

# Mietraum<sup>2</sup>

Die Zeitung von Mieter helfen Mietern · Hamburger Mieterverein e.V. · [www.mhmburg.de](http://www.mhmburg.de)



WOHNEN IM ALTER

## Neue Wohnformen

MIETENSPIEGEL 2017

Kräftiger Anstieg  
trotz Neubau

NEUBAU IN HAMBURG

Neue Quartiere setzen auf  
Nachbarschaft

MIETRECHT

Mieterhöhung selbst prüfen



2.2017 — 0,50 €



## Liebe Mitglieder,

der neue Mietenspiegel ist da. Und wie erwartet mit einer beachtlichen Mietsteigerung. Die durchschnittliche Miete im Bestand steigt somit von 8,02 auf 8,44 €. Eine bedenkliche Entwicklung, denn preiswerter Wohnraum geht immer mehr verloren. Die Mietpreisbremse sollte eigentlich den Mietanstieg bremsen, aber sie funktioniert in Hamburg nicht. Dafür ist das schwedische Immobilienunternehmen Akelius ein lebendiger Beweis. Dort werden modernisierte Bestandswohnungen vielfach zu Neubaupreisen angeboten.

Bei unserer Titelstory geht es um verschiedene Wohnformen im Alter. In einem weiteren Artikel fragen wir, ob Legionellen im Wasser nicht eine überschätzte Gesundheitsgefahr sind.

*Der MhM-Vorstand, die RAe Udo Smetan, Sven Lausen und Thomas Breckner wurden auf der diesjährigen MVV bestätigt*



Auf der Mitgliederversammlung im Juni wurde der Vorstand entlastet und bestätigt. Die vorgeschlagenen Satzungsänderungen wurden angenommen. Die neue Satzung finden Sie auf der MhM-Webseite.

Beachten Sie unsere Öffnungszeiten zwischen den Feiertagen zum Jahresende auf Seite 24 und unsere beiden zusätzlichen Beratungstage im Januar Seite 23.

Frohe Feiertage und einen guten Rutsch ins neue Jahr wünscht Ihre MhM-Redaktion

## GRATULATION

### FC St. Pauli-Vizepräsidentin Hollander

Christiane Hollanders Herz schlägt künftig für zwei Vereine. Tat es schon immer, sogar für noch mehr Vereine, aber nun ist es amtlich: am 23. November 2017 vereinte sie als Kandidatin für das Amt der Vizepräsidentin beim FC St. Pauli die meisten Stimmen für dieses Amt. Das freut das gesamte

MhM-Team, Gratulation liebe Christiane!

Und irgendwie sind wir mit ihr stolz, denn die meisten MhM-Beschäftigten lieben den FC St. Pauli und finden es großartig, dass mit Christiane eine weitere Frau in die Bastion eines Vereinspräsidiums eines Fußballbundesligisten eindringen konnte –



Hut ab, und viel Glück! ■

## Ausgabe 2.2017 – Dezember

### WOHNEN Ü60

**Reportage** Neue Wohnformen im Alter 6–8

### MIETEN

**Mietenspiegel 2017** Kein Ende der Preisspirale 3

**Mietenspiegeltabelle** 4–5

**Mietpreisbremse** Gerichte bremsen aus 4

**Akelius** Unverschämte Anmietungspreise 5

**Der Trick mit der Möblierung** 10

### WOHNUNGSPOLITIK

**Bündnis: Senat muss nachbessern** 4–5

**Wohnungsneubau** Quartiere setzen auf Nachbarschaft 9–10

**Nachverdichtung** Ohne Rücksicht auf Bestandsmieter 14

### MIETRECHT

**Mieterhöhung prüfen** in vier Schritten 11–12

**Sie fragen** – wir antworten 12

**Sparen zum Jahresende** 13

**Kurzurteile** 20

**Rauchwarnmelder bei Akelius** 20

**Wohnen mit Hartz IV** 21

**WEKAB** Böses Erwachen 22

### UMWELT

**Legionellen** Eine überschätzte Gefahr? 17–18

**Sparen mit dem Basis-Check** 19–20

**Straßenreinigungsgebühr** – Gehwegsreinigungsgebühr? 20

**Betriebskosten** Gut beraten mit MhM 19

### MIETER HELFEN MIETERN

**Prozesskostenversicherung** Es lohnt sich 15

**Kooperation mit der Sozialbehörde** 15

**Personalien** 2, 16, 23

**Service und Beratungsstellen** 23–20

# Kein Ende der Preisspirale in Sicht

Im Schnitt ist der Hamburger Mietenspiegel gegenüber 2015 um 5,2 % gestiegen. Das bedeutet ein Plus von 0,42 € je Quadratmeter. Damit ist Hamburg inzwischen bei einer Durchschnittsmiete von 8,44 € angekommen. Dabei gibt es sehr unterschiedliche Entwicklungen, je nach dem wo, die Wohnung liegt, wann sie gebaut wurde und wie groß sie ist. MhM fragt nach: Bringt der Neubau nichts? Was muss sich ändern und können Mieter/innen auch etwas tun, um den unerbittlichen Anstieg aufzuhalten?



Wohnungen in guter Wohnlage steigen überdurchschnittlich um 7 %.

**Wohnlagen neu bewertet** Das Wohnlagenverzeichnis ist aktualisiert und man kann sagen automatisiert worden, denn Begehungen brauchte es nicht mehr bei der völligen Überarbeitung des Wohnlagenverzeichnisses. Das Institut Analyse und Konzepte hat neue statistische Indikatoren in die Formel eingefügt, welche die Wohnlage berechnet. Neuer und zugleich gewichtigster Indikator ist der Sozialstatus, der zu 26 % Grundlage für die Einordnung in die Wohnlage ist. Der Sozialstatus wird in Hamburg jährlich erhoben, und erfasst u. a. die Anzahl der Arbeitslosen, der Kinder von, der Alleinerziehenden und die Anzahl der Kinder mit Migrationshintergrund. Ungeschminkt gesagt: Der soziale Status der Bewohner\*innen eines Straßenabschnittes und der Preis von Grund und Boden bestimmen maßgeblich, ob die Wohnlage gut oder normal ist. Mehr als 12 % der Straßenabschnitte wurden auf diese Weise umgruppiert. Nicht nur für Mieter/innen aus der Kellinghusenstraße und der Koppel lohnt sich ein Blick ins neue Wohnlagenverzeichnis:

[www.hamburg.de/wohnlagenverzeichnis](http://www.hamburg.de/wohnlagenverzeichnis)

**Weite Spanne zwischen 5,30 und 20,69 €/m<sup>2</sup>** Gute und normale Wohnlage sind auch preislich weiter auseinandergedriftet. Die Wohnungen der guten Wohnlage stiegen im Mittel um 7 %. Es verwundert nicht, dass das teuerste Feld die große Neubauwohnung in der guten Wohnlage repräsentiert. Der Preis lässt einen dann doch schlucken: Im Feld Ng liegt der Oberwert bei 20,69 € je Quadratmeter. Das günstigste Feld K3 passt dagegen gleich dreimal in diesen Wert: die 66–91 m<sup>2</sup> große, zwischen 1968 bis 1977 errichtete Wohnung in Normallage kostet maximal 6,60 €. In der benachbarten Spalte L (zwischen 1978 und 1993 erbaut) sind erstaunlicherweise fast alle Mietwerte gesunken. Das mag mit der Betonbauweise, aber vor allem auch damit erklärbar sein, dass hier zuletzt Wohnungen aus der Preisbindung fielen, die sich jetzt preisdämpfend auswirken – eine Verschnaufpause für die Bewohner\*innen dieser Baualtersklasse.

**Nur Neubau genügt nicht** Gerade aber Mieten der in Hamburg am häufigsten vorkommenden 50er Jahre Wohnungen haben sich deutlich erhöht. Günstige Wohnungen unter 6,50 € gibt es kaum noch. 2015 lag noch ein Drittel der Wohnungen bei maximal diesem Betrag, jetzt sind es nur noch 22,7 %. Der Neubau – immerhin 16.000 Wohnungen mehr in 2015 und 2016 – und die Mietpreisbremse haben wenig gegen den Preisdruck ausrichten können. Denn Hamburg ist zugleich um fast 30.000 Menschen gewachsen. Damit ist der Neubau auch schon wieder belegt. Um die Bestandsmieter\*innen davor zu bewahren, dass Mieterhöhungen sie zum Auszug zwingen, genügt es weder kurz noch mittelfristig, allein auf Neubau zu setzen.

**Bestehende Mietverhältnisse schützen** Der Mietenspiegel muss auf eine breitere Basis gestellt werden. Jetzt werden nur die in den letzten vier Jahren erhöhten Mieten abgebildet. Geplant war von der Bundesregierung, den Zeitraum auf 10 Jahre zu erhöhen. Jedoch blieb der Gesetzesentwurf in der Schublade liegen. Diese Pläne sind dringend umzusetzen. Auf diese Weise sind im aktuellen Mietenspiegel 43 % Neuvermietungen eingeflossen, obwohl nur ca. 17 % aller Wohnungen in Hamburg seit dem letzten Mietenspiegel ihren Mieter gewechselt haben. Das treibt die Preise nach oben. Auch die in Hamburg schon reduzierte Kappungsgrenze muss verlängert werden, sie läuft in 2018 aus. Und wirklich niedrig sind 15 % in drei Jahren nicht. Da ist noch Luft nach unten, wenn man steigenden Preisen etwas entgegensetzen will.

Und zum Schluss darf ein Appell in Richtung soziale Wohnungspolitik nicht fehlen. Die Preistreiber sind ein Problem der Ballungszentren. Wer, wenn nicht der Senat eines Stadtstaates und einer Mieterstadt wie Hamburg, sollte sich dafür einsetzen, dass der Mietenspiegel nicht überproportional viele Neuvermietungspreise ausweist. Die Kappungsgrenze muss weiterhin deutlich unter 20 % liegen. Und bitte nicht am alten Mietpreisbremschen runddoktern, sondern neu machen. Eine neue Mietpreisbremse muss ohne Schlupflöcher für alle Mietverhältnisse anwendbar sein.

Sylvia Sonnemann ■

## Erst beraten lassen, dann vielleicht zustimmen

Mieter\*innen haben nur eine Möglichkeit, auf diese Entwicklung Einfluss zu nehmen: Sie stimmen Mieterhöhungen nicht einfach zu. Jede Mieterhöhung gehört in eine versierte Beratung. **MhM bietet Sonderberatungstage am 19.12.2017 und am 16.1.2018 zum Thema Mieterhöhung an.** Einfach vorbeikommen. Und auch unsere **Mietenspiegel-Hotline 040 / 431 394-30** ist während der Büroöffnungszeiten geschaltet. Langjährige Erfahrung von MhM zeigt: Mehr als die Hälfte der Mieterhöhungen sind gar nicht oder nur zum Teil wirksam – es lohnt sich also.

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EUR/m²)									
Baualterklasse/Bezugsfertigkeit			bis 31.12.1918		01.01.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 31.12.1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	
Ausstattung			mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	
Wohnlage	Wohnfläche		B	C	F	H	I	K	
Normale Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	1	Mittelwert Spanne Anzahl	10,65 8,86 - 12,70	8,72 7,03 - 11,00	8,24 7,00 - 9,97	8,45 5,70 - 11,19	8,74 6,08 - 11,00	
	41 m² bis unter 66 m²	2	Mittelwert Spanne Anzahl	7,84 6,59 - 9,19 23*	9,76 8,02 - 12,07	8,12 6,80 - 9,47	7,35 6,33 - 8,73	6,81 5,81 - 8,18	
	66 m² bis unter 91 m²	3	Mittelwert Spanne Anzahl	8,35 6,98 - 9,41 18*	9,72 8,21 - 11,56	8,13 6,70 - 10,01	7,39 6,39 - 8,70	6,09 5,38 - 6,70	
	ab 91 m²	4	Mittelwert Spanne Anzahl		9,07 7,41 - 10,58	8,25 6,64 - 10,50	8,38 6,50 - 11,15	7,23 6,20 - 8,18 26*	
Gute Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	5	Mittelwert Spanne Anzahl		10,39 6,12 - 13,75 29*	10,02 7,51 - 13,38 13*	10,09 7,60 - 13,12	11,32 9,65 - 13,13	
	41 m² bis unter 66 m²	6	Mittelwert Spanne Anzahl	8,25 6,60 - 9,80 10*	10,56 8,38 - 12,74	10,10 7,99 - 12,19	8,77 6,76 - 11,24	8,12 6,56 - 10,42	
	66 m² bis unter 91 m²	7	Mittelwert Spanne Anzahl	9,13 6,49 - 12,52 18*	11,00 8,86 - 13,77	10,12 7,80 - 13,11	9,81 7,64 - 12,24	7,35 6,05 - 9,03	
	91 m² bis unter 131 m²	8	Mittelwert Spanne Anzahl	8,66 5,89 - 11,37 12*	10,95 8,58 - 13,64	9,86 8,09 - 12,42	10,72 8,37 - 13,25	9,12 6,08 - 11,81	
	ab 131 m²	9	Mittelwert Spanne Anzahl		10,69 8,64 - 13,26	9,91 8,45 - 13,11	12,73 9,01 - 15,99 11*		

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

## Mietpreisbremse Ausgebremst

Über die missglückte Konstruktion der Mietpreisbremse wurde in Mietraum² schon mehrfach berichtet. Nun liegen erste Gerichtsentscheidungen vor. Diese stellen sogar die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse in Hamburg grundsätzlich in Frage.

§ 556d BGB erlaubt es den einzelnen Bundesländern in Gebieten mit nicht ausreichender Wohnraumversorgung eine Beschränkung der Neuvermietungspreise (= Mietpreisbremse) festzuschreiben. Nun hat das Amtsgericht Hamburg-Altona in einem Urteil vom 23.5.2017 (316 C 380/16) entschieden, dass die Verordnung des Hamburger Senats nicht ausreichend begründet und damit unwirksam sei. Die Klage des Mieters auf Rückzahlung zu viel geleisteter Mieten wurde zurückgewiesen. Demgegenüber hält das Amtsgericht St. Georg in einem Urteil vom 22.6.2017 (913 C 2/17) die Verordnung für rechtswirksam.

Auch in anderen Bundesländern herrscht Uneinigkeit. Das Landgericht München wies am 6.12.2017 die Klage eines Münchener Mieters wegen Unwirksamkeit der dortigen Verordnung ab. Das Amtsgericht Frankfurt gab am 20.9.2017 einem klagenden Mieter recht, da es die Frankfurter Verordnung für wirksam hält. Völlig absurd ist die Situation in Berlin. Die Kammer 65 des Berliner Landgerichts hält die Berliner Verordnung für rechtswirksam (Urteil vom 29.3.2017), die Kammer 67 ist dagegen sogar der Auffassung, die Verordnung sei verfassungswidrig (Beschluss vom 14.9.2017).

Mieter sind verständlicherweise sehr verunsichert durch die uneinheitliche Rechtsprechung. Gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Altona hat der Mieter Berufung eingelegt. Bleibt zu hoffen, dass das Landgericht Hamburg durch eine baldige Entscheidung für Rechtsklarheit in Hamburg sorgt.

Bis dahin gilt es für Mieter, nicht zu verzagen. Auch für Vermieter ist die Rechtslage unklar.

