

Mietraum²

Die Zeitung von Mieter helfen Mietern · Hamburger Mieterverein e. V. · www.mhmhamburg.de



LEBENSWERTE STADT

Superbüttel – Quartier
für die Menschen

MHM VOLLVERSAMMLUNG

30. August 2022

HAUSTIERE

Was ist erlaubt?

„DIE REPORTAGE“ AUS MIETRAUM², AUSGABE 2, DEZEMBER 2021

Richtigstellung



1.2022 – 2,50 €



Liebe Mitglieder, liebe Leser:innen,

Krieg, Pandemie und Mietenpolitik – wenig Anlass zu Optimismus in diesen Tagen. Und doch macht das ein oder andere Projekt Hoffnung auf ein lebenswerteres und sozialeres Hamburg.

Die Reportage befasst sich mit dem Projekt »Superbüttel«, einer Blaupause, um die Straßen und die Stadt wieder für die Menschen zurückzuerobern – zum Spielen, Quatschen und einfach nur zum Rumsitzen, Seite 5.

Auch das Engagement von MhM bei den Volksinitiativen lässt auf einen guten Ausgang für Hamburgs Mieter:innen hoffen, Seite 4.

Wir haben eine neue Rubrik in dieser Ausgabe: Tipps von Mitgliedern für Mitglieder. Den Anfang macht die Journalistin Katharina Heckendorf, die darauf aufmerksam macht, dass wir oft unbewusst krankmachende Schadstoffe in unsere Wohnungen tragen, Seite 18.

Bitte schreiben Sie uns, wenn Sie Tipps rund ums Wohnen haben, von denen auch andere profitieren könnten. Wir freuen uns über Ihre Zuschriften, Kritik und Anregungen.

Die Hamburger Innenstadt verödet, das wird immer offensichtlicher. MhM sprach mit Prof. Thomas Krüger darüber und fragte nach, was die Stadt unternehmen kann, um die City für alle Menschen attraktiver und lebendiger zu machen, Seite 12.

Nicht vergessen: Die Vollversammlung findet am 30. August 2022 statt, dieses Mal mit Anträgen zur Beitragserhöhung.

Einen schönen Sommer wünscht Ihnen
Andree Lagemann

Ausgabe 1 – Mai 2022

RICHTIGSTELLUNG

zur Reportage aus Mietraum²

Ausgabe 2, Dezember 2.2021 8

REPORTAGE

Lebenswerte Stadt Superbüttel 5

MIETRECHT UND MIETEN

Haustiere in der Mietwohnung 10

Sie fragen – Sabine Weis antwortet 14

Michelsons **Kurzurteile** 15

Betriebskosten Gut beraten mit MhM 16

Wohnen unter Hartz IV 20

WOHNUNGSPOLITIK

Koalitionsversprechen auf dem Prüfstand 3

Volksinitiativen 4

Interview Mehr Leben in die City 12

Zeughausstraße 19

Eimsbütteler Hof 18

Hamburg-Nord Leerstand 20

Wohnen mit Hartz IV 20

UMWELT UND SOZIALES

Wohnprojekt Hinz&Kunzt-Haus 17

Mitgliedertipps Wohnen ohne Schadstoffe 18

MIETER HELFEN MIETERN

Rechenschaftsbericht 9

MhM engagiert sich: Poliklinik 21

Nachlese Holstenareal 22

Einladung Mitgliederversammlung 22

Beratungskompass Bürgerhaus Langenhorn 22

Vorgestellt Abigail Mohr 23



Am Weiher in Eimsbüttel Die Zuhörbank

Seit Kurzem stehen zwei tannengrün gestrichene Bänke im Park. »Setzen Sie sich gerne dazu« steht in weißer Schrift auf den Rückenlehnen und soll die Parkbesucher*innen animieren, miteinander ins Gespräch zu kommen. Dazusetzen und gucken, was passiert, ist das Motto. Initiiert wurden die Zuhörbänke von Christoph Busch vom Verein Zuhörkiosk e.V., U-Bahnstation Emilienstraße.

www.zuhör-kiosk.de



MhM-Kolleg:innen protestieren nach Erscheinen des Mietenspiegels

Koalitionsversprechen auf dem Prüfstand Das Warten auf Reförmchen

Ambitionierte Zielzahlen beim Bauen, kaum Reformwille beim Kündigungsschutz oder in der Mietenpolitik – so bewertete MhM die Koalitionsvereinbarung im Dezember 2021 aus Mietersicht (Mietraum 2/2021). Was von den Ankündigungen ist auf dem Weg und wo muss die SPD-geführte Koalition handeln? Hier ein erster Check.

Jährlich 400.000 Wohnungen, davon 100.000 öffentlich gefördert – so das erklärte Ziel im Koalitionsvertrag. Ganz offenbar hat hier das Hamburger Bündnis für das Wohnen die Handlungsmaxime der Bundeskoalition geprägt. Vielleicht wäre der Maßnahmenkatalog weiter aufgefächert worden, wenn der Hamburger Mietenspiegel 2021 da schon vorgelegen hätte. Dieser stieg um 7,3 Prozent im Schnitt – überdurchschnittlich sogar in der Baualtersklasse der 50er-Jahre-Wohnungen, die bis dato noch verhältnismäßig günstig waren.

Bauen – kein Garant für moderate Mieten Und wie läuft es jetzt mit dem Bauen? Der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen (vnw) ließ Anfang April 2022 auf seinem Presseportal verlautbaren: »Bauen, bauen, bauen« war gestern. Die Baukonjunktur wird sinken«. Grund sind in erster Linie die dramatisch gestiegenen Baukosten, hinzu treten Lieferprobleme, ein allgemeiner Personalmangel in der Branche und nicht zuletzt die derzeit unkalkulierbaren Energiekosten. Auch sozial orientierte Bauunternehmen wie Genossenschaften und SACA sehen die Entwicklung im Norden skeptisch. Das Erreichen der Zielzahlen, insbesondere im günstigen Preissegment, dürfte auch auf Bundesebene fraglich sein. Ganz klar ist aber jetzt schon: Bauen allein ist zumindest kurz- und mittelfristig kein Garant für moderate Mieten.

Verspätete Teilung der CO₂-Abgabe Seit Anfang 2021 zahlen Mieter:innen die CO₂-Abgabe auf ihre Heizkosten. Da der Energieverbrauch eines Hauses

in erster Linie durch die Heizungsart und die Dämmung des Gebäudes bestimmt wird, ist die Umlage allein auf die Mieter:innen ungerecht. Um echte Modernisierungsanreize zu schaffen, müsste die Abgabe von den Vermieter:innen getragen werden. Die Ampelkoalition verständigte sich im Koalitionsvertrag darauf, die Abgabe zumindest teilweise auf die Vermieter:innen umzulegen – und zwar spätestens ab 1. Juni 2022. Das hierzu Anfang April vorgelegte 10-Stufen-Modell sieht eine Kostenbeteiligung je nach Energiebilanz des Gebäudes vor. Bei einer mangelhaften Dämmung und Uralt-Heizung zahlen Vermieter:innen theoretisch bis zu 90 Prozent der CO₂-Abgabe, bei Einhaltung moderner Energiestandards gar nichts. Fraglich ist jedoch, wie viele Wohnungen tatsächlich in den 90 Prozent-Bereich fallen. MhM geht davon aus, dass es bei den meisten Wohnungen eher zu einer hälftigen Teilung kommen wird. Inkrafttreten soll die neue Regelung erst zum 1. Januar 2023. Die selbst gesetzte Zeitvorgabe 1. Juni 2022 wurde damit gerissen – mitten in einer Energiekrise, in der viele Mieter:innen aufgrund der dramatischen Preissteigerungen dringend Entlastung brauchen. Stattdessen hat die Bundesregierung bereits im Februar einen einmaligen Heizkostenzuschuss beschlossen, der jedoch nur wenigen zugute kommen wird. Ein-Personen-Haushalte, die Wohngeld beziehen, erhalten einmalig 270 Euro, Zwei-Personen-Haushalte 350 Euro. Studierende und Auszubildende erhalten 230 Euro, wenn sie staatliche Leistungen

erhalten (z. B. BAföG). Im übrigen wurde für Arbeitnehmer:innen eine einmalige Energiepauschale von 300 Euro beschlossen, die dem Bruttolohn zugeschlagen wird. Rentner:innen gehen bislang leer aus.

Vorkaufsrecht auf Eis gelegt Wenn in einem Gebiet der Sozialen Erhaltensatzung ein Mehrfamilienhaus verkauft wird und ein sozialer Umgang des neuen Eigentümers mit den Mieter:innen nicht zu erwarten ist, dann hatte es zum Beispiel die Stadt Hamburg bis vergangenen Herbst in der Hand, ihr Vorkaufsrecht auszuüben und das Gebäude Investor:innen und Spekulant:innen zu entziehen. Das Bundesverwaltungsgericht ließ derartige Befürchtungen in seiner Entscheidung vom 9. November 2021 (*BVerwG – 4 C 1/20*) als Begründung für den Vorkauf nicht mehr genügen. Unter dem Eindruck des für eine soziale Stadtentwicklung problematischen Urteils schrieb sich die Koalition eine Überprüfung der Vorkaufsvorschriften des Baugesetzbuches in die Vereinbarung – doch geschehen ist nichts. Wertvolle Zeit geht verloren. Auf Drängen der Landesregierungen von Berlin und Hamburg beschloss der Bundesrat am 8. April 2022 einen Entschließungsantrag, der die Bundesregierung auffordert, endlich einen Gesetzesentwurf vorzulegen.

Mietenanstieg ungebremst Weder wurde bislang die Kapplungsgrenze abgesenkt (laut Vereinbarung von 15 Prozent auf 11 Prozent in drei Jahren) noch wurde die Einbeziehung von sieben Jahre alten Bestandsmieten in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete beschlossen. Der Mietenanstieg, den viele Hamburger:innen gerade im eigenen Geldbeutel spüren, geht derweil ungebremst weiter. Ein dringendes Problem der Umgehung der Mietpreisbremse steht noch nicht einmal auf der Agenda: das neuerdings breite Angebot an extrem teuren möblierten Zimmern und Wohnungen, die befristet angeboten werden. »Diese Masche ist ein Erfolgskonzept für gierige Vermietende«, so MhM-Syndikusanwältin Rebekka Auf'm Kampe in einer Re-

portage des NDR, die über dieses Geschäftsgebaren in den Ballungszentren Hamburg und Berlin berichtete. Im September 2021 hatte die Hamburger Bausenatorin eine Bundesratsinitiative gegen die Praktiken eingebracht und im Sinne einer Überprüfbarkeit u. a. die Ausweisung des Möblierungszuschlags gefordert. Doch weder die alte Regierung noch die neue Ampelregierung will Vermieter:innen mehr Transparenz bei der Mietgestaltung vorschreiben oder den Abschluss von Kettenmietverträgen untersagen. Laut einer Antwort der Regierung an den NDR sei in der aktuellen Legislaturperiode dazu nichts vorgesehen; man würde untersuchen (lassen), ob es das Problem überhaupt gibt. Für ein entsprechendes Gutachten, das 200.000 Euro kosten darf, würden derzeit Angebote eingeholt.

Kündigungsschutz lässt auf sich warten Wer wegen Zahlungsverzugs gekündigt wird, kann durch eine vollständige Zahlung die Räumung verhindern – das gilt aber fataler Weise nur für den Fall, dass nur fristlos und nicht auch fristgemäß gekündigt wurde. Diese unsinnige Regelung steht seit langer Zeit in der Kritik, denn mit der sog. Schonfristzahlung soll Obdachlosigkeit bei Menschen verhindert werden, die aus welchen Gründen auch immer einmalig in Zahlungsrückstand geraten sind. Diese Regelungslücke ist bekannt und Mietrechtsexpert:innen sind sich seit langem einig, dass die Schonfristzahlung auch für fristgemäße Kündigungen greifen muss – es gab schon Ende 2020 eine Anhörung im Bundestag dazu unter Beteiligung von MhM. Laut Koalitionsvereinbarung soll auch dieses Problem erst einmal evaluiert werden. Derweil verlieren viele Menschen ihr Obdach.

Die zögerliche Haltung der Bundesregierung in der Wohnungs- und Mietenpolitik ist sehr enttäuschend.

■ Sylvia Sonnemann

Hoffnung auf Einigung im Frühsommer Volksinitiativen »Keine Profite mit Boden & Miete« auf der Zielgeraden

Die beiden von MhM mit anderen Gruppen initiierten Volksinitiativen »Boden behalten – Hamburg sozial gestalten!« und »Neubaumieten auf städtischem Grund – Für immer günstig!« waren trotz Pandemie erfolgreich und konnten jeweils mehr als 14.000 Unterschriften bis Oktober 2020 sammeln. Wie zu erwarten war, hatte die Hamburger Bürgerschaft die Forderungen jedoch nicht fristgemäß bis Februar 2021 übernommen.

