

# Mietraum<sup>m</sup><sup>2</sup>

- **MHM-Aktion: Ferienwohnungen zu Mietwohnungen!**
- **Mietenspiegel 2011: Mietenwahnsinn geht weiter**
- **Strom-Spar-Check: Energiesparlampen als Geschenk**





## Liebe Mitglieder,

nun ist es amtlich – die Mieten steigen dramatisch. Das ist das Ergebnis des neuen Mietenspiegels 2011, der im November veröffentlicht wurde. Wir informieren Sie auf den folgenden Seiten, wo die Preissprünge am größten waren und was das für Hamburg und seine Mieter bedeutet.

Außerdem bitten wir Sie um Ihre Unterstützung. Ein neues Phänomen macht sich auf dem Hamburger Wohnungsmarkt bemerkbar. Immer öfter werden Mietwohnungen nicht als solche genutzt, sondern übers Internet als Ferienwohnungen angeboten. Das bringt mehr Geld, ist aber ein klarer Fall von Zweckentfremdung. Lesen Sie dazu unseren Bericht und melden Sie uns solche Wohnungen anhand des Fragebogens, den Sie auch auf unserer Homepage [www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de) finden.

Nachdem wir in den letzten Ausgaben viel über energetische Modernisierung berichtet haben, möchte ich Ihnen in dieser Ausgabe eine andere Form der Energieeinsparung vorstellen – den Stromspar-Check.

Und noch eine Erinnerung: Wundern sie sich nicht. Zum 1.1.2012 wird der normale Vereinsbeitrag auf 60 € jährlich angehoben: ein Beschluss der Vollversammlung aus dem Jahr 2010.

Die Eröffnung unserer neuen Beratungsstelle am Langenhorner Markt verzögert sich leider erneut – voraussichtlich geht es im Februar 2012 endlich los.

Und jetzt wünsche ich Ihnen Frohe Weihnachten und einen Guten Rutsch ins Neue Jahr.

Ihre Karin Aßmus

Titelfoto: Fette Mieten Party: Im Oktober wurde in einer SAGA/GWG-Geschäftsstelle kurz und mit viel Konfetti gefeiert.

## Inhalt

### MIETER HELFEN MIETERN

Liebe Mitglieder	2
MHM-Öffnungszeiten Weihnachten	2
Neue MHM-Kollegin	2
Nebenkostentag am 12.1.2012	19
MHM-Service	19
Impressum	19
MHM-Beratungsstellen	20

### Titel

MHM-Aktion Ferienwohnungen zu Mietwohnungen!	3-4
--	-----

### Mieten

Hamburger Mietenspiegel 2011	6
Mietenwahnsinn geht weiter	5-8
Wie der Mietenspiegel funktioniert	5
Der Mietenspiegel von A-Z	7-8

### Mietrecht

Mieterhöhung falsch gemacht	11-12
Juristin Sabine Weis antwortet	12
Aus der Nebenkosten-Beratungspraxis	15
Analoges Satelliten-TV abgeschafft	12

### Umwelt

Energie-Spar Check:	
Sparlampen als Geschenk	13-14

### Stadtteile

Wulffsche Siedlung: Abriss verhindert	10
Oelkersallee: Der letzte Mieter	17
Ohlsdorf Am Weißenberge: Abrissängste	17
VHW-Genossen: Widerstand gegen Abrisspläne	17

### Hartz IV

Mietrichtwerte, Überprüfungsanträge und Darlehenstilgung	16
Pfändungsschutz nur noch bei P-Konto	16



**Kerstin Handke** hat sich so schnell in die Tätigkeit am Empfang in der Bartelsstraße eingearbeitet, dass sie gefühlt schon dreieinhalb Jahre da ist. Tatsächlich ist es gut ein Jahr her, dass sie bei MHM anfang und wir haben sie unseren Mitgliedern immer noch nicht vorgestellt. Das ist sie, Kerstin, die Kostümdesignerin, die jetzt Sonderpädagogik auf Lehramt studiert, die für ihr Leben gern näht, strickt und häkelt, aber nicht klöppelt. Es ist ihr überhaupt nicht peinlich, dass sie dabei schon nachmittags „Scrubs“ im Fernsehen guckt und aus dem Urlaub in Österreich sonderbare Worte mitbringt: Bam Oider! Ja Kerstin, das finden wir auch.

## MHM zwischen den Feiertagen

### Die MHM-Zentrale in der Bartelsstraße ist für Sie da!

Auch diesmal ist „Zwischen den Jahren“ für ausreichend Beratung gesorgt. Denn auch wenn Sie zum Jahresende noch Post vom Vermieter bekommen sollten, steht Ihnen das komplette Beratungsangebot in der MHM-Zentrale vom 27.12. bis einschließlich 30.12.2011 zur Verfügung. Hier können Sie sich zwischen Weihnachten und Neujahr zu den üblichen Zeiten beraten lassen. Auch telefonisch sind wir wie gewohnt zu erreichen. Nur unsere Außenberatungsstellen bleiben in dieser Woche geschlossen. Näheres finden Sie auch unter [www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de)

## Öffentliche Gestaltungsberatung

Wer seine Wohnung aufpeppen will, dem bietet die GWA St. Pauli Süd eine kostenlose Designunterstützung für Alltagsprobleme in und außerhalb der Wohnung an. Das Angebot gilt für Menschen, die auf St.Pauli wohnen, für Schulen, Betriebe, Kneipen, Keller, Gärten und und und. Immer mittwochs ist Sprechstunde im Kölibri, Hein-Köllisch-Platz 12 jeweils von 16.00 –18.00 Uhr. Näheres unter [support-design@hfbk-hamburg.de](mailto:support-design@hfbk-hamburg.de)

MHM-Aktion: Ferienwohnungen zu Mietwohnungen!

# 2.000 Wohnungen in Hamburg zweckentfremdet

Hamburg ist beliebt und attraktiv. Das belegen neben kontinuierlich steigenden Einwohner-, auch die steigenden Touristenzahlen. Gleichzeitig entwickelt sich eine neue Form des Tourismus mit deutlich negativen Folgen für den Hamburger Wohnungsmarkt. Immer mehr Wohnungen werden in Hamburg durch die Nutzung als Ferienwohnung zweckentfremdet. Und das, obwohl anmietbare Wohnungen mittlerweile Mangelware in Hamburg sind. Seitens Politik und Verwaltung geschieht nichts. Das will MHM ändern mit der Aktion ‚Ferienwohnungen zu Mietwohnungen‘.

Laut einer Untersuchung der Hamburg Tourismus GmbH hat die Zahl der Übernachtungen in der Metropolregion Hamburg seit 2001 um 87,6 % zugenommen. Im August 2011 wurde die Millionengrenze mit insgesamt 992.111 Übernachtungen im Monat nur noch knapp verfehlt. Auch in Zeiten der Finanzkrise nimmt die Reisebereitschaft nicht ab. Im Trend liegen derzeit Kurztrips in die europäischen Metropolen. Hamburg profitiert davon in ganz besonderem Maße. „Aus der touristischen Nachfrage resultieren rund 11,02 Mrd. Euro Bruttoumsatz“, fasst die Hamburg Marketing GmbH in ihrer Studie zum „Wirtschaftsfaktor Tourismus“ zusammen. Übernachtet wird dabei längst nicht mehr nur in Hotels. Immer mehr Anbieter werben mit privaten Wohnungen um Reisende. In Beratungsgesprächen bei MIETER HELFEN MIETERN beobachten wir, dass Mieter zunehmend über ständig wechselnde Nachbarn und Lärmbelästigung klagen. Bei unseren Recherchen mussten wir feststellen, dass in Hamburg eine Vielzahl von Wohnungen dauerhaft als Ferienunterkünfte genutzt werden. Eine Form der Zweckentfremdung, die laut Hamburger Wohnraumschutzgesetz verboten ist.

## „Slumming“ auf St. Pauli

Die Attraktivität der Hansestadt beschränkt sich dabei längst nicht mehr auf die üblichen Ausflugsziele Hafen, Michel und Reeperbahn. Das vielfältige, kulturelle Angebot lockt vor allem junge Gäste und so

genannte jung gebliebene Best Ager, die gerne das „echte“ Hamburg erleben wollen. Die Hamburg Tourismus GmbH wartet für dieses Publikum mit einer Extra-Broschüre auf. „Vorbei an den ‚touristischen Klassikern‘ hinein in das vibrierende, szenige Hamburg, dorthin, wo die Hansestadt keine Pause kennt, wo immer etwas los ist, sei es beim Essen, beim Shoppen, bei der Kultur oder im Nachtleben“. Auch der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) hat diesen Trend erkannt: „Erfolgreich sind Häuser mit Ausstrahlung und persönlicher Handschrift“, heißt es auf der Homepage des Verbandes. Das individuell gestaltete Apartment, mittendrin im pulsierenden Leben, das trotzdem ordentlich, gepflegt und preiswert ist, bildet für ein erlebnisorientiertes Publikum genau die passende Alternative zum Hotel.

## Moderne Städtereisen im Trend

Dass das Geschäft mit den Ferienwohnungen äußerst lukrativ ist, wird durch die wachsende Zahl der Online-Portale deutlich. Mit einer Mischform von privaten, aber eben auch professionellen Vermietern sind in den letzten Monaten die Online-Wohnungsbörsen Airbnb, Wimdu und 9flats gestartet. Zusammen bieten die drei Unternehmen derzeit in Hamburg 1.000 Unterkünfte an, darunter befinden sich etwa 500 Ferienwohnungen. Neben der dauerhaften Vermietung ganzer Wohnungen werden die Portale auch von Mietern genutzt, die kurzfristig ein Zimmer zur Untervermietung zur Verfügung stellen. Egal, ob sich ein solches Konzept durchsetzt und erfolgreich wird, das Bedürfnis nach individuellen und bezahlbaren Unterkünften ist auf Seiten der Städtereisenden auf jeden Fall vorhanden.

## Zweckentfremdung verschärft Wohnungsnot

Im Gegensatz zur allgemeinen Beliebtheit Hamburgs stagniert die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt: Wohnraum ist knapp, Schätzungen zufolge fehlen derzeit in Hamburg 40.000 Wohnungen. Während im letzten Jahr die Bevölkerung um 12.224 anstieg, wurden nach Angaben des aktuellen Hamburgischen Wohnungsbauentwicklungsplanes gerade einmal 3.051 Wohnein-



Anzeige im Internet

heiten im gleichen Zeitraum fertiggestellt. Der Studie „Wohnungsknappheitsindikator Deutschland“ im Auftrag der GBW Gruppe zufolge rangiert Hamburg auf Platz 2 hinter München. Doch nicht nur der mangelnde Neubau von Wohnraum ist ein Problem. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt wird durch Zweckentfremdungen und das Leer-Stehen-Lassen von Wohnraum verschärft. 2010 hat MIETER HELFEN MIETERN im Rahmen der „Kampagne gegen Leerstand“ (vgl. mietraum<sup>2</sup> 1/2010) 100 leerstehende Wohnungen angezeigt. Der Verdacht liegt nahe, dass hier auf einen profitableren Verkauf in der Zukunft spekuliert wurde. Eine größere Dimension hat dagegen nach unseren Recherchen die Zweckentfremdung von Wohnraum zugunsten von Ferienwohnungen. Derzeit werden nach unseren Recherchen etwa 2.000 Wohnungen dauerhaft dem Wohnungsmarkt durch die Nutzung als Ferienwohnung entzogen.