Eve Raatschen ■

## Bündnis Wohnungspolitik: Wohnungsnotfälle Senat muss nachbessern

Mit dem »Gesamtkonzept zur Verbesserung der Versorgung anerkannt vordringlich Wohnungssuchender« wollte der Senat die Versorgungslage dieser Personengruppen verbessern. Das ist ihm laut Halbzeitbilanz noch nicht gelungen.

Darauf weist das »Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik«, ein Zusammenschluss von Diakonischem Werk, Caritas, STATTAU und Mieter helfen Mietern, hin. Auf einer Pressekonferenz im November mahnt das Bündnis eine schnellere Gangart an. Ein zusätzliches Maßnahmenbündel sei notwendig. Die Versorgungsquote könne schnell erhöht werden, wenn

## Unverschämte Anmietungspreise

Ein Tag im November, Wohnungssuche im Internet. Wir wollen in Erfahrung bringen, was das schwedische Immobilienunternehmen, das in Deutschland als Akelius GmbH firmiert, so zu bieten hat. In Hamburg sollen sie einen Wohnungsbestand von geschätzten 4.000 Wohnungen haben.



*Nicht zu glauben: Im Eichholz, Nähe Landungsbrücken, vermietet Akelius eine sanierte 3-Zimmerwohnung für 17,79 €/m<sup>2</sup> und eine 1-Zimmerwohnung für 23,05 €/m<sup>2</sup>*

Das Wohnungsangebot an diesem Tag ist reichhaltig. Doch wer auf den Preis gucken muss, wird mehr als enttäuscht. Keine der freien 40 1- bis 3-Zimmer Wohnungen ist unter 11,50 €/m<sup>2</sup> netto kalt zu haben. Egal, ob Altbau, in den 50er oder 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts gebaut. Egal, ob innenstadtnahes Wohngebiet oder am Stadtrand.

Kleine, vor allem auch 1-Zimmer Wohnungen, sollen zurzeit der Ausweg sein für Menschen mit kleinem Einkommen. Doch die bei Akelius inserierten Wohnungen sind nichts für ALG II-Bezieher – viel zu teuer. Selbst Durchschnitts- und Besserverdiener werden bei den meisten Angeboten passen. Da gibt es zum Beispiel ein knapp 20 m<sup>2</sup> großes Apartment in St. Georg (Bj 1958) für einen Quadratmeterpreis von 30,61 € netto kalt mit einer Gesamtmiete von 670 €. Eine 34,31 m<sup>2</sup> große Wohnung (Bj 1968) im Harnackring in Bergedorf ist für insgesamt die 520 € zu haben. Die Mietpreislösung scheint das Unternehmen nicht zu schrecken.

Das gilt auch für die nächst größerer Kategorie. Die 2-Zimmer Wohnungen sind zwischen 46 und 67,5 m<sup>2</sup> groß, die Quadratmeterpreise liegen netto kalt zwischen 12,12 € in Rahlstedt und 22,67 € in St. Georg. In der Mohlenhofstraße (Bj 1936) in der Hamburger Altstadt werden 51,7 m<sup>2</sup> für 20,69 €/m<sup>2</sup> netto kalt angeboten. Die ortsübliche Vergleichsmiete für diese Wohnlage liegt dagegen unter 10 €, zwischen 6,80 und 9,47 €/m<sup>2</sup>. In Langenhorn verlangt Akelius 800 € warm für eine 1955 errichtete Wohnung mit

51,14 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auch hier ist die geforderte Miete höher als der Oberwert des entsprechenden Mietpiegelfeldes und zwar um 56,7%.

Bei den 3-Zimmer Wohnungen sind die Quadratmeter-Preise ähnlich weit gespannt wie bei den 2-Zimmer Wohnungen; sie liegen bei den 14 angebotenen Wohnungen zwischen 11,45 und 20,86 €. 1.620 € warm kostet eine sanierte, knapp 79 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Wohnung (Bj 1905) mit Vollbad und Einbauküche in der südlichen Neustadt. In Wandsbek kostet eine knapp 70 m<sup>2</sup> große Wohnung (Bj 1962) mit Einbauküche, Vollbad und Terrasse 1.110 Euro warm. Auch hier dasselbe Bild. Stark überhöhte Preise, der Mietenspiegel weit abgeschlagen, von Mietpreislösung keine Spur.

» Ein Grund mehr für die Politik, jetzt endlich mehr für den Bestandsschutz zu tun. Eine handhabbare Mietpreislösung wäre ein erster Schritt. Dagegen anzubauen reicht jedenfalls nicht.

Die Preise hängen mit der Unternehmensphilosophie von Akelius zusammen. Akelius kauft Wohnungsimmobilien auf und saniert freiwerdende Wohnungen zum »First-Class-Standard«, wie es auf ihrer Webseite heißt und weiter »Dies entspricht einer Qualitätsstufe mit neu errichteten Eigentumswohnungen«. Damit wappnet sich das Unternehmen vermutlich auch gegen den Vorwurf, die Mietpreislösung zu missachten, denn die gilt bei umfassenden Modernisierungen nicht. Nach Erfahrungen von MhM werden lediglich jedoch Bäder und Elektrik erneuert, Holzfußböden abgeschliffen und Küchenzeilen eingebaut. Eine ganz normale Modernisierung also, die im Regelfall keine Mieten rechtfertigt, die weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und teilweise selbst Neubaumieten übertreffen. Ein Grund mehr für die Politik, jetzt endlich mehr für den Bestandsschutz zu tun. Eine handhabbare Mietpreislösung wäre ein erster Schritt. Dagegen anzubauen reicht jedenfalls nicht.

Karin Aßmus ■

1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2016
mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
L	M	N
	10,37	14,13
	8,50 - 12,25	13,00 - 15,13
	17*	21*
8,59	9,38	12,32
6,92 - 10,30	7,78 - 11,20	9,79 - 15,05
7,89	9,60	12,28
6,32 - 9,38	8,00 - 11,40	10,10 - 14,43
8,53	10,59	13,13
6,23 - 11,09	8,55 - 12,94	10,91 - 15,22
		17,08
		16,65 - 17,35
		10*
9,90	11,18	14,11
8,25 - 11,80	8,74 - 14,23	11,86 - 16,31
9,82	10,82	14,15
8,45 - 11,19	8,50 - 13,79	12,20 - 16,00
10,15	12,28	13,90
8,31 - 11,96	9,70 - 15,36	12,00 - 16,00
12,15	14,13	15,94
9,18 - 13,48	10,63 - 17,88	11,73 - 20,69
		13*

## Pressekonferenz online

Weitere Informationen zur Pressekonferenz des Bündnisses auf [www.mhmhamburg.de/pressemitteilungen.html](http://www.mhmhamburg.de/pressemitteilungen.html)

- **jede zweite frei werdende Sozialwohnung** an vordringlich Wohnungssuchende vergeben würde,
- **die SAGA jede zweite Neuvermietung** an diese Personengruppe vornahme, davon 2.000 pro Jahr an wohnungslose Haushalte
- **der Anteil der Sozialwohnungen** an den neu gebauten Wohnungen auf 50 % erhöht würde entsprechend dem Anteil der § 5 Schein-Berechtigten an den Hamburger Haushalten.



## Neue Wohnformen für über 60-Jährige Servicewohnungen und Baugemeinschaften für Ältere

Beim Eintritt in das Rentenalter überlegen, wie man mit achtzig wohnen will? Das klingt vernünftig. Noch besser: Vor dem 60. Lebensjahr die Weichen stellen, wie und mit wem man als älter werdendes Paar oder Single leben will. Gemeinschaftliches Wohnen, das Isolation vorbeugt und Hilfen bietet, ist für immer mehr Ältere attraktiv geworden. Man kann als Mieter jenseits des 60. Lebensjahrs in sog. Servicewohnungen ziehen, man kann aber auch mit Gleichgesinnten eine Baugemeinschaft gründen. Zwei unterschiedliche Wohnkonzepte für unterschiedliche Ansprüche. Wir haben zwei Einrichtungen in Eimsbüttel und auf der Uhlenhorst besucht.

*Servicewohnen mitten im Eimsbütteler Kerngebiet. Eine echte Alternative zum isolierten Wohnen in anonymen Nachbarschaften.  
Foto © Service-Wohnen Martha Stiftung*

» Eine Entscheidung, die wir nie bereut haben. Ehepaar Neuss

In der Eimsbütteler Gärtnerstraße befindet sich die Servicewohnanlage der Martha Stiftung. 45 Wohnungen für Alleinstehende und Paare ab dem 60. Lebensjahr. Servicewohnen – dies Wort ist neu. Früher sprach man von Betreutem Wohnen. Die Grundidee ist die gleiche: In den eigenen vier Wänden so lange wie möglich eigenständig und selbstbestimmt leben. Die Servicewohnung muss daher barrierefrei sein, damit der Alltag auch bei möglichen körperlichen Einschränkungen weitgehend selbständig bewältigt werden kann. Wir besuchen das Ehepaar Neuss. Edgar Neuss ist 85 Jahre alt, Erika Neuss 82. Beide zogen bereits vor fast 15 Jahren in ihre 2-Zimmer-Wohnung. Warum so früh? »Weil wir vorbereitet sein wollten



*Erika und Edgar Neuss gehören zu den Erstmietern der Servicewohnanlage an der Eimsbütteler Gärtnerstraße*



*Die Stolpergefahr ist gebannt: Die Duschwanne der Servicewohnung ist im Boden eingelassen*



Markus Ringer, Ansprechpartner für Servicewohnhaus-Bewohner

für die Jahre, in denen es uns körperlich nicht mehr so gut geht«, sagt Erika Neuss, die in ihrem früheren Berufsleben in der Altenpflege tätig war.

Die wichtigsten baulichen Merkmale einer Servicewohnung sind schnell aufgezählt: Stufen und Schwellen soll es in den Wohnungen und in allen Bereichen der Wohnanlage nicht geben. Die Dusche soll bodengleich, sämtliche Türen ausreichend breit sein. Und selbstverständlich gehört ein Fahrstuhl dazu. Die Grundidee ist, man kann sich auch als späterer Rollstuhlfahrer oder Nutzer eines Rollators in seiner Wohnung und dessen Umfeld frei bewegen.

Wer darf einziehen? Markus Ringer, examinierter Altenpfleger, ist der Ansprechpartner für die Bewohner und für neue Mietinteressenten an der Gärtnerstraße. »Wenn Sie in eine Servicewohnanlage einziehen möchten, sollten Sie 60 Jahre oder älter und nicht mehr berufstätig sein. Und sie sollten in der Lage sein, sich in ihrer Wohnung weitgehend selbstständig zu versorgen.« Gibt es ein ideales Alter, an dem man sich fürs Servicewohnen entscheiden sollte? »Ja, man sollte möglichst früh den Schritt wagen«, sagt Markus Ringer. »Die Menschen ziehen heute jünger ein als noch vor zehn Jahren. Früher, da kamen oft die Kinder und haben gesagt, unsere Eltern schaffen das nicht mehr alleine, haben Sie eine Wohnung frei? Inzwischen machen sich die Menschen mehr Gedanken übers Älterwerden und kommen auf uns zu und melden sich auch schon mal vor der Rente an. Mit 3 bis 5 Jahren Wartezeit muss man bei uns in Eimsbüttel schon rechnen.«

Die Frage nach der Miethöhe ist in den Beratungsgesprächen eine besonders häufig gestellte Frage: »Wir haben preiswerte Wohnungen, die allerdings nur mit einem sogenannten § 5-Schein bezogen werden können. Wir haben aber auch freifinanzierte Wohnungen, die sich an den üblichen Marktmieten orientieren.« Markus Ringer rechnet vor: Eine 1-Zimmer-Wohnung mit 40 m<sup>2</sup> erreicht für § 5-Schein Berechtigte eine Warmmiete von rund 400€. Eine freifinanzierte 2-Zimmer-Wohnung mit 70 m<sup>2</sup> kommt auf eine Warmmiete von knapp über eintausend€, erläutert der Mitarbeiter der Martha-Stiftung. Die Bezirksämter haben bei der Ausstellung des Wohnberechtigungsscheins einen erheblichen Ermessensspielraum. Sie können Einkommensüberschreitungen von bis zu 50 % zulassen, wenn aus persönlichen oder gesundheitlichen Gründen die Wohnung besonders geeignet erscheint oder durch den Umzug eine größere Wohnung freigemacht wird. Charakteristisch für alle Servicewohnungen in Hamburg ist das Beratungs- und Betreuungsangebot. Für eine hamburgweit einheitliche Pauschale von 49,85€ im Monat stehen jedem Bewohner der Wohnanlage bestimmte Dienstleistungen zur Verfügung.

Es gibt regelmäßige Sprechzeiten, in denen Mieter individuell be-

raten werden und z. B. Hilfe beim Ausfüllen von Anträgen erhalten. Wenn es gesundheitlich einmal nicht so gut gehen sollte, wird der Hausarzt oder ein ambulanter Pflegedienst benachrichtigt oder weitere Hilfe organisiert. Neben einem Kultur- und Freizeitprogramm steht auch ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Und schließlich werden auch Ausflüge organisiert. Das Wort Service bedeutet allerdings nicht, dass Mieter jederzeit einen persönlichen Helfer finden, der etwa ihre Einkäufe erledigt oder pflegerische Aufgaben übernimmt. Das ist zwar möglich, kostet aber extra. Auch der Anschluss an eine Hausnotrufanlage, die es ermöglicht, in der eigenen Wohnung einen Alarm auszulösen, um Hilfe herbeizurufen, muss selbst bezahlt werden. Das Ehepaar Neuss hat seit seinem Einzug vor eineinhalb Jahrzehnten jeden Monat pünktlich die Servicepauschale bezahlt, ohne jemals ein Hilfsangebot in Anspruch nehmen zu müssen. Das ist eben ein teures Glück, sagen sie.

**Betreutes Wohnen – Bereutes Wohnen?** Früher lebte das Ehepaar Schreiber-Kolberg im beschaulichen und »gut betuchten« Nienstedten. Von einer passablen Wohnung, dazu mit Elbblick, umzuziehen in eine Betreute Wohnung am südlichen Rand des Schanzenviertels – das war schon ein kleiner Kulturschock, sagt Ingrid Schreiber-Kolberg: »Aber wir waren begeistert von der Anlage, weil sie mitten in einem großzügig angelegten Gartenensemble liegt und dennoch mitten im Zentrum der Stadt.« Als das Ehepaar im Herbst 2007 einzog, waren beide absolut rüstig, brauchten keinerlei Hilfe und wunderten sich etwas darüber, dass ihre Nachbarn größtenteils viel älter waren und viele von ihnen Pflegehilfen in Anspruch nehmen mussten. 2007, in dem Jahr ihres Einzugs, nannte sich die Wohnanlage noch nicht »Servicewohnen«, sondern »Betreutes Wohnen« –

» Je früher die Leute zu uns kommen, desto besser können sie sich in die Gemeinschaft integrieren. Markus Ringer

ein Begriff der nahelegte, hier würde eine Art Rundumversorgung der Senioren stattfinden. Rund 80€ zahlt das Ehepaar jeden Monat für diese Art von Betreuung. »Für diese Summe, im Jahr immerhin rund eintausend€, hätte ich deutlich mehr erwartet«, beschwert sich Ingrid Schreiber-Kolberg. Wenn ich mich mit Behörden auseinandersetzen muss, brauche ich keine Hilfe von den Beratern der Wohnanlage. »Mach ich alles alleine.« Was ihr fehlt sind Initiativen, welche die Mieter zusammenführt. Gemeinschaftliche Veranstaltungen der Bewohner werden viel zu selten angeboten, sagt sie. »Und einen kleinen, gemütlichen Raum, der für die Ideen der Bewohner nutzbar ist, gibt es auch nicht.« Ingrid und Hans Jürgen Schreiber-Kolberg wohnen gern in der grünen und überaus lebendigen Gegend, aber – so ihre Frage: Warum müssen wir eigentlich die Servicepauschale zahlen? w



Ihr zehnjähriges Jubiläum als Mieter der Servicewohnanlage von »Fördern und Wohnen« in der Bernstorffstraße haben Ingrid und Hans Jürgen Schreiber-Kolberg gerade hinter sich gebracht.