Die Bürgerschaft verabschiedete im Mai 2021 eine Gesetzesänderung, wonach in Fällen, in denen das Sammeln von Unterschriften und die Meinungsbildung aufgrund höherer Gewalt erschwert ist, die Hemmung der Fristen für ein Volksbegehren beschlossen werden kann. Ein entsprechender Beschluss erging noch im Mai 2021, gilt bis heute fort und hat den zeitlichen Rahmen für die derzeitigen Verhandlungen geöffnet.

Seit Februar 2021 verhandeln die Vertreter:innen der Volksinitiativen intensiv mit den beiden Regierungsfractionen über Inhalte und Forderungen.

Nach mehr als einem dutzend Treffen befinden sich diese Gespräche bei Redaktionsschluss auf der Zielgeraden. Die konstruktiven Gespräche, in denen detailreich auch alternative und damit ganz neue Vorschläge erarbeitet wurden, machen Hoffnung auf eine Einigung. Ob es zu dieser kommt oder ob es letztlich mit der Beantragung der Volksbegehren als nächster Stufe weiter geht, wird sich in diesem Frühsommer entscheiden – auf dem MhM-Blog werden wir berichten.

■ Marc Meyer



Lebenswerte Stadt *Superbüttel* – Quartier für die Menschen

Bundesweit hat die Idee aus Eimsbüttel für Aufsehen gesorgt: Superbüttel will Bereiche des Stadtteils menschenfreundlicher gestalten. Wo heute noch Autos parken, sollen sich die Bewohner*innen begegnen können. Vorbild ist Barcelona mit seinen Superilles. Von der Idee bis zur ersten Umsetzung ist es ein weiter Weg. Aber engagierte Anwohner*innen, eine Initiative und die Kommunalpolitik wollen die revolutionäre Quartiersentwicklung vorantreiben – und möglichst schnell erlebbar machen.

Heute ist auf der kleinen Fläche Methfesselstrasse/Ecke Lappenbergsallee das Maximum an Parkplätzen herausgeholt und den Fußgänger*innen bleiben nur bescheidene Wege. Doch schon bald könnte es hier ganz anders aussehen. Die Straße wird zum Begegnungsraum. Hochbeete und Sitzcken statt Parkplätzen und Autos. Dazu Spielgeräte für Kinder und Blumenbeete für mehr Grün. Es ist eine kleine Oase, die hier entstehen und zum Verweilen einladen soll – und es ist eines der ersten Projekte von Superbüttel, das Realität werden könnte.

Hinter Superbüttel steckt die Initiative Kurs Fahrradstadt um den Eimsbütteler Kai Ammer, eine Art Thinktank. Ammer kämpft seit mehreren Jahren mit Gleichgesinnten für autoärmere Wohnquartiere und für mehr Lebensqualität für die Menschen. Was in Hamburg noch Utopie ist, ist in

Barcelona längst Realität. Die verkehrsberuhigten Quartiere heißen dort Superilles, 500 sollen es einmal werden. Kleine Einheiten in dicht besiedelten Quartieren, die aus ein paar Wohnblocks und ebenso vielen Straßen bestehen, in denen es keinen Durchgangsverkehr mehr gibt. Dafür gehören um so mehr Flächen den Menschen, die hier wohnen.

»Kinder können auf Straßen und Plätzen spielen, die Orte sind zu Treffpunkten für die Bewohner*innen geworden.«

»Entstanden sind lebendige Quartiere mit einer hohen Lebensqualität«, sagt Architekt Lars Zimmermann von Cities for Future. Seine Hamburger

Der Aktionstag zeigte, wie die Rellinger Straße ohne Autoverkehr aussehen könnte



Altbauten und enge Straßen, die auch noch beidseitig dicht an dicht mit Autos zugestellt sind. Dafür gibt es ziemlich wenig Grün. Und auch wenn Superbüttel in Eimsbüttel startet: Die Idee dahinter ist in vielen Hamburger Wohnquartieren umsetzbar.

Lars Zimmermann hat Kurs Fahrradstadt und sein Superbüttel-Projekt beraten. »Für so ein Projekt braucht es engagierte Menschen, denen es nicht egal ist, was vor ihrer Haustür passiert, und die Interesse daran haben, dass sich was verändert«, weiß Zimmermann.

» Es sind diese Leute, die vorangehen und ihre Nachbar*innen mitziehen.

Die Zustimmung im Eimsbütteler Quartier ist groß, Kurs Fahrradstadt hat es von Anfang an verstanden, möglichst viele Bewohner*innen in die Diskussion einzubinden und traf auf offene Ohren. Das wundert nicht, denn knapp zwei Drittel der Bewohner*innen haben kein eigenes Auto. »Aber selbst die Mehrheit der Befragten, die ein eigenes Auto hat, unterstützt Superbüttel«, sagt Michael Dettmer von Kurs Fahrradstadt. »Die Bereitschaft der Menschen ist da, sich über ihr Auto Gedanken zu machen.« Experte Lars Zimmermann wundert das nicht. »Ein Auto, das 23 Stunden ungenutzt rumsteht, ist Ressourcen-, Geld- und Platzverschwendung. Das wissen natürlich auch Autofahrer*innen.« Trotzdem braucht es mehr, als Autos aus Wohnquartieren einfach auszusperren oder Parkplätze zu streichen. »Man muss attraktive Angebote machen. Mobilitäts-Hubs mit Lastenrädern, Carsharing, vielleicht auch eine Quartiersgarage«, so Zimmermann. »Bei guten Alternativen angeboten kann auf eine Quartiersgarage sogar verzichtet werden, weil mehr Menschen bereit sind, ihr eigenes Auto abzuschaffen.«

»Unsere Idee wäre, dass man einfach mal anfängt«, sagt Michael Dettmer von Kurs Fahrradstadt. »Indem man zum Beispiel das Schrägparken aufhebt und so mehr Platz für Fußgänger*innen schafft.« Sein Kollege Jörn Bödewadt ergänzt: »Man hätte plötzlich wieder Platz auf den Gehwegen, könnte Beete und Grünflächen anlegen.« Und erste Straßen könnten zu Einbahnstraßen werden. Bödewadt: »Man kann reinfahren, aber nicht in beide Richtungen, so reduziert man den Durchgangsverkehr.« Und nach einer gewissen Zeit könnte man die Leute fragen, wie sie die Maßnahmen gefunden hätten. Dettmer: »Wir möchten, dass die Leute ihr Viertel gerne haben, sich an den Maßnahmen beteiligen und sagen, was sie gut finden und was anders besser wäre.«

Kurs Fahrradstadt hat die Rellinger Straße schon mal für einen Tag zum Reallabor gemacht. Vor der Grundschule wurden die enge Straße und die

(oben) Animation Rellinger Straße: Ein Ort zum Spielen, Quatschen oder Rumsitzen

(unten) Aktionstag: Kinder erobern die Straße

Beratungsagentur beschäftigt sich mit der Zukunft von Städten. »Klar gab es am Anfang auch in Barcelona Widerstände. Aber die Politik hat es angepackt und heute will keiner in den Superilles mehr die alten Zustände mit mehr Verkehr und mehr Lärm zurückhaben.«

Auch ein Superbüttel ist nicht autofrei, aber der Verkehr reduziert sich auf den der Anwohner*innen und jenen, der zur Versorgung eines Quartiers nötig ist. Durchgangsverkehr ist tabu und es gilt Schrittgeschwindigkeit. Und wie beim großen Vorbild Barcelona sind Superbüttel in dicht besiedelten Quartieren mit einer hohen Aufenthalts- und Lebensqualität möglich. Sie bestehen aus mindestens drei zusammenhängenden aufgewerteten Straßenzügen oder Plätzen. Der Prototyp vom Superbüttel im Bezirk Eimsbüttel passt bestens zu diesen Anforderungen: Es ist das Areal rund um die Rellinger Straße, zwischen Eimsbütteler Marktplatz, Lappenbergsallee, Langenfelder Damm und Kieler Straße. Ein beliebtes Innenstadtquartier, das mit 18.000 Einwohner*innen pro Quadratkilometer extrem dicht besiedelt ist. Hier gibt es viele



(links) Parkplatz Methfesselstraße/Ecke Lappenbergsallee

(rechts) So könnte der Platz nach der Umgestaltung aussehen

schmalen Gehwege von Autos befreit. Einen Tag gehörte der gesamte öffentliche Raum den Kindern und Anwohner*innen. »Das war ein völlig anderes Leben für die Kinder«, ist Schulleiterin Petra Stumpf immer noch begeistert. »Es wurden Beete angelegt, Menschen haben sich versammelt und die Kinder konnten mit ihren Arbeitszetteln draussen sitzen und lernen oder rumlaufen, ohne gleich mit einem Auto in Konflikt zu kommen.« Die Begeisterung war auch bei den Kindern groß. »Am Abend haben sie gefragt, ob die Straße morgen wieder gesperrt ist«, erinnert sich Jörn Bödewadt von Kurs Fahrradstadt. Die Initiative hat für den Straßenraum vor der Schule ein autofreies Konzept entworfen, wie es an dem Aktionstag geprobt wurde. Es verlängert mit einer überdimensionierten 50 Meter langen Schulbank das Klassenzimmer quasi auf die Straße. Hochbeete und eine Bienenwiese sorgen für Grün und Biodiversität und Stadtmöbel laden zum Verweilen ein. Die »Relli« ist gerade ausquartiert, weil das Schulgebäude saniert wird. Für den Herbst ist die Rückkehr der Schüler*innen geplant. »Das wäre ein idealer Zeitpunkt, auch den Autoverkehr vor der Schule rauszunehmen«, sagt Jörn Bödewadt. Das hätte sich auch Schulleiterin Petra Stumpf gewünscht. Aber es wird ein Wunsch bleiben. »Politisch ist große Bereitschaft da, die Straße vor der Schule zu verändern«, sagt Petra Stumpf. »Aber es dauert, bis geklärt ist, welche Interessen sich wie vereinbaren lassen.«

Dass es selbst mit Unterstützung aus der Bevölkerung und der Politik kein Selbstgänger ist, moderne und klimafreundliche Stadtentwicklung voranzutreiben, erlebt Kurs Fahrradstadt auch an einer anderen Stelle vom Superbüttel. Die Bezirksversammlung Eimsbüttel hatte einen Prüfauftrag beschlossen, auf der Lappenbergsallee Tempo 30 einzurichten und den Durchgangsverkehr rauszunehmen. Kurs Fahrradstadt möchte im Rahmen seines Superbüttel-Konzeptes die Straße vor der Apostelkirche für den Individualverkehr ganz sperren, nur Busse, Taxen und Radverkehr könnten pas-

sieren. Ansonsten soll der Platz den Fußgänger*innen gehören. »Der wunderschöne Platz kommt dem historischen Original wieder viel näher und damit erst richtig zur Geltung. Nicht nur die Seite mit der Kirche, sondern auch die zur Armbruststraße hin wird ein zusätzlicher, beliebter Treffpunkt für alle Bewohner*innen und Besucher*innen im Quartier«, steht im Superbüttel-Konzept. »Damit wäre der Durchgangsverkehr aus der Lappenbergsallee raus«, sagt Jörn Bödewadt von der Initiative. »Keine Riesen-Maßnahme, es wäre mit ein paar Schildern und Pollern zu lösen und hätte trotzdem einen großen Effekt.« Möchte man meinen. Doch die Stellungnahme der Hamburger Verkehrsdirektion, die zur Polizei gehört, macht erst einmal alle Hoffnungen zunichte. »Es fehle an der erforderlichen Rechtsgrundlage, Tempo 30 in den Straßen Lappenbergsallee und Langenfelder Damm anzuordnen«, heißt es in der Stellungnahme. Zudem würden »gemäß den Hamburger Richtlinien (...) keine neuen Tempo-30-Zonen eingerichtet, wenn das dem Busbeschleunigungsprogramm entgegensteht«. Und der Straßenzug Lappenbergsallee / Langenfelder Damm sei Teil des Busbeschleunigungsprogramms.

»Reduziert man den Individualverkehr auf der Lappenbergsallee, wird der Metrobus auch bei Tempo 30 nicht nennenswert länger brauchen, weil der Verkehr insgesamt geringer ist«, ist sich Michael Dettmer sicher. »Kurs Fahrradstadt hat mit Superbüttel die Vorlage geliefert. Jetzt sei die Politik dran und müsse zeigen, was ihr Wohnquartiere, bei denen die Menschen und ihre Lebensqualität im Mittelpunkt stehen, wert sind«, sagt Jörn Bödewadt. So sieht es auch Architekt Lars Zimmermann:

» Die Politik hat ein tolles Konzept auf dem Silbertablett serviert bekommen.



