

MieterJournal

**Lebenswerte
Metropole**
Unterwegs in
Hamburgs Grün



Porträt: **Dr. Andreas Kleinau**, Chef der **HafenCity GmbH**
Sozialwohnungen: **Neuer Förderweg**
Stadtteil-Rundgang: **Niendorf**

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

Unsere
Top-Bewertung
finden Sie unter
www.qype.com



Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

- Seniorenzüge inkl. Ein- und Auspackservice, Handwerkerstellung Tischler, Elektriker, Klempner, Malermeister für Renovierungen
- Umzüge und Transporte aller Art
- Umweltfreundlicher Entsorgungsservice
- Unverbindliche Besichtigung und Kostenvorschlag sind selbstverständlich
- Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr
- Verkauf und Verleih von Umzugsbedarf



Benjamin
Bewernick
Disponent



Michael
Bewernick
Geschäftsführer
Vorstandsmitglied
der FAHO Hamburg

Neumann-Reichardt-Str. 27-33,
Haus Nr. 6, 22041 Hamburg

040/691 51 51

info@1a-umzug.net

7TAGE DIE WOCHE - KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

STRESSFREIES UMZIEHEN IM ALTER!



JAN BODE
UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

Röntgenstr. 27-29 · 21465 Reinbek · 040 797 50 500
www.bodespedition.de



Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

Die auf dieser Seite genannten
Umzugsunternehmen gewähren
Mitgliedern des Mietervereins zu
Hamburg einen Nachlass von zehn
Prozent auf den Umzugspreis!

Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im
Mieterbund 10% Rabatt!

Sellenthin GmbH
UTS
www.sellenthin-hamburg.de
(040) 68 94 56-0

drucken · kopieren · verarbeiten

net print
CITY

Espanade 20 · 20354 Hamburg

Tel. 040 - 35 35 07

Fax 040 - 34 50 38 · eMail: city@netprint.de

preiswert · schnell · professionell

Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

Privat und Gewerbe
Haushaltsauflösungen
Einlagerung + Kartons
Montagen + Packarbeit
günstig + kurzfristig

☎ 040 - 209 77 164

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

AOS Schlüsseldienst Hamburg

Glasernotdienst - Tischlernotdienst - Schlüsselnotdienst

Vertragspartner der Polizei

Türöffnungen - Türabsicherungen - Fensterabsicherungen

59,50€ Festpreis zzgl. Material

040 / 329 61 679

AOS Schlüsseldienst Hamburg
Inh. Pierre Thoß
Königshütter Straße 24a
D-22049 Hamburg
www.schluesseldienst.hamburg

Phone: +49 (0) 40 329 61 679
Mobile: +49 (0) 175 4286 110
Fax-Nr.: +49 (0) 40 35 77 84 - 12
Mail: aos@schluesseldienst.hamburg

Editorial

**Liebe Mitglieder,
liebe Leserinnen und Leser,**

der 9. Juni 2024 war für Hamburgs Mieterinnen und Mieter ein wichtiges Datum. Neben den Bezirksversammlungsmitgliedern wurde ein neues EU-Parlament gewählt. Sie hatten damit die Möglichkeit, sowohl auf der kommunalen als auch auf der supranationalen Ebene die Richtung, in die wir uns in den nächsten Jahren bewegen, zu beeinflussen. Auch wenn im Zusammenhang mit den Themen Wohnen und Mieten weder die Bezirksversammlungen noch das EU-Parlament häufig Erwähnung finden, gestalten beide Institutionen diesbezüglich dennoch gewaltig mit: Die vom Senat verfolgte Wohnungsbaustrategie wäre ohne Mitwirkung der Bezirke nicht umzusetzen. Dort erfolgt die Bauleitplanung, dort werden Flächen für den Wohnungsbau gesucht und die vielen Interessengruppen mit einbezogen, die sich für die jeweiligen Aspekte des Zusammenlebens in unserer Stadt einsetzen. Es brummt also gewaltig in den Bezirken, und mit Ihrer politischen Entscheidung bei der Wahl gestalten Sie die Zukunft mit!