## Lukratives Geschäft mit Ferienwohnungen

Etwa 50 bis 100 Euro pro Nacht zahlen Feriengäste in Hamburg für eine 30 bis 70 Quadratmeter große Wohnung. Schnell lässt sich so bei ausreichender Auslastung das Drei- bis Fünffache einer „normalen“, am Mietenspiegel ausgerichteten Monatsmiete erwirtschaften. So kostet beispielsweise eine 49 m<sup>2</sup> große Ferienwohnung in der Lobuschstraße in Ottensen 89 Euro für zwei Personen pro Nacht. Für einen ganzen Monat wird die Wohnung für 2.601 Euro inklusive Endreinigung angeboten. Solch astronomische Summen verdeutlichen, wie attraktiv das Geschäft mit den Ferienwohnungen geworden ist. Erleichtert wird die Verwaltungsarbeit durch Online-Wohnungsbörsen, die ebenfalls von der Vermietung profitieren. Ein weiterer Vorteil der gewerblichen Nutzung entsteht dadurch, dass der Mieter ohne Untermiet-

vertrag nicht in den Genuss von Mieterrechten kommt. Die Dynamik auf dem Hamburger Wohnungsmarkt und steigende Mietpreise bieten derzeit Wertsteigerungen der Immobilien von 10 % und mehr innerhalb eines Jahres, wie das Unternehmen Grossmann & Berger GmbH in seinem Marktbericht „Bauträger“ analysiert. Hamburg ist damit europaweit eines der interessantesten Anlagfelder für Immobilien. Schneller als mit den ohnehin hohen Hamburger Mietpreisen lässt sich Profit nur noch mit Ferienwohnungen erwirtschaften. Ca. 1.500 Privatzimmer und Ferienwohnungen bieten Online-Portale wie fewo-direkt.de, traumferienwohnung.de, ferienwohnungen.de und die auf den Hamburger Markt spezialisierten Wohnungsbörsen hamburg-lodge.de und ferienwohnungen-hamburg.net an. Nur ein kleiner Anteil davon befindet sich in Gewerberäumen, in denen ein solcher Beherbergungsbetrieb gestattet ist. Bei dem überwiegenden Teil

der Angebote handelt es sich um Wohnraum, der extra als Ferienwohnung hergerichtet und anschließend gewerblich genutzt wird. Dass Wohnraumbörsen genutzt werden, ist verständlich. Die Umnutzung einer Mietwohnung in eine Ferienwohnung hat jedoch auch Auswirkungen auf die übrigen Mieter. Ferienwohnungen befinden sich in der Regel in größeren Häuserkomplexen. Bei MhM sind inzwischen zahlreiche Beschwerden von Mietern eingegangen, die sich über ständige Partygäste in der Nachbarwohnung, morgendlichen Lärm durch Rollkoffer und fehlende Nachbarschaft durch ständig wechselnden Gäste gestört fühlen. Ähnliche Entwicklungen lassen sich auch in Berlin beobachten. Dort sind Ferienwohnungen seit einigen Monaten in der öffentlichen Debatte. Berliner Mieter-Initiativen fordern ebenfalls, dass der Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden muss.

### Mitmachen bei der MhM-Aktion: Ferien- zu Mietwohnungen!

Während in Berlin nur an die Politik appelliert werden kann, ist die Frage der Zweckentfremdung in Hamburg gesetzlich geregelt. Das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz verbietet „die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung“. Die Auseinandersetzungen um steigende Mieten und Verdrängung in der Stadt in den vergangenen Monaten haben gezeigt, dass nur öffentlicher Druck Bewegung in die Politik bringt. MIETER HELFEN MIETERN will das Ausmaß der Zweckentfremdung feststellen und bekämpfen. Wenn es gelingt, bei vielen Wohnungen eine Wiedernutzung als Wohnung zu erwirken, könnte so der Mietenwahnsinn in Hamburg gebremst werden. Helfen Sie mit, füllen Sie unseren Fragebogen aus und melden Sie uns diese Wohnungen. Wir zeigen die Zweckentfremdung dann bei der zuständigen Stelle an und machen die Sache publik.

Text: Jonas Füllner

## MhM-Aktion: Ferienwohnungen zu Mietwohnungen!

Ferienwohnungen in der Großstadt liegen im Trend und sind nach Auffassung von MhM eindeutig Zweckentfremdung. Mietwohnungen werden dem Wohnungsmarkt entzogen, weil Vermieter mit der tage-, wochen- oder monatsweisen Vermietung an Touristen noch mehr Geld verdienen können als mit den ohnehin teuren Mieten.

### Unterstützen Sie unsere Aktion!

MhM will das Ausmaß dieses unschönen Trends feststellen und bekämpfen. Dabei ist jedoch nicht der Wohnungstausch zwischen Mietern während der Ferien gemeint oder die Untervermietung während eines Auslandsaufenthalts, sondern allein die dauerhafte Nutzung als Ferienwohnung. Melden Sie uns diese Ferienwohnungen. MhM wird diese Wohnungen bei den bezirklichen Abteilungen Wohnraumschutz melden. Die Abteilungen haben die Möglichkeit nach § 12 Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz, den Vermieter zu verpflichten, die Wohnung wieder Wohnzwecken zuzuführen. Und das sollten sie auch tun. Bitte füllen Sie den nachstehende Fragebogen aus und senden Sie ihn an MhM, Hamburger Mieterverein e.V., Bartelsstraße 30 in 20357 Hamburg oder füllen Sie ihn online unter [www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de) aus.

### Fragebogen Zweckentfremdung als Ferienwohnung

Anschrift der Wohnung

\_\_\_\_\_  
Straße + Hausnummer

\_\_\_\_\_  
PLZ

\_\_\_\_\_  
Lage (Geschoss, rechts, links, Mitte)

1. Ist die Wohnung dauerhaft als Ferienwohnung umgewidmet?

Ja, seit

\_\_\_\_\_  
Bitte Monat und Jahr angeben, soweit bekannt.

2. Wird die gesamte Wohnung jeweils vermietet?

Ja, es werden nicht nur einzelne Zimmer untervermietet.

3. Wird die Wohnung an Feriengäste vermietet?

Ja, es handelt sich nicht um die Unterbringung von Studierenden oder befristeten Arbeitskräften.

Wenn Sie die drei vorstehenden Fragen bejaht haben, handelt es sich um einen Fall, den MhM gern aufdecken und anzeigen möchte. Soweit es Ihnen möglich ist, beantworten Sie bitte auch die nachstehende Fragen:

Eigentümer und/oder Vermieter der Wohnung

Anschrift \_\_\_\_\_

Vermittler der „Ferienwohnung“ \_\_\_\_\_

Anschrift \_\_\_\_\_

Bei Rückfragen erreichen wir Sie unter \_\_\_\_\_

Name + e-Mail-Adresse oder Rufnummer

Wir werden Ihre Kontaktdaten vertraulich behandeln und nicht ohne Ihr ausdrückliches Einverständnis an Dritte weitergeben.

# Mietenwahnsinn geht weiter

Der Hamburger Mietenspiegel 2011 verzeichnet mit einem Anstieg von 5,8 % gegenüber 2009 den größten Mietersprung seit 16 Jahren. Was sagt das über den Hamburger Wohnungsmarkt? Wie funktioniert der Mietenspiegel? Was bedeutet der Mietenspiegel für die Mieter? Ist der Mietenspiegel aus Mietersicht abzulehnen? Wie soll man den Mietenanstieg aufhalten? MHM gibt Antworten auf die drängendsten Fragen.

Der Andrang bei der Mietenspiegel-Pressekonferenz am 3. November 2011 war enorm. Vier Kamerateams hatten sich aufgebaut. Es fehlte so gut wie keine Tageszeitung und kein Radiosender. „Die von Teilen der Bevölkerung erwarteten exorbitante Steigerung sei aber ausgeblieben“, kommentierte Bausenatorin Blankau den deutlichen Anstieg. Doch keiner dürfte einen noch höheren Anstieg als 5,8 % erwartet haben.

## Vermietermarkt Hamburg

Der Mietenspiegel zeigt genau das auf, was der aufmerksame Beobachter des Wohnungsmarkts schon länger weiß: der Hamburger Wohnungsmarkt ist extrem angespannt. Vermieter diktieren die Konditionen und können auch bescheidene Unterkünfte für großes Geld vermieten. Es sind auch genau diejenigen Wohnungen von überdurchschnittlichen Preissteigerungen betroffen, die besonders heiß begehrt sind – wegen der Lage, der Größe oder wegen ihres Preises.

## Heiß begehrt: Kleine Wohnungen

Das weiß jeder: Familien finden keine Wohnungen in Hamburg. Aber haben es auch Einzelpersonen schwer eine Wohnung anzumieten? Die Frage ist schnell beantwortet: Ja. In der Single-Hochburg Hamburg gibt es über 50 % Ein-Personen-Haushalte – vor zwanzig Jahren waren es nur 40 %. Im letzten Jahr wuchs Hamburg um über 12.000 Personen. Jährlich gibt es fast 9.000 Studienanfänger, aktuell sogar 13.000, denn der doppelte Abiturjahrgang strebt an die Hamburger Universitäten.



Demo gegen Mietenwahnsinn am 29.10.2011, MHM war dabei!

Eine riesige Nachfragergruppe steht somit einem viel zu geringem Angebot an kleinen Wohnungen gegenüber. Die Preise explodieren. In der guten Wohnlage ist der Mittelwert der kleinen Wohnungen bei über 10 Euro/m<sup>2</sup> gelandet.

## Schwund: günstige Wohnungen

Begehrt sind kleine Wohnungen auch deshalb, weil nur sie Arbeitslosengeld II-Beziehern und Grundsicherungsempfängern ermöglichen, die von der Sozialbehörde vorgegebenen Miethöchstwerte einzuhalten. Denn diese Grenzen berechnen sich für Einzelpersonen (noch) an den Mittelwerten des Mietenspiegels 2007 multipliziert mit 50 (m<sup>2</sup>). Der Quadratmeterpreis ist unrealistisch und so müssen Mieter kleinere Wohnungen suchen, um die Werte einzuhalten. Doch Mieter mit Transfer-Einkommen sind nicht die einzigen Mieter mit knappem Budget. Immerhin die Hälfte aller Hamburger Haushalte hat ein so geringes Einkommen, dass sie Paragraph-5-Schein-berechtigt sind. Der Mietenspiegel zeigt eindrücklich, dass die niedrigen Mietpreise, also Mieten unter 6,00 Euro/m<sup>2</sup> rasant schwinden. Lagen 2009 noch 48 % aller Wohnungen in nor-

## Wie funktioniert der Mietenspiegel?

Der Hamburger Mietenspiegel repräsentiert die Mieten von 536.800 Wohnungen. GEWOS führte 4.113 Interviews mit Mietern und befragte Vermieter von 8.418 Wohnungen.

Ein Drittel, nämlich 177.000 aller mietenspiegelrelevanten Wohnungen werden in der Spalte H abgebildet. 131.800 Wohnungen sind der guten Wohnlage, 405.000 Wohnungen der normalen Wohnlage zugeordnet.

### Nicht erfasst:

- Sozialwohnungen
- Wohnungen in Ein- oder Zwei-Familienhäusern
- Wohnungen ohne WC
- Wohnungen im Kellergeschoss
- Möblierte Wohnungen

Durchschnittlicher Anstieg: 5,8 %  
 Größter Sprung: Feld I5 +37 %  
 Stärkstes Sinken: Feld B6 -9,4 %

## Mietenspiegel 2011 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Bericht für Statistikamt und Umwelt - Amt für Wohn-, Bodenordnung und Bodenrenten -  
Erfassungsjahr: 01.04.2011

Jeweils Verwendung dieser Tabelle mit anschließendem Verbleib im Indexausgleich.  
Diese Tabelle ist nicht zur Nutzung an anderer Stelle, insbesondere für die Erläuterungen  
in der Broschüre "Mietenspiegel Wohnfläche 2011" gedacht. Besondere Verbleibe werden