(links) Der durch die Lappenbergsallee abgetrennte Platzteil zur Armbruststraße

(rechts) Apostelkirche

Sie muss jetzt zeigen, dass sie es verstanden hat und bereit ist, es auch gegen Widerstände, die es immer bei solchen Change-Prozessen gibt, durchzusetzen.«

Möglich, dass der Startschuss zum Superbüttel an der Methfesselstraße/Ecke Lappenbergsallee fällt. Den einladenden Platz hatte Kurs Fahrradstadt »Hammonia« getauft. Auf Antrag der Grünen soll der Ort nun nach den jüdischen Eheleuten



Hertha und Simon Parnass benannt werden, die bis zu ihrer Deportation und Ermordung in der Methfesselstraße gelebt hatten. Ihre Tochter, die bekannte Publizistin Peggy Parnass, wohnt seit Jahren in St. Georg. Politik und Bezirksamt wollen diesen neuen Platz. Wie er genau aussehen soll, darüber sollen auch die Anwohner*innen mitentscheiden.

■ Frank Wieding

RICHTIGSTELLUNG

zu »Die Reportage« Ausgabe 2, Dezember 2021

Dreiste Entmietung, lasche Behörden

In »Mietraum²«, Ausgabe 2 vom Dezember 2021 haben wir auf den Seiten 8 ff. eine »Reportage« mit der Überschrift »Zeit geht, Profit kommt – Dreiste Entmietung, lasche Behörden« veröffentlicht.

Darin heißt es unter anderem: »[...] Und gleichzeitig gibt es Vermieter*innen, die ihrer Instandsetzungspflicht nicht nachkommen, die Häuser verkommen oder leer stehen lassen – [...] Nicht vermietete Wohnungen, vor sich hin rottende Häuser, gewerblich genutzter Wohnraum – Bezirksämter haben selten eigene Erkenntnisse über illegale Praktiken von Vermieter*innen. [...]

Beispiel Roonstraße 30 Im Oktober 2020 verfügt das Bezirksamt Eimsbüttel, dass die letzten drei Wohnungen [...] nicht mehr bewohnt werden dürfen – die Standsicherheit sei gefährdet. Es ist der vorläufige Höhepunkt eines Immobilienskandals, der viele Jahre zuvor beginnt, [...] Mieter*innen berichten, dass einzelne Wohnungen in dem Haus »teilweise seit Sommer 2014« leer stehen, nachdem das Haus verkauft worden war an die Erste IVA Immobilienverwaltung Alster GmbH. [...] »Aufgrund des Vorhabens, das Gebäude zu sanieren, galt der Leerstand als begründet, rechtfertigt sich das Be-

zirksamt. Passiert ist bis heute nichts, stattdessen steht das Haus nun vollständig leer. Die Mieter*innen, [...] sind erschüttert. [...] »Das Haus steht durch das Nichtstun weiter leer und verfällt. [...] Und wann werden die Wohnungen wieder bewohnbar sein? Das Bezirksamt weiß es nicht wirklich, denn ein Bauantrag liegt nicht vor.«

Hierzu stellen wir richtig: Die Erste IVA Immobilienverwaltung Alster GmbH & Co. KG (IVA) hatte am 20.6.2018 einen Bauantrag für eine Kernsanierung der Immobilie in der Roonstraße 30 in Hamburg gestellt. Über einen Widerspruch gegen die Zurückweisung des Antrags der IVA hat die zuständige Behörde trotz Untätigkeitsklage bis heute nicht entschieden. Insofern ist auch ein Verdacht, die IVA habe bis zum Dezember 2021 keinerlei Maßnahmen zur Sicherstellung des Erhalts und der Instandsetzung der Immobilie eingeleitet und beabsichtigt, so das Haus zu entmieten, unbegründet.

Mieter helfen Mietern

Rechenschaft 2021

Das an Corona-Zeiten angepasste Beratungssystem hat im Jahr 2021 die Nachfrage gut bedient. Die politische Arbeit ruhte nie: In Sachen Volksinis wurde kräftig gestritten und konstruktiv verhandelt. Auch rechts- und wohnungspolitische Missstände hat MhM weiter im Fokus behalten und ist nicht müde, die dringenden Reformen der Mietpreisbremse und des Kündigungsschutzes einzufordern.

Viele Außenberatungsstellen pausierten fast das ganze Jahr. Einige hatten im Sommer geöffnet. Das meiste fand dann aber doch in der MhM-Zentrale statt, per Anmeldung und meist telefonisch. Insgesamt konnten ca. 4.500 Beratungsgespräche durchgeführt werden. Der Rest verlagerte sich auf das Rechtstelefon und die Online-Beratung mit über 7.000 Anrufen und Mails. Seit April 2022 sind alle Beratungsstellen wieder für persönliche Beratungen geöffnet – zu Beginn unter Einhaltung der 3-G-Regeln, aktuell immer noch mit Anmeldung. Immerhin werden so Wartezeiten vermieden. Auch das Rechtstelefon bleibt täglich vor- und nachmittags erhalten.

Mehr Aus- als Eintritte waren schon im Jahr 2020 befürchtet, sind dann aber erst im vergangenen Jahr 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Zahl der Beitritte lässt sich aber trotz langanhaltendem Lockdown & Co sehen: 1.120 neue Mitglieder konnte MhM willkommen heißen. So blieb der Mitgliederbestand relativ stabil.

Beitragserhöhungen müssen dennoch – sechs Jahre nach der letzten Erhöhung der Beiträge – leider sein, denn auch MhM muss heizen, Gehälter zahlen und sich ständig technisch und organisatorisch weiterentwickeln. Die Anträge an die Vollversammlung sind nebst Begründung auf Seite 22 nachzulesen.

Die beiden Volksinis zu ewig günstigen Mieten und dem Verbot, öffentlichen Grund zu verkaufen, liefen und laufen auf Hochtouren. Nach zahlreichen Verhandlungsrunden mit dem Senat und den Regierungsfractionen – per Zoom, aber dafür umso beharrlicher – stehen sie vor der Weggabelung: Akzeptanz der ausgehandelten Kompromisse oder Zünden der nächsten Stufe, d. h. Durchführung des Volksbegehrens. Bei Redaktionsschluss war die Entscheidung noch nicht gefallen, aber die Sache ist in Bewegung und der Einsatz des MhM-Juristen Marc Meyer darf schon jetzt als Erfolgsgeschichte verbucht werden.

Nachdem der Mietenspiegel im Dezember 2021 mit seinem Anstieg um 7,3 Prozent belegte, dass Bauen nicht die einzige Antwort auf die Misere des Wohnungsmarktes sein darf, werden die Mieter:innen mit Erhöhungen traktiert. Es freut, dass diese den Erhöhungen nicht ungeprüft zustimmen und



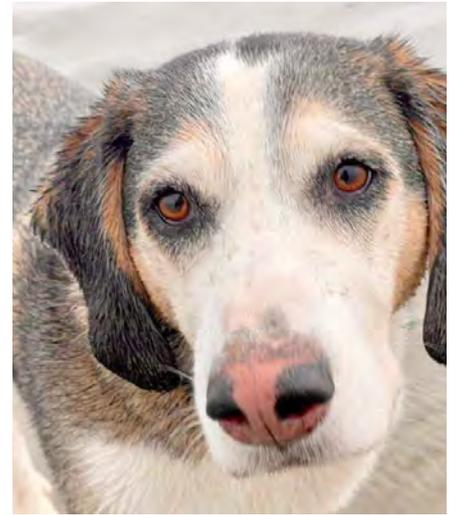
viele Mieterhöhungen deutlich abgemildert werden können. Auf die Bundespolitik versucht MhM Einfluss zu nehmen, nicht zuletzt weil Hamburg dem Bund offenbar als Modellprojekt für Mieterschutz gilt. Dass das Handeln der neuen Regierungskoalition aus Mietersicht keine Hoffnung auf moderatere Mieten und besseren Kündigungsschutz macht, ist nachzulesen ab Seite 3.

Der Plan für 2022 ist, das Gute des neuen Beratungssystems wie zum Beispiel Anmeldungen zur Verkürzung von Wartezeiten und ein breiteres telefonisches Angebot beizubehalten und allen Mitgliedern eine möglichst einfach zugängliche und passende Beratung anzubieten.

Kollege Achim Woens Unser Kollege Achim Woens, Betriebskostenexperte höchster Güte, geht in den Ruhestand. Fast alle Mitglieder dürften irgendwann mal von ihm in Sachen Nebenkosten beraten worden sein, es dürften weit über 50.000 Nebenkostenabrechnungen sein, die er in fast 40 Jahren geprüft hat. Und auch das MhM-Team muss nun ohne ihn und seine Freundlichkeit und Expertise auskommen. Die Lücke, die er hinterlässt, ist so groß wie die Dankbarkeit für all die schlaun Ratschläge, die tausend Mittagspausen und die geduldige Hilfe bei allen Fragen des Beratens und auch des Lebens.

■ Sylvia Sonnemann

Missstände aufzeigen - ein Anliegen von MhM



Haustiere sind auch in der
Belegschaft von MhM beliebt
© Fotos Andreas Fribus,
Nora Jonath

Rechte von Mieter:innen

Haustiere in der Wohnung

»Tiere sind für einen erheblichen Teil der Bevölkerung wichtige Bezugspunkte und damit ein anzuerkennender, in der Regel nur in der eigenen Wohnung zu verwirklichender Bestandteil individueller Lebensführung«, heißt es sehr schön im Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Doch was tun, wenn Vermieter:innen das ganz anders sehen und die Tierhaltung verbieten wollen? Mieter:innen dürfen zuversichtlich sein, denn die Chancen, erfolgreich gegen ein solches Verbot vorzugehen, stehen gut.

Der Einzelfall ist entscheidend Ob die gewünschte Tierhaltung zulässig ist, wird immer im Einzelfall geprüft. Klauseln im Mietvertrag, welche die Tierhaltung pauschal verbieten, sind unwirksam. Bei Kleintieren, also Meerschweinchen, Mäusen, Schildkröten, Wellensittichen, Goldfischen etc. haben Vermieter:innen überhaupt kein Mitspracherecht. Diese Tiere können »einfach so« angeschafft werden. Vor allem bei Katzen und Hunden ist aber in der Regel eine vorherige Zustimmung erforderlich. Entscheidend ist, dass durch das Tier voraussichtlich niemand ernsthaft gestört wird, d. h. weder die Eigentümer:innen noch die Nachbar:innen im Haus. Bei einer Wohnungskatze sollte das in der Regel kein Problem sein (*AG Köln, Urteil vom 25.10.2012, AZ 222 C 205/12*). Bei Hunden und Freigängern lohnt es sich, genauer hinschauen: Ist die Wohnung groß genug? Hat man ausreichend Betreuungsmöglichkeiten? Ist zu befürchten, dass der Hund etwa aufgrund seiner Vorgeschichte häufig bellt? Kann eine Katze nach draußen gelangen, ohne durch das Treppenhaus zu müssen? Alles Fragen, die sich zukünftige Haustierhalter:innen ohnehin erst mal selbst beantworten sollten, bevor um Erlaubnis gebeten wird.

Erlaubnis einholen Diese sollte man unbedingt rechtzeitig einholen. Es sollte dargelegt werden, was für ein Tier genau man aufnehmen will und wie dessen Haltung aussehen soll. Mit der Bitte um

Gestattung sollte eine Frist gesetzt werden, damit man zügig zu einer Entscheidung gelangt. Im Falle der Ablehnung sollte Rechtsrat eingeholt werden. Wer es versäumt hat, die Zustimmung rechtzeitig zu beantragen, kann diese nachholen, auch wenn das Tier schon eingezogen ist. Zwar sind Mieter:innen grundsätzlich zur vorherigen Einholung der Zustimmung verpflichtet, gleichzeitig kann die Verletzung dieser Pflicht aber nicht zu einer Versagung führen – denn es kann nichts versagt werden, was augenblicklich wieder zu erteilen wäre (*AG Paderborn, Urteil vom 28.10.2019, AZ 51 C 112/19*). Erfahren Vermieter:innen auf anderem Weg von der Tierhaltung als von der Mieter:in selber, werden nicht selten Abmahnungen ausgesprochen. Das gilt es mit einer rechtzeitigen Beantragung zu vermeiden.

Ablehnen können Vermieter:innen die Zustimmung zur Tierhaltung, wenn es konkrete Einwände gibt – abstrakte Befürchtungen und Allgemeinplätze reichen nicht aus. Mit solchen allgemeinen Sorgen hatten es die Gerichte in folgenden Fällen zu tun – sie genügten nicht, um die Hundehaltung abzulehnen:

— In Köln urteilte das Amtsgericht, dass die Zustimmung zur Haltung eines Boxers in einer 38 m²-Wohnung zu erteilen sei, und stellte dazu nüchtern fest: »Insbesondere kann derzeit nicht von einer Störung anderer Hausbewohner ausgegangen werden, da bislang mangels Anschaffung keinerlei Störungen aufgetreten sind.« Die Behauptung des Vermieters, die Mieterin habe nicht genug Zeit,



sich um das Tier zu kümmern, wies das Gericht als »Behauptung ins Blaue hinein« zurück (*AG Köln Urteil vom 7.7.2021, AZ 210 C 208/20*).