**»Gemeinsam Älter Werden« auf der Finkenau – Ein Projekt für selbstbestimmtes Wohnen jenseits des Rentenbescheids**

Seit April 2017 wohnen die Mitglieder der Baugemeinschaft Finkenau in ihrem schicken Neubau am Martha-Muchow-Weg 10 auf dem Gelände der ehemaligen Klinik Finkenau. Bauherr ist die Fluwog-Genossenschaft und die neun Bewohner\*innen haben sich als Kollektiv unter dem Dach des Hamburger Vereins »Gemeinsam Älter Werden« zusammengefunden. Alle sind über 60 – das war die Voraussetzung für den Einzug. Alle dürfen eine bestimmte Einkommenshöhe nicht überschreiten, denn die Wohnungen sind öffentlich gefördert. Als Nutzergemeinschaft hatten sie bei der Planung des Hauses ein Wörtchen mitzureden. Und sie – und nicht etwa die Genossenschaft – bestimmen, wer neu einziehen darf, wenn mal eine Wohnung frei werden sollte.

Für wen eignet sich eine genossenschaftliche Baugemeinschaft? Und wo findet man Gleichgesinnte zur Gründung einer Baugemeinschaft für Ältere? In Hamburg arbeiten zwei professionelle Beratungsorganisationen, die Menschen zusammenführen, die solidarische Wohnmodelle im Alter bevorzugen. Das sind die Stadtentwicklungsgesellschaft STATTBAU GmbH ([www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de)) und die Lawaetz-Stiftung ([www.lawaetz.de](http://www.lawaetz.de)). Erstere wurde von MhM mitgegründet.

In Baugemeinschaften gilt das Prinzip: Du lebst in separaten Wohnungen, selbstbestimmt und selbstständig, aber in Gemeinschaft unter einem Dach. Nachbarschaftliche Unterstützung und gemeinschaftliche Aktivitäten machen den Kern des Modells aus. Speziell für die ältere Klientel hat sich vor fünf Jahren der Verein »Gemeinsam Älter Werden« gegründet ([www.gemeinsam-aelter-werden.de](http://www.gemeinsam-aelter-werden.de)). In Zusammenarbeit mit Hamburger Genossenschaften hat der Verein Ü-60 Wohnprojekte in der Neuen Mitte Altona,



der Hafencity und auf der Uhlenhorst initiiert. Weitere Baugemeinschaftsprojekte in Harburg, Wilhelmsburg und auf dem Altonaer Holsten-Areal sind in Planung.

Die Fluwog Genossenschaft hat das Haus auf der Finkenau in einem ganz modernen Energiestandard als sogenannte »Plusenergiehaus« errichtet. Fotovoltaik, Geothermie und Wärmerückgewinnung sorgen für einen Überschuss an Energie, der ins öffentliche Netz geht. Die Wohnungen der Baugemeinschaften haben rund 50 Quadratmeter, einige sind auch kleiner. Die Kosten sind überraschend überschaubar, denn das ganze Projekt ist öffentlich gefördert. Baugemeinschaftsmitglieder mit geringem Einkommen zahlen 6,30 € kalt für den Quadratmeter. Durchschnittsverdiener kommen auf gut 8 €. Wer noch mehr verdient, kann in einer genossenschaftlichen Baugemeinschaft leider nicht unterkommen, muss sich auf die Suche nach Wohnprojekten auf Eigentumsbasis machen. Auch die gibt es.

Jede Baugemeinschaft besitzt einen Gemeinschaftsraum. 18 Quadratmeter stehen den Bewohnern der Finkenau zur Verfügung – 2 m<sup>2</sup> pro Person. Hier wird gemeinsam gekocht, gefeiert, diskutiert oder gestritten. Streit gab es unter den Bewohnern der Finkenau allerdings noch nicht. Seit dem Einzug im April 2017 haben sich die freundschaftlichen Kontakte untereinander eher vertieft. Man unterstützt sich bei einfachen Handwerksarbeiten, geht gemeinsam zu Kulturveranstaltungen und passt ansonsten gut aufeinander auf. Jeder hat im Haus einen Ansprechpartner, der über ein Duplikat seines Wohnungsschlüssels verfügt. Und im Gemeinschaftsraum hängt eine Liste, auf der sich diejenigen eintragen, die beabsichtigen, länger das Haus zu verlassen. Die Bewohner sind mit vielen Hoffnungen in die Finkenau gezogen und wundern sich nun, dass diese Hoffnungen noch ein Stück weit übertroffen wurden – so das erste Resümee nach einem halben Jahr Gemeinschaftsleben im Kollektiv.

Text: Rainer Link, Fotos: Henning Scholz ■



V.l.n.r. Ruth Geiger, Rudolf Müller und Lore Strelow.

Ruth Geiger hat vorher in einem Altbau mit viel Stuck und Parkett in Winterhude gelebt, hat sich aber an den Neubau schnell gewöhnt. Rudolf Müller wohnte vorher in einer deutlich größeren Wohnung. Musste sich deshalb von einem Teil seiner umfangreichen Bibliothek trennen, ist aber glücklich in der Finkenau angekommen. Lore Strelow, hat U-Bahn Gleise direkt vor dem Fenster, hört aber dank Dreifachverglasung absolut nichts.

## Servicewohnen in Hamburg

Die Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz hat dazu eine Broschüre herausgebracht. Download unter: [www.hamburg.de/pflege/veroeffentlichungen/116612/ratgeber-servicewohnen-in-hamburg/](http://www.hamburg.de/pflege/veroeffentlichungen/116612/ratgeber-servicewohnen-in-hamburg/)



*In Wilhelmsburg in der Nähe der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen entsteht ein neuer Stadtteil, wenn die Wilhelmsburger Reichsstraße verlegt ist. IBA-Projektgebiet Dratelstraße und Nord-Süd Achse, Foto © IBA Hamburg GmbH /Falcon Crest Air*

## Wohnungsneubau und Baugemeinschaften

# Neue Quartiere setzen auf Nachbarschaft

Der Wohnstandort Hamburg soll wachsen. Die Stadt will jährlich neue 10.000 Wohnungen bauen lassen. Und zwar geordnet. Zwei Konzepte sind dabei von ausschlaggebender Bedeutung »Mehr Stadt in der Stadt« und »Mehr Stadt an neuen Orten«. Zusätzlich sollen Baugemeinschaften als urbane Pioniere helfen, das gemeinschaftliche Leben in den neuen Stadtteilen zu stärken.

Unter dem Stichwort »Mehr Stadt in der Stadt« wird in bestehenden Quartieren nach weiteren Bebauungsmöglichkeiten gesucht. Hierbei geht es nicht nur um die Schließung von Baulücken oder Nachverdichtungen auf bebauten Grundstücken, die unter dem Stichwort »Erneuern durch Ersetzen« bei einer Neubebauung mehr Wohnungen realisieren, sondern auch um Flächenrecycling. Nicht benötigte Flächen mit ehemals industrieller oder verkehrstechnischer Nutzung, wie z. B. die ehemaligen Bahnflächen in der Mitte Altona oder dem Güterbahnhof Barmbek, werden dabei für Wohnbebauung qualifiziert.

Daneben gewinnt das Konzept »Mehr Stadt an neuen Orten« zunehmend an Bedeutung. Es werden größere Quartiere völlig neu für den Wohnungsbau erschlossen. Hierzu zählen z. B. das Gebiet Neugraben Vogelkamp (mit ca. 1.500 geplanten Wohnungen) oder das Gebiet Fischbeker Rethen (mit ca. 2.200 geplanten Wohneinheiten).

Wesentlich größer sind zwei weitere Gebiete in Wilhelmsburg und Oberbillwerder, deren Entwicklung von der IBA Hamburg GmbH vorangetrieben wird.

### Wilhelmsburg: »Mehr Stadt in der Stadt«

Dazu gehören sechs Teil-Quartiere auf der Elbinsel Wilhelmsburg, auf denen insgesamt ca. 5.500 neue Wohnungen entstehen sollen. Hier sind die Planungen schon weit fortgeschritten. Aktuell werden zurzeit Bebauungspläne erarbeitet. 2019, wenn die Wilhelmsburger Reichsstraße auf die jetzige Trasse der Bahn verlegt worden ist, können die Grundstücke vergeben werden und die konkreten Planungen beginnen. Ca. 20 % aller Wohnungen sind hier für Baugemeinschaften vorgesehen. Obwohl der Stadtteil nach wie vor vielen Belastungen durch Verkehr und Industrie ausgesetzt ist, hat dieser Standort speziell für Baugemeinschaften eine hohe Attraktivität, denn er ist verkehrsgünstig zur Innenstadt und zum alten Stadtteilkern von Wilhelmsburg gelegen mit all seinen Versorgungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen. Die Preise für Grund und Boden sind im Vergleich zu vielen anderen citynahen Quartieren hier noch relativ günstig.

### Oberbillwerder: »Mehr Stadt an neuen Orten«

Noch größere Dimensionen soll der geplante Stadtteil Oberbillwerder im Hamburger Osten erreichen. Hier sind ca. 6.000 neue Wohnungen und genauso viele Arbeitsplätze geplant. Nördlich der S-Bahnhaltestelle Allermöhe wird auf den bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flächen ein neuer Stadtteil für ca. 12.000 Menschen entstehen.

Die in öffentlichen Veranstaltungen vorgestellten Ideen für den neuen Stadtteil sind vielfältig und ambitioniert: Der neue Stadtteil soll natürlich lebenswert sein, er soll eine lebendige Vielfalt von unterschiedlichen Menschen in unterschiedlichen

Wohnformen ermöglichen, er soll unterschiedliche Generationen ansprechen und dabei inklusiv und generationengerecht entwickelt werden. Weiterhin soll dort klimafreundlich, nachhaltig und möglichst CO<sub>2</sub> neutral gebaut werden. Aus den Fehlern der Vergangenheit soll gelernt werden. Es soll keine reine Schlafstadt entstehen. Als Garant für eine lebendige Quartiersentwicklung sind u.a. circa 20 % aller neuen Wohnungen für Baugemeinschaften vorgesehen. Das wären dann ca. 1.200 Wohnungen an diesem Standort.

### Baugemeinschaften als Pioniere der Quartiersentwicklung

Wenn die beiden Quartiere Wilhelmsburg und Oberbillwerder in den nächsten zehn Jahren realisiert und die angestrebte Zielzahl für Baugemeinschaften erreicht werden sollte, würden rund 2.300 neue Wohnungen für Baugemeinschaften entstehen plus weiterer in anderen Stadtteilen. Baugemeinschaften können sich als Eigentümergemeinschaften, als geförderte Gemeinschaften im Mietwohnungsbau und als Gemeinschaft im freifinanzierten Mietwohnungsbau zusammenfinden. Mischformen sind möglich.

Damit Baugemeinschaften in neuen Quartieren erfolgreich entwickelt werden können, sind nach den Erfahrungen der Autoren einige Rahmenbedingungen erforderlich:

### Baugemeinschaftsprojekte nicht vereinzeln, sondern gebündelt platzieren

Baugemeinschaften in neuen Quartieren sollen nachbarschaftlich angeordnet werden und nicht innerhalb des Neubaugebiets »gestreut« werden. Durch die Konzentration sind gemeinsam zu nutzende Einrichtungen möglich wie z. B. Gemeinschaftsräume, Kinderbetreuung, Lebensmittel-Cooperativen, Sauna oder Wellnessbereiche.

Die Erfahrungen zeigen, dass Grundstücke für Baugemeinschaften schon im städtebaulichen Wettbewerb definiert und ihre besonderen Qualitäten dargestellt werden müssen.

### Stadt der kurzen Wege umsetzen

Die städtebauliche Einbindung von Baugemeinschaften muss auf die Lebenssituation der Bewohner Antworten finden, die ihnen das Leben erleichtern: z. B. Nähe von Kinderbetreuung und Existenzgründerzentren,

shared space-Arbeitsplätze, optimale Lage von Fahrradstellräumen und Versorgungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten im Rahmen von Direktvermarktung aus den Vierlanden.

Urbane Dichte ist gewünscht. Es sollte jedoch keinen Zwang zur durchgängigen gewerblichen Erdgeschossnutzung geben, Mischung mit integrativem Wohnen im Erdgeschoss und soziale Nutzungen sollten offengehalten werden.

#### **Grundstücke nach Bedarf zuschneiden**

Die Parzellierung und der Zuschnitt der Grundstücke sollte dem Bedarf folgen. Die Grundstücke müssen kleinteilig parzellierbar sein in Modulen von 4 bis maximal 20 Wohneinheiten, die dann auch nachbarschaftlich kombinierbar sind. Eine Mischung von Baugemeinschaften mit anderen Investoren führt stets zu Abgrenzungsproblemen. Wichtig ist deswegen, dass erst nach der Konzeptausschreibung bzw. der Ermittlung der Bedarfe die Vergabe der Grundstücke erfolgen sollte.

**Marketing Konzept für die Baugemeinschaften entwickeln** Die Vergabe von Grundstücken für eine solche große Zahl an Baugemeinschaftswohnungen ist kein Selbstgänger. Deshalb muss frühzeitig ein Marketingkonzept entwickelt werden, das die besonderen Qualitäten von Baugemeinschaften herausstellt und verschiedene Zielgruppen gesondert anspricht, z. B. durch regelmäßige, überregionale und lokale Wohnprojektbörsen.

**Anreize durch besondere Förderung schaffen** Die Schaffung eines neuen Stadtteils »auf der grünen Wiese«, der vielfältig, lebenswert, generationengerecht und inklusiv sein soll, ist eine komplexe Herausforderung für alle Beteiligten. Die öffentliche Wohnungsbauförderung spielt dabei eine entscheidende Rolle, um einseitige Be-



Ein großer Stadtteil mit 6.000 Wohnungen, davon erwünschte 20 % Baugemeinschaften, wird auf Äckern gebaut — Luftbild Projektgebiet Oberbillwerder Foto © IBA Hamburg/Falcon Crest

wohner- und Belegungsstrukturen zu vermeiden.

Es sollten besondere Anreize in der Förderung angeboten werden, die Menschen zu einer Beteiligung an einer Baugemeinschaft in diesen neuen Quartieren ermutigt. So sollten bspw. für junge oder wachsende Familien bis zu zwei zusätzliche Kinderzimmer förderfähig werden. Auch für Existenzgründer ist ein Arbeitszimmer erforderlich, viele Start-ups beginnen zu Hause.