Baualterkategorie/Baugrunderfertigkeit		Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EUR/m <sup>2</sup> )																										
		bis 31.12.1918		01.01.1919 bis 20.06.1948		21.06.1948 bis 31.12.1960		1961 - 1967		1968 - 1977		1978 - 1993		1994 - 2010														
Wohnlage	Ausstattung	A		B		C		E		F		G		H		I		K		L		M						
		mit Bad und ohne Sammelheizung	ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung				
Normale	1	25 m <sup>2</sup> bis unter 41 m <sup>2</sup>	Mittelwert Stamm Anzahl	6,35 0,20 - 7,91 14*	7,01 - 10,43 6,66	4,94 4,81 - 5,00 28*	7,14 6,42 - 8,11	5,65 5,20 - 6,02	6,62 6,70 - 7,28	7,20 4,00 - 9,12	5,27 6,97 - 9,86	7,78 6,60 - 9,06	5,09 6,88 - 11,22	2	41 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	Mittelwert Stamm Anzahl	6,64 6,11 - 7,61	8,23 6,81 - 9,25	5,17 4,90 - 5,25	6,77 5,87 - 8,00	6,08 4,64 - 5,54	6,15 5,47 - 7,19	5,88 4,98 - 6,57	6,36 5,28 - 7,50	7,25 6,30 - 8,08	6,72 7,20 - 10,23		
	3	66 m <sup>2</sup> bis unter 91 m <sup>2</sup>	Mittelwert Stamm Anzahl	6,18 6,43 - 7,15	8,23 6,79 - 10,00	6,03 4,95 - 5,21	6,39 5,67 - 7,80	6,35 5,11 - 5,90	6,17 5,30 - 7,15	5,38 4,65 - 6,06	5,90 4,90 - 6,11	7,80 6,60 - 8,90	8,62 7,11 - 10,87	4	ab 91 m <sup>2</sup>	Mittelwert Stamm Anzahl	6,46 5,94 - 6,53	7,46 6,66 - 9,27	6,07 5,26 - 6,97	6,49 5,90 - 7,14	6,07 5,40 - 6,00	7,64 6,25 - 8,90	9,62 8,31 - 10,90					
	5	25 m <sup>2</sup> bis unter 41 m <sup>2</sup>	Mittelwert Stamm Anzahl	10,88 9,69 - 12,20	10,88 9,69 - 12,20	10,88 9,69 - 12,20	10,88 9,69 - 12,20	10,88 9,69 - 12,20	10,88 9,69 - 12,20	10,88 9,69 - 12,20	10,88 9,69 - 12,20	10,88 9,69 - 12,20	10,88 9,69 - 12,20	5	41 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	Mittelwert Stamm Anzahl	6,65 6,13 - 7,00 25*	8,11 7,62 - 11,11	6,10 4,78 - 6,71 10*	8,50 6,00 - 10,73	6,48 4,70 - 6,00 10*	7,00 6,52 - 8,58	7,23 6,07 - 8,19	8,61 7,04 - 10,05	10,92 9,13 - 12,18	12,87 9,15 - 12,87 14*	9,79 8,02 - 11,30	
	7	66 m <sup>2</sup> bis unter 91 m <sup>2</sup>	Mittelwert Stamm Anzahl	7,67 6,22 - 8,03 20*	9,01 7,96 - 11,05	6,01 4,95 - 5,21	6,39 5,67 - 7,80	6,35 5,11 - 5,90	6,17 5,30 - 7,15	5,38 4,65 - 6,06	5,90 4,90 - 6,11	7,80 6,60 - 8,90	8,62 7,11 - 10,87	7	ab 91 m <sup>2</sup>	Mittelwert Stamm Anzahl	7,67 6,22 - 8,03 20*	9,01 7,96 - 11,05	6,01 4,95 - 5,21	6,39 5,67 - 7,80	6,35 5,11 - 5,90	6,17 5,30 - 7,15	5,38 4,65 - 6,06	5,90 4,90 - 6,11	7,80 6,60 - 8,90	8,62 7,11 - 10,87		
Gute	8	81 m <sup>2</sup> bis unter 131 m <sup>2</sup>	Mittelwert Stamm Anzahl	7,03 6,00 - 8,50 10*	9,01 7,35 - 11,10	6,01 4,95 - 5,21	6,39 5,67 - 7,80	6,35 5,11 - 5,90	6,17 5,30 - 7,15	5,38 4,65 - 6,06	5,90 4,90 - 6,11	7,80 6,60 - 8,90	8,62 7,11 - 10,87	8	ab 131 m <sup>2</sup>	Mittelwert Stamm Anzahl	9,10 7,92 - 11,49	9,10 7,92 - 11,49	9,10 7,92 - 11,49	9,10 7,92 - 11,49	9,10 7,92 - 11,49	9,10 7,92 - 11,49	9,10 7,92 - 11,49	9,10 7,92 - 11,49	9,10 7,92 - 11,49	9,10 7,92 - 11,49	9,10 7,92 - 11,49	9,10 7,92 - 11,49

Bei niedrigen Mietpreisen in Mietwohnungen zu geringen Darlehenszinsen ist schon bei einem bestimmten Ausmaß gefahren worden.  
Für Flächen mit weniger als 30 Metern: auf die Abmessung eingetragene, bei nicht auf die Messpunkte anderer Wohnungskategorien zu beachten.

Fortsetzung von S. 05



Auf der Demo Ende Oktober in Hamburg: 6.000 Menschen gegen Mietenwahnsinn

maler Wohnlage und waren für unter 6,00 € zu haben, sind es heute nur noch 32,7 %.

#### Teures Vergnügen: Altbauwohnungen

Für Normalverdiener oder Menschen mit geringem Einkommen sind Wohnungen in den innenstadtnahen Altbauquartieren unbezahlbar geworden. Der Preisanstieg in der Altbaukategorie ist fast überall zweistellig. Das Rasterfeld C2, die Altbauwohnung mit Bad und Heizung, kostet gegenüber 2009 gleich 14,3 % mehr. Von den insgesamt 73.000 Altbauwohnungen des Mietenspiegels betrifft dieses Feld 22.000 Wohnungen. Nur Neubauwohnungen der guten Wohnlage haben im Preis etwas nachgegeben (2,4 - 4,1 %). Allerdings ist das Preisniveau auch hier enorm, denn die Preise liegen im Mittelwert zwischen 9,47 und 11,35 Euro/m<sup>2</sup>.

#### Teuer modernisiert: 50er Jahre-Wohnungen

Gebäude aus den 50er Jahren sind das aktuelle Tummelfeld energetischer Sanierungen. Die Mietsteigerungen übertreffen die erhofften Energieeinsparungen oft um das Fünf- bis Achtfache. Das wirkt sich auch auf den Mietenspiegel aus. Das Rasterfeld H2 stieg um 8,2%. In der Baualtersklasse H des Mietenspiegels (1948-1960 erbaut) liegen die Preissteigerungen zwischen 5,7 und 18,6 %! Das Rasterfeld H2 betrifft so viele Wohnungen, wie kein anderes, nämlich 83.000 Wohnungen. Die Lage kann als dramatisch bezeichnet werden. Was bedeutet sie für Mieter?

#### Bestandsmieten werden nachziehen

Bei der Mietenspiegelbefragung werden nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, deren Mieten in den letzten vier Jahren erhöht wurden – entweder wegen einer normalen Mieterhöhung oder einer modernisierungsbedingten. Der Anteil der Neuver-

mietungspreise bei der Datenerhebung ist mit 42% sehr hoch. In vielen bestehenden Mietverhältnissen ist bei diesem Mietenspiegel für Vermieter noch Luft nach oben. **MHM** rechnet mit einer Welle von Mieterhöhungsverlangen in den nächsten Wochen.

#### Ausgaben für die Kosten der Unterkunft steigen

Unangenehm ist der kräftige Anstieg, insbesondere der der kleinen und günstigen Wohnungen, auch für die Stadt. Denn die Hamburger Sozialbehörde gibt jährlich 600 Millionen Euro Unterkunftskosten für Grundsicherungs- und ALG II-Bezieher aus. Nach Erscheinen des letzten Mietenspiegels hatte die Sozialbehörde die Höchstwerte für die Kosten der Unterkunft nicht angehoben. Dieses Mal wird die Behörde nicht darum herumkommen, denn die Höchstwerte müssen sich an den üblichen Entgelten für das Wohnen orientieren. Die Sozialbehörde gab an, dass man sich schnell zusammensetzen werde, um die Grenzen zu korrigieren. Sollten über Mieterhöhungen „nur“ die durchschnittlichen Steigerungen auf die Leistungsbezieher zukommen, so kostet allein das die Hansestadt Hamburg ca. 35 Millionen Euro jährlich mehr.

#### Weg mit dem Mietenspiegel?

Der Mietenspiegel ist für Mieter wichtig und nützlich. Ganz bewusst entschied sich **MIETER HELFEN MIETERN** vor über 20 Jahren, im Arbeitskreis Mietenspiegel mitzuwirken. In diesem Gremium versammeln sich Vermieterverbände, Richter, Datenschützer und Mietervereine, um die Baubehörde bei der Erstellung des Mietenspiegels zu beraten. **MHM** setzt sich auch dort vehement für Mieterinteressen ein. Auch wenn die Mietsteigerungen noch so ärgerlich und beängstigend sind, ohne den Mieten-

## Der Mietenspiegel von A bis Z

Eine **A**dresswohnlage kennt der Hamburger Mietenspiegel nicht.

Das **B**aualter der Wohnung ist für die Einordnung in den Mietenspiegel entscheidend und kann z.B. bei Dachgeschosswohnungen vom Alter des übrigen Gebäudes abweichen.

Die **C**-Spalte bildet die gut ausgestatteten Altbauwohnungen ab – sie sind zwischen 8 und 16 % teurer geworden!

Eine **D**usche genügt als vermietetseitige Ausstattung in einem gesonderten Raum, um ein Bad im Sinne des Mietenspiegels zu sein.

**E**infamilienhäuser werden vom Mietenspiegel nicht abgebildet.

**F**lächenangaben im Mietvertrag dürfen nicht mehr als 10 % von der tatsächlichen Fläche abweichen, sonst ist eine Mietminderung möglich.

In die **G**ute Wohnlage sind ein Viertel aller Wohnungen einsortiert.

Das Feld **H**-2 repräsentiert 15 % aller im Mietenspiegel abgebildeten Wohnungen, also 83.000 Wohnungen

Das Feld **I**5 machte mit einem Anstieg von 37 % den größten Sprung!

**J**a, ein Mieter muss ausdrücklich zustimmen, damit die Mieterhöhung wirksam wird, aber tut dieses nur, wenn sie wirksam begründet wurde!

Die **K**appungsgrenze besagt, dass der Vermieter die Miete maximal um 20 % in drei Jahren erhöhen darf.

**L**uxusausstattungen können den Oberwert rechtfertigen, allerdings keinen Zuschlag darüber hinaus.

Nach **M**odernisierungen erhöht der Vermieter die Miete idR nach § 559 BGB, also ohne den Mietenspiegel.

Die **N**ettokaltmiete ist im Mietenspiegel abgebildet, also die nackte Grundmiete ohne Heiz- und Betriebskosten.

Den **O**berwert eines Rasterfeldes kann nur der Vermieter einer weit überdurchschnittlich belegenen und ausgestatteten Wohnung beanspruchen.

Fortsetzung auf S. 8

## Fortsetzung von S. 7

spiegel sähe es schlimmer aus. Vermieter könnten Mieterhöhungen nur mit drei Vergleichswohnungen, z.B. aus ihrem Bestand oder einem Sachverständigen Gutachten begründen. Mieter könnten auf keine gesicherten Daten zurückgreifen, um sich zu wehren – Prozesse vor Gericht wären riskant.

**Was tun?**

Verstärkter Wohnungsbau wird langfristig zur Entspannung beitragen, wenn das Wachstum der Stadt und die Abrisse die Neubauaktivitäten nicht auffrisst. Aber hier und jetzt nützt das Mietern wenig. Es müssen schnell gesetzliche Änderungen auf den Weg gebracht werden, um den Wohnungsmarkt in Hamburg vor weiteren Auswüchsen zu schützen.

Wer, wenn nicht Hamburg, sollte deshalb eine Bundesratsinitiative starten? Nach Auffassung von **MHM** müssten folgende vier Änderungen darin enthalten sein:

**4-Punkte-Bundesratsinitiative**

- Die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete muss korrigiert werden, so dass alle am Ort gezahlten Mieten als ortsüblich gelten und nicht nur die in den letzten vier Jahren erhöhten Mieten. Die sog. Vier-Jahres-Regel muss weg.
- Der Mietenspiegel selbst sollte zuverlässige Daten über energetisch übliche Zustände enthalten, so dass energetische Modernisierungen nicht mehr gesondert über § 559 BGB durch eine Mieterhöhung geltend gemacht werden, sondern nur im Rahmen einer Mietenspiegelerhöhung möglich wären. Der systemfremde § 559 BGB muss gestrichen werden (vgl. mietraum<sup>2</sup>, Nr. 2/2011, S. 5/6).
- Die Erhöhungsmöglichkeit um 20 % in drei Jahren lässt zu große Mietsteigerungen zu. Eine Herabsetzung der

Kappungsgrenze z.B. auf höchstens 15 % ist überfällig.

- Überhöhte Mieten müssen wieder bekämpft werden können. Der Bundesgerichtshof (BGH) stoppte diese Möglichkeit, mit der **MHM** in den 90er Jahren von den Vermietern Millionen D-Mark erfolgreich zurückforderte. Denn der Mieter sollte laut BGH nur dann eine Mietsenkung erreichen können, wenn er beweist, dass er keine günstigere Wohnung auf dem Wohnungsmarkt habe anmieten können – unmöglich, so etwas zu beweisen. Wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % überschritten wird, ist die Miete unzulässig und der Vermieter muss sie herabsetzen, ggf. zurückzahlen. Nur eine solche Gesetzesregelung würde Schutz vor Preistreibern bieten.

Text: Sylvia Sonnemann

### MHM-Beratungstag am 13. Dezember 2011

Jeder Mieter kann etwas dazu beitragen und das Mietniveau in kleinem Rahmen in dieser Stadt beeinflussen, z.B. in dem er seine Mieterhöhung sorgfältig überprüfen lässt. Kommen Sie gerne am Dienstag den 13. Dezember 2011 ohne Anmeldung in die **MHM-Zentrale**, Bartelsstraße 30. Zwischen 14 und 18 Uhr beraten unsere Mietrechts-Expertinnen einen Nachmittag lang zum Thema Mieterhöhung. Ansonsten besteht wie immer die Möglichkeit, sich zu den normalen Beratungszeiten in den verschiedenen Stadtteilen Rechtsrat einzuholen.