— Das Amtsgericht Paderborn verurteilte eine Vermieterin, die Zustimmung zur Haltung einer Deutschen Dogge zu erteilen. Die Vermieterin führte an, dass das Wohlbefinden der Nachbar:innen im Haus aufgrund der Größe und des gefährlichen Auftretens des Hundes beeinträchtigt würde. Allein das Abstellen auf die Größe des Hundes, hielt das Amtsgericht dagegen, führe jedoch nicht zu der Annahme, dass tatsächlich Gefahren von dem Hund ausgingen. Tatsächliche Beschwerden gab es nämlich nicht (*AG Paderborn, Urteil vom 28.10.2019, AZ 51 C 112/19*).

— Eine weitere haustierfreundliche Entscheidung kommt aus Nürnberg: Die beiden Vermieter:innen verklagten die dortige Mieterin auf Abschaffung ihres Hundes – ein Mopsrüde, apricotfarben namens Unique Opie – und verloren. Die Vermieter:innen trugen unter anderem vor, der Hund habe »wiederholt« ins Treppenhaus »gemacht«. Da aber weder die Art der Hinterlassenschaft noch Fundort oder Tatzeitpunkt genannt werden konnten, wies das Gericht die Behauptung als »vollkommen unsubstantiiert« zurück – Unique Opie durfte bleiben (*AG Nürnberg, Urteil vom 18.11.2016, AZ 30 C 5357/16*).

Gehen auch mehrere Tiere? Schwieriger, aber nicht unmöglich, wird es, wenn Mieter:innen mehrere Tiere halten wollen. So lehnte das LG Berlin die Anschaffung eines zweiten Hundes mit Verweis

auf die zu befürchtende erhöhte Abnutzung der 50 m² großen Mietwohnung sowie drohende Störung u. a. durch »gegenseitiges Sich-Anbellen« ab (*LG Berlin, Beschluss vom 24.1.2020, AZ 66 S 310/19*).

Ganz anders entschied hingegen das Amtsgericht Bremen: Auch bei mehreren Tieren sei eine konkrete Beeinträchtigung geltend zu machen. Da sich niemand beschwert hatte, durfte die Mieterin ihre Katze, ihren Beagle und ihre fünf (!) Chihuahuas behalten (*AG Bremen, Urteil vom 1.6.2017, AZ 6 C 32/15*).

Ist das Tier einmal da, empfiehlt es sich dringend, sich an alle Regeln zu halten, damit sich niemand gestört fühlt. Viele Menschen haben Angst vor Hunden, sodass diese auf dem Grundstück immer angeleint werden sollten. Kommt es zu berechtigten Beschwerden über Lärm, Schmutz, Tierhaare im Treppenhaus, Gestank etc., kann die einmal erteilte Erlaubnis auch wieder zurückgenommen werden. Ein freundlicher und offener Austausch hilft in den meisten Fällen weiter. Und im Idealfall holt man die Nachbar:innen ins Boot, bevor das Tier da ist.

■ *Rebekka Auf'm Kampe*

Mehr Leben in die City

Die Hamburger Innenstadt ist im Niedergang. So steht das Gebäude von Karstadt Sport direkt am Hauptbahnhof seit Oktober 2020 leer, und die Fachleute prognostizieren weitere Geschäftsaufgaben für die City. Nach Ladenschluss sind Mönckebergstraße und die benachbarten Einkaufsstraßen oft menschenleer. Was tun? Das fragte MhM Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger. Er ist Experte für Stadtplanung und seit 2009 Professor an der Hafencity Universität (rcu) für den Fachbereich Projektentwicklung. Im Gespräch mit MhM-Juristin Andree Lagemann fordert er ein Umdenken in der Stadtplanung, um die Innenstädte wieder zum Zentrum einer heterogenen Stadtgesellschaft zu machen.

MhM: Warum verödet die Innenstadt?

Prof. Dr. Krüger: Es gibt Probleme, die sich schon länger abzeichneten und durch die Covid-Pandemie bzw. die Lockdowns und Restriktionen und auch Verhaltensveränderungen erheblich beschleunigt wurden. Es gibt seit langem gerade in Hamburg eigentlich kaum noch einen Grund, in die Innenstadt zu gehen, es sei denn zum Shoppen. Aber die Dominanz des Einzelhandels, die noch dazu von den überall gleichen Angeboten der Filialisten geprägt ist, verliert an Attraktivität. Die Menschen können die angebotenen Massenwaren in den Bezirkszentren und in Shopping-Centern kaufen – oder im Internet. Warum soll ich mir das antun, im Zweifel weit anzureisen, in engen Bahnen und Bussen oder mit Hilfe teurer Parkhäuser, um in einer relativ vollen Innenstadt einzukaufen? Durch die Monostruktur von Einzelhandel und Büros, die seit Jahrzehnten politisch und planerisch unterstützt wurde, ist die Hamburger Innenstadt sichtbar eben eine reine Einkaufsmeile. Diese allerdings erfährt eine immer stärkere Konkurrenz. Die Innenstadt muss wieder ein Ort sozialer und kultureller Ereignisse und Erlebnisse werden. Wenn auf diesem Gebiet nicht endlich etwas passiert, wird auch der Einzelhandel der Innenstadt weiter an Bedeutung verlieren. Derzeit ist ja sogar das gastronomische und Entertainment-Angebot bis auf wenige Ausnahmen geradezu erbärmlich. Und ebenso ist der öffentliche Raum ausschließlich zum Einkaufen optimiert. Hier findet nirgendwo etwas Interessantes statt, abgesehen von Konsum-Events wie Weinfesten, Weihnachtsmärkten und Neuwagen-Präsentationen. Die Innenstadt sollte ein Ort sein, wo Dinge und Erlebnisse passieren, die es sonst nirgendwo gibt. Und sie sollte auch ein »Zentrum« für die immer pluralere und heterogenere Stadtgesellschaft sein, ein Ort, wo sich die Gesellschaft begegnet. Wo sich große Einrichtungen wie Museen, Theater und Hochschulen, gesellschaftliche Organisationen aus Sport, Kultur und andere mit ihren Angeboten und Aktivitäten präsentieren und zur Diskussion stellen.

Welche Maßnahmen empfehlen Sie zur Wiederbelebung der City? Die Innenstadt wieder zum Zentrum oder gar zur Agora der Stadt zu machen, wie es die städtischen Märkte früher waren, ist eine große Aufgabe. Klar ist, dass das nicht von allein durch Aktivitäten einzelner Initiativen und Akteure geschieht. Es bedarf eines Managements, das die vielen relevanten Akteure zusammenbringt und koordiniert und das die Voraussetzungen für eine bunte Vielfalt von Aktivitäten verbessert. Es muss mit den Gewerbetreibenden, den Immobilieneigentümern, den zuständigen Behörden und nicht zuletzt mit den verschiedenen sozialen, kulturellen und anderen gesellschaftlichen Akteuren



Noch glänzt die Glasfassade am ehemaligen Karstadt Sport-Gebäude

Kontakt haben und zusammenarbeiten. Ist eine Vielfalt an Nutzungen, Ereignissen und Erlebnissen erst einmal geschaffen, wird es eines Managements vielleicht irgendwann gar nicht mehr bedürfen. Aber das ist – gerade in Hamburg – noch ein weiter Weg. Initiieren, anschieben und unterstützen kann einen solchen Transformationsprozess nur die Stadt Hamburg, d. h. der Senat. Er müsste die Innenstadt als politisches Thema auf seine Agenda setzen und die relevanten Fachbehörden und den Bezirk Mitte auf die Reise schicken. Davon ist derzeit aber nichts zu erkennen. Eher das Gegenteil. Was die Stadt dazu bisher an Maßnahmen ergriffen hat, Mietsubventionen für kreative Zwischennutzungen und Geld für die Aufhübschung von einzelnen



Professor Thomas Krüger

Plätzen, ist nett, wird aber vermutlich verpuffen und ist nicht geeignet, den erforderlichen Transformationsprozess positiv zu gestalten. Es sieht derzeit eher so aus, als ob der Senat die Innenstadt sich selbst, d. h. einer passiven Sanierung, überlässt. Das ist in Teilen nachvollziehbar, denn die Stadt hat wahrlich noch viele andere Herausforderungen zu bewältigen, die Wohnungsfrage ist eine davon. Allerdings bedarf es nicht viel öffentlichen Geldes, um den überfälligen Transformationsprozess der Innenstadt durch ein Management der Akteure anzuschieben. Für den Umbau von Plätzen in der Innenstadt wird jedenfalls demnächst deutlich mehr Geld in immer teureres Bauen investiert, als für den Anschlag eines Transformationsprozesses gemeinsam mit den Akteuren erforderlich wäre.

Warum lassen Grundeigentümer große Flächen lange leer stehen, anstatt sie für geringere Mieten als bisher zu vermieten? Das mag die Hoffnung sein, doch noch einen neuen Mieter zu finden, der oder die eine hohe Miete zahlt, wie sie in der Vergangenheit, als wir in attraktiven Lagen einen »Vermietermarkt« hatten, üblich war. Die Wahrscheinlichkeit sinkt allerdings immer weiter, weil der Handel sich von großflächigen Konzepten zunehmend verabschiedet und die Präsenz auf der Verkaufsfläche mit dem wachsenden Online-Geschäft kombiniert. Darin liegt die Zukunft des Einzelhandels. Deshalb haben insbesondere große Flächen nachhaltig Probleme, erst recht, wenn sie über mehrere Geschosse gehen. Das hat im Einzelhandel kaum Zukunft. Fügt sich der Vermieter seinem Schicksal und vermietet günstiger, hat er auf Dauer geringere Einnahmen. Investiert er gar in den Umbau, um attraktivere, kleinere Flächen anzubieten oder neue Nutzungen anzuziehen, hat er zusätzliche Kosten. Beides verschlechtert das Verhältnis von Einnahmen zum Gebäudewert mit der Folge, dass nachhaltige Wertminderungen der Finanzanlage, die eine Immobilie aus wirtschaftlicher Sicht ist, eintreten. Das Anlagevermögen ist in diesem Fall in der Bilanz zu reduzieren, was in dem Jahr, wo dies erfolgt, Abschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung zur Folge hat. Das kann bei Geschäftsimmobilien, die aufgrund der zumindest früher sehr hohen Mieten im Einzelhandel sehr große Werte haben, entsprechend hohe Summen bedeuten, die als Verlust in der Jahresrechnung gebucht werden müssen. Das ist nicht schön und man muss es verkraften können. Immobilienanlagegesellschaften, d. h. Profis, wissen das und passen ihr Verhalten nach und nach den neuen Gegebenheiten an. Sie verhandeln die Mietzahlungen und Flächen bei bestehenden Verträgen oder versuchen, neu mit aaf. aerinaeren Mieten zu vermieten. Entsprechend

müssen sie Abschreibungen vornehmen. Private Vermieter, d. h. Immobilien im Privatvermögen, bilanzieren nicht. Aber sie nehmen sicherlich die ggf. geringeren oder sogar fehlenden Mieteinnahmen wahr, müssen eine Verringerung des Gebäudewertes, d. h. ihres Vermögens, konstatieren und tun sich mit dieser neuen Lage oft schwerer.

Was kann die Stadt gegen den Leerstand unternehmen?

Rechtlich im Grunde nichts. Ökonomisch sollte sie die Finger davon lassen, die fälligen Mietreduzierungen und Wertberichtigungen, die ich eben skizziert habe, zu dämpfen. Die Stadt kann und sollte im Rahmen eines umfassenden Transformationsmanagements – und nicht als Strohfeuer von kreativen Zwischennutzungen – gezielt innovative Formate fördern, die Leerstände neu und kreativ nutzen.

