsabsichten informiert werden, ist die Mithilfe betroffener Bewohner gefragt. Wenn Mieter von Modernisierungen, Wohnungszusammenlegungen, Umnutzungen oder Abrissabsichten erfahren, so sollten sie beim zuständigen Bezirksamt nachfragen, ob eine entsprechende Genehmigung erforderlich ist oder bereits erteilt wurde. Die Bezirksämter können dann ggf. entsprechende Anträge vom Eigentümer einfordern. Die Mieter können sich die entsprechenden Genehmigungen auch vom Eigentümer direkt vorlegen lassen. Eine Mietermitwirkung lohnt sich allemal, wenn dadurch die Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten wird.

Karin Aßmus, Christiane Hollander ■

Mietpreisbremse Tricksereien

Die Mietpreisbremse gilt seit dem 1.7.2015 für das gesamte Hamburger Stadtgebiet. In Mietverträgen, die ab diesem Datum abgeschlossen werden, dürfen gemäß § 556d BGB – soweit nicht eine Ausnahme vorliegt – keine Nettokaltmieten vereinbart werden, die mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung liegen. Da es vor der Einführung dieser neuen Regelung praktisch keine Obergrenze für Mieten bei Neuvermietungen gab, sind zahlreiche Vermieter nicht glücklich über die Beschränkung ihrer Profitmöglichkeiten. Einige versuchen daher zu tricksen oder die Mietpreisbremse schlicht zu ignorieren. In einem besonders dreisten Fall wurde sogar der Mietvertrag auf die Zeit vor dem 1. Juli 2015 zurückdatiert und ein verbindlicher, mündlicher Vertragsschluss schon zuvor behauptet. Keine Überraschung, dass hier geschummelt werden sollte: Der Vermieter vereinbarte eine Nettokaltmiete in Höhe von 1.210 Euro für eine 82 m² große Wohnung, also 14,76 Euro je Quadratmeter. Der Mietenspiegel weist für das einschlägige Rasterfeld L3 dagegen nur einen Mittelwert von 8,05 Euro/m² bei einer Spanne von 6,50 – 9,79 Euro/m² auf. Selbst der Oberwert des Rasterfeldes wurde damit um mehr als 45 % überschritten. Da hier eine der leider zahlreichen Ausnahmen von der Mietpreisbremse greift, konnte das Mitglied mit Unterstützung von MhM die verlangte Miete nur zum Teil deckeln. Schon die Vormieter mussten mit monatlich 990 Euro, also

12,07 Euro/m² eine überhöhte Miete zahlen, so dass der Vermieter diese Überhöhung weiter verlangen durfte. Nachdem MhM die Vordatierungstricks des Vermieters abgewehrt und die überhöhte Miete gerügt hatte, konnte die Nettokaltmiete immerhin monatlich um 220 Euro auf die Vormiete in Höhe von 990 Euro reduziert werden. Eine immer noch unangemessen hohe Miete, aber deutlich niedriger als im Mietvertrag festgelegt.

Warum gerade Vermieter, die bereits vor Geltung der Mietpreisbremse überhöhte Mieten verlangt haben, mit dem neuen Gesetz privilegiert werden, ist nicht nachvollziehbar. Das macht dieser erste Praxistest deutlich.

Marc Meyer ■

MhM Mietpreis-Check

Mieter, die am 1.7.2015 oder später in Hamburg einen Mietvertrag unterschrieben haben, sollten überprüfen lassen, ob der Vermieter die Regelungen der Mietpreisbremse einhält. Eine erste Einschätzung ist online möglich über www.mhmhamburg.de unter dem Stichwort Mietpreis-Check. Für erste Informationen empfiehlt sich auch das neue MhM-Info »Mietpreisbremse«. Dort kann der Mietpreis-Check auf einem Formular ausgefüllt werden.

Erlassene Soziale Erhaltensverordnungen

- Altona – Altstadt
 - Osterkirchenviertel
 - Sternschanze
 - Eimsbüttel-Süd
 - St. Pauli
 - St. Georg
 - Südliche Neustadt
- Aufstellungsbeschlüsse für
- Bahrenfeld-Süd
 - Ottensen
 - Nördliche Neustadt/Venusberg
- Kartenübersicht <http://www.hamburg.de/contentblob/4546948/data/b-gebietsübersicht.jpg>

UnRuhestand



MhM-Juristin Christine Kiene

Im Sommer diesen Jahres wird MhM-Juristin Christine Kiene in den vorgezogenen Ruhestand gehen. Christine Kiene ist Legende als MhM-Notfallberaterin mit einem Händchen für schnelle, umsichtige und pragmatische Lösungen. Sie wird uns fehlen. Zuletzt betreute sie die GAGFAH-Mieter in Steilshoop. Eine wahre Sisyphusarbeit, denn die GAGFAH (jetzt Vonovia) ist nur schwer in Wallung zu bringen. Aber Lockerlassen ist nicht ihre Sache und so konnten einige Erfolge erzielt werden, auch wenn die dringend erforderlichen Grundsanierungen der Gebäude auch unter dem Dach der Vonovia auf sich warten lassen. Ihre Akten wird Christine Kiene in die Hände von Rechtsanwältin Dr. Melanie Kruse geben. Eine langjährige Beraterin von MhM, die ab 1. Mai 2016 die Juristinnen und Juristen in der Rechtsabteilung von MhM unterstützen wird.

Wir wünschen Christine einen wunderbaren Vorruhestand und wissen, dass der mit Ruhe nicht viel zu tun haben wird.

Sylvia Sonnemann ■

Mietminderung Lärm und andere Mängel

Kein Thema wird in der MhM Beratung so häufig nachgefragt. Was kann ich tun, wenn der Vermieter notwendige Reparaturen nicht erledigt und wieviel kann ich mindern?

Der Vermieter verpflichtet sich durch Abschluss des Mietvertrages die Wohnung während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Tut er das nicht und treten Mängel auf, so hat der Mieter nach § 536 BGB das Recht, die Miete zu mindern. Die Mietminderung ist nicht etwa abhängig von einer Genehmigung durch den Vermieter oder einem Antrag, sondern entsteht bereits mit Vorhandensein des Mangels.

Es gibt die vielfältigsten Mängel: Die Heizung fällt aus, die Wohnungstemperatur ist zu niedrig, Schimmel bildet sich, Warmwasser und Herd bleiben kalt, Fenster sind zuggig, Balkon oder Kellerraum nicht nutzbar, ein Gerüst steht vor dem Haus oder Bauarbeiten zerren an den Nerven..

Wann ist Minderung ausgeschlossen?

Minderungen sind ausgeschlossen, wenn der Mieter in Kenntnis eines Mangels einen Mietvertrag abschließt. Wer zum Beispiel eine Wohnung über einer Kneipe anmietet, kann nicht aufgrund des Kneipenlärms die Miete mindern. Wer als Mieter eine Wohnung ohne beheizbare Küche anmietet, kann nicht mindern, weil er in der Küche friert. Das Minderungsrecht endet, wenn der Mangel endgültig behoben wurde. Die Tatsache, dass der Vermieter bereits an der Reparatur arbeitet, schließt die Minderung nicht aus. Und auch in diesen Fällen darf nicht gemindert werden

- wenn der Mangel nicht erheblich genug ist (tropfender Wasserhahn),
- in den ersten drei Monaten einer energetischen Modernisierung,
- wenn der Mieter den Mangel nicht angezeigt hat,
- wenn der Mieter den Mangel selbst verursacht hat.