Damit Hamburg so grün bleibt, wie wir es in diesem Heft beschreiben, hat sich vor fünf Jahren der Naturschutzbund Deutschland (NABU) auf den Weg gemacht, per Volksinitiative sicherzustellen, dass Hamburgs Grünflächen nicht dem Wohnungsbau weichen müssen. Dabei herausgekommen ist ein Vertrag zwischen Stadt und Verband, mit dem die Bebauung bestimmter Bereiche ganz und anderer nur unter Auflagen ermöglicht wird. Beim Festakt zum Jubiläum am 8. Mai 2024 fand die Einigung das Lob aller Beteiligten, vor allem der Umwelt- und Stadtentwicklungsbehörde.

Nur wer wählt, gestaltet Zukunft mit

Ich freue mich über diesen Erfolg der direkten Demokratie und erwarte nun, dass die mit den Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden und Miete“ vereinbarte 100-jährige Förderung preisgünstiger Neubauwohnungen ebenfalls umgesetzt wird. Denn wenn wir den Menschen, die in Hamburg wohnen oder zu uns kommen, auch in Zukunft günstigen Wohnraum anbieten wollen, müssen wir uns etwas einfallen lassen. Die Zeichen für den Wohnungsbau stehen nicht gut, Neuvermietungs- und Bestandsmieten sind hoch und steigen.

Auch in Brüssel, dem Sitz des europäischen Parlaments, werden wichtige Weichen für die Zukunft des Wohnens gestellt. Mit dem sogenannten Green Deal soll auch auf europäischer Ebene die Erreichung der Klimaziele vorangebracht werden. Das betrifft auch den Wohnungssektor: Bis 2050 soll der Gebäudebestand komplett emissionsfrei sein. Mindestens 55 Prozent der Senkung soll durch die Renovierung von Wohngebäuden mit der schlechtesten energetischen

Leistung erreicht werden – ein riesiger Kraftakt, der vor uns liegt! Notwendig, aber nur zu schaffen, wenn

wir die Maßnahmen sozialverträglich gestalten.

Ich blicke also gespannt auf das, was auf Bezirks- und EU-Ebene passiert und werde Sie dazu auf dem Laufenden halten. Melden Sie sich für unseren Newsletter an und verpassen Sie keine für zur Miete Wohnende relevante Entwicklung!

Ihr Dr. Rolf Bosse
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Vorbildliche Volksinitiativen zum Stadtgrün und zu Boden und Miete

Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiterin: Jacqueline Lietzow;
Leserbrief
- 5 Meldungen, Erfolgsgeschichten (4): Vom
Seniorenheim abgezockt; Wussten Sie?

Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Hamburgs grünes Netz
- 8 Interview zur Titelstory:
Dr. Christian Gerbich, NABU Hamburg
- 9 Mietenstudie 2024 des
Gymnasiums Ohmoor
- 10 Komplizierter Wohnungstausch
- 11 Strafprozess wegen rabiater Räumung
- 12 Stadtteil-Rundgang (28): Niendorf
- 14 Mietpreisbremse –
Mieter und Mieterinnen wehren sich
- 15 Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (17):
Hamburgs Bunker

Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden:
Was ist ein Mangel – und was nicht?
- 22 BGH-Urteile, Folge 84

Politik & Wohnen

- 24 Kolumne „Bosses Blick“:
Fernwärmewiderstand
- 25 Sozialwohnungen für die Mittelschicht
- 26 Weniger Hürden beim Mieterstrom;
Leserbrief
- 27 Kündigungsfrist: Darauf müssen Sie
achten; Leserbrief