#### **CO<sub>2</sub> neutrale Energieversorgung schaffen**

Die Energieversorgung sollte möglichst auf Basis von regenerativen Energiequellen entwickelt werden und dabei insbesondere die Solarthermie berücksichtigen. Diese Versorgungskonzepte sind nicht nur ökologisch zu optimieren, sondern auch in Bezug auf die Kosten. Für qualitativ unterschiedliche Energiekonzepte sind weitreichende Einspeise- und Durchleitungsmöglichkeiten in die Netze von Strom- und Fernwärmenetze zu ermöglichen, die eine Vielfalt ökologisch zukunftsweisender Energiekonzepte sicherstellen.

**Die Stadt als Garten entwickeln** Urbane Dichte fordert eine Aufwertung der öffentlichen Räume und Grünflächen. Urban Gardening, begrünte Dachflächen und großzügige Balkone, Obstbäume im öffentlichen Raum – das sind nur einige Maßnahmen, die die Wohnqualität verbessern.

**Den speziellen Drittelmix für Baugemeinschaften herstellen** Die Vielfalt der Rechtsformen bei Baugemeinschaften muss erhalten bleiben. Ein Drittelmix der Baugemeinschaften ist anzustreben. Neben Eigentümergeinschaften sollten Kleingenossenschaft/Dachgenossenschaft und Hausgemeinschaften der Bestandsgenossenschaften zu gleichen Teilen erhalten bleiben. Hausgemeinschaften bei Bestandsgenossenschaften haben bei Kosten und Organisation viele Vorteile, aber ihr Status kann sich leicht auf ein normales Mietverhältnis reduzieren und damit die gewünschte Eigenverantwortung der NutzerInnen für Haus und Quartier schmälern.

**Baugemeinschaftsexperten aus Hamburg frühzeitig einbeziehen** In den Beteiligungsgremien, Jurys, Beiräten, Vorprüfern, etc. müssen Fachleute für Baugemeinschaften mit ihrer Expertise vertreten sein. Deren Kompetenz gilt es frühzeitig einzubeziehen.

Autor Joachim Reinig, Architekt, Plan-R-Architekturbüro Brüdigam + Reinig, seine Arbeitsschwerpunkte sind Baugemeinschaften und neue Wohnformen. Autor Dr. Tobias Behrens ist Geschäftsführer von STATTBAU Hamburg. ■

## Mietpreisbremse Umgehungstrick Möblierung

Vermieter sind findig darin, über die gesetzlichen Ausnahmen zur Mietpreisbremse hinaus weitere Schlupflöcher zu finden, die ihnen höhere Mieteinnahmen bescheren. Einige Vermieter sind dazu übergegangen, die Wohnungen möbliert zu vermieten.



Möbliert: Auch hier gilt der Mietenspiegel

Es werden ein paar alte Möbel vom Sperrmüll hineingestellt. Beschwerd sich der Mieter über die hohe Miete, weist der Vermieter darauf hin, dass der Mietenspiegel ja gar nicht gilt, weil dort nur Preise für leere Wohnungen enthalten seien und es keine Vergleichspreise für möblierte Wohnungen gebe. Das ist nicht ganz richtig. Der Mietenspiegel gilt auch für möblierte Wohnungen. Unter Umständen kann der Vermieter zum Mietenspiegelpreis noch einen Möblierungszuschlag aufschlagen. Der richtet sich nach dem Wert der Einrichtung. Für Schrottmöbel kann kein Zuschlag verlangt werden. Angreifbar ist die Miethöhe daher auch bei möblierten Wohnungen – auch wenn diese teurer vermietet werden können als leere.

Wichtig ist für Mieter insbesondere eine gute Bestandsaufnahme bei Einzug. Es empfiehlt sich eine genaue Fotodokumentation aller Einrichtungsgegenstände zu erstellen und die Gegenstände durch Zeugen bestätigen zu lassen. Nach Erfahrung von MhM greifen Vermieter möblierter Wohnungen bei einem späteren Auszug gerne noch einmal richtig zu. Dann behaupten sie, der Mieter habe die Einrichtung beschädigt oder sogar Sachen mitgehen lassen.

Eine gute Dokumentation hilft dabei, unberechtigte Vermieterforderungen zurückzuweisen. *Eve Raatschen* ■

## Hamburger Mietenspiegel 2017

# Mieterhöhung prüfen in vier Schritten

Der Mietenspiegel 2017 ist auf dem Markt und Vermieter werden die Chance nutzen, eine Erhöhung der Kaltmiete zu fordern. Der Vermieter kann die Nettokaltmiete nicht nach Gutdünken erhöhen. Er muss sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete, die in Hamburg für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Umgebung bezahlt wird. Der neue Mietenspiegel stellt eine Übersicht über die zum Stichtag 1. April 2017 tatsächlich gezahlten ortsüblichen Vergleichsmieten der Stadt Hamburg dar. Heiz- und Betriebskosten sind im Mietenspiegel nicht berücksichtigt.

**Formalien eingehalten?** Oft sind Mieterhöhungen bereits aus formalen Gründen unwirksam. Eine wirksame Mieterhöhung setzt voraus, dass alle Vermieter (oder die Verwaltung im Namen des/der Vermieter/s) allen Mietern in der richtigen Form und mit dem richtigen Inhalt schreibt. Eine eigenhändige Unterschrift des Vermieters ist nicht erforderlich, ein gedruckter Name am Ende genügt.

Zur formalen Wirksamkeit gehört die Angabe des Mietenspiegelfeldes, die der Forderung zugrunde liegt. Eine Angabe des falschen Feldes führt nicht zwangsläufig zur formalen Unwirksamkeit, wenn der Mieter unschwer erkennen kann, welches Feld richtig ist.

Der Mietenspiegel gilt nicht für vermietete Häuser und Wohnhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Hier muss der Vermieter die Mieterhöhung mit drei vergleichbaren Mietobjekten begründen oder aber mit einem Sachverständigengutachten.

Der Vermieter darf frühestens ein Jahr, nachdem die letzte Erhöhung nach Mietenspiegel in Kraft getreten ist, erneut eine Mieterhöhung verlangen. Übersendet der Vermieter bereits vor Ablauf der Jahresfrist eine erneute Mieterhöhung, ist sie unwirksam. Die Mieter müssen weder zustimmen noch zahlen.

Der Vermieter muss den Mieter ausdrücklich um Zustimmung zur Mieterhöhung bitten, Formulierungen wie: »die Miete beträgt ab dem 1. März 2018 500€« führen zur formalen Unwirksamkeit der Mieterhöhung.

Ist die Mieterhöhung bereits aus formalen Gründen unwirksam, muss die Erhöhung

nicht gezahlt werden. Ist sie formal wirksam, geht die Prüfung weiter.

**Kappungsgrenze eingehalten?** Die verlangte Nettokaltmiete darf in Hamburg bis zu 15 % höher sein als die vor drei Jahren gezahlte. In den Umlandgemeinden in Schleswig-Holstein und Niedersachsen gilt zum Teil eine Kappungsgrenze von 20 %. Ein Beispiel: Am 1. März 2015 betrug die Nettokaltmiete einer Hamburger Wohnung 300 €. Fordert der Vermieter eine Mieterhöhung ab dem 1. März 2018, darf die nicht höher sein als 345 €. Modernisierungsmieterhöhungen der letzten drei Jahre werden hinzuzugerechnet. Wurde in dem Beispielsfall vor einem Jahr die Fassade gedämmt und die Miete um 50 € erhöht, darf der Vermieter jetzt auf bis zu 395 € erhöhen.

**Ortsübliche Miete überschritten?** Wurde die Kappungsgrenze eingehalten, folgt ein nächster Prüfungsschritt. Die verlangte Miete muss der ortsüblichen Miete entsprechen. Die jeweiligen Rasterfelder des Mietenspiegels weisen neben dem Mittelwert einen sog. Unter- und Oberwert aus. Für die Einordnung in die jeweilige Spanne des Rasterfeldes sind die Ausstattungsmerkmale der Wohnung sowie die Merkmale der Wohnumgebung zu berücksichtigen.

**Ausstattung** Bei der Frage, wie ein Ausstattungsmerkmal zu beurteilen ist, spielt insbesondere die jeweilige Baualtersklasse eine Rolle. Die Ausstattung einer Wohnung aus den 50er Jahren ist nicht mit der Ausstattung einer Neubauwohnung oder einer sogenannten Altbauwohnung vergleichbar. Enge Flure und Bäder, gerne auch mit Sitzbadewanne, sind beispielsweise in der Kategorie 1948-60 typisch und werden daher nicht als nachteilig bewertet. Auch eine auf-

fällige Hellhörigkeit ist für eine Wohnung aus den 50er Jahren als baualterstypisch zu werten, während diese Beschaffenheit sich bei einer Neubauwohnung nachteilig auswirkt. Wohnungen, die insgesamt durchschnittliche Eigenschaften nach dem Maßstab der jeweiligen Baualtersklasse haben, sind im Bereich des Mittelwertes einzuordnen. Anders wird das zu beurteilen sein, wenn die Wohnung in der Zwischenzeit modernisiert wurde und beispielsweise nach energetischen Maßnahmen die Heizkosten im Haus gering sind oder ein modernes Bad oder eine Einbauküche eingebaut wurden.

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

**Wohnlage** Der Hamburger Mietenspiegel unterscheidet zwischen normaler und guter Wohnlage. Gute Wohnlagen weisen deutliche Vorteile auf, wie etwa eine ruhige Lage, starken Grünbezug, gepflegtes Straßenbild etc. Eine Auflistung aller Straßen enthält das Hamburger Wohnlagenverzeichnis, welches von der Baubehörde herausgegeben und in diesem Jahr erheblich überarbeitet wurde (nur unter [www.hamburg.de](http://www.hamburg.de)). Das Wohnlagenverzeichnis ist nicht verbindlich. Hamburger Gerichte orientieren sich zwar in aller Regel daran, können aus guten Gründen auch davon abweichen.

**Abwägung** Wohnwerterhöhende Faktoren und Nachteile werden abgewogen, um so die korrekte Miete für die Wohnung zu ermitteln. Nirgendwo ist festgeschrieben, welche Miete genau für eine einzelne

## Der Mietenspiegel

ist zu finden unter [www.hamburg.de](http://www.hamburg.de) oder als Print-Version in den Bezirks- und Ortsämtern und demnächst auch bei MhM.

Wohnung die angemessene ist. MhM-Berater können anhand der Hamburger Rechtsprechung eine fundierte Einschätzung abgeben.

**Was tun?** Einer formal ungültigen Mieterhöhung muss kein Mieter zustimmen. Hat der Vermieter inhaltliche Fehler gemacht, beispielsweise ein falsches Mietenspiegel-feld gewählt, die Kappungsgrenze nicht beachtet oder verlangt er unberechtigt den Oberwert, ist die Mieterhöhung nicht komplett vom Tisch. Der Mieter muss unter Umständen eine Teilzustimmung auf den korrekten Wert abgeben. Stimmt der Mieter ei-

ner (zum Teil) berechtigten Mieterhöhung nicht zu, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen. Das kann zu Kosten führen, die der Mieter tragen muss. Kündigen darf der Vermieter bei verweigerter Zustimmung nicht. Aber er kann den Mieter auf Zustimmung verklagen. Die Zustimmungsklage muss spätestens binnen drei Monaten eingereicht werden, gerechnet von dem Zeitpunkt an, ab dem die erhöhte Miete hätte gezahlt werden sollen.

Eve Raatschen ■



## Sonderberatung Mieterhöhung

19. Dezember 2017  
16. Januar 2018  
jeweils von 10 bis 16 Uhr

in der MhM-Zentrale,  
Bartelsstraße 30

Bringen Sie Ihren Mietvertrag und die Mieterhöhungen der letzten drei Jahre mit.

## Ortsübliche Vergleichsmiete

Für die konkrete Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bieten das MHM-Info 5 Mieterhöhung sowie die »Erläuterungen zum Hamburger Mietenspiegel« (zu finden in der Mietenspiegelbroschüre der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, die in den nächsten Wochen erhältlich sein wird) erste Anhaltspunkte.

## SIE FRAGEN – WIR ANTWORTEN

**Ich habe meinen Vermieter gebeten, meine Wohnung nach über zehnjähriger Mietzeit zu renovieren. Laut Mietvertrag bin ich zwar verpflichtet, während der Mietzeit Schönheitsreparaturen durchzuführen; diese Klausel ist aber nicht wirksam. Mein Vermieter ist verärgert über mein Ansinnen und kündigte an, er werde alle Wände braun und grün streichen lassen. Damit bin ich nicht einverstanden. Ich möchte Decken und Wände weiß haben – kann ich darauf bestehen?**

Ja, eine eigenwillige Farbgestaltung des Vermieters müssen Sie nicht hinnehmen. Im Gegenteil: Grundsätzlich hat ein Vermieter bei einer Renovierung der Wohnung die Farbwünsche seiner Mieter zu berücksichtigen. Dies stellte das Landgericht Berlin in seinem Beschluss vom 23. Mai 2017 (GE 2017, S. 834) klar. Demnach muss der Vermieter den Farb Wünschen des Mieters nur dann nicht nachkommen, wenn die vom Mieter gewünschte Farbwahl zu Mehrkosten führen oder sonstige Interessen des Vermieters beeinträchtigen würden. Das Landgericht Berlin berief sich in dem oben genannten Beschluss auf den verfassungsrechtlichen Schutz der Wohnung als Bereich zur eigenverantwortlichen und selbstbestimmten Lebensgestaltung, der auch die farbliche Gestaltung der Wohnräume umfasst. Die Dro-

hung einzelner Vermieter: »Wenn Sie von mir (zu Recht) verlangen, dass ich die Wohnung streiche, so werde ich Ihnen unser Firmenlogo auf die Wände streichen«, brauchen Mieter\*innen daher nicht ernst zu nehmen.

**Meine Vermieterin möchte die Verdunsterröhrchen an den Heizkörpern durch elektronische Heizkostenverteiler ersetzen, welche die Messdaten per Funk an die Verwaltung übermitteln. Ich habe Sorge, dass mit den neuen Geräten mein Heizverhalten detailliert erfasst wird. Was kann ich tun?**

Gegen den Einbau der elektronischen Heizkostenverteiler selbst können Sie sich nicht wehren. Bereits 2011 hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 28. September 2011 (WM 2011, S. 625f) entschieden, dass Mieter den Einbau von elektronischen Heizkostenverteiler dulden müssen. Da manche der neueren Funkablesezähler technisch in der Lage sind, die Verbrauchsdaten nahezu in Echtzeit zu erfassen, stellt sich jedoch die Frage, ob Sie sich gegen eine detaillierte Erfassung Ihres Heizverhaltens wehren können. Das Landgericht Dortmund hat in seinem Urteil vom 18. Oktober 2014 (ZMR 2015, 330) entschieden, dass der Wärmeverbrauch eines Wohnungsnutzers zu den personenbezogenen Daten i.S. des Bundesdatenschutzes



Sabine Weis, Juristin und  
MhM-Expertin für Mietrecht

gehört, so dass bei der konkreten Erfassung der Datenschutz berücksichtigt werden muss. Es dürfen also mit dem elektronischen Heizkostenverteiler nur die Daten erhoben werden, die zur ordnungsgemäßen Erstellung einer Heizkostenabrechnung erforderlich sind. Für die Erhebung weiterer Daten ist gemäß § 4a Bundesdatenschutzgesetz die Zustimmung der Nutzer erforderlich. Eine gefestigte Rechtsprechung zu dem Problem elektronische Heizkostenverteiler und Datenschutz gibt es noch nicht. Ich gehe jedoch davon aus, dass Ihr Vermieter verpflichtet ist, die neuen Heizkostenverteiler von Anfang an so einzustellen, dass nur die für die Heizkostenabrechnung erforderlichen Daten erhoben werden. Zudem haben Sie einen Auskunftsanspruch nach § 34 Abs. 1 Bundesdatenschutzgesetz gegenüber dem Vermieter. Er muss auf Anfrage mitteilen, welche Daten erhoben werden.