Wie vorgehen, wenn ein Mangel

entdeckt wird? Wenn ein Mangel auftritt, muss der Vermieter unverzüglich darüber informiert werden. Das kann, damit es schneller geht, zunächst telefonisch geschehen. Zu Beweis Zwecken ist es sinnvoll, eine Mängelmeldung schriftlich nachzureichen. Die Miete kann, wenn kein Ausschlussgrund vorliegt, sofort gemindert werden. Wer das

nicht tun möchte, sollte, um sich das Minderungsrecht offen zu halten, die Miete unter Vorbehalt zahlen. Das sollte schriftlich mit kurzer Angabe des Minderungsgrundes geschehen (»ab sofort zahle ich wegen Baulärms/ Heizungsausfalls unter dem Vorbehalt der Mietminderung und Rückforderung«). Denn eine rückwirkende Mietminderung ist nicht möglich, wenn kein Vorbehalt erklärt wurde. Mieter, die ohne Grund dauerhaft unter Vorbehalt zahlen, riskieren eine Kündigung.

Wie hoch mindern?

Die Höhe der Minderung wird in einem prozentualen Anteil der Bruttowarmmiete (Kaltmiete plus Betriebs- und Heizkosten) berechnet. Es ist nirgendwo genau festgelegt, welche Quote bei welchem Mangel angemessen ist. Die Höhe richtet sich nach dem Grad der Wohnwertbeeinträchtigung. MhM rät dringend davon ab, sich selbst im Internet ein Bild von einer vermeintlich angemessenen Minderungshöhe zu machen. Die Besonderheiten jedes einzelnen Falles sollten mit einem MhM-Berater geklärt werden. Kein Fall ist wie der andere und auch Gerichte entscheiden unterschiedlich.

Muss eine Minderung zurückgezahlt

werden? Das Minderungsrecht besteht, weil ein Mieter eine schlechtere Wohnung erhält als ihm vertraglich zugesichert ist. Eine berechnete Mietminderung muss daher grundsätzlich nicht zurückgezahlt werden. Da die Höhe der berechtigten Mietminderung jedoch so unklar ist, empfiehlt es sich in jedem Fall, den geminderten Betrag nicht auszugeben, sondern beiseite zu legen. So ist man bei Verhandlungen über die Mietminderung in der Lage, einen Teil davon nachzahlen zu können.

Wer muss Mängel beweisen?

Wer mindern will, muss sich darüber im Klaren sein, dass die Beweislast für das Vorhandensein und die Intensität der Mängel beim Mieter liegt. Wer zum Beispiel wegen dauerhafter Lärmbelästigungen mindern will, muss in der Lage sein, nachzuweisen, dass diese Lärmbelästigung tatsächlich besteht. Er sollte nicht nur ein Protokoll über die einzelnen Beeinträchtigungen führen,



Leider kein Fleck auf der Kameralinse, sondern Feuchtigkeit an Wand und Decke.

sondern auch Zeugen benennen können, die (und das nicht nur an einzelnen Tagen) bestätigen können, dass eine erhebliche Belästigung besteht. Mängel sollten immer durch Zeugen und mit Fotos dokumentiert werden. Bei Schimmelbildung gibt es eine gestufte Beweislast. Der Mieter muss zunächst das Vorhandensein des Schimmels beweisen, was in der Regel kein Problem sein wird. Der Vermieter muss dann nachweisen, dass eine bauliche Ursache ausscheidet. Kann er das, muss der Mieter nachweisen, dass er korrekt gelüftet und geheizt hat.

Kann der Vermieter kündigen?

Wer zu hoch oder ohne Grund mindert, riskiert eine Kündigung des Mietvertrages. Der Bundesgerichtshof hat in den letzten Jahren zu dieser Frage eine sehr mieterunfreundliche Rechtsprechung entwickelt. Mindert ein Mieter zu viel, kann er sich nicht darauf berufen, so der Bundesgerichtshof, dass er grundsätzlich zur Minderung berechtigt war. Am 11.7.2012 (VIII ZR 138/11) hatte der Bundesgerichtshof über einen Fall zu entscheiden, in dem der Mieter aufgrund von Feuchtigkeit und Schimmelbildung gemindert hatte. Ein Sachverständiger entschied im gerichtlichen Verfahren, dass der Mieter für die Schimmelentwicklung verantwortlich war. Der Bundesgerichtshof sah die Kündigung des Vermieters aufgrund der Mietrückstände als berechtigt an, da kein Minderungsrecht bestanden hatte. Dass der Mieter über die Berechtigung seiner Mietminderung im Irrtum war, spielte keine Rolle.



Mindern nicht erlaubt, wenn Kinder und Jugendliche spielen.

Ebenfalls im Jahr 2012 (10.10.2012, VIII ZR 107/12) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die Kündigung eines Mietverhältnisses bereits dann ausgesprochen werden kann, wenn der Mieter mit einem Betrag in Höhe von einer Monatsmiete über mehr als vier Wochen im Rückstand ist. Mindern Mieter über einen längeren Zeitraum die monatliche Miete, so kommt ein solcher Betrag schnell zusammen. Daher sollten Mieter vor allem bei lang andauernden Minderungen die monatlichen Beträge sehr genau im Blick haben. Wenn sich der Zustand verbessert, weil einzelne Mängel behoben werden oder aber Bauarbeiten dem Ende zugehen, sollte darauf geachtet werden, Minderungsquoten entsprechend zu reduzieren.

Kündigungsrisiko ausschließen!

Das Minderungsrecht – ein grundlegendes Recht des Mieters – ist durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs extrem ausgehöhlt worden. Dennoch sollten Mieter nicht darauf verzichten. Sinnvoll ist es, bei größeren Mängeln die Miete zunächst unter Vorbehalt zu zahlen. Nach Abschluss der Mängelbeseitigung sollte mit dem Vermieter über die Höhe der Minderung und eine eventuelle Rückzahlung verhandelt werden. Kommen beide Parteien nicht zueinander, gibt es für den Mieter die Möglichkeit, die seiner Meinung nach berechnete Minderungsquote gerichtlich zurückzufordern. So kann man ausschließen, dass der Vermieter wegen unter Umständen zu hoher oder unberechtigter Abzüge kündigt. Um für einen solchen Fall abgesichert zu sein, empfiehlt es sich, eine Prozesskostenversicherung bei MhM abzuschließen

Neue Rechtsprechung! Mindern wegen einer benachbarten Baustelle? Bisher war in der Rechtsprechung anerkannt, dass

Mieter die Miete aufgrund von Lärmbeeinträchtigungen, die in der Nachbarschaft auftreten, mindern können. Das hat sich nun geändert. Der Bundesgerichtshof hatte im letzten Jahr (Urteil vom 29.4.2015, VIII ZR 197/14) über folgenden Fall zu entscheiden:

Die Hamburger Mieter leben in einer Erdgeschosswohnung nebst Terrasse. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein Schulgelände. Viele Jahre nach Einzug errichtete die Schule auf diesem Grundstück einen Bolzplatz, der auch nach Schulschluss Jugendlichen zum Fußballspielen zur Verfügung gestellt wurde. Aufgrund der Lärmbeeinträchtigungen minderten die Mieter die monatliche Miete. Der Bundesgerichtshof wies die Minderungsansprüche der Mieter zurück. Der Vermieter habe bei Lärmimmissionen von außen regelmäßig keinen Einfluss darauf, dass die bei Mietbeginn bestehenden Verhältnisse während der gesamten Dauer des Mietvertrags unverändert fortbestehen. Ein Mieter kann daher, so der Bundesgerichtshof, in einem solchen Fall die Miete nicht mindern, wenn auch der Vermieter als Eigentümer die Immission ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss. Es gibt bereits Rechtsprechung des Landgerichts Berlin, die diesen Minderungsausschluss ausdehnen auf Lärm durch benachbarte Baustellen vor allem im innerstädtischen Bereich oder durch Straßenbauarbeiten. Das Landgericht München hat am 14.1.2016 (31 S 20691/14) ebenfalls entschieden, dass die Entscheidung des Bundesgerichtshofs aus 2015 auch für Baulärm vom Nachbargrundstück gelte. Dennoch musste der Vermieter dem Mieter in dem Münchner Prozess unter Vorbehalt gezahlte Mieten zurückerstatten. Denn das Landgericht München vertritt die Auffassung, dass der Vermieter beweisen muss, dass er keine Abwehransprüche oder Ersatzansprüche gegen den Nachbarbauherrn hat. Hätte er diese beweisen können, hätte der Mieter allerdings nicht mindern können.