Vermischtes

- 28 Porträt: Andreas Kleinau,
HafenCity Hamburg GmbH
- 29 Buchtipps: Grüne Inseln in Hamburg;
Checkliste: Kabelanschluss; Zahl
- 30 Buchtipps: Wohnen in Hamburg; Bilderrätsel
- 31 Miete-Witz; Kreuzworträtsel; Impressum



Titelbild:
Lebenswerte Metropole:
Unterwegs in
Hamburgs Grün.
Foto: Scheerer

LESERBRIEF

„Und wer hat die Dufthoheit?“ *MJ 4/2023*

Guten Morgen Herr Dr. Bosse,

Sie haben im *MieterJournal 4/2023* ein Urteil hinsichtlich Duftspray im Treppenhaus kommentiert. Über Ihren letzten Satz bin ich allerdings enttäuscht. Dort schreiben Sie: „Es bleibt somit auch zu Weihnachten beim Geruch von Bohnerwachs und Spießigkeit.“ Ich selbst bin seit über 15 Jahren genervt von Duftstoffen. Es gibt fast keine Wasch- und Putzmittel oder Kosmetikartikel mehr, die keinen Duftstoff enthalten. Noch schlimmer daran ist, dass man zwar ein Mittel angeblich ohne Duftstoff kauft. Aber die Verpackung stinkt – aus welchem Grund auch immer – extrem nach einem Duft (oft Putzmittelduft). Außerdem gibt es sehr viele Menschen, für die Sachen wie Düfte, viel Licht, Lärm totale Reizüberflutung sind. Denken Sie mal an Hochsensible wie ich (etwa 20 Prozent der Bevölkerung), Autisten, teils AD(H)S, Menschen mit Migräne (unter anderem kann Duft Migräne auslösen). Diese Einstellung als spießig darzustellen, finde ich nicht gut.

Nachdenkliche Grüße,

Anngret Krol

Antwort des Mietervereins:

Liebe Frau Krol,

danke für Ihre Zuschrift! Ich fand den Satz als Zitat aus dem Udo-Jürgens-Schlager „Ich war noch niemals in New York“ passend als Abschluss dieser Passage. Es sollte eine augenzwinkernde Umschreibung dafür sein, dass es auch Weihnachten im Treppenhaus riecht wie immer. Dass Sie am Wort „Spießigkeit“ Anstoß nehmen, bedaure ich und hoffe, Sie können nachvollziehen, dass ich eine völlig andere Assoziation mit diesem Wort habe. Es steht für mich für geordnete Verhältnisse, ohne die unser Zusammenleben nicht funktionieren würde. Wo erforderlich, stehe ich für diese Verhältnisse ein. Wem das nicht passt, der möge mich einen Spießzer zeihen!

Herzliche Grüße, Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender

Haben Sie Fragen oder möchten Sie Anregungen oder Kritik äußern? Dann schreiben Sie uns! Per E-Mail an info@mieterverein-hamburg.de, Betreff: Leserbrief. Per Post an Mieterverein zu Hamburg, Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg.



Fotos: Salewski

WAS MACHEN SIE SO, JACQUELINE LIETZOW?

In der Zentrale und den elf Außenstellen des Mietervereins zu Hamburg arbeiten rund 70 Kolleginnen und Kollegen. Im *MieterJournal* erzählen sie von sich und ihrem Job.

(as) Noch sei sie dabei, in Hamburg anzukommen, berichtet Jacqueline Lietzow. Anfang November fing die Juristin in der Rechtsabteilung des Mietervereins an und pendelte aus Schleswig-Holstein. Im Januar zog die 31-jährige schließlich in die Hansestadt. Nach nur zwei Wochen Suche fand sie eine Wohnung in Tonndorf. „Das war ein Glückstreffer“, berichtet Lietzow. Aufgewachsen ist sie in Kiel, hat dort Jura studiert und parallel in einer Kanzlei für Mietrecht gearbeitet. „Ich habe viel Erfahrung im Mietrecht sammeln können – allerdings auf Vermieterseite“, berichtet Lietzow. Im vergangenen Jahr machte sie das Zweite Staatsexamen. Eine Promotion im prozessualen Strafrecht, die sie während der Corona-Pandemie ruhen ließ, will Lietzow in diesem Jahr wiederaufnehmen. In ihrer Freizeit trifft sie sich gerne mit Freunden und ihrer großen Familie. Lietzow hat fünf Geschwister und neun Neffen und Nichten. Fit hält sie sich mit Besuchen im Fitnessstudio, wo sie sich am liebsten ganz ohne Ablenkung auf das Krafttraining konzentriert.