Schon mal vormerken: Anfang 2012 werden wir die 2. Lange Nacht zur Mieterhöhung veranstalten. Bitte erfragen Sie den genauen Termin im Januar in unserer Zentrale oder auf unserer Homepage [www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de)

**Parkettböden** gelten in aller Regel als Merkmal besserer Ausstattung.

**Quartierszuschläge** gibt es im Mietenspiegel und damit bei einer Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht.

**Reihenhäuser** werden nicht vom Mietenspiegel abgebildet.

**Spüle und Herd** gehören in Hamburg zur Normalausstattung, sind aber kein MUSS.

**Terrassen, Balkone und Loggien** gehören in aller Regel zur Normalausstattung einer Wohnung.

**Unterkunftskosten** sind die Mietkosten, welche die Sozialbehörde für die Wohnungen der ALG II- und Grundsicherungsempfänger zahlt.

**Vier-Jahres-Regel:** In den Mietenspiegel finden nur solche Mieten Eingang, die in den letzten vier Jahren erhöht oder neu vereinbart wurden.

**Wohnlagenverzeichnis:** Die Baubehörde lässt zur Orientierung ein nicht amtliches Wohnlagenverzeichnis erstellen, das für jede Blockseite in Hamburg eine Angabe darüber macht, ob es sich um gute oder normale Wohnlage handelt.

Das **X-tra-WC** gehört bei großen Altbauwohnungen zum Standard.

**Yorkstraße** und **Yvonne-Mewes-Weg** sind die einzigen Y-Straßen in Hamburg und werden beide der guten Wohnlage zugeordnet.

**Zentral und ruhig** gelegene Wohnungen mit guten Einkaufsmöglichkeiten und Anschluss an den ÖPNV können Zuschläge zum Mittelwert in der normalen Wohnlage rechtfertigen.



## Das Kanäpee

Wand- und Objektgestaltung · Vertrieb · Dienstleistungen

Telefon: 040 27 89 37 74  
 Mobil: 0177 4 22 19 22

Hilfen für: Lisch 34c, 22625 Hamburg  
 Kontakt: [info@das-kanapee.de](mailto:info@das-kanapee.de)

[www.das-kanapee.de](http://www.das-kanapee.de)

Seit 1985 entwickeln und realisieren wir im Großraum Hamburg individuelle Einrichtungsleistungen im privaten und geschäftlichen Bereich. Von einfach bis anspruchsvoll, von traditionell bis unkonventionell. Aber immer wirtschaftlich, termingerecht und in bester handwerklicher Qualität.

**Unser Leistungsumfang umfasst unter anderem:**

- Lieferung und Vorlagung aller Bodenbeläge
- Polsterarbeiten und Dekoration
- Lieferung und Montage von Sonnenschutzanlagen

Darüber hinaus vermitteln wir zuverlässige Handwerker aus anderen Gewerken. Nutzen Sie unsere kostenfreie Beratung vor Ort, auch nach Geschäftsschluss.

**Wir finden auch für Sie eine überzeugende Lösung!**

# Und sie bewegt sich doch

Gagfah-Mieter hatten Anfang des Jahres durch eine Sternfahrt zur Gagfah-Zentrale in Wandsbek auf die unhaltbaren Zustände in ihren Wohnungen und Häusern aufmerksam gemacht. Was hat sich seitdem getan? Ist die Gagfah ein ‚besserer‘ Vermieter geworden? Können die Mieter endlich aufatmen? Das wollte Karin Aßmus von dem zuständigen Rechtsberatungsteam bei MhM Christine Kiene und Christian Bluhm wissen.



MhM-Berater Christine Kiene und Christian Bluhm: Sie machen der GAGFAH Dampf.

**Kiene:** Die gute Botschaft für Mieter: Es passiert etwas. Kleinere Schäden in den Wohnungen und in den Häusern werden beseitigt. Es gibt bereits Mieter, die dank unseren vereinten Kräfte mängelfrei wohnen. Die Gagfah selber hat ihr Budget für Reparaturen und Instandsetzungen wieder erhöht, auch dies eine gute Nachricht. Die schlechte Botschaft: Größere Mängel wie z.B. Feuchtigkeit und Schimmel werden nach wie vor nicht beseitigt.

## Wie viele Gagfah-Mieter vertritt MhM mittlerweile?

**Kiene:** Unser Schwerpunkt liegt in Steilshoop, aber auch Wilhelmsburg und Schnelsen-Süd sind im Kommen. Allein in Steilshoop sind diesen Sommer gut 100 Haushalte beigetreten. Wir haben sehr gut zu tun.

## Mit welchen Mietproblemen haben die Mieter zu kämpfen?

**Bluhm:** Vor allem mit Feuchtigkeit und den Folgeproblemen, mit undichten Türen und Fenstern in fast allen Steilshooper Wohnungen. Aber auch die Verwahrlosung von Treppenhäusern, defekte Fahrstuhl Anlagen, die Vermüllung, verdreckte Spielplätze und fehlende Gartenpflege sind ein Problem.

## Werden Mängel jetzt schneller behoben?

**Bluhm:** Schneller als vorher, aber immer noch sehr schleppend. Es gibt fünf abgeschlossene Fälle. Ansonsten lässt die Gagfah Fenster und Türen teilweise recht dilettantisch und billig abdichten. Kleinere Mängel werden auch durch Selbstvorname der Mieter beseitigt, d.h. die Mieter lassen nach Beratung durch MhM den Mangel beseitigen und ziehen die Kosten von der nächsten Mietzahlung ab. Nach wie vor ist die Gagfah schwer erreichbar,

auch Hausmeister sind kaum vor Ort, sie wechseln ständig oder fallen ersatzlos weg. Rückrufbitten auf dem Anrufbeantworter wird selten Folge geleistet. Die Gagfah erweist sich als echter Verzögerungsprofi, aber wir fordern beharrlich die Instandsetzungsrechte der Mieter ein – auch bei den großen Mängeln. Ein mühsames Geschäft, aber doch von immer mehr Erfolgen gekrönt.

## Müssen Mieter bei Mietminderung mit Klagen rechnen?

**Kiene:** Ja, leider. Die Gagfah ist nicht zimperlich. Werden Mängel angezeigt und Miete gemindert, dann wird in vielen Fällen das Recht auf Minderung bestritten. Die Gagfah reicht die Sachen weiter an die Berliner Anwaltskanzlei Curant Rechtsanwaltsgesellschaft mbH. Anschließend erhebt diese in einigen Fällen entweder Zahlungs- oder Räumungsklage. Das bedeutet auch, dass zuvor fristlose Kündigungen ausgesprochen werden. Das ist sehr beängstigend und einschüchternd für Mieter, auch wenn die Kündigungen letztendlich zurückgenommen werden müssen.

## Könnte die Stadt Hamburg die Mieter in ihrem Kampf David gegen Goliath unterstützen?

**Bluhm:** Ja. Ihr stehen im Rahmen des Wohnraumschutzgesetzes diverse Eingriffsmöglichkeiten zur Verfügung bis hin zu Ordnungsgeldern und Ersatzvornahmen. Voraussetzung ist allerdings, dass z.B. massive Mängel bestehen oder gesundheitsgefährdende Zustände wie bei Schimmelpilz herrschen. Die Abteilung Wohnraumschutz könnte konsequent den Anzeigen der Mieter und unseren Meldungen nachgehen. Leider zeigt man sich im Bezirk Wandsbek z.T. recht zögerlich, ob-

wohl die Mieter neben der zivilrechtlichen auch die öffentliche Unterstützung dringend benötigen.

**Kiene:** Manchmal müssen sich Mieter sogar noch verharmlosende Sprüche anhören wie in einem Fall in Schnelsen-Süd. Dort hatte die Gagfah ein Feuchtigkeitsproblem im Schlafzimmer durch Anbringen von Silikatplatten über den feuchten Stellen „gelöst“. Nach zwei Jahren gibt es dort wieder starken Schimmelpilzbefall. Die Gagfah wählt erneut eine oberflächliche Lösung, also wieder keine Ursachenbekämpfung, sondern ein Provisorium für die nächsten ein bis zwei Jahre. Der eingeschaltete Eimsbüttler Wohnungspfleger erteilte den empörten Mietern eine Abfuhr: Sie sollten sich doch freuen, dass überhaupt etwas passiert.

## Was ratet Ihr den Mietern?

**Bluhm:** Mieter sollten einen langen Atem haben und sich unbedingt rechtliche Unterstützung holen. Sie sollten standhaft bleiben, sich zusammenschließen, ihr Minderungsrecht ausüben und kleinere Mängel nach vorheriger Aufforderung selbst beheben, die Kosten dafür dann mit der Miete verrechnen. Auch Mieter im ALG II-Bezug können das in Absprache mit dem Jobcenter tun. Über den Kooperationsvertrag mit der Stadt Hamburg ist es in Einzelfällen möglich, dass das Jobcenter den MhM-Mitgliedsbeitrag für ALG II Bezieher übernimmt. Tut sich nichts, sollten Mieter auch über eine Instandsetzungsklage vor Gericht nachdenken. Ob ein solcher Schritt Erfolg versprechend ist, darüber sollte man sich vorher unbedingt bei MhM beraten lassen.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

# Abriss von 546 Wohnungen verhindert

Das erfolgreiche Bürgerbegehren gegen den neuen Bebauungsplan in Langenhorn wird öffentlich als Neubaubremse durch wenige Bürger kritisiert. Sogar Bürgerbegehren an sich sollen deshalb auf den Prüfstand. Zu Unrecht findet MHM.

Hamburg braucht kleine bezahlbare Wohnungen jetzt und heute. Die Ausgangslage in Langenhorn vor der Abstimmung über das Bürgerbegehren: Der Bebauungsplan Langenhorn 73 sollte geändert werden, damit der Eigentümer an dieser Stelle nach Abriss der alten Wohnungen mehr neue hätte errichten können. Doch für die Mieter der Wulffschen Siedlung, die für durchschnittlich 45-50 m<sup>2</sup> zu ca. 7 € netto kalt wohnen, gab es bis zuletzt keine Zusage des Vermieters über Größe und Ausstattung der neuen Wohnungen. Auch fehlte eine verbindliche Angabe darüber, wie hoch die neue Miete sein sollte.

## Unverbindlichkeit schafft Misstrauen

Auf dieser dünnen Datenbasis und ohne irgendeine rechtlich verbindliche Zusage, wollten die Mieter verständlicherweise keinem Abriss zustimmen. Auf den Mieterversammlungen weigerten sich die Vermieter zudem, auf Kündigungen zu verzichten. Der Verzicht wurde erst auf Druck der Bezirksversammlung erklärt, als die Bürgerinitiative genug Unterschriften für den Entscheid gesammelt hatte. So kann man Mieter und auch MHM nicht von einem Bebauungsplan überzeugen, der nur eine einzige Gewissheit geschaffen hätte: die Grundlage für den geplanten Abriss aller Wohnungen der Siedlung.

## Wenig Respekt vor dem Bürgerentscheid

Nach Bekanntwerden des Abstimmungsergebnisses kommentieren CDU und GAL-Fraktion in Hamburg Nord, dass hier Anwohner gegen Bewohner gesiegt hätten. Zum anderen wird weiterhin behauptet, die Wulffsche Siedlung sei marode und könne nicht ordentlich saniert werden, Neubau sei die einzig richtige Alternative. Beide Behauptungen sind falsch. Denn die Mieter selbst leisteten Widerstand, nicht nur Anwohner. Die Bürgerinitiative setzt sich entgegen aller Behauptungen aus Bewohnern und Anwohnern zusammen.



Die Idylle trägt – hier sollte angeblich maroder Wohnraum vernichtet werden.

400 Bewohner der 546 Wohnungen unterschrieben die Listen der Initiative zum Erhalt der Siedlung. Ein Mieterbeirat bildete sich auf einer schwach besuchten Informationsveranstaltung der Vermieter auf Vorschlag der Vermieter. Dieser Beirat befürwortete denn auch die vom Vermieter vertretene Neubauvariante inklusive Abriss. So entstand die Aufspaltung der Mieter in Befürworter und Gegner des Bebauungsplans.

Der Instandhaltungsgrad der Wohnungen ist gut, Teile der Siedlung wurden gerade erst modernisiert. Deswegen ist es einfach nicht richtig, zu behaupten, dass die Gebäude allesamt oder auch nur überwiegend marode seien. In den Beratungen der MHM-Mitglieder aus der Siedlung ging es nicht ein einziges Mal um Mängel!