Eine aktuelle Entscheidung des Hamburger Landgerichts zur Minderungsfrage bei Baustellenlärm wurde seither nicht veröffentlicht. Bevor hier Rechtsklarheit herrscht, sollten Mieter bei Mietminderungen aufgrund von benachbarten Baustellen vorsichtig sein. MhM empfiehlt in solchen Fällen, die Miete ausdrücklich unter Vorbehalt zu zahlen, eine Einigung mit dem Vermieter zu versuchen, gerne mit Unterstützung von MhM und im Streitfall eine Klage auf Rückzahlung einzureichen.

Alternativen zur Minderung

Wenn der Vermieter beharrlich nichts tut,

kann die Mängelbeseitigung gerichtlich durchgesetzt werden. Das aber dauert. Bei kleineren Mängeln empfiehlt sich die sogenannte Ersatzvornahme: Wenn dem Vermieter schriftlich eine Frist gesetzt wird, die Mängel zu beseitigen, kann der Mieter nach Fristablauf selbst einen Handwerker beauftragen und die Kosten vom Vermieter zurückfordern, beziehungsweise mit der Miete verrechnen. Wichtig ist, den Zugang des Aufforderungsschreibens an den Vermieter nachweisen zu können (Einschreiben oder Einwurf mit Zeugen). Ohne diese Fristsetzung gibt es kein Geld zurück, wenn Mieter Mängel selbst beheben. Nur im Notfall (Heizungsausfall im Winter am Wochenende) kann ein Handwerker auch ohne ein solches Schreiben beauftragt werden. Allerdings müssen Mieter immer vorher versucht haben, den Vermieter zu erreichen.

Eve Raatschen ■

MhM unterstützt Mieter bei Rückforderung

Unzulässige Maklercourtage

Makler können vom Mieter nur dann eine Courtage verlangen, wenn der Mieter selbst den Makler beauftragt hat. Dies gilt seit dem 1. Juni 2015 nach dem neuen § 2 Absatz 1a des Wohnungsvermittlungsgesetzes. Regelungen im Mietvertrag, die den Mieter zur Zahlung der Maklercourtage verpflichten, sind unwirksam. Nur noch in Ausnahmefällen sollte es daher vorkommen, dass Mieter mit Maklerkosten belastet werden.

Erstaunlich ist, dass in der Beratung von MhM seit Juni 2015 kaum ein Fall aufgetreten ist, in dem Makler oder Vermieter Provision für die Wohnungsvermietung verlangt haben. Verhalten sich die Makler gesetzestreu? Noch ist es zu früh, um dies beurteilen zu können. Allerdings werden immer wieder Versuche unternommen, auf Umwegen Vertragsgebühren zu kassieren. So ist z. B. auch die Forderung zur Zahlung einer Vertragsausfertigungsgebühr unzulässig. Mieter, die für die Ausfertigung von Mietverträgen zur Kasse gebeten werden oder aber von Maklern, die sie nicht selbst beauftragt haben, Rechnungen erhalten, sollten sich unbedingt bei MhM beraten lassen. Zu Unrecht gezahlte Gebühren können drei Jahre lang zurückgefordert werden.

Eve Raatschen ■

Die Mietrechtsreform II kommt

Bundesjustizminister Heiko Maas hat mittlerweile einen Referentenentwurf zum zweiten Teil seiner Mietrechtsreform vorgelegt. Die wesentlichen Punkte, des bei Redaktionsschluss noch unveröffentlichten Entwurfs:

Modernisierung

Die Mieterhöhung nach Modernisierung soll von bisher 11 auf 8 % der Baukosten gesenkt werden verbunden mit der Einführung einer Kappungsgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen. Die Miete soll in einem Zeitraum von acht Jahren um maximal 3 Euro pro Quadratmeter steigen dürfen. Kostet z. B. die Modernisierung einer 50 m² großen Wohnung 30.000 Euro, so darf der Vermieter nach bisherigem Recht jährlich 3.300 Euro oder monatlich 275 Euro auf die Miete umlegen. Bei einer Umlagemöglichkeit von 8 % wären es noch 200 Euro, die dann auf 150 Euro gekappt würde. Zudem soll nun im Gesetz klar gestellt werden, dass eine wirtschaftliche Härte bei einer Modernisierungsmieterhöhung vorliegt, wenn der Mieter mehr als 40 % seines Nettoeinkommens für die Miete aufwenden muss. Für Vermieter soll zum Ausgleich das komplizierte Mieterhöhungsverfahren bei kleineren Modernisierungen erleichtert werden.

Wohnfläche

Bei sämtlichen Mieterhöhungen sowie Betriebskostenabrechnungen soll zukünftig die tatsächliche Wohnfläche der Maßstab sein und nicht mehr wie bisher die vertraglich vereinbarte.

Mietenspiegel

Der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Herstellung von Mietenspiegeln soll von vier auf acht Jahre ausgedehnt werden. Bisher fließen in die Mietenspiegel nur Neuvermietungsmieten der letzten vier Jahre ein. Nun sollen auch ältere und daher in der Regel günstigere Mietabschlüsse berücksichtigt werden.

Kündigung wegen Zahlungsrückstand

Bisher wird lediglich die fristlose Kündigung wegen Zahlungsrückständen durch nachträgliche Zahlung unwirksam, nicht aber die häufig von Vermieterseite gleichzeitig ausgesprochene fristgemäße Kündigung. In Zukunft soll der Ausgleich der Zahlungsrückstände auch zur Unwirksamkeit der fristgemäßen Kündigung führen.

Die vier Eckpunkte sind erfreuliche Verbesserungen für Mieterinnen und Mieter. Insbesondere die Möglichkeit der Heilung einer ordentlichen Kündigung bei Zahlungsrückständen ist eine längst fällige Notwendigkeit. Denn die Vermeidung von Obdachlosigkeit sollte oberstes Ziel jeder Mietrechtsreform sein. Der Versuch, Modernisierungsmieterhöhungen zu begrenzen, ist ebenfalls ein Schritt in die richtige Richtung. In Hamburg sind Mieterhöhun-

gen von mehr als 3 Euro pro m² nach einer Modernisierung keine Seltenheit. Allerdings wird dieser kleine Schritt auch in Zukunft nicht verhindern können, dass Mieter infolge von Modernisierungsmieterhöhungen ihre Wohnung aufgeben müssen. Konsequenter wäre daher die Abschaffung der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB oder eine deutlichere als die bisher vorgeschlagene Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung. Schade auch, dass sich die Interessenverbände der Immobilienwirtschaft offenbar auch bei anderen Punkten bereits im Vorfeld durchsetzen konnten. Und so wurde an jedem Schraubchen gedreht, um jedes Prozent gefeilscht. Jetzt sollen die Neuvermietungsmieten der letzten acht Jahre in die örtlichen Mietenspiegel einbezogen werden, statt wie vorgeschlagen die der letzten zehn Jahre. Die besorgniserregenden Steigerungen der letzten Mietspiegel in Hamburg werden so weniger abgemildert als bei der Einbeziehung eines längeren Zeitraums.