Was mögen Sie an Ihrem Job?

Ich liebe die Arbeit mit Menschen. Ich finde es toll, Menschen zu helfen, die nicht wissen, wie sie sich sonst helfen können. Zu uns kommen sehr oft Personen, die überfordert sind mit ihrem Problem. Wenn man dann noch eine positive Rückmeldung bekommt, kann es gar nichts Schöneres geben!

Welches Buch hat Sie zuletzt begeistert?

Besonders begeistert hat mich zuletzt „The Big Five for Life“ von John Strelecky. Es geht um die zentrale Frage, was man von seinem Leben möchte. Das hat mich sehr zum Nachdenken gebracht.

Ihr liebstes Kleidungsstück?

Ganz klar der Blazer. Den trage ich vier bis fünf Mal die Woche – sowohl im Privaten als auch zur Arbeit. Ich fühle mich einfach wohl in dem Ding. Der Blazer und ich sind eine Einheit.

In Ihrem Kühlschrank findet sich immer ...

Aperol Spritz! Insbesondere im Sommer gibt es nichts Schöneres, als draußen zu sitzen und den Feierabend mit einem Aperol Spritz einzuläuten.

Was ist Ihr bestes Smalltalk-Thema?

Smalltalk ist nicht mein Ding. Wenn überhaupt, dann ist mein Lieblingsthema Restaurants. Letztes habe ich von einem Mitglied Restaurantempfehlungen bekommen, das war super.



Dr. Rolf Bosse und Marielle Eifler, Vorstand des Mietervereins

Sprechstunde des Vorstands

- | | |
|---|---|
| Wann? Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt. Nächste Termine: 1. Juli, 5. August, 2. September | Wo? Beim Strohhouse 20, 5. Stock, 20097 Hamburg |
| | Wie? Aus organisatorischen Gründen wird um vorherige Anmeldung gebeten: Tel. (040) 8 79 79-211 |

Meldungen

Bundestagsabgeordneter Till Steffen zu Besuch im Mieterverein

(as) Till Steffen, ehemaliger Hamburger Justizsenator und zurzeit Bundestagsabgeordneter, hat den Mieterverein zu Hamburg besucht, um mit den beiden Vorsitzenden Dr. Rolf Bosse und Marielle Eifler über explodierende Wohnkosten und den Wohnungsmangel in der Hansestadt zu diskutieren. Im Fokus des Gesprächs standen außerdem preisdämpfende Maßnahmen im Hinblick auf die Kaltmiete und die Frage, wie die hohen Energiekosten in den Griff bekommen werden könnten. Beim Thema Fernwärme, die ein wichtiger Baustein der Energiewende ist, betonte der Vorstand des Mietervereins, dass Regelungen benötigt werden, um insbesondere unangemessene Preissprünge künftig auszuschließen.

Erfreulich ist, dass der Bundestagsabgeordnete die im Koalitionsvertrag vereinbarte Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit befürwortet und sich Gedanken darüber macht, welche Akteure diese umsetzen könnten. „Unser dringender Appell war, neben der zügigen Umsetzung der im Koalitionsvertrag vereinbarten Regelungen für mehr Mieterschutz, die gesamtgesellschaftliche Debatte über die Frage, wie unser Wohnen in der Zukunft gestaltet werden soll, zu unterstützen“, sagte Dr. Rolf Bosse. Potenziale zur Linderung der Wohnungsnot ließen sich mit vielen kleinen Maßnahmen wie dem Wohnungstausch oder der Unterstützung von Baugemeinschaften heben. „Wir sollten uns an Ländern wie Dänemark ein Beispiel

nehmen, wo die Energieversorgung kleinteilig und genossenschaftlich organisiert ist. Gleiches sollte auch für die Wohnraumversorgung gelten“, so Dr. Bosse.