## Jahreswechsel

# Fristen beachten, Steuern sparen

**Steuern sparen bei Nebenkosten** Nach § 35a des Einkommensteuergesetzes können Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen von der Steuer abgesetzt werden. Dazu gehören zum Beispiel Kosten für die Renovierung oder die Reparatur der Waschmaschine – vorausgesetzt diese Kosten wurde nicht bar gezahlt, sondern überwiesen. Dazu gehören vor allem auch Positionen aus der Nebenkostenabrechnung, die ja letztendlich der Mieter trägt. Absetzbar sind sämtliche Wartungskosten für Messgeräte, Rauchmelder und Heizung, oder auch Kosten für Hausmeister, Schornsteinfeger, Gartenpflege, Hausreinigung, Winterdienst und Ungezieferbekämpfung. Abgesetzt werden können nur die Lohnkosten, nicht etwaige Materialkosten wie Putzmittel oder Streusalz. Gelten machen kann der Mieter dieser Kosten bei der jährlichen Steuererklärung. Dem Finanzamt muss die Jahresabrechnung vorgelegt werden und eine Bescheinigung des Vermieters, aus der sich der Anteil der abzugsfähigen Kosten ergibt. Viele Vermieter erläutern diese schon in der jährlichen Abrechnung. Enthält die Abrechnung nur die Gesamtkosten, sollten Sie Ihren Vermieter um eine Aufstellung bitten, die nur die Lohnkosten ausweist.

**Abrechnungsfrist beachten** Vermieter sind verpflichtet, dem Mieter die Nebenkostenabrechnung spätestens ein Jahr nach dem Ende der Abrechnungsperiode vorzulegen. Kommt die Abrechnung für das Kalenderjahr 2016 erst am 2. Januar 2018, kann der Vermieter auch eine berechnete Nachforderung nicht mehr verlangen. Rechtzeitig ist die Abrechnung, wenn sie bis ca. 18 Uhr am 31. Dezember im Briefkasten des Mieters steckt.

**Verjährung zum Jahresende** Jede Forderung unterliegt der Verjährung. Eine Forderung, die verjährt ist, muss nicht mehr gezahlt werden, auch wenn sie ursprünglich berechtigt war. Mietforderungen unterliegen einer dreijährigen Verjährungsfrist. Jährliche Verjährungsfristen beginnen erst am 1. Januar eines Jahres zu laufen, so dass immer zum Jahreswechsel Forderungen verjähren. Mit dem Jahr 2018 müssen Miet- oder Kautionsansprüche aus dem Jahr 2014 grundsätzlich nicht mehr von dem Mieter gezahlt werden. Auch Betriebskostennachzahlungen, die im Jahr 2014 abgerechnet wurden (in der Regel für das Jahr 2013), müssen dann nicht mehr gezahlt werden. Die Verjährung kann unterbrochen werden, allerdings nur durch die Einreichung einer Klage oder eines Mahnbescheides bis zum



Absetzbar: Kosten für den Schornsteinfeger  
Foto © normankrauss – Fotolia.com

31. Dezember 2017 oder aber durch Verhandlungen zwischen Mieter und Vermieter über die Berechtigung der Forderung.

Auch Forderungen gegenüber dem Vermieter unterliegen der Verjährung. Wenn der Mieter im Jahr 2014 die Rückzahlung einer Kautions hätte beanspruchen können und erst im Januar 2018 auf die Idee kommt, muss er damit rechnen, dass der Vermieter seiner Forderung den Einwand der Verjährung entgegenhält. Mieter, die im Dezember 2017 bemerken, dass eine Forderung gegenüber dem Vermieter zu verjähren droht, müssen schnell handeln und gegebenenfalls einen Mahnbescheid oder eine Klage vor dem 31. Dezember 2017 einreichen. Deswegen sollte unbedingt rechtzeitig und vorher in der Beratung geklärt werden, ob die Angelegenheit Aussicht auf Erfolg hat.

Eve Raatschen ■

## IHR GUTES RECHT – KURZURTEILE

### Totalausfall der Gasversorgung

Wird in einer Wohnung sowohl die Heizung, das Warmwasser sowie der Kochherd mit Gas betrieben, und fällt die Gasversorgung komplett aus, darf der Mieter die Miete mindern. Die Minderungsquote für die Monate Oktober bis April beträgt 85 %, für Mai 60 % und für die Monate Juni bis September mindestens 30 % der Bruttomiete, so das Amtsgericht Nürnberg. Das Gericht vertritt die Auffassung, dass eine Wohnung ohne Heizung, Warmwasser Kochmöglichkeit allenfalls noch zum Unterstellen der Möbel tauglich, ein tatsächliches Bewohnen demgegenüber nur schwerlich möglich sei. Auch in den Sommermonaten stelle die mangelnde Warmwasserversorgung und die fehlende Kochmöglichkeit einen erheblichen Mangel dar, der auch eine höhere Minderungsquote als die von den Mietern verlangten 30 % rechtfertige.

Amtsgericht Nürnberg,

Urt. vom 22.3.2017 – 16 C 127/16

### Gewerbe: Klauseln sind unwirksam

Sogenannte Schriftformheilungsklauseln in Gewerbemietverträgen sind unwirksam, weil sie nach Auffassung des Bundesgerichtshofs gegen § 550 BGB verstoßen. Nach dieser Vorschrift müssen sich alle wesentlichen Bedingungen eines für mehr als ein Jahr abgeschlossenen Mietverhältnisses aus dem Mietvertrag ergeben. Oft entsprechen Nachträge in Gewerbemietverhältnissen nicht der Schriftform, weil sie mündlich oder ohne Bezugnahme auf den Ursprungsmietvertrag verabredet wurden. Dies hat zur Folge, dass auch langfristig geschlossene Mietverträge unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich gekündigt werden können.

Bundesgerichtshof,

Urt. vom 27.9.2017, Az XI ZR 114/16

### Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Nachzahlungsbeträge für Betriebskostenabrechnungen gehören nicht zum kündigungsrelevanten Rückstand im Sinne von § 543 BGB, bestätigt das Landgericht Dessau-Roßlau. Der Mieter war in diesem Fall im Rückstand mit der Zahlung bereits titulierter Nachzahlungsbeträge aus alten Betriebskosten-Abrechnungen, einer Heizkostennachforderung sowie aus Betriebskostenvorauszahlungen für acht Monate. Nachzahlungen hätten nicht den Charakter von periodisch zu erbringenden Mietraten, meint das Gericht. Wiederkehrende Leistungen i. S. von § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB seien lediglich die mit der Mietzahlung fälligen Nebenkostenvorauszahlungen oder -pauschalen. Die Kündigung des Vermieters konnte daher das Mietverhältnis nicht beenden.

Landgericht Dessau-Roßlau,

Urt. vom 29.12.2016, Az. 5S141/16.

# Ohne Rücksicht auf Bestandsmieter

In der Hindenburgstraße 100-104 sollen auf dem idyllischen Grundstück neue Wohnungen entstehen und die Altbauten um ein Dachgeschoss erweitert werden. Doch für die Bestandsmieter wird es in erster Linie enger, lauter und teurer. Zugleich sollen Gärten und sogar Wohnraum im Dachgeschoss verschwinden.

Im August dieses Jahres erfuhren die Bewohner von ihrem Vermieter, der BWH Bauwerk Hamburg GmbH, von den Plänen. Die beiden Altbauten, Baujahr 1924, mit insgesamt zehn Wohneinheiten sollen demnächst energetisch modernisiert und aufgestockt und durch zwei dreigeschossige Flügelanbauten, sprich Neubauten, erweitert werden. Zehn Mietergärten und alter Baumbestand müssten dafür weichen, denn die geplanten Neubauten und der geplante Bau einer Tiefgarage unter dieser Fläche lassen eine Gartennutzung nicht mehr zu. Vorbei wäre es dann mit sommerlichen Vergnügungen wie Grillen, Spielen und Sonnen im idyllischen Innenhof. »Eine Katastrophe«, findet Mieter Thomas Koch, »so eine wunderbare Anlage zu zerstören. Denn so etwas gibt es kaum noch in Hamburg.« Der geplante Kinderspielplatz ist aus Sicht der Mieter kein Ersatz. Der Vermieter die BWH versucht gleich Nägel mit Köpfen zu machen und kündigte die angemieteten Gärten zum Ende des Jahres 2017. Doch das wollen die Mieter nicht hinnehmen und setzen sich jetzt mit Unterstützung von MhM zur Wehr.

Es soll außerdem ein Dachgeschossausbau erfolgen. Erstaunlich, denn im Dachgeschoss befinden sich Mansardenzimmer, die nach Auffassung von MhM-Syndikusanwalt Christian Bluhm als Bestandteil der Mietwohnungen mitvermietet sind. Zwar dürfen Nebenräume wie Dachböden für neue Wohnungen gekündigt werden, nicht aber Wohnräume selbst. »Auch hier steht das Bauvorhaben auf wackeligen rechtlichen Füßen«, so die Einschätzung von Syndikusanwalt Bluhm. Mit einer Ausnahme gehört zu jeder Wohnung ein Mansardenzimmer. Trotzdem ist geplant, diese durch jeweils zwei neue Wohnungen pro Hauseingang zu ersetzen. Der Mietpreis für die neuen Wohnungen soll 15 €/m<sup>2</sup> netto kalt betragen. In den beiden Neubauten sollen acht Wohnungen entstehen in einer Größenordnung zwischen 63 und 75 m<sup>2</sup> und zwei Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> für eine Miete von 16 €/m<sup>2</sup> kalt. Damit nicht genug, um das Bauvorhaben verwirklichen zu können, sollen bei den Bestandswohnungen die zum Innenhof gehenden, großen Küchenfenster zugemauert und durch kleine Fenster am

Kopfende des Gebäudes ersetzt werden.

**Was haben die Mieter von den Bauplänen?** Sie erhalten eine verbesserte Energieeffizienz ihrer Häuser und ein neues Blockheizkraftwerk zur zentralen Heiz- und Warmwasserversorgung. Auf der anderen Seite sollen sie Wohnraum verlieren, ihre Wohnungen werden dunkler, ihre Gärten gehen verloren und obendrauf wird es wahrscheinlich eine kräftige Modernisierungsmieterhöhung geben. Demgegenüber stehen zehn teure Neubaumietwohnungen und vier neue Dachgeschosswohnungen im Bestand. So sieht keine Win-Win-Situation aus. Die Bestandsmieter müssen jetzt bei ihrer Vermieterin um eine behutsamere Maßnahme ringen. Ein rechtzeitiger Dialog wäre sicherlich hilfreich gewesen.

Das Beispiel zeigt, dass auch die Politik gefragt ist, etwas gegen unverhältnismäßige Nachverdichtungen zu tun, bei denen das Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf der Strecke bleibt.

*Christian Bluhm, Marlene Hasse* ■

## Gute Nachrichten für Eimsbütteler Mieter

# Die Erhaltungsverordnung kommt

Es hat lange gedauert bis das Gutachten für den Aufstellungsbeschluss einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB im Oktober 2017 vorgestellt werden konnte. Das Ergebnis ist eindeutig. In dem unter-

suchten Gebiet Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd besteht ein hoher Veränderungs- und damit Verdrängungsdruck. Damit bestätigen sich die Erfahrungen Eimsbütteler Bewohnerinnen und Bewohner. Durch die soziale Erhaltungsverordnung in Verbindung mit einer Umwandlungsverordnung können Bewohner in Zukunft besser vor Luxusmodernisierung und Vertreibung geschützt werden. Deswegen sollte die Soziale Erhaltungsverordnung jetzt so schnell wie möglich durch die Bezirksversammlung Eimsbüttel beschlossen werden. Wenn alles gut geht, passiert das im ersten Quartal 2018. Das freut die Mieter des Eimsbütteler Hofes, denn sie wollen nicht noch einmal miterleben, wie Mieter ausziehen müssen, weil sie die angekündigten Mieterhöhungen nach Sanierung und Modernisierung nicht mehr zahlen können, so geschahen in der Gorch-Fock-Straße 6 und 8 (MhM



*Eppendorf Weg vor (Foto unten links) und nach der Modernisierung – 8€ mehr Miete pro m<sup>2</sup> wäre bei einer sozialen Erhaltungsverordnung nicht passiert.*



berichtete). Bis zum Erlass der Erhaltungsverordnung gilt, dass eingehende Bauanträge zurückgestellt und Wohnungsumwandlungen vorläufig untersagt werden können.

*Karin Aßmus* ■

# Es lohnt sich

Beratung in allen mietrechtlichen Angelegenheiten erhalten MhM-Mitglieder sofort nach Eintritt in den Verein. Die außergerichtliche Vertretung übernimmt die MhM-Rechtsabteilung mit ihren neun Jurist\*innen. Wer aber für gerichtliche Auseinandersetzung gewappnet sein will, sollte sich nicht auch noch Gedanken um die Finanzierung machen müssen. Die MhM-Prozesskostenversicherung bietet für mietrechtliche Auseinandersetzungen mit dem Vermieter einen günstigen Versicherungsschutz über die Allrecht-Versicherung – ganz ohne Selbstbeteiligung.

Wichtig ist, dass Mitglieder sich im Streitfall zuvor bei MhM beraten lassen, die Erfolgsaussichten geklärt sind und die dreimonatige Wartefrist eingehalten ist. Die Versicherung muss also schon drei Monate bestehen, bevor der Streit mit dem Vermieter losgeht. Deshalb empfiehlt MhM den Abschluss der Versicherung gleich bei Eintritt in den Verein für zurzeit 29€ im Jahr (ohne Selbstbeteiligung). Der Rechtsschutz kann auch noch zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen werden; die dreimonatige Wartefrist beginnt ab Vertragsabschluss.

Typische Fälle aus der Praxis sollen zeigen, wie eine Mietrechtsschutzversicherung helfen kann.

**Bei Mieterhöhung Zustimmung verweigern** Der Vermieter von MhM-Mitglied Peter S. verlangt zum 1. Oktober 2016 15 % mehr Miete, insgesamt eine monatliche Mehrbelastung von 80€ im Monat. Unser Mitglied stimmt nach Beratung durch MhM nicht zu. Es gibt gute Argumente gegen die vom Vermieter vorgenommene Einordnung der Wohnung in den Hamburger Mietenspiegel. So ist zweifelhaft, ob die Heizung als Sammelheizung im Sinne des Mietenspiegels zu gelten hat, da in der großen Wohnküche kein Heizkörper vorhanden ist. Außerdem liegt die Wohnung an der stark befahrenen Holstenstraße. Im Prozess einigen sich unser Mitglied und der Vermieter im Frühjahr 2017 auf eine monatliche Mieterhöhung von 40€. Diese Einigung bedeutet eine Ersparnis von 480€ pro Jahr gegenüber

der ursprünglich verlangten Mieterhöhung. Die auf unser Mitglied entfallenden Prozesskosten von 360€ hat die MhM-Prozesskostenversicherung übernommen.