Widerstand gegen den zweiten Teil der Mietrechtsreform soll es in beiden Regierungsparteien geben, so dass zu hoffen bleibt, dass der Gesetzentwurf nicht noch weiter verwässert wird. *Eve Raatschen* ■

SIE FRAGEN – WIR ANTWORTEN

Meine Mutter ist nach dem Auszug ihrer Kinder mit einer Freundin zusammengezogen. Über 25 Jahre haben sich die beiden die Miete geteilt und zusammen einen Haushalt geführt. Meine Mutter hat sogar ihre Freundin, als diese erkrankte, mehrere Jahre in der Wohnung gepflegt und ihre Bankgeschäfte übernommen. Nun ist die Freundin, die alleinige Hauptmieterin war, gestorben. Meine Mutter möchte gerne den Mietvertrag der Verstorbenen übernehmen. Kann der Vermieter ihren Wunsch ablehnen?

Nein. Ihre Mutter hat gemäß § 563 Abs. 2 S. 4 BGB das Recht in den Mietvertrag einzutreten. Nach dieser Vorschrift haben Personen, auch wenn sie nicht Familienangehörige und Lebenspartner des Mieters sind, ein Eintrittsrecht in den Mietvertrag und zwar

dann, wenn sie zusammen mit dem verstorbenen Mieter, wie es im Gesetz heißt, einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt haben. Nach der Rechtsprechung wird neben einem gemeinsamen Wohnen und Wirtschaften auch ein besonderes Näheverhältnis im Sinne eines Füreinandereinstehens gefordert. Dieses besondere Näheverhältnis zwischen Ihrer Mutter und der Verstorbenen ist meiner Einschätzung nach auch aufgrund der Betreuung durch Ihre Mutter und der Länge des gemeinsamen Wohnens gegeben. Vereinzelt wird in der Rechtsliteratur gefordert, dass die eintretende Person mit dem Verstorbenen eine intime Liebesbeziehung geführt haben müsse. Eine solche Einengung des Personenkreises ist jedoch abzulehnen, allein schon weil nach der Gesetzesbegrün-

dung das dauerhafte Zusammenleben alter Menschen als Alternative zum Alters- und Pflegeheim vom Eintrittsrecht erfasst sein soll (BT-Drs. 14/4553, S. 61).



Sabine Weis, Juristin und MhM-Experte für Mietrecht

Dringend erforderlich

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Die derzeitige Förderpolitik im Wohnungsbau ist weder nachhaltig noch bedarfs- oder nachfragegerecht. Öffentliche Gelder werden in den sozialen Wohnungsbau investiert ohne langfristige Wirkung. Denn heute geförderte Sozialwohnungen werden in wenigen Jahren wieder aus den Bindungen fallen. Es gibt zurzeit also keine Lösung für das strukturelle Marktversagen. Die Studie »Neue Wohnungsgemeinnützigkeit« für die Bundestagsfraktion Die Grünen zeigt jetzt, wie ein Wohnungssektor geschaffen werden kann, der die Versorgung von am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalten mit angemessenem und preiswertem Wohnraum sicherstellen könnte, inklusive einer steuerlichen Förderung für entsprechend handelnde Wohnungsunternehmen.

Anknüpfungspunkt für die Studie »Neue Wohnungsgemeinnützigkeit« sind die Erfahrungen, die mit der weit über hundertjährigen Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland (1851 bis 1989) gemacht wurden, mit welcher über lange Zeit ein großes preiswertes Mietwohnungssegment geschaffen und geschützt worden war. Die alten Begründungen einer Steuerbefreiung für gemeinwohlorientierte Tätigkeiten von Wohnungsunternehmen haben eigentlich nichts an Aktualität verloren. Die damaligen Prinzipien von Gewinnverzicht, Orientierung auf Bedürftige, Bauverpflichtung und Zweckbindung der Mittel werden in der Studie den heutigen politischen und rechtlichen Bedingungen angepasst.

Die Studie präsentiert eine detaillierte

Konzeptidee für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit, bestehend aus einem kurzfristig umsetzbaren Sofortprogramm zur Förderung dauerhaft gebundener Mietwohnungen und einem durch ein Bundesgesetz erst noch umzusetzenden Dauerprogramm zur Förderung von gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen).

Welche Mieter sind begünstigt?

Zwei Zielgruppen der künftigen steuerlichen Förderung werden definiert: eine »engere Zielgruppe« (Typ A), welche die Bundes Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein nicht überschreitet, und eine »weite Zielgruppe« (Typ B), mit der die Förderung auch für Haushalte bis zu 150 % dieser Einkommensgrenzen ermöglicht werden soll. In Umsetzung der europarechtlichen

Vorgaben muss diese staatliche Förderung am sozialen Zweck ausgerichtet werden: Wenn an die besonders benachteiligte Zielgruppe in Typ A vermietet wird, soll es eine vollständige Steuerbefreiung bzw. einen vergleichbaren Zuschuss geben. Wird jedoch die erweiterte Zielgruppe in Typ B versorgt, dann soll es nur eine halb so hohe Steuerbefreiung bzw. Zuschussleistung an die Bauherren geben.

Das Sofortprogramm

In einem ersten Schritt soll das Auslaufen der landesrechtlich relativ kurzen Bindungszeiträume von Sozialwohnungen verhindert werden. Dazu dient das »Sofortprogramm«, welches eine Zusatzförderung des Bundes neben bereits bestehenden Förderprogrammen der Bundesländer darstellen soll. Der

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. 040-431 39 40 oder im Internet unter www.mhmburg.de

ALLRECHT
... damit Sie Recht behalten!



Alles was Recht ist: das Gesamtprogramm der ALLRECHT.

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

service@allrecht.de
www.allrecht.de

Neubau von dauerhaft gebundenen preiswerten Wohnungen soll mit einem finanziell attraktiven Angebot gefördert werden. Die Förderung soll dabei vorrangig als Steuergutschrift ausgestaltet werden. Dadurch bekommen die Wohnungsunternehmen eine eigenkapitalersetzende Unterstützung, wenn sie über das jeweilige Landesprogramm hinaus die Wohnungen einer dauerhaften Belegungsbindung unterwerfen. Die Subvention könnte z.B. bei Typ A 10 % auf die Gesamtkosten betragen, bei Typ B wäre dies dementsprechend 5 %. Das Sofortprogramm hat den Vorteil, kurzfristig umgesetzt werden zu können und eine schnelle Antwort auf die dramatischen Versorgungsengpässe von Haushalten mit kleinem Einkommen und Flüchtlingen zu geben. In der aktuellen Debatte um die neue Wohnraumförderung (Aufstockung der Bundesmittel und Bereitstellung von Zuschüssen in den Landesprogrammen) und über eine allgemeine steuerliche Förderung (Sonderabschreibung für Mietwohnungsbau) kann das Sofortprogramm als sinnvollere Alternative angeboten werden, mit der die öffentlichen Mittel effizienter und zielgerichtet für den angestrebten sozialen Zweck genutzt werden. Im Sinne eines »Sofortprogramms« sollte die Förderung nur für 10 Jahre (etwa bis 2025) zur Verfügung gestellt werden. Die Wohnungen blieben aber dauerhaft gebunden. Die Förderung würde danach nur noch über das »Dauerprogramm« abgewickelt werden.

2. Stufe: Dauerprogramm mit Neuer Wohnungsgemeinnützigkeit Im »Dauerprogramm« soll durch eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit die Bildung neuer Träger der sozialen Wohnraumversorgung unterstützt werden. Für schon bestehende Wohnungsunternehmen kann dies ein interessantes Angebot sein, um größere oder kleinere Teile ihres heutigen Wohnungsbestandes in eine neue gemeinnützige Bindung einzubringen. Der Vorteil wäre, dass damit über den Anreiz der Steuerbefreiung und ergänzende Zuschüsse bzw. Steuergutschriften möglichst bald ein breites und räumlich auch verteiltes Angebot von dauerhaft belegungs- und mietpreisgebundenem Wohnungsbeständen geschaffen werden kann.