## Mangelnde Kompromissbereitschaft des Investors

Obwohl die Initiative einen Kompromissvorschlag unterbreitet hatte, der einen Teilabriss von Häusern in den Randlagen vorgesehen hätte, wurde nach dem Prinzip alles oder nichts von Seiten des Bezirks

und des Vermieters verhandelt. Bleibt zu hoffen, dass aufgrund der Stimmungsmache gegen die Bürgerinitiative und gegen den Bürgerentscheid als einem wichtigen Instrument direkter Demokratie nicht die falschen Schlüsse gezogen werden. Weder sollte der Senat die Entscheidungsbefugnis in einem solchen Abstimmungsverfahren an sich ziehen, noch ist es nötig, Bürgerbegehren gesetzlich zu erschweren. Es sollte vielmehr Schule bei Politik und Investoren machen, eine frühzeitige und echte Bürgerbeteiligung zu gewährleisten, insbesondere wenn eine Vielzahl von Wohnungen zum Abriss stehen. Ein transparenter, kompromissbereiter und verbindlicher Verhandlungswille aller Beteiligten kann und sollte das einzige sein, das Bürgerbegehren überflüssig macht.

Text: Sylvia Sonnemann

# Mieterhöhung falsch gemacht

Viele Vermieter werden den neu erschienenen Mietenspiegel und seine zum Teil drastischen Steigerungen nutzen, um eine Mieterhöhung durchzusetzen. Einer Mieterhöhung müssen Mieter nur dann zustimmen, wenn sie formal und inhaltlich den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Viele Mieterhöhungen sind fehlerhaft. Die häufigsten Fehler und ihre Folgen hat MfM hier zusammengestellt.

## **Der Vermieter verlangt den Oberwert des Mietenspiegelfeldes.**

Das ist nur zulässig, wenn die Wohnung überdurchschnittlich ausgestattet ist. Handelt es sich um eine durchschnittliche Wohnung, wird die Mieterhöhung dadurch nicht unwirksam. Der Mieter muss dann eine Teilzustimmung auf den Mittelwert abgeben. Wenn er den schon zahlt, kann er die Mieterhöhung ganz zurückweisen.

## **Der Mieter hat auf eigene Kosten ein Bad einbauen lassen. Der Vermieter verlangt jetzt eine Mieterhöhung mit dem Mietenspiegelfeld einer Wohnung mit Bad und Heizung.**

Das geht nicht. Der Vermieter darf nur die Ausstattung berücksichtigen, die er selbst installiert oder bezahlt hat, egal, wie lange der Mietereinbau her ist. Maßgeblich ist das richtige Mietenspiegelfeld. Ergibt sich daraus eine höhere Miete, muss der Mieter eine Teilzustimmung abgeben. Ist das Feld leer, ist die Mieterhöhung komplett unwirksam.

## **Der Vermieter verlangt die neue Miete schon ab dem 1. des nächsten Monats.**

Das ist unzulässig, macht die Mieterhöhung aber nicht unwirksam. Die höhere Miete ist erst ab dem dritten Monat zu zahlen, der auf den Erhalt der Mieterhöhung folgt.

## **Der Vermieter hat die Mieterhöhung nicht unterschrieben.**

Es reicht aus, wenn erkennbar wird, wer die Mieterhöhung fordert, z.B. durch den Abdruck des Namens unter dem Schreiben – eine eigenhändige Unterschrift ist nicht vorgeschrieben.



Phantasievoller Protest gegen hohe Mieten: Fette-Mieten-Party.

## **Im letzten Jahr gab es eine Erhöhung wegen des Einbaus neuer Fenster. Der Vermieter verlangt jetzt eine Erhöhung nach dem Mietenspiegel und will den Modernisierungszuschlag zusätzlich.**

Das geht nicht. Der Modernisierungszuschlag gehört zur Grundmiete. Wenn der Vermieter jetzt nach Mietenspiegel erhöht, darf die gesamte neue Grundmiete nicht mehr als den zulässigen Mietenspiegelwert betragen.

## **Die Fenster ziehen, die Küchendecke hat einen Wasserschaden, statt das zu beheben verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung.**

Eine Mieterhöhung kann der Vermieter unabhängig von behebbaren Mängeln in der Wohnung verlangen. Der Mieter muss dann zustimmen, kann aber von seinem Recht zur Mietminderung Gebrauch machen und die höhere Miete erst zahlen, wenn die Mängel behoben sind.

## **Daten für die Wohnung sind im Mietenspiegel nicht vorgesehen, unter Baualter und Ausstattung findet sich ein leeres Feld. Der Vermieter begründet seine Mieterhöhung mit einem Nachbarfeld.**

Diese Mieterhöhung ist unwirksam, ihr

muss nicht zugestimmt werden. Gibt der Mietenspiegel keine Daten her, muss der Vermieter eine Mieterhöhung mit einem Gutachten oder drei Vergleichswohnungen begründen.

## **Im Mietvertrag stehen als Mieter Juliane Müller und Anna Schmidt. Anna ist schon vor Jahren ausgezogen, der Mietvertrag wurde nie geändert. Die Mieterhöhung schickt der Vermieter nur an Juliane.**

Die Mieterhöhung ist unwirksam, da Anna trotz Auszug noch Mieterin ist. Die Mieterhöhung muss sich an alle Mieter richten. Juliane muss nicht zustimmen.

## **Der Vermieter bietet dem Mieter an, freiwillig eine höhere Miete zu zahlen. Als Gegenleistung will der Vermieter für die nächsten zwei Jahren auf eine Mieterhöhung verzichten.**

Da es sich um ein Angebot und nicht um eine formelle Aufforderung zur Mieterhöhung handelt, muss kein Mieter einem solchen Vorschlag zustimmen. Jeder Mieter sollte genau prüfen, ob es sich lohnt oder nicht nur auf freundliche Weise versucht wird, eine Miete durchzusetzen, die vom Mieter gar nicht gezahlt werden müsste.

Text: Eve Raatschen

## Mai 2012: Analoges Satelliten-TV wird abgeschafft

Zum 01.05.2012 wird das analoge Signal für Satellitenfernsehen bundesweit eingestellt, ebenso die analog über Satellit verbreiteten Hörfunkprogramme. Künftig werden nur noch digitale Signale für den Satellitenempfang übertragen. Wenn Sie Ihr Fernsehsignal über Satellit empfangen und sich nicht sicher sind, ob das von Ihnen empfangene Signal analog oder digital übertragen wird, kann dies über die Video-textseite 198 auf den Sendern ARD, ZDF, RTL, SAT1 oder PRO7 überprüft werden. Werden Sie auf der Seite auf das Abschalten des analogen Fernsehens hingewiesen, so empfangen Sie noch analog. Anderenfalls werden Sie informiert, dass bereits ein digitales Signal empfangen wird, es muss

nichts veranlasst werden. Wer noch analoge Satellitensignale empfängt (ca. 20.000 Hamburger Haushalte), muss sich auf die Umstellung vorbereiten, ansonsten bleibt das Fernsehbild ab dem 01.05.2012 schwarz. Bei alten Satellitenanlagen muss für die Satellitenschüssel ein universaler Empfangskopf (LNB) angeschafft werden. Röhrenfernseher und viele Flachbildschirme besitzen keinen integrierten DVB-S Tuner, deswegen muss u.U. zusätzlich für das Fernsehgerät ein externes digitales Empfangsgerät angeschafft werden, um weiter fernsehen zu können. Verfügt der Mieter über eine eigene Satellitenanlage, so muss er sich selbst die notwendigen Geräte auf eigene Kosten anschaffen. Erfolgt der bisherige

analoge Satellitenempfang über eine vermietetseitige Schüssel, so muss der Vermieter die Anlage so umrüsten, dass aus der Antennendose ein digitales Satellitensignal zu entnehmen ist. Die dafür erforderlichen Kosten sind reine Instandhaltungskosten, soweit die Programmauswahl nicht vergrößert wird. Können mehr Programme als zuvor empfangen werden, sind die Kosten als Modernisierung auf die Mieter umlegbar. Die Anschaffungskosten für einen DVB-S Receiver verbleiben immer bei den Mietern.

Text: Marc Meyer

## Sie fragen – MHM-Juristin Sabine Weis antwortet



**Mein Mietverhältnis ist beendet und ich möchte nun meine Kautionszinsen zurück. Bei Anmietung vor mehr als 30 Jahren habe ich eine Kautionszahlung an den Vermieter gezahlt. In den 90er Jahren wechselte mehrmals der Eigentümer der Wohnung. Es gab auch eine Zwangsversteigerung des Hauses. Der zweite Käufer hat die Kautionszahlung noch bekommen, danach verliert sich die Spur. Vor zwei Jahren ist meine Wohnung noch mal verkauft worden. Der neue Eigentümer weigert sich, die Kautionszahlung zurückzuzahlen, da er keine Kautionszahlung bekommen habe. Zu Recht?**

Nein. Ihr letzter Vermieter muss Ihnen die Kautionszahlung zuzüglich Kautionszinsen auszahlen. Entscheidend ist, dass Ihr Vermieter die Wohnung nach dem 1. September 2001 erworben hat. Denn an diesem Tag trat die Mietrechtsreform in Kraft und verbesserte die Rechtslage für Mieter bezüglich der Kautionsrückzahlung. Nach altem Recht mussten die Mieter bei einem Verkauf der Wohnung um ihre Kautionszahlung fürchten. Der Erwerber war nämlich nur dann verpflichtet, die Kautionszahlung zurückzuzahlen, wenn er die Kautionszahlung auch vom Verkäufer erhalten hatte. Ließ sich nicht mehr feststellen, wo die Kautionszahlung verblieben war oder war der alte Eigentümer nicht mehr auffindbar, hatten die Mieter das Nachsehen. Dieses alte Recht ist zwar weiterhin anwendbar, aber nur wenn eine Veräußerung vor dem In-Kraft-Treten der

Mietrechtsreform stattgefunden hat. Für Fälle der mehrfachen Veräußerungen hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 1. Juni 2011 (VIII ZR 304/10) klargestellt, dass die neue Rechtslage bei einem Wohnungskauf nach dem 1.9.2001 auch dann gilt, wenn es bereits vor dem In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform Verkäufe gegeben hat und die Kautionszahlung in der Kette der vorangegangenen Vermieter nicht weitergeleitet wurde.

**Mein Vermieter hat mir Ende November eine Mieterhöhung zugeschickt, die mit dem Mietenspiegel 2009 begründet wurde. Zu diesem Zeitpunkt war der neue Mietenspiegel schon veröffentlicht, dessen Werte für „mein“ Rasterfeld interessanter Weise gesunken sind. Kann die Mieterhöhung überhaupt eine Wirkung haben?**

Leider führt die Bezugnahme auf einen alten Mietenspiegel nicht dazu, dass die Mieterhöhung als unwirksam angesehen werden kann; so der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 6.7.2011 (NZM 2011, 743). Ob Sie einer Mieterhöhung zustimmen müssen, hängt davon ab, ob Ihre derzeitige Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist selbstverständlich anhand des Mietenspiegels 2011 zu ermitteln.

Das nützt einkommensschwachen Haushalten wirklich

# Energiesparlampen als Geschenk

Text: Rainer Link  
Foto: Henning Scholz

Wo gibt's denn so was? Einkommensschwache Haushalte bekommen gleich drei Sachen auf einmal geschenkt. Erstens: Energiesparleuchten und schaltbare Steckdosenleisten im Wert von bis zu 70 Euro. Zweitens: Eine qualifizierte Beratung zum Nulltarif. Und drittens: Ein gutes Gewissen, denn der Haushalt wird künftig seine CO<sub>2</sub>-Bilanz erheblich verbessern. Kein Trick dabei. Nichts Kleingedrucktes. Selbstverständlich alles völlig legal. Und kein großer Aufwand: Zwei freundliche Berater kommen ins Haus, schauen sich um, wechseln die Energieverschwender aus und wünschen dem Mieter einen guten Tag. Ein Angebot, das man nicht ablehnen kann. Aber: das Angebot gilt nur für einkommensschwache Mieter.



Ein gern gesehener Gast: Ralf Bauerdorf, der Mann, der die elektronischen Geschenke verteilt.