Lange Zeit war das Credo der Hamburger Stadtplanung, dass in der City gekauft und gehandelt und nicht gewohnt wird. Das Resultat ist, dass nur noch wenige Menschen in der City wohnen. Gleichzeitig fehlt überall in Hamburg dringend Wohnraum. Können die Gewerbeflächen zu Wohnraum umgewidmet werden? Der Bezirk Mitte verfolgt seit längerem die Politik, bei Neuentwicklungen von Geschäfts- oder Parkhäusern in der Innenstadt auch Wohnen zu berücksichtigen. Das bewegt sich nach meinen Informationen aber ausschließlich im Luxusbereich. Die Umwandlung oder Neubebauung von leer fallenden Bürogebäuden ist rein technisch alles andere als einfach und erreicht mindestens die bereits exorbitant hohen Neubaukosten für Wohnen außerhalb der Innenstadt. Das ist in der südlichen Altstadt ja geschehen und man kann über die Ergebnisse diskutieren. Aus meiner Sicht ist das Wohnen in der Innenstadt, insbesondere in der Altstadt – in der Neustadt gibt es ja relativ ausgedehnte Wohnungsbestände auch von Genossenschaften – bis auf Weiteres ein Thema von Wohninseln in einem für das Wohnen wenig attraktiven Umfeld und somit ein Thema für eher kleine und zahlungsfähige Zielgruppen. Grundsätzlich könnte auf diesem Weg nach und nach mehr Vielfalt und eine Belebung der Innenstadt zustande kommen. Das wird aber ebenso Jahrzehnte dauern wie die bisherige Entwicklung, die Innenstadt als reines Geschäftszentrum zu verstehen und zu entwickeln. Also: Mehr Wohnen ist gut, wird aber die Probleme der Innenstädte, insbesondere in Hamburg, nicht lösen.





Sabine Weis, Juristin und
MhM-Expertin für Mietrecht

Mein Vermieter und ich haben auf seinen Wunsch hin einen Mietaufhebungsvertrag geschlossen. Ich bekomme eine Abfindung und räume dafür die Wohnung. Daneben gibt es noch den Passus, dass »der Mieter die anstehenden Malerarbeiten erledigt«. Bei Abschluss des Mietaufhebungsvertrages dachte ich, dass ich bei Auszug streichen müsse, weil ich laut meinem Mietvertrag Schönheitsreparaturen zu erledigen habe. Jetzt habe ich erfahren, dass ich hierzu gar nicht verpflichtet bin, weil ich die Wohnung unrenoviert übernommen habe. Mein Vermieter besteht trotzdem darauf, dass ich zumindest in zwei der drei Zimmer meiner Wohnung die Decken und Wände streiche. Bin ich verpflichtet zu streichen?

Zur Beantwortung Ihrer Frage muss man die zwischen Ihnen und Ihrem Vermieter abgeschlossene Vereinbarung auslegen: Was ist mit der Formulierung »der Mieter erledigt die anstehenden Malerarbeiten« gemeint?

Dabei gibt es zwei Möglichkeiten: Mit dem Mietaufhebungsvertrag sollte eine eigenständige Renovierungspflicht für Sie als Mieter begründet werden, und zwar unabhängig von der mietvertraglichen Regelung. Die Jurist:innen sprechen von einem selbstständigen Schuldversprechen. Bei einem solchen Schuldversprechen müssten Sie der Forderung Ihres Vermieters nachkommen und streichen.

Oder aber mit der Formulierung sollte lediglich auf die bestehenden mietvertraglichen Verpflichtungen hingewiesen und gerade keine eigenständige Verpflichtung geschaffen werden. Dies nennt sich Schuldbestätigung und dann bliebe es bei der mietvertraglichen Regelung. Da diese unwirksam ist, müssten Sie nicht streichen. Gegen ein selbstständiges Schuldversprechen spricht, dass die durchzuführenden Arbeiten im Aufhebungsvertrag nicht genau bezeichnet wurden. Auch ist die Mietaufhebungsvereinbarung auf Wunsch des Vermieters zustande gekommen und ich sehe nicht, dass der Vermieter Ihnen für die Durchführung von Schönheitsreparaturen eine Gegenleistung bietet. Da die Rechtsprechung hohe Anforderungen an ein abstraktes Schuldversprechen stellt und im Zweifel eine Schuldbestätigung annimmt, gehe ich davon aus, dass Ihre Vereinbarung mit dem Vermieter nicht als abstraktes Schuldversprechen zu werten ist und Sie daher keine Malerarbeiten ausführen müssen.

Ich wohne in einer 100 m² großen Altbauwohnung, in der ich selbst ein Badezimmer eingebaut habe. Nun will der Vermieter die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen und begründet die Erhöhung mit den Werten des Hamburger Mietenspiegels 2007. Neuere Mietenspiegel weisen nämlich keine Werte mehr im einschlägigen Rasterfeld auf. Ist das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters rechtmäßig?

Nein. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 16.10.2019 (BGH VIII ZR 340/18) ausgeführt, dass ein veralteter Mietenspiegel zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens ungeeignet ist. Denn: Die Wohnwertmerkmale (z. B. Ausstattung und Lage der Wohnung), nach denen sich die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete richtet, unterliegen typischerweise mit fortschreitender Zeit einem so deutlichen Wandel, dass ein veralteter Mietenspiegel keinen Informationsgehalt mehr hat. Der vom Bundesgerichtshof entschiedene Fall betraf einen über 20 Jahre alten Mietenspiegel. Ganz so alt ist der Mietenspiegel in Ihrem Fall zwar nicht, jedoch dürfte auch ein mehr als 14 Jahre alter Mietenspiegel als veraltet angesehen werden. In Anknüpfung an das oben genannte Urteil des Bundesgerichtshofes hat das Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 22.12.2021 (AZ 49 c 213/21) bereits den Hamburger Mietenspiegel 2013 für ein Mieterhöhungsverlangen im Jahre 2019 als veraltet angesehen. Hier ging es um eine Wohnung, für die in den jüngeren Hamburger Mietenspiegeln ebenfalls keine Werte mehr ausgewiesen wurden. Neben dem allgemeinen Wandel der Ausstattungen von Wohnungen stellt das Amtsgericht Hamburg auch darauf ab, dass nach 2013 die energetische Ausstattung besonders zu berücksichtigen ist und die Bewertung der Wohnlage in Hamburg eine grundlegende Veränderung erfahren hat.



Anzeige

Mietpreisbremse Die Mietpreisbremse gilt oft als zahnlöser Tiger im Kampf gegen hohe Mieten. Seit 2019 müssen Vermieter*innen jedoch begründen, warum sie eine Miete verlangen dürfen, die mehr als zehn Prozent über dem Mietenspiegel liegt. Das Amtsgericht Hamburg hat in einer aktuellen Entscheidung die Voraussetzungen hierfür präzisiert. Ein Grund kann zum Beispiel sein, dass die Vormieter*innen bereits eine ähnlich hohe Miete gezahlt haben. Wer sich auf diese Ausnahme von der Mietpreisbremse berufen will, muss nachweisen, dass die behauptete Vormiete auch rechtsverbindlich geschuldet war und dass die neuen Mieter*innen vor Vertragsschluss hierüber aufgeklärt wurden. Im strittigen Fall verlangte der Vermieter eine Nettokaltmiete in Höhe von 17,27 Euro pro Quadratmeter. Unter Berücksichtigung der Vorschriften der Mietpreisbremse wäre jedoch allenfalls eine Miete in Höhe von 11,64 Euro/qm möglich gewesen. Der Vermieter berief sich auf eine angebliche Vormiete in Höhe von 14,91 Euro/qm. Es gelang ihm jedoch nicht nachzuweisen, dass die vorherige Mietpartei tatsächlich diesen Mietpreis gezahlt hatte. Er konnte weder eine Vereinbarung noch eine wirksame Mieterhöhung mit den Vormietern belegen. Die Miete musste um rund 310 Euro monatlich gesenkt werden!

AG Hamburg, Urteil vom 19. Oktober 2021 – 25a C17/21

Was gehört zur Mietwohnung? Bei Anmietung einer Mietwohnung in Hamburg stehen oft Schränke, Spüle und Herd in der Küche. Dachboden, Garten oder Wäschekeller können ebenfalls genutzt werden. Nach einigen Jahren Mietzeit funktioniert der Herd nicht mehr oder der Vermieter will den Trockenraum schließen. Verlangen die Mieter*innen die Instandsetzung der Küchenmöbel oder die Weiternutzung des Trockenbodens, wird von Vermieterseite oft erwidert, dass die Flächen oder Einrichtungen laut Mietvertrag nicht vermietet sondern lediglich »zur Nutzung überlassen« wurden. Das habe zur Folge, dass die Nutzung widerrufen und Instandsetzung nicht verlangt werden könne.

Das Amtsgericht Hamburg hatte einen Fall zu entscheiden, in dem die Mieterin die Instandsetzung der ausschließlich

von ihr genutzten und betretbaren Terrasse wünschte. Der Vermieter weigerte sich und widersprach der Nutzungserlaubnis für die Terrasse. Die Terrasse sei nicht im Mietvertrag genannt. Zu Unrecht, so das Gericht. Auch ohne eine ausdrückliche Erwähnung im Mietvertrag ist eine Terrasse als mitvermietet anzusehen, wenn diese nur von der konkreten Wohnung betretbar ist und die Nutzung über viele Jahre (hier fast 30 Jahre) geduldet wurde. Den Vermieter trifft daher auch die gesetzliche Instandhaltungspflicht. Er muss gewährleisten, dass ein Gebrauch der Terrasse gefahrlos möglich ist.

AG Hamburg, Urteil vom 17. September 2021 – 40b C 42/21

Fehlerhafte Heizkostenabrechnungen kürzen! Nach der Heizkostenverordnung sind Vermieter*innen verpflichtet, über die Heizkosten verbrauchsabhängig abzurechnen. Andernfalls können Mieter*innen die gesamte Heizkostenabrechnung pauschal um 15 Prozent kürzen. In einem Rechtsstreit, den nun der Bundesgerichtshof in letzter Instanz entschieden hat, teilte die Vermieterin die Gesamtkosten der Heizungsanlage mit Hilfe einer Formel auf Heizkosten und Warmwasserkosten auf. Ein Wärmemengenzähler, der die Aufteilung der Energie für Warmwasser einerseits und die Heizung andererseits möglich gemacht hätte, war nicht vorhanden. Die so ermittelten Kosten legte die Vermieterin zu 30 Prozent für die Wohnfläche und zu 70 Prozent für den anhand des an den Heizkörpern erfassten Verbrauchs auf die Mieter*innen um. Diese kürzten daraufhin die Abrechnung um 15 Prozent. Zu Recht, so der Bundesgerichtshof. Eine Aufteilung mit Hilfe der o.g. Formel ist nämlich nur im Ausnahmefall zulässig, wenn die Wärmemenge nicht erfasst werden kann. Dies war vorliegend nicht der Fall, weil die Messung der Warmwassermenge in den einzelnen Wohnungen aufgrund der installierten Warmwasserzähler problemlos möglich gewesen wäre. Es fehlte lediglich die technische Vorrichtung eines Wärmemengenzählers, der nach der Heizkostenverordnung gesetzlich vorgeschrieben ist. Die erstellte Abrechnung genügte nach Auffassung des Bundesgerichtshofs daher nicht den Anforderungen an eine verbrauchsabhängige Abrechnung. Die



*MhM-Syndikusrechtsanwalt
Jan Michelson sichtet Urteile für Sie*

Mieter*innen durften die gesamte Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung um 15 Prozent kürzen.

BGH, Versäumnisurteil vom 12. Januar 2022 – VIII ZR 151/20

Mietminderung bei Verschattung durch Neubau Die meisten Mieter*innen wünschen sich eine »lichtdurchflutete Wohnung«. Bei der Besichtigung wird auf die Tageslichtverhältnisse deshalb viel Wert gelegt. Umso ärgerlicher, wenn die Vermieterin einen Anbau errichtet, der die einst helle Wohnung verschattet. So erging es einem MhM-Mitglied. Sie bewohnte eine lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung mit unverbautem Blick und sonnigen Balkon. Jahre später errichtete die Vermieterin im Innenhof der Wohnanlage einen Neubau. Die Wohnung ist nun verschattet, die Mieterin muss sogar tagsüber in ihrem Wohnzimmer Licht einschalten. Das Gericht verglich die Lichtverhältnisse vor und nach der Errichtung des Neubaus. Hierzu wurde umfangreich Beweis erhoben und mehrere Zeug*innen sagten vor Gericht aus. Mit Erfolg für die Mieterin: Das Amtsgericht Hamburg entschied, dass die Mieterin die Miete mindern kann. Zwar haben Mieter*innen grundsätzlich auch negative Veränderungen des Wohnumfelds ohne Anspruch auf Mietminderung hinzunehmen. Dieses Maß war vorliegend nach Auffassung des Gerichts jedoch deutlich überschritten. Denn die Belichtung der Wohnung mit natürlichem Sonnenlicht war prägend für den Nutzwert des Wohnzimmers und des Balkons. Die Miete kann die Mieterin nun dauerhaft um fünf Prozent mindern.