Gerade für kleinere oder jüngere Wohnungsunternehmen und so genannte Vermietungsgenossenschaften wird das Zuschussprogramm besonders sinnvoll sein. Dabei würde einmalig für jede Neubauwohnung, die unter das neue Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz fallen würde, ein Zuschuss etwa von 20 % auf die Gesamtkosten

bei Typ A gezahlt werden. So würden auch finanzschwache, kommunale Wohnungsunternehmen in die Lage versetzt, einen deutlichen Beitrag zur Schaffung von sozial gebundenem Wohnraum zu leisten. Bei Typ B wäre der Zuschuss entsprechend nur zur Hälfte, also mit 10 %, zu berechnen. Um aber insbesondere Wohnungsunternehmen zu motivieren, den (nicht mehr) gebundenen Wohnungsbestand in eine Bindung nach dem neuen Gemeinnützigkeitsrecht einzubringen, schlägt die Studie darüber hinaus vor, auch bei der Schaffung von Bindungen von Bestandswohnungen einen Zuschuss zu gewähren. Dieser umfasst die Hälfte des Betrags der Neubauförderung, also 10 % für Typ A auf den bilanzierten Wert der Wohnanlage bzw. 5 % bei Typ B.

Die als Gegenleistung zur Dauerbindung des Wohnungsunternehmens gewährte Steuerfreiheit für die Bewirtschaftungsergebnisse ist eine unternehmensbezogene, also »subjektbezogene Gemeinnützigkeit«. Auch für dieses Dauerprogramm werden mit Typ A und Typ B zwei Programmelemente vorgeschlagen, die sich wie beim Sofortprogramm in der Regelung der zu versorgenden Zielgruppe unterscheiden. Allerdings werden im Dauerprogramm ergänzend noch Teilkontingente für die besonders am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalte vorgeschlagen, damit diese auch gesichert einen Zugang zu den dann steuerlich geförderten Wohnungen erhalten.

Die steuerliche Förderung nach dem Neuen Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht können neugegründete oder bestehende sozial orientierte Wohnungsunternehmen mit ihrem gesamten Bestand in Anspruch nehmen, wenn sie die damit verbundenen Bindungen als Unternehmen akzeptieren. Es gibt aber auch die Möglichkeit, den bestehenden Betrieb eines größeren Wohnungsunternehmens »weiterzuführen« und parallel dazu einen buchhalterisch getrennten Teilbetrieb oder eine Tochtergesellschaft einzurichten, worin die gemeinnützig geförderten Wohnungen verwaltet werden. Dies ist vor allem für solche Wohnungsunternehmen oder Wohnungsgenossenschaften attraktiv, die bisher nur einen Teil ihrer Vermietungen im Bereich der Haushalte mit begrenztem Einkommen vorgenommen haben und hierfür künftig eine steuerliche Förderung nutzen möchten.

Regelmäßige Überprüfung der Wohnungsunternehmen Die zu erstellenden gesetzlichen Regelungen der Wohnungsgemeinnützigkeit müssten auch Vorgaben über förderfähigen Kosten enthalten, um



ungerechtfertigte Kostenaufblähungen und Fehlsubventionen zu verhindern. Auch eine räumliche Beschränkung der Neubauförderung auf definierte Bedarfsgebiete sollte vorgesehen werden. Die (freiwillige) Bindung von Bestandswohnungen sollte dagegen ohne räumliche Einschränkungen gefördert werden, um so eine breite räumliche Verteilung von sozialen Belegrechten zu ermöglichen.

Der alte gemeinnützige Grundsatz, dass sparsam zu wirtschaften ist und die Kosten von Bau, Unterhaltung aber auch der Verwaltung in engen Grenzen zu halten sind, soll auch bei der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit gelten. Um eine zweckgemäße Verwendung der steuerlichen Förderung sicher zu stellen, aber auch um entsprechende europarechtliche Vorgaben zu beachten, sollte neben den gesetzlichen Prüfungen nach dem Handelsgesetzbuch oder dem Genossenschaftsgesetz extra für die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen alle 3 Jahre eine Prüfung über die Einhaltung solcher wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Vorgaben durchgeführt werden. Eventuelle »Überförderung« soll in einen dafür vorgesehenen Bundesfonds fließen, der als eigenständiges langfristiges Instrument zur Unterstützung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft dienen kann. Insgesamt werden detaillierte Regelungen zur Sicherung des künftig geschaffenen gemeinnützigen Vermögens vorgeschlagen. Diese enthalten u. a. eine Begrenzung von möglichen Gewinnausschüttungen auf maximal 4 Prozent des eingebrachten Kapitalanteils, egal, ob dies ein Gesellschaftsanteil, eine Aktie oder ein Genossenschaftsanteil ist. Diese wenn auch mäßige Verzinsung soll Kapitaleigner zur Bereitstellung von ausreichendem Eigenkapital anreizen, damit die erforderlichen Neubauten im gewünschten großen Umfang auch realisiert werden.



Ehemalige Sozialwohnungen in Groß-Flottbek, jetzt Eigentumswohnungen.

Mieter sollen mehr Rechte bekommen

Die alte Wohnungsgemeinnützigkeit hatte wenig zur Stärkung demokratischer Strukturen beigetragen und zeichnete sich durch

geringe Transparenz aus. Das Verhältnis von Mieter und Vermieter war mehr nach obrigkeitstaatlichen Prinzipien als nach dem Ziel einer gleichberechtigten Teilhabe organisiert. Dies ist den heutigen gesellschaftlichen Verhältnissen nicht mehr angemessen. Durch eine umfassendere Mietermitbestimmung soll bei der NWG sowohl für ausreichende Transparenz gesorgt werden als auch durch konsensorientierte Verfahren den Mieterinteressen mehr Geltung verschafft werden. Damit werden die guten Erfahrungen seit 1993 mit der Mitbestimmung beim städtischen Wohnungsunternehmen von Gießen genutzt, die auch in ähnlicher Form vor Kurzem von den sechs Wohnungsunternehmen des Landes Berlin übernommen wurden.

Wie weiter?

Die Studie versteht sich als Entwurf, der in vielen Teilen noch konkretisiert werden

muss. Im Rahmen von Arbeitskreisen und Fachtagungen soll die Diskussion dieser Studie und anderer Ansätze für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit zu einer breiten Unterstützung der Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit beitragen. An dieser offenen Diskussion sollten sich viele Mieterorganisationen und Mieterinitiativen beteiligen, aber auch Sozialverbände, freie Träger, politische Organisationen und andere Gruppen und Initiativen, die sich mit dem Problem der sozialen Wohnraumversorgung befassen.

Jan Kuhnert, geschäftsführender Gesellschafter der KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH mit dem Schwerpunkt der Beratung von kommunalen Wohnungsunternehmen, Vorstandsvorsitzender des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V., Mitinitiator und Vertrauensperson des Berliner Mietenvolksentscheids. ■

Wandsbek

Geschäfte mit der Flüchtlingsnot

Mit der Not von Flüchtlingen lässt sich derzeit viel Geld verdienen und es gibt offenbar den einen oder anderen Vermieter, der sich diese Chance nicht entgehen lassen will. Die Masche ist nicht neu. Schon in den 80er Jahren stellten Hotelbesitzer in die Zimmer ihrer heruntergekommenen Gebäude Stockbetten auf und verdienten sich eine goldene Nase mit der Vermietung von Betten an Asylbewerber. Auch im aktuellen Fall geht es um ein ehemaliges Hotel in der Walddörferstraße in Wandsbek. C., ein Betriebswirt, hat ein lukratives Geschäftsmodell entwickelt. Er vermietet seit einigen Jahren die zumeist kleinen Räume einzeln an Flüchtlinge. Diese sind froh, wenn sie nicht mehr in den Erstunterkünften wohnen müssen. So erging es auch MhM-Mitglied J., einem syrischen Flüchtling. Der 28-jährige war Anfang Januar zunächst überglücklich, ein Zimmer in Hamburg gefunden zu haben, nachdem er Ende Dezember von Halle nach Hamburg gekommen war. Für rund 12 m² verlangte C. 348,50 Euro nettokalt zuzüglich Nebenkosten in Höhe von 106,47 Euro rund 40 Euro pro Quadratmeter. Auch eine Kautionshöhe von 1.045 Euro wurde fällig. Das Jobcenter zahlte anstandslos. Als MhM den Vermieter anschreibt und sich mit ihm über die unangemessene Miethöhe verständigen will, reagiert C. prompt und beschwert sich telefonisch, dass MhM seine geschäftliche E-Mail Adresse rechtswidrig benutzt habe.