Morgens um zehn in der Bramfelder Straße. Ralf Bauerdorf (54) ist von Beruf Energiesparhelfer und auf seiner täglichen Tour durch Hamburger Mieterhaushalte. Seine erste Kundin an diesem Tag ist Andrea Bartel, die hier mit Kind und Lebenspartner in einem 60er-Jahre Mietshaus wohnt. Ralf Bauerdorf kommt immer zwei Mal. Bei seinem ersten Besuch hatte er sich bereits die elektrischen Geräte wie Fernseher oder Kühlschrank und die Beleuchtung in der Wohnung angeschaut. Um sicher zu gehen, misst er bei einigen Geräten die Verbrauchswerte. Und manchmal wirft er auch einen Blick in die Strom- und Wasserabrechnungen. Seine Erkenntnisse schreibt er in ein Protokoll. Auf der Basis dieser aufgenommenen Daten stellen die Berater ein individuelles Stromsparpaket zusammen. Wenn Ralf Bauerdorf einige Zeit später zu seinem zweiten Besuch erscheint, ist er schwer bepackt mit Energiesparlampen in allen Formen und Watt-Stärken, Zeitschaltuhren und Steckdosenleisten, die sich komplett ausschalten lassen. Energiesparlampen sind deutlich teurer in der Anschaffung, aber das muss Frau Bartel ja nicht kümmern, sie erhält den Komplett-

satz für ihre Wohnung umsonst. Die neuen Leuchten halten viel länger als herkömmliche Glühlampen. Der nächste Nachkauf auf eigene Rechnung ist deshalb erst in vielen Jahren zu erwarten, das spart Geld. Auf dem Markt gibt es billige Energiesparleuchten, die, wenn man sie gegen eine herkömmliche Glühbirne austauscht, dem bisher behaglichen Wohnzimmer den

Charme einer Industriehalle verleihen. Solch billiger Kram kommt bei Energiesparhelfer Bauerdorf nicht in die Fassung: „Ich arbeite nur mit Qualitäts-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe, Warmstart für lange Lebensdauer und hoher Schaltfestigkeit“, versichert er. Wie viel Geld wird der Dreipersonenhaushalt von Andrea Bartel wohl in den kommenden



Besuch des Energiesparhelfers zweiter Teil. Ralf Bauerdorf liefert zum Nulltarif.



Nicht mal selbst rein drehen müssen die Mieter die neuen Leuchten. Der Energiesparhelfer steigt auch gern mal auf die Leiter.



Sieht aus, als wolle der Energieberater sich an den Vorräten bedienen. In Wahrheit sucht er im Kühlschrank nach dem Schild mit den technischen Geräteangaben

## Guter Rat beim Kühlschrankkauf

Ein neuer Kühlschrank bleibt bis zu 20 Jahren in der Küche stehen – da sollte das neue Gerät möglichst sorgfältig ausgewählt werden. Doch worauf achten im Dickicht von Preisen, unterschiedlichen Ausstattungen und Energieverbräuchen?

Entscheidungshilfe bietet die aktuelle Broschüre „Besonders sparsame Haushaltsgeräte 2011/2012“, die bei der Verbraucherzentrale Hamburg erhältlich ist.

Effiziente Geräte sind zwar in der Anschaffung etwas teurer, die Mehrkosten amortisieren sich aber durch die Einsparungen bei den Stromkosten im Laufe der Jahre wieder. Übersichtliche Listen geben Auskunft über Hersteller, Abmessungen sowie die erwarteten Betriebskosten in 15 Jahren.

Die Broschüre gibt es kostenlos bei der Verbraucherzentrale oder als Download auf [www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de)



Team-Leiter Christoph Dräger (1. v. links) und die Hälfte seines Teams vor ihrem Büro.

Jahren einsparen? Es dürften etwa 450 Kilowattstunden pro Jahr sein, das bringt umgerechnet eine Ersparnis, von knapp 100 Euro. Da die Stromkosten aus dem Regelsatz der Grundsicherung bestritten werden müssen, ergibt sich für Frau Bartel ein reales Plus in der Haushaltskasse. Ein gutes Geschäft auch für die Umwelt: über die Lebensdauer der eingebauten Spargeräte werden zwischen zwei und drei Tonnen CO<sub>2</sub> vermieden.

Der größte Stromfresser im Haushalt ist meist der Kühlschrank, insbesondere dann, wenn er alt oder sehr alt ist. Die Energiesparhelfer können den Mietern ein lukratives Angebot machen: einen Zuschuss von 100 Euro beim Kauf eines neuen umweltfreundlicheren Geräts. „Der günstigste Kühlschrank mit der Qualitätsnote „A+++“ liegt bei 160 Euro. Der Mieter muss also die Differenz von 60 Euro aufbringen. Und dann kommt noch die Entsorgung des Altgeräts hinzu“, rechnet Christoph Dräger, der Projektleiter der Hamburger Energiesparhelfer vor. Seit das Kühlschrank-Programm im Herbst 2010 gestartet wurde, haben wir etwa 100 Stromfresser austauschen können.“

Für die Aktion „Stromspar-Check für einkommensschwache Haushalte“ sind zwölf Energiesparhelfer unterwegs. Sie alle sind über 50 Jahre alt und waren längere Zeit arbeitslos. Herr Bauerdorf war früher Bürokommunikationselektroniker, seine Kolleginnen und Kollegen arbeiteten als Pharmareferent, Programmiererin, Jour-

nalist und Kleinverleger, Medienoperator, Netzwerkadministrator, Gas- Wasserinstallateur und Elektrotechniker. Alle wurden im technischen Bereich geschult und erhielten ein Kommunikationstraining. Zur Ausbildung gehörte auch eher Skuriles wie die Unterrichtseinheit „Sicheres Besteigen einer Leiter“. Jetzt jedenfalls sind alle in der Lage, die energetischen Schwachstellen innerhalb eines Haushalts zu orten.

Der Etat für den Stromspar-Check kommt vom Bundesumweltministerium, der Hamburger Energieagentur und der ARGE. Zwei Jahre läuft das Projekt bereits, das dritte Jahr ist gesichert und Teamleiter Christoph Dräger akquiriert bereits Gelder für die weiteren Jahre. Denn es ist viel zu tun in Hamburg. Die Zweier-Teams schaffen meist drei Hausbesuche pro Tag. Da es in der Stadt rund 100.000 einkommensschwache Haushalte gibt, sind die Energiesparhelfer also bis ins Rentenalter gut ausgelastet.

## Machen Sie mit!

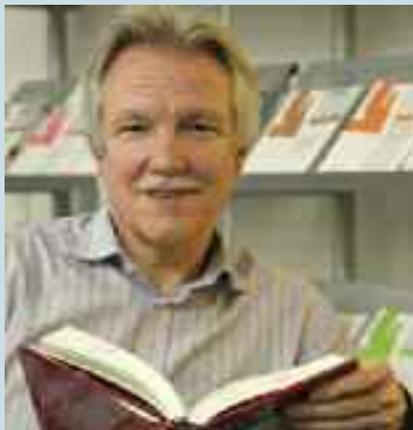
Wer hat Anspruch auf den Hausbesuch der Energiesparhelfer?

Alle Mieter, die Arbeitslosengeld II, Grundsicherung oder Wohngeld beziehen.

Einfach anrufen bei: STROMSPAR-CHECK 040/18 04 64 22 oder anmelden bei:

[www.stromspar-check.de](http://www.stromspar-check.de).

Ralf Bauerdorf und seine Kolleginnen und Kollegen stehen in den Startlöchern.



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

## Aus der Nebenkosten-Beratungspraxis

Die Nachzahlungsbeträge wurden daraufhin um durchschnittlich 650 € pro Mieter reduziert.

### Vattenfall erhöht um 7 Prozent: Zeit zum Wechseln

Schon wieder lässt der Stromriese Vattenfall mitteilen, dass die Preise um 7 Prozent steigen werden. Einen Hamburger Durchschnittshaushalt wird das mit zusätzlichen Kosten in Höhe von etwa 40 € m Jahr belasten. Die Begründung, dass die Beschaffungskosten, die staatlichen Gebühren und der Personalaufwand gestiegen ist, wird bei der mangelnden Transparenz des Konzerns kaum zu überprüfen sein. Wenn es denn überhaupt einen Weg gibt, die Großen des Strommarktes unter Druck zu setzen, dann ist es der Wechsel zu einem anderen Anbieter. In diesem Zusammenhang hat die Bundesnetzagentur mitgeteilt, dass der Anbieterwechsel zukünftig nur noch höchstens drei Wochen dauern darf. Eine nervige Begleiterscheinung auf dem Weg zum neuen Stromanbieter entfällt damit. Den passenden Anbieter, nach Möglichkeit mit Ökostrom, finden Mieter über das Internetportal Verivox. Weitere Fragen dazu kann die Verbraucherzentrale Hamburg im Rahmen der Energieberatung beantworten. [www.vz-hh.de](http://www.vz-hh.de)

### Wasserkosten: Gebührensplittung

Die Rechnungen von Hamburg Wasser werden zukünftig anders aussehen. Der darin enthaltene Anteil für die Siegelgebühren wird gesplittet sein in den Anteil Schmutzwasser, der wie bisher in das Abwassernetz geleitet wurde und einen neuen Anteil Regenwasser, der nicht auf

natürlichem Weg dem Grundwasser zugeführt wird. Dabei wird die Größe des Grundstücks und der Grad der Versiegelung berücksichtigt. Mieter, deren Wohnung in einem Haus auf einem großen Grundstück liegt, zahlen tendenziell ein wenig mehr. Ist das Grundstück zum Beispiel stark durch Stellplatzflächen versiegelt, kann dieser Anteil noch höher ausfallen. Ob der in der Neuerung enthaltene umweltpolitische Gedanke dazu führt, dass der Versiegelungsgrad zurückgeht, wird sich allerdings erst sehr langfristig zeigen.

### Winterdienst: Hotline der Stadtreinigung

Die kalte Jahreszeit ist da und die letzten Jahre gaben einen Hinweis darauf, dass es auch in Hamburg mal einen richtigen Winter geben kann. Da es nicht immer ganz einfach ist, die Verantwortung für den Winterdienst der unterschiedlichen Flächen zu bestimmen, hat die Umweltbehörde Hamburg dazu ein Faltblatt an alle Hamburg Haushalte verteilt. Darin finden sich Hinweise, wie und wann der Winterdienst zu leisten ist. Unter der Winterdienst-Hotline Telefon 2576 – 1313 informiert die Stadtreinigung über den Winterdienst und zu gesetzlichen Regelungen. Die Räumspflicht trifft übrigens in erster Linie die Haus- bzw. Wohnungseigentümer. Es sei denn, mietvertraglich ist diese Pflicht auf den (i.d.R. Erdgeschoss-) Mieter abgewälzt. Zum Thema empfiehlt sich auch die Lektüre des MHM Winter-Spezials 'Schnee und Eis', abrufbar unter [www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de).

### Heizkosten:

#### Keine periodenfremden Energiekosten

Eine Mieterin aus Othmarschen kommt mit einer im Vergleich zu den Vorperioden extrem hohen Heizkostenabrechnung in die Beratung. Die Nachzahlung beträgt ganze 882 €. Der Verbrauch der gesamten Energiemenge für das Haus ist um 85 Prozent gegenüber dem Vorjahr weit stärker angestiegen als es selbst das besonders kalte Jahr 2010 erwarten ließ. Nach den Daten des Deutschen Wetterdienstes war das Jahr 2010 etwa 20 Prozent kälter als 2009. Für die Jahre 2008 und 2009 wurde die im Haus verbrauchte Energiemenge mit jährlich 89 Kilowattstunden pro Quadratmeter (kWh/m<sup>2</sup>) angesetzt. Für ein in 1964 gebautes Haus ein unwahrscheinlich niedriger Verbrauch. In der Abrechnung 2010 wurde wiederum mit 302 kWh/m<sup>2</sup> ein viel zu hoher Verbrauch veranschlagt. Normal wäre ein Verbrauch von durchschnittlich etwa 180 kWh/m<sup>2</sup>. Damit bestand der Verdacht, dass 2010 Energie abgerechnet wurde, die in den Vorjahren verheizt wurde. Das ist rechtlich nicht zulässig. Die Prüfung der Gasrechnungen für die Jahre 2008 bis 2010 ergab dann auch, dass der Vermieter die Hauptgasuhr lange nicht abgelesen hatte. Der Energieversorger hatte mangels abgelesenen Verbrauchs auf der Basis der sehr warmen Periode 2007 die Kosten für 2008 und 2009 geschätzt. Ende 2010 war dann bei einer Ablesung des Energieversorgers festgestellt worden, dass der Verbrauch viel höher war. Zusammen mit der Hausgemeinschaft errechnete der MHM-Berater einen Jahresverbrauch auf der Basis der vom Deutschen Wetterdienst ermittelten Witterungsverhältnisse nach Gradtagen. Die Hausverwaltung ließ auf dieser Basis eine neue Heizkostenabrechnung erstellen.



Der nächste Winter kommt bestimmt.