AG Hamburg, Urteil vom 24. Februar 2022 – 48 C 56/21



MhM-Syndikusrechtsanwältin
und Betriebskostenexpertin
Rebekka Auf'm Kampe

Neue Heizkostenverordnung 2022

Krieg, Preisabsprachen und die CO₂-Abgabe lassen die Energiepreise derzeit explodieren. Um zu prüfen, ob noch Einsparpotenzial besteht und die Mehrbelastung abgemildert werden kann, ist es sinnvoll, das eigene Verbrauchsverhalten aktuell und kritisch zu beobachten. Dies wird durch einige Änderungen der Heizkostenverordnung in Zukunft deutlich leichter. Zudem soll alles digitaler werden.

Ablesung nun per Funk

Der neue § 5 der Heizkostenverordnung (HeizKV) schreibt fernablesbare Heizkostenverteiler verbindlich vor. Alte Geräte müssen bis spätestens zum 31. Dezember 2026 verschwunden sein und durch funkgesteuerte Geräte ersetzt werden. Mit den neuen Geräten kann der Verbrauch tagesaktuell erfasst werden. Der jährliche Termin mit der Techniker:in zur Ablesung der Verbrauchswerte entfällt. Mieter:innen müssen den Einbau dulden; so hat es der Bundesgerichtshof am 12. Mai 2010 (VIII ZR 170/09) entschieden und so sehen es auch die Hamburger Gerichte (z.B. LG Hamburg, Urteil vom 20.7.2021). Eine Gesundheitsgefahr, so die Justiz, gehe von den Geräten nicht aus.

Informationspflicht

Vermieter:innen, die ihre Wohnungen bereits mit funkablesbaren Geräten ausgestattet haben, trifft seit Anfang 2022 eine weitere Pflicht: Sie müssen ihre Mieter:innen nun regelmäßig über deren Verbrauch informieren. Während die Heizkostenabrechnung jährlich erfolgt und oft zu einem bösen Erwachen wegen hoher Verbräuche führt, müssen nun monatliche Verbrauchsinformationen zur Verfügung gestellt werden. Hierzu ist ein neuer Paragraph in die Heizkostenverordnung eingefügt worden, § 6a HeizKV. Ver-

mieter:innen müssen u. a. darüber informieren, welche Steuern und Abgaben erhoben wurden und – besonders spannend – den aktuellen Verbrauch mit dem jeweiligen Verbrauch im letzten Monat und dem Vorjahresmonat vergleichen. Der Vermieter kann diese Information per E-Mail an die Mieter:innen senden oder über eine App bzw. ein Mieterportal zur Verfügung stellen. Viele Mieter:innen haben in den letzten Wochen schon Post von ihren Verwaltungen erhalten mit der Bitte, sich auf einem Internetportal anzumelden und den Heizkostenverbrauch darüber abzurufen. Wer nicht online ist, erhält die Verbrauchsinformation aber auch per Post.

Und wer muss dafür zahlen?

Wer die Kosten für die Monatsberichte trägt, ist noch nicht abschließend geklärt. Die Kosten der Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung sind gemäß § Nr. 4 a) BetrKV auf die Mieter:innen umlegbar. Aber streng genommen handelt es sich bei den monatlichen Berichtskosten um nicht umlegbare Verwaltungskosten. Ob Portokosten hingegen als Kosten der Verbrauchserfassung auf Mieter:innen umgelegt werden können, ist offen. Stellt die Vermieter:in Verbrauchsdaten in der Mieter-App zur Verfügung, wird es noch schwieriger: Welche

Kosten entfallen auf die Anzeige der Verbrauchsdaten, welche fallen für das Betreiben der App ohnehin an? Diese Fragen werden letztlich die Gerichte beantworten müssen, weil der Gesetzgeber eine klare Regelung versäumt hat. Mieter:innen, die die Kosten nicht tragen wollen, können der Position mit der Abrechnung über das betreffende Jahr (erstmalig 2022) widersprechen. Der Gesetzgeber will durch die Monatsberichte einen bewussteren Umgang mit den Energiekosten erreichen. Eine postalische Übersendung wird allerdings erst einmal zu sehr viel Papiermüll führen. Ob die erhoffte Energieeinsparung gelingen kann oder ob die Mieter:innen am Ende nicht vor allem mit Mehrkosten dastehen, wird sich zeigen. Viele Mieter:innen sind ohnehin am Limit – die Heizung noch weiter herunterzudrehen ist oft keine Option mehr. Profitieren werden in jedem Fall die großen Ablesefirmen. Eine Auswertung von Kosten und Nutzen dieser neuen Regelung soll Ende 2025 erfolgen. Eine Reaktion auf oder gar ein Widerspruch gegen die derzeitigen Mitteilungen ist jedenfalls nicht erforderlich. Hält die Vermieter:in sich nicht an die Berichtspflicht, haben Mieter:innen aber die Möglichkeit, die spätere Jahresabrechnung (ab 2022) um 3 Prozent zu kürzen, § 12 HeizKV.

Öffentliche Unterbringung #einfachwohnen

In Hamburg leben ca. 23.000 Menschen in rund 100 öffentlichen Wohnunterkünften des städtischen Unternehmens Fördern & Wohnen, die über das ganze Stadtgebiet verteilt sind. Die öffentliche Unterbringung ist eine städtische Maßnahme, die verhindern soll, dass Menschen auf der Straße leben müssen. In den Unterkünften leben Geflüchtete, ehemals Obdachlose und Menschen, die ihre Wohnung nach einer Kündigung verloren haben. Dabei sind die Unterkünfte als Übergangslösung konzipiert. Die Plätze werden zugeteilt, alleinstehende Menschen müssen sich zu zweit ein Zimmer teilen, nicht alle Unterkünfte verfügen über einen Internetanschluss. In der Praxis ist der Weg aus der Unterkunft und in eine eigene Wohnung schwierig. Der völlig überlastete Wohnungsmarkt in Hamburg benachteiligt die Menschen am meisten, die es ohnehin schon schwer haben. Trotz Dringlichkeitsschein finden aktuell rund 12.000 Hamburger Haushalte keine Wohnung. In Hamburg engagiert sich MhM gemeinsam mit Diakonie, Caritas und im »Hamburger Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik« für die Verbesserung der dramatischen Situation von Wohnungsnotfällen.

www.einfachwohnen-hamburg.de

Das Hinz&Kunzt-Haus in St. Georg

Das neue Hinz&Kunzt-Haus in der Minenstraße 9 ist fertig! Über den Redaktionsräumen und Büros des auflagenstärksten Straßenmagazins in Deutschland gibt es sechs Wohnungen, die sozialarbeiterisch betreut und an bedürftige Menschen vermietet werden. MhM-Juristin Rebekka Auf'm Kampe war zu Gast und hat sich einen Eindruck von diesem einzigartigen Projekt gemacht.

Dorel und Loredana Vidrascu bewohnen mit ihren drei Kindern die Dachgeschosswohnung in dem Neubau. Die Drei-Zimmer-Wohnung ist hell und geräumig, verfügt über eine eigene Küche und Bad. Es gibt Balkone, von denen aus die Familie über das Stiftsviertel blicken kann. Eine Wohnung in zentraler Lage, der Mietvertrag unbefristet. Die Familie fühlt sich wohl – und kann noch gar nicht richtig fassen, dass das nun ihre eigene Wohnung ist.

Der Fertigstellung des Gebäudes und dem Einzug der ersten Bewohner gingen zehn Jahre Planung voraus. Die Idee entstand, als Hinz&Kunzt in einem Testament mit einer großzügigen Erbschaft bedacht und damit das Grundkapital für ein eigenes Haus geschaffen wurde. Die Hausplanungsgruppe begann sich umzusehen – doch die Preise für ein Grundstück in zentraler Innenstadtlage waren so hoch, dass das Eigenkapital schlicht nicht ausreichte. Ermöglicht wurde der Traum vom eigenen Haus schließlich durch Sozialinvestor Holger Cassens. Als auf dem Gelände der Amalie-Sieveking-Stiftung einige Gebäude erneuert wurden, tat sich eine Baulücke auf. Die Mara und Holger Cassens Stiftung konnte dieses Grundstück im Erbbaurecht pachten und zu einem fairen Preis an Hinz&Kunzt vermieten. Dabei sind die Wohnungen im sozialen Wohnungsbau errichtet – die Mieten bleiben also bezahlbar.

Familie Vidrascu fand ihren Weg in das Hinz&Kunzt-Haus über die Sozialarbeiterin Irina Mortoiu. Dorel arbeitete damals als Hinz&Kunzt-Zeitungsverkäufer. Als eine Familie für die Dachgeschosswohnung des neuen Hauses gesucht wurde, schlug Irina sie sofort vor. Zu diesem Zeitpunkt lebten Dorel und Loredana mit ihren Kindern bereits seit vier Jahren in einer öffentlichen Unterkunft. In dem riesigen Gebäudeblock waren 650 Personen untergebracht und das Zusammenleben war schwierig. Zwei Zimmer bewohnte die Familie damals – viel zu klein für fünf Personen. Ständig habe er Angst um seine Kinder gehabt, da es in der Unterkunft häufig zu Gewalt und Konflikten gekommen sei. Regelmäßig habe er sich über Schmutz, Lärm und Vandalismus beschwert, nie habe das etwas geholfen. Niemand solle so leben müssen, unmenschlich sei das gewesen, sagt er. Seit seinem Auszug setzt Dorel keinen Fuß mehr in die Nähe seiner alten Wohnung – nicht mal mehr seine Post hat er noch dort abgeholt. Bei ihrem Einzug in das Hinz&Kunzt-Haus dachten Dorel und Loredana Vidrascu, dass sie träumen, denn die Wohnung war liebevoll eingerichtet und mit dem Wesentlichen ausgestattet: Möbel, Küchenutensilien, Fernseher, WLAN – und auf dem Küchentisch ein Blumenstrauß als Willkommensgruß. »Wie im Hotel«, freut sich Dorel. Am ersten Tag mussten sie eigentlich nur noch den Kühlschrank füllen.

In den anderen Wohnungen im Haus leben Vierer- und Fünfer-Wohngemeinschaften. Alles Männer, erklärt Sozialarbeiter Jonas Gengnagel. Eine Frauen-WG sei gewünscht gewesen, es hätten sich aber nicht genug Kandidatinnen gefunden. Frauen seien häufig zwar von Wohnungslosigkeit betroffen, aber seltener von Obdachlosigkeit. In den WG-Wohnungen verfügt jeder Bewoh-

ner über ein eigenes Zimmer. Die Bäder teilen sich jeweils zwei Personen. Dabei sind die Wohnungen so geschnitten, dass man vom eigenen Zimmer auch direkt ins Bad gelangen kann – so kann sich jeder bei Bedarf auch mal zurückziehen.

Das Projekt ist in Deutschland ziemlich einmalig. Wohngemeinschaften für ehemals Obdachlose sind die Ausnahme, tendenziell werden eher eigene Wohnungen zur Verfügung gestellt. Aber die WGs kommen gut an, meint Jonas Gengnagel. In den Wohngemeinschaften finden viele gemeinsame Aktivitäten statt. Der Sozialarbeiter beobachtet bei den Bewohnern eine deutliche Stabilisierung. Er hat den Eindruck, dass die Menschen vom gemeinschaftlichen Zusammenleben profitieren.



Prägnante Fassade: Das Hinz&Kunzt-Haus

Tipps von Mitgliedern für Mitglieder

Wohnen ohne Schadstoffe



MhM-Mitglied Katharina Heckendorf warnt vor Umweltgiften
Foto © Jasper Erich

Gesundheitsgefährdende Hormongifte umgeben uns überall, insbesondere auch in unseren Wohnungen. Unser Mitglied Katharina Heckendorf hat ein Buch zum Thema geschrieben und gibt hier Tipps, wie man ihnen aus dem Weg gehen kann.

Wir verbauen Schadstoffe in unseren Wohnungen und Häusern, wir atmen sie ein. Unsere Cremes und Shampoos können mit ihnen angereichert sein. Wir verzehren Obst und Gemüse, Käse und Fleisch, worin sie enthalten sind. Wir kleiden uns in Stoffe, die mit ihnen behandelt wurden. Kurzum: Umwelthormone, die auch endokrine Disruptoren genannt werden, können in fast jedem Bereich unseres Lebens stecken. Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) nennt sie eine »globale Bedrohung« und schätzt, dass es mindestens 800 dieser Substanzen gibt. Fast jeder Mensch hat ein Grundrauschen dieser Stoffe im Körper – und das kann fatale Konsequenzen haben.

Die Forschung sieht Zusammenhänge mit verschiedenen Erkrankungen und Störungen, z. B. Fettleibigkeit und Stoffwechselstörungen wie Diabetes, Unfruchtbarkeit, Krebs an den Fortpflanzungsorganen, Störungen der Schilddrüse und neurologische Entwicklungsstörungen wie etwa ADHS oder eine Minderung des IQs. Die Gesundheitskosten, die in Verbindung mit hormonell wirksamen Stoffen entstehen, werden allein in Europa von einem Forscher:innenteam rund um den us-Forscher Leonardo Trasande auf mindestens 163 Milliarden Euro pro Jahr geschätzt. Ob Bisphenole wie BPA aus Plastikbehältern und Konserven, Perfluoroctansäure aus beschichteten Pfannen und Outdoorbekleidung, Phthalate aus PVC-Fußbodenbelägen oder Parabene aus Kosmetika: Es gilt, diese Stoffe zu vermeiden.