Eine Wohnadresse benannte er aber nicht und diese ergab sich auch nicht aus dem Mietvertrag. Er werde sich auf dem Postweg bei MhM melden, kündigt C. an. Hierauf wartet MhM bis heute. Stattdessen ist kurze Zeit später das Wohnungstürschloss ausgewechselt, so dass J. keinen Zugang mehr zu seinem Zimmer und seinen Sachen hat. Die von J. daraufhin sofort eingeschaltete Polizei ist nicht hilfreich und verweist ihn auf den Zivilrechtsweg. Geld für den Rücktausch des Haustürschlosses hat J. nicht. Mit Unterstützung von MhM versucht J. am nächsten Tag beim Amtsgericht Wandsbek eine einstweilige Verfügung auf Wiedereinräumung des Besitzes zu erwirken. Der zuständige Richter erlässt diese noch am selben Nachmittag. Doch bei der Zustellung der Verfügung durch die Gerichtsvollzieherin am Abend stellt sich heraus, dass C. schneller war als die Hamburger Justiz und trotz eindeutiger Rechtslage bereits Fakten geschaffen hat. Er hat das Zimmer rechtswidrig bereits neu vermietet und auch dem neuen Mieter überlassen. Die Nachmieter, ein sozialer Träger, beabsichtigt die Räume, minderjährigen Flüchtlingen zu überlassen. Eine Wiedereinräumung des Besitzes an seinem Zimmer ist nun rechtlich nicht mehr möglich. Das Mitglied ist obdachlos geworden. Er kann jetzt nur noch Schadensersatz geltend machen. MhM wird ihn dabei unterstützen. *Andree Lagemann ■*

Studie Neue

Wohnungsgemeinnützigkeit

ist herunterzuladen unter www.gruene-bundestag.de/themen/bauen-wohnen-stadtentwicklung/zeit-fuer-eine-neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit.html

Die beiden Anträge zu einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit:

- BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN 18/8081: Die neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Fair, gut und günstig wohnen.
- Die LINKE 18/7415: Bundesweiten Aktionsplan für eine gemeinnützige Wohnungswirtschaft auflegen wurden am 14.4.2016 im Deutschen Bundestag erstmalig beraten. CDU/CSU waren wie erwartet *not amused*.

Veranstaltungshinweis

»Neue Wohnungsgemeinnützigkeit« am 23. und 24. Juni 2016 in Berlin, Veranstalter: DMB und Bundesnetzwerk Wohnen und Mieten. Details demnächst unter www.netzwerk-mieten-wohnen.de und www.mhmhamburg.de

Ab 1. März 2016

Höhere Mietrichtwerte

Die Hamburger Sozialbehörde hat zum 1. März 2016 die Richtwerte für die Nettokaltmieten von Leistungsberechtigten nach den Sozialgesetzbüchern II («Hartz IV») und XII («Sozialhilfe») sowie nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhöht. Betroffen sind knapp 230.000 Leistungsempfänger in ca. 140.000 Haushalten. Hintergrund der Erhöhung sind die im aktuellen Mietenspiegel von November 2015 ausgewiesenen sehr hohen Mieten. Abhängig von der Haushaltsgröße betragen die behördlichen Steigerungen zwischen 4,3 und 14,6 Prozent. Ein Ein-Personen-Haushalt darf beispielsweise nun statt

348,50 Euro monatlich bis zu 373,50 Euro für die Nettokaltmiete aufwenden. Die Werte für andere Haushaltsgrößen finden sich in der Fachlichen Weisung zu § 22 SGB II und auf der MhM-Website. Eine nachhaltige Verbesserung der Situation der Leistungsberechtigten auf dem überhitzten Hamburger Wohnungsmarkt in Bezug auf die sozialrechtlich anerkannten Unterkunftskosten wird dadurch nicht erreicht. Die wenigen Wohnungen, für die bei Anmietung eine mit den Richtwerten kompatible Miete verlangt wird, gehören fast ausschließlich den Wohnungsbaugenossenschaften oder SAGA-GWG. Neuanmietungen auf dem sonstigen Wohnungsmarkt sind zu diesen Miethöhen praktisch nicht zu bewerkstelligen. In der Alt- und Neubaukategorie des Mietenspiegels werden die Mietobergrenzen bereits bei den Bestandsmieten überschritten. *Marc Meyer* ■

Auf Rekordniveau Stromsperrn

Nach einem neuen Bericht von Bundesnetzagentur und Bundeskartellamt hat die Anzahl von Haushalten, denen der Strom abgeklemmt wurde, weil sie ihre Rechnung nicht bezahlen konnten, im Jahre 2014 mit 352.000 Haushalten einen neuen Höchstwert erreicht.

Hintergrund dieser empörend großen Zahl ist das seit Jahr, bekannte und durch neue Studien erneut belegte Problem, dass bei Sozialleistungsempfängern die im Regelsatz (Existenzminimum) enthaltenen Stromkosten nicht ausreichen, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Ferner können sich gerade Leistungsempfänger regelmäßig nicht die Anschaffung neuer, energiesparender Haushaltsgeräte

leisten. Für volljährige, alleinstehende Leistungsempfänger beträgt der im Regelsatz enthaltene Anteil für Wohnen (ohne Miete), Energie und Wohninstandhaltung 8,36 % der Regelleistung, was 33,77 Euro entspricht. Nach einer Untersuchung von Check24 aus dem Februar 2016 kostet der Strom in Hamburg selbst bei nur 1.500 kWh/Jahr (üblich für Ein-Personen-Haushalte sind nach verschiedenen Quellen sogar 1.800 kWh) jedoch monatlich 40,88 Euro, also monatlich 7,11 Euro mehr als im Regelsatz enthalten. Die jährliche Unterdeckung beträgt damit mindestens 85 Euro. Für Haushalte mit dezentraler Warmwasserversorgung durch Strom dürfte die Deckungslücke noch größer sein, da die Mehrbedarfszuschläge für die dezentrale Warmwassererzeugung ebenfalls nicht ausreichend ist.