# Wohnen unter Hartz IV

## Überprüfungsanträge noch 2011 stellen

Seit dem 01.04.2011 wirken Korrektur- bzw. Überprüfungsanträge gemäß § 44 SGB X für bereits rechtskräftige Bescheide nicht mehr vier Jahre zurück, sondern nur noch für das aktuelle und das vorherige Kalenderjahr 2010. Änderungen zugunsten von Leistungsbeziehern (z. B. höhere Leistungsansprüche wegen der Unterkunftskosten oder eine Betriebskosten- bzw. Heizkostennachforderung) sind daher nur noch eingeschränkt möglich. Wer Bescheide des Jahres 2010 überprüft und korrigiert bekommen möchte, muss den entsprechenden Antrag zwingend noch dieses Jahr stellen. Ab Januar 2012 wirkt der Antrag nur bis Januar 2011 zurück.

## Mietrichtwerte endlich anpassen

Obwohl die Mietenspiegelmieten seit 2007 um durchschnittlich knapp 10% gestiegen sind, bemessen sich die sogenannten Miethöchstwerte für Sozialleistungsempfänger immer noch nach den Mittelwerten des Mietenspiegels 2007. Mieter, deren Unterkunftskosten auch nur geringfügig über den Werten des Jahres 2007 liegen, erhalten durch die Hamburger Arbeitsgemeinschaft SGB II regelmäßig sogenannte Umzugsaufforderungen (Kostensenkungsaufforderungen). Wenn es den Mietern nicht gelingt, durch Umzug oder Untervermietung ihre Miete auf die 2007er Werte zu senken, bekommen sie nicht mehr die ganze Miete bezahlt. Die Mietrichtwerte müssen dringend an die Werte des aktuel-

len Mietenspiegels angepasst werden. Angesichts der aktuellen Wohnungsnot in Hamburg kann die Suche nach einer preiswerteren Wohnung nicht gelingen. Die Sozialbehörde hat die Aufforderung zur Kostensenkung zur Zeit eingestellt. Darüber können sich Mieter freuen.

## Darlehensstilgung: Noch weniger als das Existenzminimum

Zum Jahresanfang hat es eine gravierende Verschärfung zu Lasten der Leistungsempfänger gegeben. Bis März 2011 war es unzulässig, von Hartz IV- Leistungsbeziehern zu fordern, dass sie ein Darlehen, welches ihnen für eine Mietkaution gewährt wurde, noch im Leistungsbezug tilgen. Es musste lediglich der Rückzahlungsanspruch gegen den Vermieter nach Ende des Mietverhältnisses an die Jobcenter abgetreten werden. Durch den neuen § 42a SGB II muss das Jobcenter nun noch im laufenden Leistungsbezug die sofortige Tilgung des Darlehens mit 10% des Regelsatzes verlangen. Entsprechende Regelungen finden sich in der aktuellen Fachanweisung der Sozialbehörde vom 14.09.2011. Für diese Regelung gibt es keine zwingende Notwendigkeit. Für Leistungsbezieher geht es jedoch an die Substanz. Nun muss ein Ein-Personen-Haushalt, der eine Wohnung anmietet, über mehrere Jahre von 327,60 € im Monat leben anstatt von 364 €

Text: Marc Meyer



Die Anzeigenseite zeigt es: Das Angebot an Mietwohnungen ist lausig schlecht.

## Ab 2012: Pfändungsschutz nur noch bei P-Konto

**Ab dem 01.01.2012 wird der Pfändungsschutz für ein „normales Konto“ aufgehoben. Dann gibt es nur noch die Schutzmöglichkeit durch das P-Konto.**

Wenn das Girokonto auf Betreiben eines Gläubigers gesperrt wurde, so konnten Schuldner nach der bisherigen Rechtslage vor Gericht ziehen und den manchmal lebensnotwendigen Pfändungsschutz beantragen. Seit dem 01.07.2010 kann jeder Kontoinhaber die Umwandlung seines Kontos in ein sogenanntes P-Konto (Pfändungsschutzkonto) beantragen.

Damit besteht automatisch Pfändungsschutz für einen Grundfreibetrag in Höhe von derzeit € 1.028,89. Auf Antrag kann dieser Betrag erhöht werden, wenn z.B. Unterhaltsverpflichtungen bestehen. Das P-Konto wird ab 2012 die einzige Kontoart sein, die pfändungsgeschützt ist.

Gegenüber der kontoführenden Bank besteht ein Rechtsanspruch auf Umwandlung in ein P-Konto. Viele Banken lassen sich diesen Service unberechtigterweise teuer bezahlen – der Bundesverband der Verbraucherzentrale hat bereits zahlreiche erfolgreiche Abmahnungen gegen diese Praxis durchgesetzt.

Ob bereits erwirkte gerichtliche Freigabebeschlüsse für ein normales Girokonto nach dem 31.12.2011 Bestand haben, ist noch ungeklärt. Daher empfiehlt die Verbraucherzentrale, spätestens im Dezember 2011 ein bereits gepfändetes Konto in ein P-Konto umzuwandeln. Wer von Pfändung betroffen oder bedroht ist, sollte sich unbedingt beraten lassen, bei der Verbraucherzentrale oder bei Schuldnerberatungsstellen. In der MfM-Zentrale sind Info-Flyer der Verbraucherzentrale sowie der Hamburger Behörde für Arbeit und Soziales zum Thema erhältlich.

Der Hamburger Senat hat sich am 08.11.2011 entschlossen, im Bundesrat einen Gesetzesvorschlag einzubringen. Der Senat möchte gesetzlich verankern, dass die Umwandlung in ein P-Konto weder zu einer Erhöhung der Gebühren noch zu Leistungseinschränkungen führt. Weiterhin soll jedem Verbraucher ein Rechtsanspruch gegen Banken und Sparkassen auf ein Girokonto eingeräumt werden.

Text: Eve Raatschen

# Planungen für den neuen Stadtteil schüren Abrissängste

In Ohlsdorf direkt neben der Justizvollzugsanstalt soll ein neuer Stadtteil mit 450 neuen Wohnungen entstehen. Aber diese Flächen sind nicht alle leer. In den teilweise denkmalgeschützten Kutscher- und Wärterhäuschen, Einfamilienhäusern und ausgebauten Behelfsheimen wohnen Menschen. Die Bewohner werden seit Jahren von Politik und Bezirk im Unklaren gelassen. Nur 60 Wohneinheiten sollen erhalten bleiben, doch welche, das ist den Bewohnern nicht klar. Denn Häuser werden nicht mehr instand gesetzt, leerstehende Wohnungen nicht mehr vermietet; mittlerweile stehen 78 von 133 Wohnungen leer.

Viele der Wohnungen zwischen Sengelmannstraße, Suhrenkamp, Nesselstraße und Maienweg wurden ursprünglich als Dienstwohnungen für die Vollzugsbeamten der JVA Fuhlsbüttel gebaut. Da die Justizbehörde keine Dienstwohnungen mehr benötigte, wurde seit 2002 über den Verkauf der Dienstwohnungen verhandelt, vornehmlich mit SAGA GWG. Aber erst sechs Jahre später wurden 84 Wohnungen in die Verwaltung von SAGA GWG übergeben.

Bereits im Jahre 2005 wurde damit begonnen, an dieser Stelle den neuen Stadtteil Am Weißenberge im Rahmen des Bebauungsplans Ohlsdorf 26 zu entwickeln. Im Jahr 2009 wurde der städtebaulich-freiraumplanerische Ideenwettbewerb für das Gebiet Am Weißenberge entschieden. In den Vorgaben sollte das Ensemble ‚Nesselstraße‘, die Kutscherhäuser inklusive der entzückenden Allee sowie die drei Wärterhäuser am Suhrenkamp und die beiden Gebäude am Maienweg erhalten werden. Bezirk und Denkmalschutzamt befürworteten sogar für die Nesselstraße ein städtebauliches Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB, passiert ist das jedoch bisher noch nicht. Trotzdem sind die Bewohner der Nesselstraße alarmiert. Denn obwohl ihre Häuser erhalten werden sollen – die Häuser Nesselstraße 5-29 sowie 6-22 sind sogar anerkannte Denkmäler, stehen mittlerweile schon 78 Wohnungen leer. Und was noch beunruhigender ist, Wohnungen werden unbewohnbar gemacht, sagen Anwohner. Die Instandsetzungen der bewohnten Wohnungen sind seit langem auf ein Minimum reduziert, nur 9.000 Euro wurden 2010 dafür ausgegeben. Gemessen an dem vom Senat schon 2006 auf 20 Mio. Euro geschätzten Instandsetzungstau, fragen sich Bewohner, ob dies nicht doch alles auf Abriss und Neubau hinausläuft und wie lange sie dort



Nesselstraße soll erhalten bleiben, aber die Häuser verfallen zusehends.

noch wohnen können. In der Tat ist es unverständlich, dass weder von Seiten des Bezirks noch von Seiten SAGA GWG etwas zum Erhalt dieser Häuser getan wird. Gilt das Wohnraumschutzgesetz nicht für ein städtisches Unternehmen? Warum werden die Wohnungen nicht befristet vermietet? Interessenten gäbe es genug! Mit einem Baubeginn ist laut Bezirksamt Nord frühestens ab Mitte nächsten Jahres zu rechnen. Es wäre schön, wenn die Bewohner endlich informiert und in die Planungen einbezogen würden. Oder würden Sie gerne sechs Jahre lang im Ungewissen gelassen werden?

Text: Karin Aßmus

## Modernisierung Oelkersallee:

### Starkes Stück – fast 7 €/m<sup>2</sup> Mieterhöhung

Dass den Letzten die Hunde beißen, musste SAGA-Mieter M. Stephan am eigenen Leib erfahren. Er ist gemeinsam mit seiner Untermieterin der letzte Bewohner im Haus Oelkersallee 1. Sieben Mietparteien sind bereits vor vielen Jahren ausgezogen. Herr Stephan wohnt seit 1979 dort und musste erleben, wie die SAGA jahrzehntelang kein Interesse an der Instandhaltung des Altbaus zeigte. Nachdem M+M 2008 den Leerstand bei der Behörde angezeigt und eine Kleine Anfrage in der Bürgerschaft initiiert hatte, wollte die SAGA die Wohnungen sanieren. Doch weitere drei Jahre vergingen: Ende Juli 2011 bekam Herr Stephan dann eine Modernisierungsankündigung, die in Teilen unwirksam war. Plötzlich war alles ganz eilig. Die Sanierungsarbeiten sollten bereits drei Tage später beginnen und eine Mieterhöhung von € 6,93 pro Quadratmeter nach sich ziehen „Innerhalb weniger Tage wohnten wir mitten auf einer Baustelle mit Gerüst und Planen an den Fenstern und jeden Tag ohrenbetäubender Lärm, dass die Wände wackelten“, ärgert sich der Mieter. „Jahrelang habe ich der SAGA angezeigt, dass es nach Schimmel im Haus riecht, die Techniker konnten

aber angeblich nichts finden“, meint er weiter. „Nun stellt sich heraus, dass sämtliche Fußböden und Decken wegen Schimmelbefalls entfernt werden müssen“. Für Herrn Stephan ist dies umso ärgerlicher, weil er seit längerem unter einer Hauterkrankung leidet, die sein Arzt inzwischen auf den Pilzbefall in seiner Wohnung zurückführt. „Die Nachbarn haben bei ihrem Auszug von der SAGA 5.000 € für neue Möbel erhalten und auch ihr Umzug wurde bezahlt. Wir müssen uns jeden Zehner Mietminderung mit Hilfe von M+M erstreiten“. Eine Einigung mit der SAGA wegen einer Umsetzwohnung für die Zeit der Instandsetzung der Wohnung steht noch aus. Die absurd hohe Mieterhöhung wird Herr Stephan mit Unterstützung von M+M zurückweisen.