Doch wie kann das gehen? Da ist einerseits der bewusste Konsum: Es hilft, möglichst auf Bio-Lebensmittel zu setzen; Plastik zu vermeiden, sei es beim Einkaufen oder bei Kochutensilien; Kosmetika und Putzmittel etwa mit den Apps Codecheck

oder ToxFox zu prüfen; sowie Altes möglichst zu reparieren und Second Hand zu kaufen, bevor etwas Neues ins Haus kommt. So lassen sich viele Schadstoffquellen reduzieren. Etwas komplizierter wird es in unseren Wohnungen und Häusern. Hier verbringt der Mensch in Mitteleuropa einen Großteil seiner Lebenszeit, aber gerade in Innenräumen können sich Schadstoffe ansammeln. Etwa durch die Ausdünstungen von Baumaterialien wie Vinyl-, Teppich- oder PVC-Fußbodenbelägen, durch bedenkliche Farben und Lacke oder durch mit Flammenschutzmittel behandelte Textilien. Als Mieter:innen sind wir hier häufig besonders machtlos, allzu oft müssen wir mit der Wahl anderer leben. Doch einen Teil der Schadstoffbelastung können wir beeinflussen. So ist es sinnvoll, regelmäßig zu lüften, so gelangen die Ausdünstungen nach draußen. Bei Renovierungsarbeiten gilt es, möglichst auf wenig behandelte Naturbaustoffe zu setzen und bei Lacken und Farben emissionsarme Alternativen wie etwa Lehm- und Kalkfarben zu wählen oder gar den PVC-Fußboden gegen einen aus Fliesen oder Holz ersetzen. Auch hilft es, häufiger feucht zu wischen, da sich die Schadstoffe im Hausstaub sammeln. Das ist besonders wichtig, wenn Babys und Kleinkinder im Haushalt leben, die in Bodennähe spielen und so leicht mit dem Staub in Berührung kommen. Und vielleicht können Sie sich sogar bei den nächsten Sanierungsarbeiten bei Ihren Vermieter:innen für umwelt- und gesundheitsfreundliche Alternativen einsetzen.

■ *Mehr praktische Tipps und Rezepte etwa für umweltfreundliche Putzmittel gibt es in Katharina Heckendorfs Buch: »Umwelthormone – das alltägliche Gift«; Goldmann-Verlag, 12 Euro*

Eimsbütteler Hof

Mietminderung wegen Verschattung

Die Mietergemeinschaft Felix-Dehn-Straße/ Moorkamp/Gorch-Fock-Straße/Hohe Weide widersetzte sich über Jahre den Plänen ihrer Vermieterin, im grünen Innenhof einen Neubau zu errichten. Letztlich musste sie die Nachverdichtung 2020 zwar hinnehmen, aber immerhin in deutlich abgespeckter Form. Nun kann sie noch einen finanziellen Erfolg verbuchen. Da der mehrgeschossige Neubau im Innenhof insbesondere die Erdgeschosswohnungen verschattet, klagte eine Erdge-

schossmieterin mit Hilfe von MhM-Rechtsanwältin Dr. Melanie Kruse auf Mietminderung wegen dauerhafter Verschlechterung und Beeinträchtigung ihrer Wohnungsnutzung. Die erhebliche Verschattung und Verdunklung ihres Wohnzimmers und des Balkons berechtigt sie zu einer dauerhaften Mietminderung (siehe auch Michelsons Kurzurteile auf Seite 15).

■ AL

Mietergemeinschaft in der Neustadt Wir lieben unser Zeughaus!



Unser Gründerzeithaus mit der markanten Fassade in der Zeughausstraße erstrahlt einmal im Monat in unterschiedlichen Farben: Rot zum Nikolaustag, Rosarot zum Valentinstag, nach Beginn des Angriffskriegs in der Ukraine in Gelb-Blau. Vor dem Haus treffen sich dann Mieter*innen, Nachbar*innen aus der Neustadt und Unterstützer*innen – zum Austausch. Denn im August 2021 mussten wir nach einer Schriftlichen Kleinen Anfrage durch Heike Sudmann (DIE LINKE) erfahren, dass die Hausverwaltung einen Abrissantrag für unser Haus gestellt hat und einen Neubau mit o8/15-Fassade plant. Der Vermieter müsste nicht einmal den von der Politik viel beschworenen Drittmix einhalten und keine Sozialwohnungen bauen, weil weniger als 30 Wohnungen errichtet werden sollen.

Wir Mieter*innen erleben eine Hängepartie, bislang ohne hinreichende Antworten aus dem Bezirk und von den politisch Verantwortlichen – trotz aller Nachfragen. Der Denkmalverein und die Patriotische Gesellschaft sprechen sich für den Erhalt des Eckgebäudes aus, das so viele Geschichten birgt: So erinnert am Eingang der Nr. 44 eine Gedenktafel der Patriotischen Gesellschaft an den Maler Hans Wrage (1921–2012), der hier geboren wurde. Und vor der Nr. 42 ehrt ein Stolperstein Erich Heins (1907–1944), Werftarbeiter und KPD-Mitglied, der im Untersuchungsgefängnis Holstenglacis mit dem Fallbeil hingerichtet wurde.

Während der Lichterschaun am Zeughaus wird auch darüber diskutiert, inwieweit ein Modellprojekt zur sensiblen Gebäudesanierung in Betracht kommt. Besonders wichtig für uns alle sind aber vor allem Mietpreise, die auch Mieter*innen mit kleineren Einkommen bezahlen können. Wir hoffen, dass da Vielen bunte und wegweisende Lichter aufgehen!

■ *Mietergemeinschaft Zeughausstraße, Infos und Vorschläge an Zeughausbleibt@gmx.de, Folgt uns auch auf Instagram (@zeughausbleibt)!*

Anzeige



›Hamburger Schrift. Eine typografische Reise‹ und unten eine Würfelschachtel als Verpackung mit kleinem Gruß



Hamburger Originale und echt schwere Typen

Ihre große Leidenschaft für Typografie bewegte die Gestalterin Jana Madle-Elmerhaus dazu, auf die Suche nach einer Hamburger Schrift zu gehen. Auf ihrer Reise wuchs die Begeisterung für den traditionellen Buchdruck und sie begann im Museum der Arbeit das Schriftsetzen mit Blei- und Holzbuchstaben zu lernen. Um so viel wie möglich von dem alten Handwerk mitzubekommen, besucht sie auf ihrer TypoWalz® alte Druckwerkstätten. Auf dieser ungewöhnlichen Lernreise sind Plakate, Postkarten, zwei Kartenspiele unter anderem in limitierten Auflagen entstanden. Es lohnt sich, einen Blick in ihre bisherigen Wanderberichte auf www.typowalz.de zu werfen sowie in ihren Typografie Shop auf www.elmer.haus



Das Erich Fried Plakat und die beiden typografischen Kartenspiele mit etwas anderen Doppelbildern



Vermieter weg – jetzt endlich alles gut?

Ausgedehnter Leerstand in Winterhude und der Jarrestadt – dafür stand die HRP Residential S.à.r.l. Offenbar darf man hoffen, das dieses Geschäftsgebaren durch einen Eigentumswechsel ein Ende hat.

Im Januar berichtete das Hamburger Straßenmagazin Hinz&Kunzt, dass nach Angaben des Bezirksamtes Hamburg-Nord die HRP Hamburg Residential S.à.r.l. (HRP) ihren Geschäftsbetrieb in Hamburg zwischenzeitlich aufgegeben und ihren Wohnungsbestand veräußert hat. Das luxemburgische Unternehmen mit rund 300 Mietwohnungen in Hamburg war in den letzten Jahren durch fast 100 langfristige Wohnungsleerstände in der Jarrestadt, der Sierichstraße und der Gustav-Leo-Straße bekannt und berüchtigt worden. Nachdem sich der Druck in der Öffentlichkeit und durch die Behörde stetig erhöhte, war die HRP teilweise dazu übergegangen, Wohnungen zu möblieren und befristet auf ein Jahr zu vermieten. Die Befristungen waren mietrechtlich unzulässig, aber der öffentlich-rechtliche Wohnraumschutz damit ausgehebelt. Gleichzeitig wehrte sich die HRP mit Widersprüchen und anderen Rechtsbehelfen gegen alle behördliche Maßnahmen.

Mieterinnen atmen auf Mit diesem Geschäftsbetrieb ist offenbar tatsächlich Schluss. Die Mieter*innen der Jarrestadt berichten, dass ihre Wohnungen zum 1. Dezember 2021 an die Bayerische Beamtenkrankenkasse AG verkauft wurden. Dabei handelt es sich um eine private Krankenkasse. Die Häuser Sierichstraße 156–164 wurden an die Bayern-Versicherung Lebensversicherung AG verkauft. Beide Käufer sind Teil des bayerischen Konzerns Versicherungskammer Bayern. Statt der HCM Immobilien GmbH verwaltet seitdem die Firma Nachbarschaftsverwaltung aus Berlin die Häuser.

Aber wird jetzt wirklich alles besser und werden die Wohnungen ordentlich instand gehalten und unbefristet vermietet? Während das Bezirksamt Nord davon ausgeht, dass der neuen Eigentümerin an langfristigen Mietverhältnissen gelegen ist und die Wohnungen künftig wieder vermietet und bewohnt werden, sind Bewohner*innen und MhM nur vorsichtig optimistisch. Zwar wurden einige Wohnungen bereits wieder neu vermietet. In anderen Häusern gibt es aber nach wie vor erheblichen Leerstand. Ärgerlich: Offenbar wird die möblierte und befristete Vermietung zu hohen Mietpreisen auch mit Neuabschlüssen fortgesetzt. Angeblich soll die angeschaffte Möblierung noch einige Jahre »abgewohnt« werden.

Nicht alles Gold Die Vertreibung der HRP aus Hamburg ist ein schöner Erfolg der jahrelangen Mobilisierung der Öffentlichkeit, der Medien und des Wohnraumschutzes durch MhM. Die HRP, eine Tochter des internationalen Immobilieninvestors Round Hill Capital, hatte die Häuser mit einem Kredit der unrühmlichen HSH Nordbank erworben. Die private Krankenkasse als neue Eigentümerin verfolgt mit diesem Investment sicherlich auch keine sozialen Ziele, sondern eher die Mehrung und Sicherung ihrer Rücklagen. MhM wird das Geschäftsbetrieb und die Entwicklung der Leerstände daher genau verfolgen.

■ Marc Meyer

Wohnen mit Hartz

Unterkunftskosten für Zelt

Geschätzt mehr als 2.000 Menschen leben in Hamburg auf der Straße, einige davon in Zelten in Grünanlagen und Parks ohne Sanitäreinrichtungen. Ein Leistungsempfänger, der die Unterbringung in einer städtischen Notunterkunft aufgrund der dortigen Bedingungen abgelehnt hatte, mietete sich auf dem örtlichen Campingplatz einen Stellplatz und beantragte die Kostenübernahme durch das Jobcenter. Mit Bescheid und Widerspruchsbekanntmachung lehnte das Jobcenter die Kostenübernahme ab. Ein Zelt sei keine Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II. Das Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen in Essen sah das anders – ebenso wie zuvor schon das Sozialgericht Köln. Das Jobcenter muss die monatlichen Kosten für den Campingplatz in Höhe von ca. 400 € übernehmen. Bei einem Zelt handele es sich um eine Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II, so das Landessozialgericht.

Es biete ein gewisses Maß an Privatsphäre, Schutz vor Witterung und Temperaturschwankungen, ausreichende Sicherheit für private Gegenstände sowie Sichtschutz beim Umkleiden. Eigene Sanitäreinrichtungen seien auch bei anderen Unterkünften nicht erforderlich.

LSG NRW, Urteil vom 10.2.2022, AZ: L 19 AS 1201/21

Das Sozialgericht Freiburg hat in einem ähnlichen Fall im Januar 2022 zudem beschlossen, dass das Jobcenter dem in einem Zelt lebenden Leistungsempfänger auch Brennkostenbeihilfe für die Beheizung des Zeltes bewilligen muss.