**Eigenbedarf nicht einfach schlucken** Ende 2015 werden unsere Mitglieder, die Eheleute S., auf Räumung ihrer Wohnung verklagt. In der ersten Instanz hält das Gericht die Eigenbedarfskündigung der in den USA lebenden Vermieterin, für unwirksam. Die Prozesskosten von ca. 5.000€ muss die Vermieterin zahlen. Sie hat Berufung gegen dieses Urteil eingelegt. Es ist zu hoffen, dass auch das Landgericht die Räumungsklage abweist. Die emotionale Belastung durch diesen langen Räumungsprozess ist für unsere Mitglieder sehr groß. Beruhigend, dass zumindest das Prozesskostenrisiko von insgesamt ca. 10.000€ für beide Instanzen durch die MhM-Prozesskostenversicherung abgesichert ist.

**Standhaft mindern** Wegen erheblicher Mängel wie feuchter Außenwände im Schlaf- und Wohnzimmer mit tellergroßen schwarzen Schimmelflecken, verrotteten Fenstern in Schlafzimmer und Küche mindert unser Mitglied M. nach Beratung durch MhM über neun Monate seine Miete. Der Vermieter beseitigt endlich die Mängel, erkennt aber die Mietminderung nicht an und verklagt den Mieter auf Zahlung von knapp 1.400€. Unser rechtsschutzversichertes Mitglied lässt sich durch die Zahlungsklage nicht schrecken. Als sein Anwalt vor Gericht die Gründe für die Mietminderung vorträgt und das Gericht eine Beweisaufnahme be-

schließt, nimmt der Vermieter die Zahlungsklage zurück und lässt seine angeblichen Zahlungsansprüche fallen.

### **Kautionsseinbehalt, ein fieser Klassiker**

Als unser MhM-Mitglied H. im Sommer 2016 auszieht, weigert sich der Vermieter die Kautionszahlung in Höhe von 1.800€ zurück zu zahlen. Der Vermieter behauptet, H. hätte bei Auszug die Wohnung streichen müssen und außerdem habe der Mieter den Parkettfußboden und das Waschbecken beschädigt und müsse die Kosten für die Reparaturen tragen. Der Vermieter verweigert auch die Rückzahlung der Kautionszahlung, als MhM für H. darlegt, dass die Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist und die Schäden an Fußboden und Waschbecken bereits bei Einzug vorhanden waren. Da H. rechtsschutzversichert ist, muss er ein Prozesskostenrisiko (das in diesem Fall bis zu 1.600€ für die erste Instanz beträgt) nicht fürchten. Vor Gericht bekommt H. Recht und der Vermieter zahlt die Kautionszahlung im September 2017 aus.

Auch wenn alle diese Fälle glücklich für den Mieter endeten und somit die Prozesskosten, mit Ausnahme des Vergleichs, nicht von den Mietern zu zahlen gewesen wären, wer weiß, ob die Minderung nicht doch vom Mitglied M. nachgezahlt worden wäre. Oder ob Mieter H. nicht doch seine Kautionszahlung abgeschrieben hätte. Die Prozesskostenversicherung macht nicht nur Sinn bei ganz oder teilweise verlorenen Klagen auf Mieterseite, sie ermutigt ebenfalls, nicht klein beizugehen und sich z. B. gegen Mieterhöhungen zu wehren. *Sabine Weis, Sylvia Sonnemann* ■

## Erfolgreiche Bilanz

# MhM-Kooperation mit der Sozialbehörde

Seit 15 Jahren gibt es ein Abkommen mit der Sozialbehörde. Diese übernimmt den MhM-Mitgliedsbeitrag für ALG II- oder Grundsicherungsbezieher, wenn diese z. B. mit unverständlichen Nebenkostenabrechnungen, Mieterhöhungen oder Modernisierungsmaßnahmen konfrontiert sind oder deren Vermieter Mängel schlicht nicht beseitigen. Über 2.200 Mieterhaushalte profi-

tierten bis heute von dieser Kooperation und ließen sich von MhM beraten. Im Jahr 2016 traten über 200 Menschen auf diesem Weg bei. Die Bilanz 2016 unterstreicht, dass sich die Kooperation für alle Beteiligten lohnt. Mehr als 22.500€ an Unterkunftskosten konnten Mieter und damit die Behörde im vergangenen Jahr 2016 an Nebenkosten oder Mieterhöhungen sparen. Darüber hin-

aus konnten Mängelbeseitigungen erreicht werden, und noch wichtiger – in 20 von 21 Kündigungsfällen konnte die Räumung der Wohnung verhindert werden. Diese Erfolge lassen sich mit ersparten Umzugs- oder Hotelkosten nicht angemessen ausdrücken. Sehr gern setzt MhM deshalb die Kooperation mit der Behörde fort – bitte weitersagen!

*Sylvia Sonnemann* ■

# Maßgeschneiderte Rechtsberatung

Persönlich, telefonisch, schriftlich und digital – all diese Beratungsformen bietet MhM. Noch nachfragegerechter soll es werden und so richtet MhM im Januar 2018 zunächst eine neue »Beratungssprechstunde Modernisierung« ein. Weitere mitgliederfreundliche Angebote werden im Laufe des nächsten Jahres folgen.

Der Trend, alle Antworten im Internet zu suchen, hält an. Es ist verlockend bequem. Sobald aber komplexere Probleme in einem auf Dauer angelegten Vertragsverhältnis auftauchen, sind neben juristischer Kompetenz vor allem zwischenmenschliche Kommunikation und Fingerspitzengefühl gefragt. So mag die Schilderung feuchter Wände bei Beratungsportalen Mustertexte und Urteile auswerfen, die Mietminderungsquoten vorschlagen. Aber bevor man zu hohe Minderungen riskiert, muss nachgefragt werden können: Wie groß ist der Schaden genau? Wann ist er aufgetreten? Gibt es Schimmel? Wie wichtig ist der Raum? Wie groß die Wohnung? Wie lüftet und heizt der Mieter? Wer ist der Vermieter? Und ist dem Mieter mit einer Minderung gedient oder bringt das nur zusätzlichen Stress statt der behaglich trockenen Wohnung? Deshalb

ist MhM das persönliche Gespräch in vielen Fällen so wichtig. Nur so bekommen Mitglieder maßgeschneiderte Lösungswege aufgezeigt. Da geht es durchaus auch ums Vernetzen, aber direkt und persönlich.

**Neu ab 2018: Modernisierungssprechstunde** Deshalb wird MhM eine spezielle Beratungssprechstunde zum Thema Modernisierung anbieten. MhM-Syndikusrechtsanwalt Christian Bluhm ist seit Jahren darauf spezialisiert, die Interessen von Mietern zu bündeln und Nachbarn in Hausgemeinschaften zu vernetzen, wenn eine Modernisierung ihrer Wohnanlage oder ihres Mietshauses ansteht. Allein zu kämpfen ist in diesen Fällen oft unnötig und mühsam. Gemeinsam lässt sich viel erreichen.

Mieter/innen können mit ihrer Modernisierungsankündigung ohne Anmeldung ab dem 3. Januar 2018 immer mittwochs zwi-

schen 15 und 16 Uhr in die MhM-Zentrale kommen. So kann Christian Bluhm schnell einschätzen, ob die Maßnahmen geduldet werden müssen, was verhandelt werden sollte und ob ein Widerspruch gegen die drohende Mieterhöhung eingelegt werden sollte.

Dialog statt digital ist in diesen und vielen anderen Fällen das Mittel der Wahl. Deshalb bleibt die persönliche Beratung das Herzstück des MhM-Beratungskonzeptes. Einfache Fragen hingegen lassen sich bequem in Internet recherchieren. MhM-Mitglieder können sich auch mit dem Anfrage-Formular unter [mhmhamburg.de/online-beratung](http://mhmhamburg.de/online-beratung) an die Rechtsabteilung von MhM wenden. Innerhalb von drei Werktagen wird dort jede Anfrage beantwortet.

Sylvia Sonnemann ■

## NEUER SYNDIKUSRECHTSANWALT

### Jan Michelson

ist vor einem Jahr in den Kreis der Rechtsabteilung aufgenommen. Familiär vorbelastet, hat er seinen Abschluss als Diplom-Jurist an der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel gemacht und ist danach als Anwalt in einem hässlichen Glaspalast in Hamburg gelandet. Nach einiger Zeit mit einer stattlichen Anzahl von Überstunden und einem Dresscode, der wenig Kreativität zulässt, hat Jan den Schlips abgenommen, um end-

lich bei MhM für die gute Sache zu kämpfen.

Inzwischen ist Jan mit allen Spielarten vermieteterischen Handelns vertraut. Diens tags trifft er unsere Mitglieder in der Beratungsstelle Steilshoop, um die Instandsetzung des Wohnquartiers voranzutreiben. Kaputte Fahrstühle und feuchte Wohnungen sind lediglich zwei Themen, die den Mieter\*innen dort das Wohnen bisher schwergemacht haben. Als Bassist einer Band ist Jan durch etliche Länder getourt. Teamgeist, Weltoffenheit und unkonventio-



nell Lösungsideen sind seine Mitbringsel, über die sich seine Fans bei MhM freuen. Punk's not dead, Jan! Julia Fischer ■

## NEUE WOHNUNGSBEGLEITERIN

### Nora Jonath

vielen Mitgliedern bereits vom Telefon in der MhM-Zentrale bekannt, verstärkt unser Wohnungsbegleiteteam. Eine fachliche Begleitung bei der Wohnungsrückgabe unterstützt die Mieter bei der Abgrenzung zwischen Mängeln, Schäden, Instandsetzung und vertragsgemäßer Abnutzung und erspart so manche spätere rechtliche Auseinandersetzung. Denn oft gibt es in Ham-

burg Streit über die Frage, in welchem Zustand die Wohnung zurückgegeben werden muss. Frau Jonath kann bereits mehrere Jahre Erfahrung in der Wohnungswirtschaft aufweisen.

Die studierte Grafikdesignerin steht ebenfalls bei der Anmietung einer Wohnung zur Verfügung und dokumentiert Zustand von Wohnung und Einrichtungsgegenständen, damit der Vermieter bei Auszug nicht etwas Falsches behaupten kann.



Nora Jonath ist zu erreichen unter Fon 040/431 394-0 Andree Lagemann ■

## Legionellen

# Eine überschätzte Gefahr?

Trinkwasseruntersuchungen in Mehrfamilienhäusern sind erst seit ein paar Jahren Pflicht. Gesucht wird dabei auch nach Legionellen. Denn die können krankmachen. Aber wie gefährlich sind die kleinen Bakterien wirklich? Und rechtfertigt das Aufwand und die Kosten für Mieter?



Im Trinkwasser befinden sich von Natur aus eine große Anzahl Bakterien und Keime, u.a. auch Legionellen. Aber es gibt erstaunlich wenig gesicherte wissenschaftliche Erkenntnisse zum Thema Legionellen. So existieren lediglich Schätzungen über die Verunreinigung von Trinkwasserproben in Deutschland mit Legionellen, die zwischen 3 und 15% liegen soll. Sascha Horn, Diplombiologe des Labors Technische Mikrobiologie ([www.tecmic.de](http://www.tecmic.de)), stellt im Gespräch mit MhM klar, dass in Hamburg die Trinkwasserproben in der Regel in Ordnung sind.

Nicht jeder Kontakt mit Legionellen führt auch zu einer Gesundheitsgefährdung. So gilt das Trinken legionellenhaltigen Wassers als unbedenklich, weil der menschliche Magen-Darm-Trakt offenbar keine Probleme mit den Bakterien hat. Erst das Einatmen von zerstäubtem, kontaminiertem Wasser (Aerosol) zum Beispiel durch Klimaanlage, Rasensprenger, Luftbefeuchter oder beim Duschen kann zu Erkrankungen führen. Dabei soll beim Duschen relativ wenig Aerosol gebildet werden, so dass Duschen wahr-

scheinlich nicht mit einem großen Ansteckungsrisiko verbunden ist.

Die deutsche Trinkwasserverordnung von 2001, mit der die EU-Trinkwasserrichtlinie von 1998 umgesetzt wird, bestimmt, dass das Trinkwasser aus dem Wasserhahn weder Krankheitserreger noch Stoffe in gesundheitsschädigenden Konzentrationen enthalten darf. Es muss »rein und genusstauglich« sein. Die bereits seit 2003 geltende jährliche Untersuchungspflicht für den öffentlichen Bereich wie Kliniken, Schwimmbäder, Schulen etc. wurde 2011 auch auf die Besitzer von Mehrfamilienhäusern mit zentraler Warmwasserbereitung ausgeweitet. Vermieter müssen die Warmwasseranlagen in ihren Mehrfamilienhäusern alle drei Jahre untersuchen lassen. Der zweite dreijährige Untersuchungsturnus endete am 31. Dezember 2016, so dass die angefallenen Untersuchungskosten in den aktuellen Betriebskostenabrechnungen für 2016 eingestellt sind. Die Kosten betragen rund 200 € pro Untersuchung. Für viele Gebäudetypen gibt es keine Untersuchungspflicht, wie z.B. für Ein- oder Zweifamilien-

---

## Was sind Legionellen?

Legionellen sind stäbchenförmige, im Wasser lebende Bakterien. Sie kommen auch in Flüssen, Seen, im Erdboden und Schlamm vor. Sie besiedeln gemeinsam mit anderen Bakterien die Innenwände der Wasserrohre oder Wasserspeicher und bilden dort einen sogenannten Biofilm. Es soll 48 verschiedene und unterschiedlich gefährliche Sorten Legionellen geben. Sie sind im Temperaturbereich zwischen 5 und 55 °C lebensfähig, zwischen 20 und 45 °C können sich die Bakterien optimal vermehren. Das Risiko einer Legionellenvermehrung im Temperaturbereich unter 55 °C soll nach einer Studie des Hygieneinstituts der Uniklinik Bonn dreimal so hoch sein wie im Temperaturbereich über 55 °C. Ab 60 °C werden Legionellen inaktiv und sterben spätestens bei Temperaturen um 70 °C.

---

häuser und Gebäude, die ausschließlich mit Durchlauferhitzern oder Boilern zur Warmwasserversorgung betrieben werden,

**Für Legionellenkontamination im Wasser gibt es keinen Grenzwert.** Der Gesetzgeber hat lediglich einen technischen Maßnahmewert festgelegt. Dieser beträgt 100 koloniebildende Einheiten (kbE) pro 100 ml Wasser. Beim Erreichen dieses Wertes ist nach Auffassung des Gesetzgebers eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit nicht mehr mit Sicherheit auszuschließen. Es gibt jedoch keine wissenschaftliche Begründung für den Wert. So kann es vorkommen, dass es in einem Gebäude, in dem der technische Maßnahmewert überschritten wurde, zu keinem Legionellose-Ausbruch kommt, in einem anderen Gebäude dagegen schon, obwohl das als Quelle vermutete Warmwasser nicht mit Legionellen belastet war. Wissenschaftlich fundierte Daten, die belegen, dass von Trinkwassersystemen mit Legionellenkonzentrationen über 100 kbE/100 ml eine größere Gesundheitsgefahr für die Bewohner ausgeht als von Trinkwasserleitungen mit niedrigeren Konzentrationen, existieren nicht. Die Über- oder Unterschreitung des Maßnahmewertes bietet den Verbrauchern also keine Gewissheit, weder in die eine noch in die andere Richtung.