Text: Andree Lagemann

## VHW-Genossen in Hamm: Widerstand gegen Abrisspläne



Am Elisabethgehölz – vom Abriss bedroht

Im Hamburger Stadtteil Hamm ist ein Wohnblock aus der Schumacher-Zeit vom Abriss bedroht. Die schmucken Häuser mit Erkern, kleinen Balkonen und Sprossenfenstern gehören einer Genossenschaft, der VHW. Sie findet die 122 Wohnungen mit 1 bis 2½ Zimmern nicht mehr zeitgemäß. Auch wenn öffentliche Mittel in Anspruch genommen würden, die Mieten würden trotzdem steigen, sagt sie. Eine Sanierung und Modernisierung nach den geltenden Vorschriften der Energiesparverordnung sei fast so teuer wie Neubau, behauptet die VHW. Deswegen ist die VHW der Meinung, es gäbe keinen anderen Weg als Abriss. Und deshalb bietet die VHW ihren Mietern teurere Ersatzwohnungen

im Viertel an und vermietet seit Anfang des Jahres auch keine freiwerdenden Wohnungen mehr in diesen Häusern. Der Bezirk Mitte hätte den Leerstand bereits im September 2011 genehmigt, erzählen VHW und die gefragten Bezirkspolitiker. Die Entmietung läuft also. Viele der Bewohner der Straßen Chapeaurougeweg, Am Elisabethgehölz und Curtiusweg sind geschockt, dass ihre Genossenschaft sie vor vollendete Tatsachen stellt. Die gute, über Jahre gewachsene Nachbarschaft mit einer bunten Mischung aus Jung und Alt, Arbeitern und Akademikern, Familien und Kleinhaushalten droht auseinander zu brechen. Ein großer Teil der 200 Bewohner hat sich zu der Initiative „Rettet Elisa“ zusammengeschlossen. Sie wollen um ihre Wohnungen, ihre preisgünstige Mieten bislang um die 4,50 € und ihren nachbar-

schaftlichen Zusammenhalt kämpfen. Denn die Kaltmieten in den Neubauten sollen 11,50 €/ m<sup>2</sup> betragen. Für viele der jetzigen Mieter unbezahlbar. Der Initiative würde es schon reichen, wenn die Genossenschaft endlich die notwendigen Instandsetzungen durchführte, sowie Dächer und Kellerdecken energetisch sanieren würde. Viele haben ihre Wohnungen selber aufgewertet, indem sie beispielsweise Heizungen eingebaut haben. Bleibt zu hoffen, dass die Genossenschaft doch noch ein Einsehen hat und mit den betroffenen Mietern verhandelt. Mehr unter [www.rettet-elisa.de](http://www.rettet-elisa.de)

Text: Karin Aßmus

### Gerechtigkeit geht auf unsere Kosten. **ALLRECHT.**

#### Versichert für den Fall der Fälle: Rechtsschutz für MfM-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 MfM unter Tel. 4 31 39 40 oder im Internet unter [www.mhmburg.de](http://www.mhmburg.de).



#### Alles was Recht ist: das Gesamtprogramm der ALLRECHT.

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

# ALLRECHT

... damit Sie Recht behalten!

Internet: [www.allrecht.de](http://www.allrecht.de)  
e-mail: [service@allrecht.de](mailto:service@allrecht.de)

## MHM-Service und Angebote

Neben der Mietrechtsberatung bietet MHM in der Zentrale in der Bartelsstraße 30 im Schanzenviertel weitere Beratungen zu speziellen Themen an. Außerdem vermitteln wir Ihnen gerne Experten für weitere wohnungsbegleitende Hilfen und Unterstützung.

Rufen Sie uns einfach unter Tel. **431 39 40** an.

### Hausgemeinschaften beraten

Soll Ihr Haus modernisiert oder saniert werden, haben Sie eine überhöhte oder unverständliche Nebenkostenabrechnung oder haben Sie alle eine Mieterhöhung bekommen? MHM bietet betroffenen Hausgemeinschaften Beratung vor Ort. Rufen Sie in der MHM-Zentrale an und vereinbaren Sie einen Termin. Wir unterstützen Sie bei Ihrer gemeinsamen Interessenvertretung.

## MHM lädt ein zum Nebenkostentag

**Donnerstag, 12. Januar 2012, 10 bis 16 Uhr**

Alle Jahre wieder verschicken Hamburger Vermieter zum Jahresende ihre Nebenkostenabrechnungen. Um schnell und ohne lange Wartezeiten zu beraten, bieten wir unseren Mitgliedern auch im Januar einen ganzen Beratungstag allein zur Prüfung ihrer Abrechnung an. Kommen Sie ohne Anmeldung in die MHM-Zentrale in der Bartelsstraße 30. Bitte bringen Sie Ihre aktuelle Abrechnung, soweit vorhanden auch eine Abrechnung des Vorjahres und Ihren Mietvertrag, mit. Das gesamte MHM-Beratungsteam steht Ihnen an diesem Tag zur Verfügung. Selbstverständlich können Sie auch weiterhin unsere normalen Beratungsangebote nutzen.

### Wohnen unter Hartz IV

Wird Ihnen die Übernahme Ihrer Wohnkosten verweigert oder wollen Sie wissen, was Ihnen zusteht?

Beratung zu diesem Thema erhalten Sie jeden Mittwoch 14.30 – 15.30 Uhr (ohne Voranmeldung) in der MHM-Zentrale.

Für Mitglieder besteht mittwochs von 15.30 bis 16.00 Uhr auch die Möglichkeit, sich telefonisch zu Hartz IV beraten zu lassen.

### Renovierungssprechstunde

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

### Wohngeldberatung

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

### Kautionszinsen berechnen

Wie viele Zinsen Ihre Kautiion Ihnen bisher gebracht hat, können Sie bei MHM kostenlos berechnen lassen. Teilen Sie uns hierzu die Höhe des Kautionsbetrages mit, wann er gezahlt wurde und bis zu welchem Datum die Verzinsung errechnet werden soll. MHM schickt Ihnen dann einen Computerausdruck mit den bisher aufgelaufenen Zinsen zu.

### Wohnung ausmessen

Für 45 € plus Mehrwertsteuer pro Stunde können Sie die Wohnfläche Ihrer Wohnung nach der Wohnflächenverordnung ausmessen lassen. Die Gesamtkosten sind abhängig vom Zeitaufwand für die Berechnung und vom Anfahrtsweg. Wenden Sie sich bitte an die Architektin Regine Bracht, Tel. **46 00 78 30**.

### Wohnungsrückgabe begleiten

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

### Erste Hilfe bei Schimmelpilz

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

### Nachbarschaftsprobleme lösen

Professionelle Hilfe und Unterstützung bei nachbarschaftlichen Streitigkeiten bietet eine Konfliktberatung (Mediation). Sie können wählen, ob Sie sich allein beraten lassen wollen oder ob Sie gemeinsam mit dem Nachbarn oder der Nachbarin eine Lösung suchen. Sprechen Sie uns an!

Unsere MHM-Beratungszeiten finden Sie auf der nächsten Seite

### Kennen Sie schon den MHM-Newsletter?

Kostet gar nichts – informiert regelmäßig. MHM-aktuell abonnieren über unsere homepage [www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de) Einfach newsletter-abo anklicken und fertig

Wir zeigen, dass Mieterinnen und Mieter bei der Gasheizung sparen können, wenn sie z.B. den Anbieter wechseln. Sie finden das Info auf der MHM-Homepage unter [www.mhmhamburg.de/infoblätter](http://www.mhmhamburg.de/infoblätter) oder weitere Informationen zum Thema in dieser Ausgabe auf Seite 15.

Mit uns in Ihr neues Zuhause...

**huckepack**  
Umzüge  
040-39 16 33

Umzüge Hoch & Fern - europaweit - Büroumzüge - moderne behältnislagerung - Umzugskameras  
Arbeitgeber- & Behördenabrechnung - Beladungen - wöchentlich Süddeutschland - professionelle Beratung

Schnackenburgallee 47-51 - 22525 Hamburg - Tel. (040) 88 30 208-0  
Fax (040) 88 30 208-88 - E-Mail: [info@huckepack.de](mailto:info@huckepack.de) - [www.huckepack.de](http://www.huckepack.de)

**Unsere kostenlose Servicrufnummer: 0800-39 16 330**

#### HERAUSGEBER:

MHM  
Hamburger Mieterverein e.V.  
Bartelsstr. 30, 20357 Hamburg  
Tel.: 040/431 39 40  
Fax: 040/43 13 94 44

[www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de)  
[info@mhmhamburg.de](mailto:info@mhmhamburg.de)

BANKVERBINDUNG  
Hamburger Sparkasse  
Kto.-Nr.: 1251/120 380  
BLZ: 200 505 50

VERANTWORTLICHE REDAKTEURIN  
Karin Aßmus

REDAKTION  
Sylvia Sonnemann, Eve Raatschen

AUTORINNEN  
Sabine Weis, Rainer Link, Achim Woens,  
Marc Meyer, Andree Lagemann, Jonas  
Füllner

FOTOS  
Henning Scholz, Karin Aßmus,  
LAYOUT  
zimmermann und spiegel  
Tel.: 040-39 19 86 36

DRUCK  
OML  
Billhorner Deich 126  
20539 Hamburg

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

ABONNEMENT: € 10 pro Jahr

REDAKTIONSSCHLUSS  
für Nr.1/2012: 23.2.2012



## MIETER HELFEN MIETERN

Bartelsstraße 30  
20357 Hamburg  
Tel 040/431 39 40  
Fax 040/431 39 44 4  
[www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de)  
e-mail: [info@mhmhamburg.de](mailto:info@mhmhamburg.de)

**Achtung: Zwischen Weihnachten und Neujahr ist nur die MHM-Beratungsstelle im Schanzenviertel geöffnet!**

Adressenänderung bitte sofort mitteilen!

**MHM-Zentrale: 040/431 39 40**

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

### **beratungsstellen**

#### Schanzenviertel

■ Bartelsstraße 30  
[U/S Bahnhof Sternschanze]  
montags 16.00 - 19.00 Uhr  
donnerstags 16.00 - 19.00 Uhr  
freitags 10.00 - 12.00 Uhr  
**Nebenkostenberatung**  
montags & donnerstags 16.00 - 17.00 Uhr  
freitags 10.00 - 12.00 Uhr  
**Beratung: Wohnen unter Hartz IV**  
mittwochs 14.30 - 15.30 Uhr  
**Renovierungssprechstunde**  
mittwochs 15.00 - 16.00 Uhr

#### Altona-Nord

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

#### Barmbek

■ Poppenhusenstraße 1  
[in der BS-Beratungsstelle]  
mittwochs 14.30 - 16.30 Uhr

#### Eimsbüttel

■ Doormannsweg 12, Raum 12  
[im Hamburg-Haus Eimsbüttel]  
montags 15.00 - 16.00 Uhr

#### Telemannstr. 24

■ Telemannstr. 24  
[im Wohnprojekt]  
mittwochs 18.00 - 19.00 Uhr

#### Uni-Viertel

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

#### Langenhorn Voraussichtlich ab Februar 2012!

■ Langenhorn Markt 5  
[Stadtteilbüro der Steg]  
montags 15.00 - 17.00 Uhr

#### St. Pauli

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

#### Ottensen [Altona]

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

#### Schnelsen-Süd

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

#### Steilshoop

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

#### Wandsbek

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

#### Wilhelmsburg

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

#### Winterhude

■ Moorfurthweg 9e  
[im Goldbekhof]  
donnerstags 18.30 - 19.30 Uhr

### prozesskosten- versichert über MHM

Ein Mietprozess kann ganz unerwartet auf Sie zukommen und eventuell sehr teuer werden. Für Mitglieder von MHM kostet die Prozesskosten-Versicherung lediglich 27 € im Jahr und ist ohne jegliche Eigenbeteiligung. Sie übernimmt für Sie Anwalts-, Prozess-, und eventuell anfallende Gutachterkosten. Das Informationsblatt zum Prozesskostenschutz ist in der Zentrale Bartelsstraße 30 oder unter ☎ 431 39 40 erhältlich.

#### Mitgliedsbeitrag 2012

60 € pro Jahr  
87 € pro Jahr (inkl. Rechtsschutzversicherung)

**rechtstelefon: 040 / 431 394 -77**

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

## **Beitrittserklärung**

für den Verein MIETER HELFEN MIETERN, Hamburger Mieterverein e.V.

zum 01. \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

Name/Vorname \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

Wohnort \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_ Telefon \_\_\_\_\_

Bitte senden Sie mir  eine Satzung,  ein Merkblatt zum Prozesskostenschutz zu.  
Ich möchte den MHM-Newsletter abonnieren .

Unterschrift \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

Mitgliedschaft und Prozesskostenschutz Mitgliedschaft ohne Prozesskostenschutz

Ich möchte über MHM prozesskostenversichert werden gemäß dem »Merkblatt zum Prozesskostenschutz«.

Hamburg \_\_\_\_\_

Ihre Mitgliedsdaten werden vertraulich behandelt und für die interne Verwaltung elektronisch gespeichert. Die Namen prozesskostenversicherter Mitglieder werden an die Rechtschutzversicherung übermittelt.

Bitte schicken Sie die ausgefüllte Beitrittserklärung an: MHM, Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg

## **Einzugsermächtigung**

Hiermit ermächtige ich MHM bis auf Widerruf, die fälligen Beiträge von meinem untenstehenden Konto abbuchen zu lassen.

\_\_\_\_\_

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Konto-Nr. \_\_\_\_\_

Bank \_\_\_\_\_

BLZ \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift \_\_\_\_\_