SG Freiburg, Beschluss vom 13.1.2022 AZ: S 9 84/21

■ Marc Meyer

Was macht MhM sonst noch

Stadtteilgesundheitszentrum Poliklinik Veddel

Dem deutschen Wohnungsmarkt und dem deutschen Gesundheitssystem sind gemeinsam, dass beide renditeaffine Investor:innen anziehen und dass es Menschen mit kleinen bis durchschnittlichen Einkommen immer schwerer fällt, sich angemessen mit Wohnraum und medizinischen Leistungen zu versorgen. Ein Leuchtturmprojekt, um gesundheitlichen und sozialen Ungleichheiten zu begegnen, ist das multiprofessionelle Gesundheitszentrum Poliklinik auf der Veddel. Hier arbeiten Ärzt:innen, Pflegekräfte, Psycholog:innen, Sozialarbeiter:innen und Menschen weiterer Gesundheitsberufe miteinander. Neben der ambulanten Versorgung setzen sie dabei auf nachbarschaftliche Netzwerke und Organizing. An den drei Standorten gibt es nicht nur eine allgemeinärztliche Versorgung, eine Sozial- und Gesundheitsberatung sowie eine psychologische Beratung, sondern auch die Stadtteil- und Präventionsarbeit. Denn die Lebensbedingungen wie Wohnen, Arbeit, Bildung und haben einen maßgeblichen Einfluss auf die Gesundheitschancen und die Lebenserwartung.

Seit Beginn der Pandemie setzt sich die Poliklinik für dezentrale Impf- und Informationsangebote in strukturell benachteiligten Stadtteilen ein. Sie baute in Eigenregie ein Impfzentrum auf und leistete durchgehend Aufklärungsarbeit. Gleichzeitig ist hier wohl aber auch der größte Erfolg der Poliklinik in 2021 zu verzeichnen: der Aufbau eines eigenen Impfzentrums unter weitreichender Einbindung des Stadtteils. Nicht nur konnte durch das »Impfzentrum Poliklinik« die Impfbereitschaft und -quote auf der Veddel gesteigert werden. Die konstante Beteiligung der Anwohner:innen hat darüber hinaus deutlich gezeigt,



wie gut die Poliklinik nach vier Jahren Tätigkeit im Quartier verankert ist und wie erfolgreich der bisherige Beziehungsaufbau war.

MhM begrüßt den ganzheitlichen Ansatz und das Beratungsangebot der Poliklinik und unterstützt durch eigene Expertise. Derzeit berät MhM-Juristin Christiane Hollander nach Absprache mit der Poliklinik zu Mieterhöhungen, Betriebskostenabrechnungen und sonstigen Fragen rund um das Mietverhältnis. Sollte sich die Nachfrage verstetigen, wird unter dem Dach der Poliklinik die MhM-Beratung zukünftig regelmäßig stattfinden.

■ Andree Lagemann

Anzeige

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 29 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.mhmhamburg.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 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.

service@allrecht.de
www.allrecht.de



Beratungskompass Hamburg Bürgerhaus Langenhorn

Im Herzen von Langenhorn, gegenüber dem U-Bahnhof Langenhorn-Markt, liegt das Bürgerhaus. In diesem kulturellen und sozialen Zentrum in der Tangstedter Landstraße 41 gibt es neben Möglichkeiten des geselligen Beisammenseins ein vielfältiges Beratungsangebot. Auch MhM berät hier seit mehreren Jahren einmal pro Woche seine Mitglieder und die, die es werden wollen. Neben einem Heißgetränk können als besonderer Service notwendige Schreiben an die Vermieter*innen gefertigt und gleich versandfertig mitgegeben werden.

Jeden Montag von 15 bis 17 Uhr beraten hier im Wechsel Vorstand Udo Smetan und MhM-Juristin Sabine Kirsch, unterstützt von Margot Reifegerst, die auch die nötigen Schreiben erstellen kann. Eine telefonische Anmeldung ist erforderlich:

040 / 431 394-0

■ SK

Holstenareal Alles auf Anfang

Die Befürchtungen der Initiative »knallt am dollsten« (s. mietraum² 2 / 21), dass der Immobilienkonzern Adler Group nicht über das notwendige Kapital verfügt, um das Gelände bebauen zu können, haben sich bewahrheitet. Die Adler Group musste einen Milliardenverlust einräumen, die Aktie der Adler Group – nomen est omen – befindet sich seit Anfang Mai im Sturzflug. Nun fordert die Initiative, bei der sich auch MhM-Mitglieder engagieren, einen Neustart. So könnte tatsächlich ein Quartier entstehen, das auch über Hamburg hinaus die Blaupause für eine klimagerechte und lebendige Stadtplanung sein könnte. Die zukünftigen Bewohner*innen und die Nachbarschaft sollen nach dem Willen der Initiative unbedingt an der Planung beteiligt werden. Die Stadt bekundete bereits ein Kaufinteresse. Weitere Infos:

www.knallt-am-dollsten.de

■ AL

MhM-Angebote

Wohngeldberatung

Haben Sie Fragen zur Berechnung Ihres Wohngeldanspruches? Bitte Termin vereinbaren.

MhM-Angebote

Wohnungsabnahme

Unterstützung bei Wohnungsrückgabe.

☎ 040 / 431 394-0

MhM intern

Einladung zur Vollversammlung

MhM-Vorstand und Geschäftsführung laden Sie herzlich zur jährlichen Vollversammlung in den Bürgertreff Altona, Gefionstraße 3 ein. Die Versammlung findet am Dienstag, dem 30. August 2022 um 18:30 Uhr statt. Wir bitten um eine telefonische Anmeldung bis zum Freitag den 26. August 2022. Bitte informieren Sie sich zeitnah vor der Versammlung telefonisch oder auf unserer Website über mögliche Hygienemaßnahmen und Kontaktbeschränkungen.

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Vorstellung des Rechenschaftsberichts
3. Entlastung der Vorstandssprecher:innen
4. Wahl des Vorstands und der Vorstandssprecher:innen*
5. Anträge: Erhöhungen des Mitgliedsbeitrags und des Rechtsschutzbeitrags zum 1.1.2023**
6. Anregungen und Fragen an den Vorstand
7. Ausklang

*Eva Proppe, Udo Smetan und Thomas Breckner stellen sich zur Wiederwahl.

**Begründung Anträge TOP 5:

— Der Vorstand sieht die Notwendigkeit, sowohl den Mitgliedsbeitrag als auch den Rechtsschutzbeitrag zu erhöhen. Der ordentliche Mitgliedsbeitrag soll um 5 Euro auf einen Jahresbetrag von 70 Euro steigen. Bei den ermäßigten Beiträgen für z. B. ALG-Bezieher:innen soll die Erhöhung auf 2 Euro beschränkt werden.

— Die Beitragserhöhung soll ein weiterhin stabiles Wirtschaften ermöglichen. Die letzte Beitragserhöhung fand sechs Jahre zuvor zum 1.1.2017 statt. Seither liegt allein die Inflationsrate bis Februar 2022 bei 11,8 Prozent – und damit höher als die gewünschte Erhöhung. Die Deckung der steigenden Kosten für Löhne, Arbeitsmittel, Technik, Mieten, wohnungspolitische und arbeitsorganisatorische Projekte soll langfristig sichergestellt werden. Die einzelnen Gründe werden am Versammlungsabend vom Vorstand und der Geschäftsführerin dargelegt.

— Zugleich soll auch der Beitrag für die Rechtsschutzversicherung von 29 auf 35 Euro jährlich steigen. Die Rechtsschutzversicherung kann so ohne Selbstbeteiligung aufrecht erhalten werden. Auch hier steht der Vorstand für eine detaillierte Begründung und Ihre Fragen zur Verfügung.

Bitte bringen Sie für den Einlass und die Abstimmungen Ihren Mitglieds- und Ihren Personalausweis mit. Wir freuen uns auf Ihr Kommen und hoffen, Ihnen dieses Mal auch wieder ein kleines Buffet anbieten zu können.

Abigail Mohr verstärkt seit zwei Jahren das Empfangsteam in der Zentrale von MhM. Kennengelernt haben wir Abi während ihres Praktikums in der MhM-Rechtsabteilung im Rahmen ihres Jura-Studiums. Zwischen Abitur und Studium hat Abi ein halbes Jahr in Nepal verbracht und in einem Kinderheim gearbeitet. Dort hat sie auch Projekte begleitet, die sich mit Fragen zur Müllvermeidung und Mülltrennung beschäftigten. Abi studiert Jura, weil sie sich nicht nur in ihrer Freizeit verstärkt für die Rechte von Frauen einsetzen und gegen Frauen diskriminierende Gesetze und Strukturen kämpfen will. Ihr Referendariat möchte sie deswegen bei UN women in Bonn oder Berlin absolvieren. UN women ist die Einheit der



Vereinten Nationen, die sich für die Gleichstellung der Geschlechter und die Stärkung von Frauen und Mädchen einsetzt.

In ihrer Freizeit tanzt Abi für ihr Leben gerne und hat schon diverse Stile ausprobiert. Schnell und schweißtreibend darf es gerne sein. Zumba, Bauchtanz und vor allem Bachata sind ihre momentanen Favoriten. Ein kleiner Junge mit ausgesprochen guter Menschenkenntnis hat sie einmal gefragt: »Abi, warum lächelst du eigentlich immer?«

Danke Abi, dass Du auch uns mit deiner Freundlichkeit und deiner positiven Haltung bereicherst und unterstützt. Keep on smiling!

■ Julia Fischer

Impressum

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

Redaktion Rebekka Auf'm Kampe *RAK*, Eve Raatschen *RAA*, Birgit Otte, Sylvia Sonnemann *SO*, Andree Lagemann *AL* (V.i.S.d.P.)

Autor*innen Julia Fischer, Jan Michelson, Marc Meyer, Sabine Weis, Frank Wieding, Katharina Heckendorf, Sabine Kirsch *SK*, Mietergemeinschaft Zeughausstraße

Fotos MhM, Frank Wieding, Kurs Fahrradstadt, Thomas Krüger, Mietergemeinschaft Zeughausstraße

Layout, Satz und Illustrationen Jana Madle-Elmerhaus | pix & pinsel Druck oM Direktmarketing und Logistik GmbH & Co. KG

Abonnement 5 Euro jährlich. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Redaktionsschluss ist der 15.10.2022



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

Beitrittserklärung
Mieter helfen Mietern · Hamburger Mieterverein e.V. · www.mhmhamburg.de

Name

Vorname

Straße, Hausnummer

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 Mitgliedschaft **ohne Prozesskostenschutz**

Sie erhalten bei Ihrem Beitritt unsere »Hinweise zur Datenverarbeitung«. Die aktuelle Version finden Sie unter www.mhmhamburg.de

Ort und Datum

SEPA-Lastschriftmandat

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.

Mandatsreferenz-Nr. DE21 MhMo 0000 0973 67

Gläubiger-IdNr.

Name (Kontoinhaber)

Vorname

Straße, Hausnummer

PLZ, Wohnort

Kreditinstitut (Name)

D E

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



RECHTLICH GUT BERATEN

Das MhM-Beratungsangebot mit Anmeldung Über 40 Jurist*innen beraten Sie zu allen mietrechtlichen Fragen

MhM bietet Beratungen wieder in allen Beratungsstellen an. Die Beratungen werden mit vorheriger Anmeldung durchgeführt. Bitte erkundigen Sie sich nach dem aktuellen Stand des Beratungsangebots telefonisch oder auf unserer Website: www.mhmhamburg.de

Bitte anmelden
040 431 39 40

Rechtsberatung in MhM-Beratungsstellen

■ MhM-Zentrale
Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg
15:30–18:30 Uhr | montags
15:30–18:30 Uhr | dienstags
15:30–18:30 Uhr | donnerstags
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 1, Computerraum 
10:00–11:00 Uhr | mittwochs

■ Langenhorn
Tangstedter Landstraße 41,
Bürgerhaus Langenhorn, Raum 4
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
Gropiusring 43 a,
im Stadtteiltreff AGDAZ
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
(30.5. – 27.6. wegen Umbau geschlossen)

MhM-Bürozeiten 040 / 431 394-0

■ MhM-Zentrale
9:00–13:00 Uhr | mo. – freitags
14:00–17:00 Uhr | mo. – donnerstags

Rechtstelefon

040 / 431 394-77

Kurze Fragen, schnelle Antworten
10:00–12:00 Uhr | mo. – freitags
14:00–16:00 Uhr | mo. – donnerstags

Info-Hotline

040 / 431 394-30

Für Noch-Nicht-Mitglieder
telefonische Erstberatung während
der MhM-Bürozeiten

Rechtsberatung Spezial

■ MhM-Zentrale
Nebenkostenberatung
16:00–17:00 Uhr | mo. + donnerstags
10:00–12:00 Uhr | freitags
Renovierungssprechstunde
15:00–16:00 Uhr | mittwochs
Modernisierungssprechstunde
16:00–17:00 Uhr | mittwochs
Wohnen mit Hartz IV
Beratung zu Kosten der Unterkunft
14:00–15:00 Uhr | mittwochs