Die Bundesregierung hält dennoch an der Auffassung fest, dass Leistungsberechtigte ihre Energiekosten aus dem Regelbedarf decken müssen. Es werden weder Anhaltspunkte für Bedarfsunterdeckungen noch irgendein Handlungsbedarf gesehen. Diese Haltung der Bundesregierung ist nicht akzeptabel. Leistungsbezieher müssen in die Lage versetzt werden, übliche Stromkosten aus dem in der Sozialleistung dafür vorgesehenen Betrag zu bestreiten. Insoweit sollte dringend die Einführung einer zum Regelsatz zusätzlich bewilligten, bedarfsorientierten Haushaltsenergiepauschale erwogen werden, wie sie beispielsweise unter www.tacheles-sozialhilfe.de vorgeschlagen wird. Die Sozialbehörden müssen außerdem durch die Versorger in jedem Einzelfall rechtzeitig Kenntnis von der drohenden Stromabschaltung erhalten und diese durch Zuschüsse oder Darlehensvergabe verhindern. MhM schließt sich insoweit der Auffassung des Hauptgeschäftsführers des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes an, der das Abschalten von Strom bei armen Menschen als Ausdruck sozialer Kälte bezeichnet hat. *Marc Meyer* ■



Darlehenstilgung Maximal 10 Prozent zulässig

ALG II-Empfänger haben in bestimmten Lebenssituationen Anspruch auf Darlehen vom Jobcenter. Und zwar dann, wenn kein Leistungsanspruch auf Kostenübernahme durch das Jobcenter besteht, aber der Bedarf rechtlich anzuerkennen ist. Beispielsweise, wenn dringend benötigte Einrichtungsgegenstände wie Kühlschrank oder Waschmaschine beschafft oder eine Mietkaution geleistet werden müssen. Dieses Darlehen muss gemäß § 42a SGB II regelmäßig durch

einen zehnprozentigen Abzug vom Regelsatz getilgt werden. Bei Leistungsempfängern, denen mehrere Darlehen parallel bewilligt wurden, hat die Bundesagentur für Arbeit bislang für jedes Darlehen einen zehnprozentigen Abzug vom Regelsatz für möglich gehalten, solange der Abzug insgesamt nicht mehr als 30 Prozent ausgemacht hat. Dieses rechtlich sehr umstrittene Vorgehen der Bundesagentur hat dazu geführt, dass viele Leistungsempfänger teilweise über Jahre nur Leistungen deutlich unter dem Existenzminimum erhalten haben. Diese Auffassung hat die Bundesagentur jetzt endlich aufgegeben und ihre Fachliche Weisung Anfang 2016 entsprechend geändert. Auch bei mehreren Darlehen darf der Abzug vom Regelsatz zur Darlehenstilgung höchstens 10 Prozent betragen, egal wie viele Darlehen getilgt werden müssen. *Marc Meyer* ■

Heizkostenpreis schlägt Kapriolen

Viele Jahre galt als sicher, wohin die Reise mit den Energiekosten geht, nämlich steil nach oben. Das war gut für den Boom der alternativen Beheizungsarten und schmerzlich für die Mieter. Aber seit der Fracking-Boom in den USA die Märkte mit Rohöl flutet und dieser Rohstoff immer mehr zum Spekulationsobjekt und geopolitischem Instrument wird, schlägt der Heizölpreis ungeahnte Kapriolen. Mal verdoppelt er sich in zwei bis drei Jahren und dann halbiert er sich in ähnlich kurzer Zeitspanne, wie aktuell zu beobachten ist. Das hat extreme Auswirkungen auf die Heizkosten und macht deren Prüfung durch die Mieter nicht leichter. Der Zusammenhang zwischen dem Heizverhalten und der Höhe der Heizkosten scheint sich aufzulösen.

So zweifelte seine Familie aus Winterhude an der Korrektheit ihrer Heizkostenabrechnung. Denn trotz Familienzuwachs und damit deutlich stärkerem Heizenergieverbrauch lagen die abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten deutlich unter denen der Vorjahre. In der Beratung konnte diese erstaunliche Entwicklung erläutert werden. Den Spezialisten bei Mieter helfen Mietern liegen genaue Statistiken über die Preisentwicklung an den Energiemärkten und zur Witterungsentwicklung vor. Damit lässt sich die Plausibilität der in die Heizkostenabrechnung eingestellten Brennstoffkosten gut ermitteln. Eine weitere Möglichkeit, die Plausibilität der Brennstoffkosten zu ermitteln, ist der Vergleich mit den abgelesenen Verbrauchseinheiten. Denn die Menge der in allen Wohnungen eines Hauses erfassten Verbrauchseinheiten sollte sich in etwa parallel zum Energieverbrauch entwickeln. Ist der Brennstoffverbrauch gegenüber dem Vorjahr um 20 Prozent angestiegen und sind die Gesamt-Verbrauchseinheiten

gesunken, kann ziemlich sicher davon ausgegangen werden, dass die Abrechnung fehlerhaft ist. Bei Zweifeln also am besten Profis draufgucken lassen.

Verwaltungskosten zahlt Vermieter

Anfang 2014 zog eine WG in die Winterhuder Wohnung eines Eigentümers, der diese als Kapitalanlage gerade erworben hatte. Ende 2015 lag dann die erste Heiz- und Betriebskostenabrechnung im Briefkasten. Trotz durchschnittlicher Verbräuche von Wasser und Heizenergie lagen die abgerechneten Kosten weit über den vereinbarten Vorauszahlungen. Die der Abrechnung beigelegte Verwalterabrechnung für die Eigentümergemeinschaft machte einen ordentlichen Eindruck und rechnerisch war nach dem ausgiebigen Einsatz eines Taschenrechners auch nichts auszusetzen. Aber die Beraterin bei Mieter helfen Mietern erfasste auf den ersten Blick den Fehler. Der Eigentümer hatte die nicht umlagefähigen Kostenanteile, die Instandhaltungsrücklage und die Verwaltungskosten auf die Mieter abgewälzt. Und so ganze 846,30 Euro zu viel umgelegt. In § 1 Abs. 2 der Betriebskostenverordnung wird die Umlage von Verwaltungs- und Instandhaltungskosten definitiv ausgeschlossen. Die Mieter konnten ihre Nachzahlung um diesen Betrag kürzen.

Belege prüfen – was bringt das?

Liegt die aktuelle Nebenkostenabrechnung mit hoher Nachzahlung auf dem Tisch, stellt sich schnell die Frage, ob neben dem Gang in die Beratung von MhM auch die Belegeinsicht notwendig ist. Zwar ist es nach § 259 BGB das unbestrittene Recht der Mieter, dies zu tun, doch ist es auch zeitaufwändig und manchmal auch ziemlich unangenehm, dem Vermieter gegenüberzutreten. Aber die Einsichtnahme trägt sehr zum Verständnis der Abrechnung bei und kann viele Fragen klären. Darüber hinaus wird den Mietern nicht



Achim Woems,
MhM-Experte für Heiz- und Betriebskosten

selten im Mietprozess ein mangelnder Aufklärungswille unterstellt, wenn diese Möglichkeit nicht genutzt wurde. Was bringt es also? Einer Rechnung kann zum Beispiel entnommen werden, ob der in Rechnung gestellte Betrag in die Abrechnungsperiode gehört und/oder ob die Leistung auch für das abgerechnete Grundstück erbracht wurde. Aus Details einer Rechnung können manchmal auch die Gründe für Kostensteigerungen hervorgehen. Vorlegen muss der Vermieter auch die Verträge mit Dienstleistern. Da kann sich zeigen, dass die Fahrstuhl-Firma auch nicht umlegbare Reparaturkosten pauschal mit abrechnet. Oder der Einheitswertbescheid gibt Auskunft darüber, welcher Anteil der Grundsteuern auf gewerbliche Flächen und Stellplätze entfällt und welcher Anteil auf die Wohnungsmieter. Dem Müllabfuhrbescheid der Stadtreinigung kann man entnehmen, was die für die gewerblichen Mieter aufgestellten Behälter kosten. Und so weiter. Wem dies zu stressig ist oder wer sich dies nicht selbst zutraut, kann auch professionelle Prüfer beauftragen. Das kostet zwar, lohnt sich aber trotzdem häufig. Wenn man sich mit Nachbarn zusammensetzt, kann man sich die dafür anfallenden Kosten auch teilen. Fragen Sie nach einem Experten bei Mieter helfen Mietern unter Fon 040 / 431 394-0.