Für die Untersuchung müssen im Gebäude Wasserproben, insbesondere in den oberen Etagen, genommen werden. Mieter

müssen die Beprobungen in ihrer Wohnung dulden und dem Vermieter bzw. den Mitarbeitern des beauftragten Labors Zutritt gewähren. Informiert werden muss der Mieter über das Ergebnis der Untersuchung lediglich dann, wenn es einen positiven Befund gibt. Auch das Gesundheitsamt muss in diesem Fall verständigt werden. Dabei ist ab 100 kbE innerhalb von vier Wochen eine Nachuntersuchung durchzuführen, ab 1.000 kbE sind umgehende Nachuntersuchungen einzuleiten. Ab 10.000 kbE muss die Warmwasseranlage unverzüglich desinfiziert bzw. saniert werden und das Gesundheitsamt kann die Nutzung einschränken, insbesondere ein Duschverbot verhängen. Ursachen für den Legionellenbefall können insbesondere sog. Toträume, das sind Leitungen, in denen das Wasser längere Zeit steht, defekte Wärmetauscher oder verkalkte Warmwasserspeicher sein. Als Sanierungsmaßnahmen kommen neben der Instandsetzung von Rohren, Wärmetauschern oder von Wasserspeichern verschiedene Desinfektionsmethoden mit Filtern, Ozon, Chlor, Erhitzen oder UV-Licht infrage. Insbesondere thermische Maßnahmen durch Erhitzen des Wassers auf 70 °C scheinen nicht unproblematisch zu sein, da bei Wassertemperaturen über 55 °C gelöster Kalk ausfällt, der sich an den Innenräumen der Leitungen und Speicher ablagert und diese je nach Kalkgehalt des Wassers (Här-

tegrad) vorzeitig stark altern lässt.

Wenn das Gesundheitsamt ein Duschverbot ausspricht, liegt ein Mietmangel vor, der den Mieter zur Mietminderung berechtigt. Zur Höhe der Minderungsquote liegen bisher nur wenige gerichtliche Entscheidungen vor. Das Amtsgericht Dresden hat in einer Entscheidung eine Minderungsquote von 25 % anerkannt bei einer Belastung von 14.000 kbE. Bei einer erheblichen Legionellenbelastung in einer Zahnarztpraxis sah das Landgericht Stuttgart sogar eine 50 % Mietminderung als gerechtfertigt an. Allein die Überschreitung des technischen Maßnahmewertes von 100 kbE/100 ml rechtfertigt allerdings noch keine Mietminderung.

Erst bei Werten von mehr als 10.000 kbE/100 ml gehen die Gerichte von einer minderungsrelevanten Gesundheitsgefahr aus.

Trinkwasseruntersuchungen bedeuten einen hohen Aufwand mit einem bislang zweifelhaften Nutzen für Mieter\*innen. Denn der Zusammenhang von Legionellenkontamination und Infektionsrisiko ist wissenschaftlich bisher nicht nachgewiesen. Grundsätzlich ist die Gefahr einer Lungenentzündung durch Legionellen im eigenen Zuhause sehr gering. Wahrscheinlicher ist die Ansteckung durch Klimaanlage in Hotels oder Krankenhäusern. Von Trinkwasseruntersuchungen profitieren dagegen vor allem Probenahme-Firmen.

*Andree Lagemann* ■

## Krankheiten durch Legionellen

Legionellose bezeichnet die Gesamtheit der durch Legionellen hervorgerufenen Erkrankungen beim Menschen. Bekannt ist insbesondere die Legionärskrankheit, die zu Lungenentzündungen führen kann und das sogenannte Pontiac-Fieber, das in der Regel mit Fieber, Schüttelfrost, trockenem Husten und Brechen beginnt und nur wenige Tage andauert. Es ist oft nicht von einem grippalen Infekt zu unterscheiden. Legionellose Erkrankungen treten vornehmlich in den Sommer- und Herbstmonaten auf. Insgesamt ist die Gefahr, zu erkranken, allerdings gering. So geht das Robert-Koch-Institut davon aus, dass jährlich weniger als 1.000 Lungenentzündungen bundesweit auf Legionelleninfektionen zurückgehen. Das könnte auch damit zusammenhängen, dass die Ursache für eine Lungenentzündung in der Regel

nicht ermittelt wird. Die meisten Infektionen mit Legionellen werden in Krankenhäusern, Pflegeheimen, Hotels etc. registriert. So ergab eine Untersuchung, dass in den Jahren

2005 bis 2010 jede zweite Klinik in Berlin mit Legionellen belastet war. Nur rund 10 % der Infektionen sollen im eigenen Zuhause oder am Arbeitsplatz vorkommen.

*Anzeige*



**Kosten der Legionellen-Untersuchung**

Seit 2011 sind nach der Trinkwasserverordnung Legionellenuntersuchungen vorgeschrieben, deren Kosten als Teil der Warmwasserkosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden können. Diese Überprüfungen des Trinkwassers müssen alle drei Jahre durchgeführt werden. Die Kosten liegen zwischen 150 und 250 € pro Gebäude. Im Einzelfall können diese auch höher liegen. Das hängt ab von der Leitungsführung und der Anzahl der Warmwasserspeicher im Gebäude. Pro Strang müssen drei Proben entnommen werden, eine vor dem Speicher, eine nach dem Speicher und eine am weitesten entfernten Punkt vom Speicher. Was das genau für jeden einzelnen Mieter finanziell bedeutet, hängt davon ab, wieviel Wasser in der Wohnung verbraucht wurde und auf wieviele Mietparteien die Kosten verteilt werden. Mieter, die in einem Haus mit wenigen Mietparteien leben und sehr viel Warmwasser verbrauchen, tragen sehr viel höhere Kosten als Mieter mit geringem Warmwasserverbrauch in Häusern mit vielen Wohnungen. Insofern kann die Belastung

sehr unterschiedlich ausfallen. Durchschnittlich fallen aber im Jahr der Legionellenprüfung zwischen 0,60 und 1,20 €/m<sup>3</sup> an. Sollte dabei ein Legionellenbefall festgestellt werden, so hat der Vermieter die Mieter auf jeden Fall unverzüglich zu informieren. Die Kosten für die anschließende Ursachenermittlung, eventuelle Beseitigung von Schäden und ähnliche Kosten kann der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen, da es sich dabei um Kosten einer Instandsetzung handelt.

**Heizenergiepreise steigen wieder** Die Heizenergiepreise erreichten 2012 einen vorläufigen Höhepunkt und sanken danach bis 2015 deutlich. Nun im Jahr 2017 steigen sie wieder deutlich an. Vor fünf Jahren kostete ein Hektoliter (= 100 Liter) leichtes Heizöl in Hamburg knapp 90 €. Bis 2016 halbierte sich dieser Preis auf etwa 48 € pro Hektoliter. Seitdem ist ein leichtes Anziehen um knapp 10 % im Jahre 2017 auf etwa 55 € pro Hektoliter festzustellen. Die Preise für Erdgas sind auch leicht angestiegen, liegen allerdings immer noch sehr niedrig. Im Vergleich dazu sind die Fernwärmepreise in Hamburg sehr hoch. Einziger Trost für die



Achim Woens,  
MhM-Experte für Heiz- und Betriebskosten

Mieter: Sie tragen im Vergleich zu den beiden vorgenannten Energieträgern sehr viel weniger zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß bei. Für eine durchschnittliche Wohnung werden die Heizkosten 2017, die allerdings erst mit der etwa Mitte 2018 den Mietern zugehenden Heizkostenabrechnung sichtbar werden, um etwa 50–80 € höher liegen. Dies gilt natürlich nur unter durchschnittlichen Bedingungen. Mieter, die in einer Endetagenwohnung leben und sich relativ viel in ihrer Wohnung aufhalten, werden mit deutlich höheren Mehrkosten belastet und schließlich spielt die Witterung noch eine entscheidende Rolle.

## Verbraucherzentrale

# Sparen mit dem Basis-Check

Die meisten Menschen kennen ihren Jahresverbrauch an Strom und Heizwärme nicht genau. Karin Aßmus von MhM meint, dass bei ihr zuhause an Energieeinsparpotenzial nicht mehr viel zu holen ist. Um ganz sicher zu gehen, hat sie bei der Verbraucherzentrale Hamburg einen Basis-Check beauftragt. Der Basis-Check gibt einen Überblick über Strom- und Wärmeverbrauch, die Geräteausstattung und einfache Sparmöglichkeiten.

Energieberater Steffen Jenner überprüft zunächst die aktuelle Strom- und Heizkostenabrechnung. Ein Computerprogramm zeigt den Jahresverbrauch auf einer Farbskala an. Ergebnis: Alles im grünen Bereich, der Verbrauch ist niedrig, aber der derzeitige Tarif vergleichsweise teuer. Aus diesem Grund könnte sich ein Anbieter- oder Tarifwechsel lohnen und eine Ersparnis von rund 40 €/Jahr bringen.

Weiter geht es mit den elektrischen Geräten: Wie alt sind beispielsweise Waschmaschine und Kühlschrank? Sind die Kühlschrankdichtungen noch intakt oder kann warme Luft von außen einströmen und den Verbrauch damit in die Höhe treiben? Die Dichtungen sind in Ordnung, allerdings zeigt Jenners Thermometer, dass der Kühlschrank zu kalt eingestellt ist. Die optimale Temperatur, gemessen im mittleren Fach,

beträgt 7 °C. Sind die Geräte nur 2 °C kälter eingestellt, steigt der Stromverbrauch um ca. 10 %.

Einige Geräte hat Frau Aßmus bereits mit einer schaltbaren Steckerleiste verbunden, mit der sie diese komplett ausschalten kann. Der Stand-by-Betrieb von Geräten wie Fernseher, Computer und anderen kann nämlich pro Haushalt und Jahr bis zu 115 € an Stromkosten verursachen, wie die Deutsche Energie Agentur (dena) errechnet hat.

Leuchtdioden, Anzeigen in Displays oder eine Erwärmung des Gerätes geben Hinweise auf einen versteckten Standby-Verbrauch. Mit einem Energie-Messgerät, das die Verbraucherzentrale kostenlos verleiht, kommt man diesen Verbräuchen auf die Spur.

Als nächstes prüft der Energieberater die Dichtungen an der Wohnungstür und den



Der Dichtigkeitstest ist ganz einfach.

Fenstern mithilfe eines Blattes Papier. Die obere Dichtung ist offenbar nicht mehr intakt – hier lässt sich das Blatt ganz einfach durch das geschlossene Fenster ziehen. Ähnlich sieht es bei der Wohnungstür aus; auch hier schließen die Dichtungen nicht mehr vollständig und führen damit zu hohen Wärmeverlusten. »Mir war bereits aufgefallen, dass es zieht und dass ich Geräusche von draußen lauter höre als früher«, so Aßmus. Sie sollte ihren Vermieter kontaktieren und zum Tausch der fehlerhaften Dichtungen auffordern.

**Wichtig:** Bei Erneuerung der Dichtungen regelmäßig lüften, da es sonst zu Schimmelbildung kommen kann.

**Das Fazit:** »Dass ich eher sparsam beim Strom- und Wärmebedarf bin, wusste ich schon. Trotzdem habe ich einiges dazu gelernt. Mit dem Austausch einiger alter Glühbirnen gegen LED-Leuchtmittel oder Energiesparlampen kann ich meinen Energieverbrauch noch weiter senken.«

Saskia Akkermann,  
Verbraucherzentrale Hamburg ■

## Akelius

# Kleinvieh macht auch Mist

Nach diesem Motto handelt die Akelius GmbH und versucht aktuell ihren Mietern die Kosten für den Austausch von Rauchwarnmeldern aufzudrücken. So erhielt das MhM-Mitglied Frau T. eine Erhöhung von 2,32€ monatlich. Diese Erhöhung ist unzulässig, weil der Vermieter nur beim ersten Einbau von Rauchwarnmeldern, nicht aber beim Austausch der vorhandenen Geräte die hierfür entstehenden Kosten als Moder-

nisierungsmieterhöhung auf die Mieter abwälzen darf. Gleichwohl werden viele Mieter nicht wegen 2,32€ Erhöhung widersprechen und diese Erhöhungen hinnehmen. Bei einem Unternehmen mit kräftigen Expansionskurs und vielen Tausenden Wohnungen schlägt diese jedoch sehr wohl zu Buche – ein Schelm wer Böses denkt.

Andree Lagemann ■

## Straßenreinigungsgebühr ist vom Tisch

# Und was ist mit der Wegereinigungsgebühr?



Mit diesem Sturm der Entrüstung hatte der Senat nicht gerechnet als er die Einführung einer neuen – von den Anliegern zu entrichtenden – Straßenreinigungsgebühr ankündigte. Neben den Oppositionsparteien waren auch die Mietervereine nicht einverstanden. Jetzt ist die Gebühr ganz vom Tisch – zumindest vorerst. Aber die Wegereinigungsgebühr wird nach wie vor von den Mietern gezahlt. Gerech ist das nicht.

MhM hat die Straßenreinigungsgebühr u. a. deswegen kritisiert, weil nicht die Verursacher des Straßendrecks zur Kasse gebeten werden sollten, sondern vor allem Hamburgs Mieter. Immerhin wohnen in dieser Stadt noch 75 % der Menschen zur Miete. Sie hätten den Löwenanteil der neuen Gebühr über die Betriebskostenabrechnungen der Vermieter letztlich zahlen müssen. Angesichts der Mietenexplosion in dieser Stadt und den vielfachen Protesten ruderte der Senat zurück. Die Straßenreinigungsgebühr soll jetzt über Steuergeld finanziert werden. Und das ist gut so.

## Basis-Check-Termin

Einen Termin für einen Check können Sie direkt bei der Klimahotline der Verbraucherzentrale Hamburg unter der 040 24832-250 vereinbaren. Der Check wird vom BMWi gefördert und kostet daher nur 10 € Eigenbeteiligung; für einkommensschwache Haushalte ist der Check kostenfrei.

## Unterstützen Sie die bundesweiten Aufruf der Tacheles e. V. Kampagne

[www.tacheles-sozialhilfe.de/startseite/aktuelles/d/n/2202/](http://www.tacheles-sozialhilfe.de/startseite/aktuelles/d/n/2202/)

Siehe dazu Artikel Seite 21.

Marc Meyer ■

**Jobcenter muss für alte Wohnung zahlen** Die Klägerin hatte 2010 im Leistungsbezug des Jobcenters eine Wohnung bewohnt, für welche sie eine im September 2011 fällige Nebenkosten-Nachforderung erhielt. Zu diesem Zeitpunkt bewohnte sie – immer noch im Leistungsbezug – bereits eine andere Wohnung. Das Jobcenter verweigerte die Kostenübernahme, weil dadurch keine Unterkunft gesichert würde. Das Bundessozialgericht (BSG) hat nun am 30.3.2017 entschieden, dass eine Betriebskostennachforderung für eine nicht mehr bewohnte Unterkunft dennoch als aktueller Bedarf im Monat der Fälligkeit nach § 22 I SGB II zu berücksichtigen ist. Voraussetzung ist, dass sowohl im Entstehungszeitraum der Betriebskosten als auch im Fälligkeitszeitpunkt der Nachzahlung ein Leistungsbezug vorlag und der Umzug in die neue Unterkunft mit vorheriger Zusage des Jobcenters erfolgt ist. Würde die Nachforderung nicht übernommen, würde dies faktisch wie eine Umzugssperre wirken, weil ALG II Empfänger bei unzureichenden Nebenkostenvorauszahlungen dem Risiko, Schulden zu machen, ausgesetzt wären.