IHR GUTES RECHT – KURZURTEILE

Schimmel: Übliches Lüftungsverhalten

Vom Mieter kann verlangt werden, bis zu dreimal am Tag zu lüften. Ein darüber hinausgehendes Lüftungsverhalten ist nicht zumutbar. Wenn hingegen in einer Wohnung ein sechs bis achtmaliges Stoßlüften pro Tag erforderlich ist, um Schimmelbildung zu vermeiden, ist der Vermieter verpflichtet, ein vertragsgerechtes Wohnen zu ermöglichen. Er muss dann ein Raumklima schaffen, in dem es ausreicht, die Wohnung

dreimal täglich zu lüften. *Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 19.10.2015 – 20 C234/13*

Baumfällkosten nicht umlagefähig

Im Streit war, ob die Kosten für das Fällen einer Kastanie in der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegbar war. Der Baum war umgeknickt und beim Sturm teilweise auf das Nachbargrundstück gefallen. Das Amtsgericht Hamburg-Blankenese meint, dass Baumfällkosten nicht

umlagefähig sind. Baumfällkosten seien keine regelmäßig wiederkehrenden Kosten und daher keine typischen Betriebskosten, sondern obliegen der vermietetseitigen Instandhaltungsverpflichtung. Aufgrund der häufig jahrzehntelangen Lebensdauer von Bäumen müsse ein Mieter nicht damit rechnen, plötzlich und unvorhersehbar mit den meist sehr hohen Kosten belastet zu werden. *Amtsgericht Blankenese, Urteil vom 14.1.2015 – 531 C 227/13 Andree Lagemann* ■

WILLKOMMEN

Andreas Fribus

ist in Omsk in Sibirien aufgewachsen, deswegen spricht er fließend russisch. Als kleiner Junge musste er sich jeden Morgen im Kindergarten einen Eimer eiskaltes Wasser über den Kopf gießen, weswegen er heute selten krank wird und ice bucket challenges lächerlich findet. Über Friedland kam er mit seiner Familie nach Hamburg, wohnte in einem

zugewiesenen kleinen Holzhäuschen für Ausländer und besuchte die Grundschulklasse für Ausländer. Heute nennt er diese Zeit seine zwei Parallelwelten. Andy hat inzwischen Wirtschaftsjura studiert. Er mag Hunde, toleriert die Pferdenarretei der MhM-Reitsportgruppe, der auch seine Freundin angehört. Er selbst spielt gern Squash und interessiert sich für Politik, Wirtschaft und zettelt jederzeit gerne kontroverse politische Diskussionen an. Bei MhM



bereichert er das Empfangsteam.
Добро пожаловать Andy!

MhM-Mitgliedsbeitrag

- 87 Euro jährlich **mit** Prozesskostenschutz
- 60 Euro jährlich **ohne** Prozesskostenschutz

Impressum

Herausgeber Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e.V.,
Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg,
Fon 040 / 431 394-0, Fax -44,
info@mhmhamburg.de,
www.mhmhamburg.de

Chefredaktion Karin Aßmus

Redaktion Andree Lagemann,
Eve Raatschen, Sylvia Sonnemann

Autor/innen Dr. Tobias Behrens,
Isabel Bielenberg, Julia Fischer,
Christiane Hollander, Janne Kempe,
Jan Kuhnert, Rainer Link, Marc Meyer,
Achim Woens

Fotos MhM, Henning Scholz, fotolia

Layout Jana Madle | pix & pinsel

Druck OML Direktmarketing und
Logistik GmbH & Co. KG

Abonnement 10 € pro Jahr.
Der Bezugspreis ist durch den
Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Redaktionsschluss ist der 3.11.2016

Die Beitrittserklärung bitte ausschneiden und ausgefüllt senden an: Mieter helfen Mietern
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg



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

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.

Ort und Datum



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		

■ MhM-Zentrale
Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e.V.
Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg
Fon 040 / 431 394-0
Fax 040 / 431 394-44
info@mhmhamburg.de
www.mhmhamburg.de

MHM-SERVICE UND BERATUNGSSTELLEN

Das MhM-Beratungskonzept

Über 40 Juristinnen und Juristen beraten Sie bei MhM zu allen mietrechtlichen Fragen

Kommen Sie einfach vorbei. Als Mitglied erhalten Sie in allen Beratungsstellen in der **Rechtsberatung** rechtlichen Rat ohne Voranmeldung. Am **Rechtstelefon** beantworten unsere Juristen kleinere Rechtsfragen. Und bei komplexeren Mietrechtsproblemen übernehmen die MhM-Juristen Ihre außergerichtliche Vertretung. Vereinbaren Sie für die komplexere **Einzelberatung** einen Termin in der MhM-Zentrale.

Rechtsberatung in allen MhM-Beratungsstellen

■ MhM-Zentrale

Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg
15.30–18.30 Uhr | montags, donnerstags
16.00–17.00 Uhr | dienstags
10.00–12.00 Uhr | freitags

■ Barmbek

Poppenhusenstraße 1, in der BS-Barmbek
14.30–16.30 Uhr | mittwochs

■ Eimsbüttel

Doormannsweg 12, HH-Haus, Raum 20 
12.00–13.00 Uhr | dienstags

Telemannstraße 24, im Wohnprojekt 
18.00–19.00 Uhr | mittwochs

» Neue Beratungsstelle:

■ Horn

Am Gojenboom 46, in der »Horner Freiheit« 
15.15–16.30 Uhr | montags

■ Langenhorn

Tangstedter Landstraße 41, Raum 4
Bürgerhaus Langenhorn
15.00–17.00 Uhr | montags

■ Ottensen

Rothestraße 48, in der Motte 
16.30–18.00 Uhr | dienstags
12.00–13.00 Uhr | mittwochs

■ St. Pauli

Hein-Köllisch-Platz 12, im Kölibri 
16.00–17.00 Uhr | mittwochs

■ Steilshoop

Schreyerring 27, im Café, hinterer Raum
17.00–18.00 Uhr | dienstags

■ Wandsbek

Schloßstraße 60, im Bezirksamt, Raum 300
16.00–17.00 Uhr | donnerstags

■ Wilhelmsburg

Wilhelm-Strauß-Weg 2,
Bücherhalle Kirchdorf 
16.00–17.00 Uhr | donnerstags

■ Winterhude

Moorfurthweg 9e, im Goldbekhaus
18.30–19.30 Uhr | donnerstags

Rechtsberatung Spezial

■ MhM-Zentrale

Nebenkostenberatung
16.00–17.00 Uhr | montags, donnerstags
10.00–12.00 Uhr | freitags

Renovierungssprechstunde

15.00–16.00 Uhr | mittwochs

Wohnen mit Hartz IV

Beratung zu den Kosten der Unterkunft
14.30–15.30 Uhr | mittwochs

☎ Rechtstelefon

040 / 431 394-77

10.00–12.00 Uhr | montags, freitags
14.00–16.00 Uhr | montags bis donnerstags

MhM-Öffnungszeiten

■ MhM-Zentrale

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

Kautionszinsen Wie viele Zinsen für Ihre Kautions bisher angefallen sind, können Sie bei MhM kostenlos berechnen lassen.

Wohngeldberatung Wenn Sie Fragen zur Berechnung Ihres Wohngeldanspruches haben? Vereinbaren Sie bitte einen Termin.

Nachbarschaftsprobleme Wir bieten professionelle Unterstützung (Mediationen)

bei nachbarschaftlichen Streitigkeiten an.

Wohnungsrückgabe Bei Schwierigkeiten helfen wir Ihnen gern weiter. Stunde 38 € netto, zzgl. Anfahrt und Materialkosten.

Erste Hilfe bei Schimmelpilz Wir empfehlen Ihnen eine fachkundige Überprüfung. Stunde 45 € netto, zzgl. Anfahrt und Materialkosten.

Wohnung ausmessen Nutzen Sie ein professionelles Aufmaß unserer Fachleute. Stunde 45 € netto, zzgl. Anfahrt.

☎ Regine Bracht, 040 / 460 078 30

Hausgemeinschaftsberatung Mieter können gemeinsam viel erreichen. MhM unterstützt bei Hausversammlungen.

☎ Christian Bluhm, 040 / 431 394-17