*Bundessozialgericht,*

*Urteil vom 30.3.17 – B 14 AS 13/16 R*

**Neues DVB-T2 (HD) nur aus Regelsatz** Ende März 2017 wurde in Berlin ein neues digitales Antennenfernsehen eingeführt, DVB-T2 (HD). Das alte DVB-T wurde eingestellt. Das neue, digitale TV ist nur mit einem gesonderten Empfangsteil zu sehen. Für die privaten Sender muss zusätzlich eine gesonderte monatliche Gebühr entrichtet werden. Eine Leistungsempfängerin aus Berlin beantragte beim Jobcenter die Übernahme der Kosten für den Kauf eines Receivers für öffentliches und privates DVB-T2 in Höhe von 100 € sowie die Kostenübernahme der Gebühren für die privaten Programme i.H.v. 69 € im Jahr. Sie begründete dies mit ihrer grundgesetzlich geschützten Menschenwürde und dem Anspruch auf ein Mindestmaß an Teil-

nahme am gesellschaftlichen und kulturellem Leben. Die Notwendigkeit, Geräte neu anzuschaffen, entspräche der einer Erstausrüstung einer Wohnung mit Haushaltsgeräten. Der Eilantrag wurde durch das Sozialgericht Berlin abgelehnt. Leistungen außerhalb des Regelsatzes für Erstausrüstungen würden nur bewilligt, wo es zur Befriedigung grundlegender Bedürfnisse wie Essen und Schlafen geht. Unterhaltungs- und Informationsbedürfnisse seien dagegen aus dem Regelsatz zu bezahlen. Es sei auch kein Sonderbedarf ersichtlich, alle Leistungsempfänger seien gleichermaßen von der Umstellung betroffen.

*Sozialgericht Berlin,*

*Urteil vom 28.2.17 – S 146 SO 229/17 ER*

#### **Keine Kostendeckelung bei Erforderlichkeit des Umzuges**

Ein geschiedener, alleinlebender Leistungsempfänger mit Umgangs- und Sorgerecht für seine drei Kinder lebte auf 39 Quadratmeter. Als er die Möglichkeit bekam, eine für den Besuch seiner Kinder besser geschnittene Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse für nur 30 € monatlich mehr anzumieten, beantragte er beim Jobcenter die Zusage zur Übernahme der neuen Wohnkosten. Dies wurde vom Jobcenter mangels Erforderlichkeit des Umzuges abgelehnt. Das Landessozialgericht Hamburg hat nun am 23.2.17 entschieden, dass der Umzug in eine bessere zugeschnittene und noch angemessene Wohnung hier erforderlich war, da die gesundheitliche und familiäre Lage des Klägers für den Umzug sprach und die entstehenden Mehrkosten gering waren. Erforderlich sei ein Umzug immer dann, wenn für ihn plausible, nachvollziehbare und verständliche Gründe vorlägen, aus denen sich auch ein Nichtleistungsempfänger zu einem Umzug veranlasst sehen würde.

*Landessozialgericht Hamburg,*

*Urteil v. 23.2.2017 – L 4 AS 14/15*

## Bundesweite Kampagne von Tacheles e. V.

# Keine Tilgung von Darlehen im Leistungsbezug

Für Empörung sorgt eine Jobcenter-Praxis, die Hartz IV-Empfänger zu einem unzumutbaren Leben unterhalb des Existenzminimums zwingt.

Bei der Neuanmietung von Wohnungen müssen auch Leistungsempfänger des SGB II (Hartz IV) in der Regel Mietkautionen oder Genossenschaftsanteile bezahlen. Dafür fehlen aber zumeist die notwendigen Rücklagen. Die Aufwendungen für eine Mietkaution oder den Erwerb von Genossenschaftsanteilen stellen Wohnungsbeschaffungskosten gemäß § 22 Abs. 6 S. 1 SGB II dar, welche als Darlehen durch die Jobcenter erbracht werden sollen.

**Tilgung im Leistungsbezug seit 2011** Zum 1.4.2011 erließ der Gesetzgeber eine neue Regelung (§ 42a Abs. 2 S. 1 SGB II), nach der das SGB II – Darlehen grundsätzlich in Höhe von 10 % des Regelbedarfes monatlich getilgt werden soll. Bis 2011 hatten die Sozialgerich-

te eine derartige Praxis unterbunden. Seit dem Jahr 2011 verlangen die Jobcenter in allen MhM bekannten Fällen noch im Leistungsbezug die umgehende Darlehensstilgung für Wohnungsbeschaffungskosten. Diese Darlehen umfassen oft vierstellige Beträge, so dass die Leistungsempfänger nicht selten jahrelang nur 90 % des Regelsatzes erhalten.

**Weniger als das Existenzminimum** Da der Regelsatz letztlich das vom Staat zu sichernde Existenzminimum repräsentiert, kommt es gerade in diesem Bereich zu langandauernden erheblichen Unterdeckungen. Dies ist nicht nur in der Beratungspraxis schwer erträglich und vermittelbar. Auch in Rechtsprechung und Literatur werden die Stimmen lauter, die die länger andauernde Unterschreitung des Existenzminimums nicht für zulässig halten. Bezweifelt wird zudem, ob die Aufrechnungsbe-fugnis des § 42a Abs. 2 S. 1 SGB II überhaupt

auf Darlehen für Mietkautionen und Genossenschaftsanteile anzuwenden ist.

**Bundesweite Kampagne** Der Erwerbslosenverein Tacheles e. V. hält die Regelungen, die zum Leistungsbezug unterhalb des Existenzminimums führen, für verfassungswidrig und hat deshalb im Spätsommer 2017 eine bundesweite Kampagne vorgeschlagen. Ziel ist, bei den Wohnungsbeschaffungskosten künftig die Tilgung der Darlehen im Leistungsbezug zu stoppen. Zahlreiche Initiativen aus dem Bereich der Sozialarbeit, der Kirchen, der Gewerkschaften etc. fordern jetzt bundesweit einen umgehenden Aufrechnungsstopp für Wohnungsbeschaffungs-darlehen. Mieter helfen Mietern unterstützt die Kampagne und fordert die politisch Verantwortlichen in Hamburg auf, sich ebenfalls für eine entsprechende Gesetzesänderung einzusetzen.

*Marc Meyer ■*

WEKAB KG

## Böses Erwachen beim Auszug

Keine Seltenheit sind Fälle wie diese. Viele Mieter zahlen für leerstehende Wohnungen, weil Vermieter auf die Einhaltung der Kündigungsfrist pochen und die Weitervermietung ohne Grund verzögern.

Mieter L. hat alles richtig gemacht. Schon bei Ausspruch der Kündigung seines Mietvertrages hat er Kontakt zur Verwaltung der WEKAB KG aufgenommen, um mitzuteilen, dass er vorzeitig ausziehen und gerne dem Nachmieter die hochwertige Einbauküche verkaufen möchte. Einige solvente Nachmieter haben sich auf seine Veranlassung hin bei der Verwaltung gemeldet. Ja, das klappt schon, das kriegen wir hin, wurde ihm von den Mitarbeitern der Verwaltung signalisiert. Auf Nachfragen wurde ihm telefonisch bestätigt, dass das mit der Küche kein Problem sei, da würde man dann eine Abstandszahlung ins Übergabeprotokoll schreiben. Die Realität sah anders aus. Die vorgeschlagenen Nachmieter wurden kommentarlos abgelehnt, am Ende stand die schöne Altbauwohnung in einem begehrten Stadtteil zwei Monate leer. Wenige Tage vor der geplanten Wohnungsübergabe erhielt Herr L. einen Anruf des Geschäftsführers der Vermieterin, die Küche müsse nun



Mehr als ärgerlich: Diese Einbauküche musste der Mieter ausbauen, trotz anderer Zusage

doch ausgebaut werden. Zur Vermeidung weiterer Kosten war Herr L. gezwungen, die Küche auszubauen. Denn schriftlich festgehalten wurde die telefonischen Zusagen nicht.

Punktgenau kann ein Mieter selten ausziehen. Umso ärgerlich sind derartige Praktiken. Selbst wenn man Vermietern eine Überlegungsfrist zugesteht: Keine Wohnung muss in Hamburg mehr als vier Wochen leer stehen. Nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz ist ein behördliches Einschreiten erst dann möglich, wenn eine Wohnung länger als zwei Monate leer steht. Einen Rechtsanspruch gegenüber dem Vermieter auf Entlassung aus dem Mietvertrag vor Ablauf der dreimonatigen Kündigungsfrist gibt es (leider) nicht.

Mündliche Vereinbarungen mit dem Vermieter können genauso verbindlich sein wie schriftliche. Aber der Mieter muss im Streitfall beweisen können, was besprochen wurde.

Die bittere Lehre aus den Erfahrungen von Herrn L.: Kein Mieter sollte sich auf mündliche Zusagen des Vermieters oder der Verwaltung verlassen. Alles, auf das man sich später berufen will, muss unbedingt schriftlich festgehalten werden oder in Gegenwart von Zeugen (Menschen, die nicht Mitmieter sind) besprochen werden. Ein Zeuge, der ein Telefongespräch mithört, wird nur dann akzeptiert, wenn der Gesprächspartner am anderen Ende der Leitung weiß, dass da jemand mithört.

Eve Raatschen ■

## 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](http://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](mailto:service@allrecht.de)  
[www.allrecht.de](http://www.allrecht.de)



## Beitrittserklärung

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

Name

Vorname

Straße, Hausnr.

Geburtsdatum

PLZ, Wohnort

Telefon

E-Mail

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

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

Unterschrift

Mitgliedschaft: **mit Prozesskostenschutz** gemäß Infoblatt

Unterschrift

Mitgliedschaft: **ohne Prozesskostenschutz**

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

Ort und Datum

## SEPA-Lastschriftmandat

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 MHM0 0000 0973 67

Gläubiger-IdNr.

Name und Vorname (Kontoinhaber)

Straße und Hausnummer

PLZ und Wohnort

Kreditinstitut (Name)

D  E

IBAN

Ort, Datum und Unterschrift

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



## WILLKOMMEN

### Bruno Nepomuk Dane

(an dieser Stelle Dank an seine kreativen Eltern) hat gerade erfolgreich sein Abitur geschafft und geht als Abikönig 2017 in die Geschichte des Klostersgymnasiums St. Georg ein. Bei MhM glänzt er als jüngster Kollege ever! Bruno hat sich in rasantem Tempo eingearbeitet und besticht durch seinen souveränen und freundlichen Umgang am Telefon und Empfang in der Zentrale. Durchhaltevermögen, Pünktlichkeit, Teamgeist und den Umgang mit schwierigen Situationen hat er in vielen Jahren intensiven Fußballtrainings beim FC St. Pauli gelernt. Die Musik ist Brunos Leidenschaft, die er pers-



pektivisch zu seinem Beruf machen möchte. Mit einem Freund tüftelt er über Sounds und mixt musikalische Extravaganzen. Hat er sich noch mit einer fake Frisur bei uns vorgestellt, sehen wir jetzt mehr und mehr, wer unter der gecurlten Pracht steckt.

Der Mann ist NICHT auf den Kopf gefallen. Cool!

Julia Fischer ■

## MHM-SERVICE

### Impressum

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

**Chefredaktion** Karin Alßmus

**Redaktion** Andree Lagemann,  
Eve Raatschen, Sylvia Sonnemann

**Autor/innen** Dr. Tobias Behrens,  
Christian Blum, Julia Fischer, Marlene Hasse,  
Rainer Link, Marc Meyer, Joachim Reinig,  
Sabine Weis, Achim Woens

**Fotos** MhM, Hennig Scholz, Titelseite © oneinchpunch, Fotolia.com

**Layout & Satz** Jana Madle | pix & pinsel

**Druck** OML Direktmarketing und Logistik  
GmbH & Co. KG

**Abonnement** 10€ jährlich. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

**Redaktionsschluss** ist der 24.4.2018

### Mietraum<sup>2</sup> digital

Ein Service für MhM-Mitglieder digital statt der Papierversion per Post. Gern kommt MhM diesem Wunsch aus der Mitgliedschaft nach: Denn es spart natürlich Druck- und Versandkosten und schont die Umwelt – willkommene Effekte. Einfach eine E-Mail mit Betreff: »Ich möchte ab jetzt die MhM-Zeitung Mietraum<sup>2</sup> digital statt per Post bekommen« schicken an:

info@mhmhamburg.de



### MhM-Mitgliedsbeitrag

94 Euro jährlich **mit** Prozesskostenschutz

65 Euro jährlich **ohne** Prozesskostenschutz

40 Euro jährlicher Sozialbeitrag

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

## MHM-SERVICE UND BERATUNGSSTELLEN



## Das MhM-Beratungskonzept Über 40 Jurist\*innen beraten Sie bei MhM zu allen mietrechtlichen Fragen

Kommen Sie einfach vorbei. Als Mitglied erhalten Sie in allen Beratungsstellen in der **Rechtsberatung** rechtlichen Rat ohne Voranmeldung. Am **Rechtstelefon** beantworten unsere Juristen kleinere Rechtsfragen. Im persönlichen Beratungsgespräch mit Ihnen finden wir Lösungen – auch durch Übernahme von Schriftverkehr.

### Rechtsberatung in allen MhM-Beratungsstellen

#### ■ MhM-Zentrale

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

#### ■ Barmbek

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

#### ■ Eimsbüttel

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

Telemannstraße 24, im Wohnprojekt   
18.00–19.00 Uhr | mittwochs

#### ■ Horn

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

#### ■ Langenhorn

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

#### ■ Ottensen

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

#### ■ St. Pauli

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

#### ■ Steilshoop

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

#### ■ Wandsbek

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

#### ■ Wilhelmsburg

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

#### ■ Winterhude

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

### Rechtsberatung Spezial

#### ■ MhM-Zentrale

**Nebenkostenberatung**  
16.00–17.00 Uhr | montags, donnerstags  
10.00–12.00 Uhr | freitags  
**Renovierungssprechstunde**  
15.00–16.00 Uhr | mittwochs  
**Modernisierungssprechstunde**  
16.00–17.00 Uhr | mittwochs  
**Wohnen mit Hartz IV**  
Beratung zu den Kosten der Unterkunft  
14.30–15.30 Uhr | mittwochs

#### **Rechtstelefon** 040 / 431 394-77

10.00–12.00 Uhr | montags, freitags  
14.00–16.00 Uhr | montags bis donnerstags  
**Für Noch-Nicht-Mitglieder telefonische Erstberatung** während der normalen Büro-Öffnungszeiten 040 / 431 394-30

### MhM-Büroöffnungszeiten

#### ■ MhM-Zentrale

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

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

 Christian Bluhm, 040 / 431 394-17

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

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

 Regine Bracht, 040 / 460 078 30

**Wohngeldberatung** Haben Sie Fragen zur Berechnung Ihres Wohngeldanspruchs? Bitte Termin vereinbaren.

**Nachbarschaftsprobleme** Wir bieten professionelle Unterstützung (Mediation) bei nachbarschaftlichen Streitigkeiten an.

**Wohnungsrückgabe** Hilfe bei Schwierigkeiten. Stunde 38 € netto, zzgl. Anfahrt und Materialkosten.