Verstärkung für Außendienst des Mietervereins gesucht

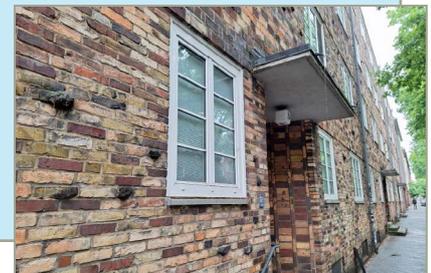
(mzh) Die freiberuflich tätigen Außendienstmitarbeiter des Mietervereins unterstützen Mitglieder über die rechtliche Beratung hinaus. So kann es hilfreich sein, wenn eine fachkundige Person den Zustand der Wohnung in Augenschein nimmt, ein Aufmaß vornimmt oder einfach dabei ist, wenn der Vermieter oder die Vermieterin, vor allem bei der Wohnungsrückgabe, in die Wohnung kommt. Auch für die Einsichtnahme von Nebenkostenbelegen am Sitz des Vermieters stehen die Mitarbeiter des Außendienstes zur Verfügung. Dafür erhalten Sie eine Aufwandsentschädigung von den Mitgliedern. Aktuell braucht der Außendienst des Mietervereins Verstärkung. Interessenten sollten gute Menschenkenntnis und Verhandlungsgeschick mitbringen, vor allem aber ein sicheres und ruhiges Auftreten. Wenn auch aus rechtlichen Gründen durch die Außendienstmitarbeiter vor Ort keine Rechtsberatung erfolgen darf, so sollte doch ein Verständnis für rechtliche, kaufmännische und technische Sachverhalte vorhanden sein. Die Einarbeitung erfolgt durch einen erfahrenen Außendienstmitarbeiter. Bewerbungen bitte an den Vorstand des Mietervereins richten und an diese E-Mail-Adresse schicken: info@mieterverein-hamburg.de

Wussten Sie ...

... dass an der Farbe des Backsteins erkennbar ist, ob man sich in Hamburg oder im früher selbstständigen Altona befindet?

(vs) Der rote Backstein ist seit dem 20. Jahrhundert stilprägend für Hamburg. Das Baumaterial wurde im Norden des heutigen Deutschlands zwar schon seit dem 12. Jahrhundert verwendet, doch lange dominierten in der Elbmetropole die weiß verputzten Fronten der Bürgerhäuser das Stadtbild – Ausnahmen waren die Rück- und Fleetseiten der Häuser. Dort fand der Backstein epochenübergreifend Anwendung. Erst gegen Ende des 19. Jahrhunderts – mit dem Aufkommen des sogenannten Heimatstils – wurde Rot zur dominierenden Farbe Hamburgs. Die Tradition des modernen Backsteinwohnhauses begründeten die Oberbaudirektoren Fritz Schumacher in der Hansestadt und Gustav Oelsner im bis 1937 selbstständigen Altona. In der Farbgebung unterschieden sich die Baumeister. Während Schumacher den roten Backstein bevorzugte, setzte Oelsner auf Vielfalt: Im Wohnblock Düppelstraße beispielsweise ließ er Klinker mit rot-blauer Tönung vermauern, an der Borselstraße dominiert Grau-Gelb und in der Leverkusenstraße (Foto) Ocker-Gelb.

Foto: stahlpress

**Vom Seniorenheim abgezockt**

(as) Als Elke Wittkowski die Betriebskostenabrechnung ihrer Mutter Margarete in den Händen hielt (Foto), war ihr sofort klar, dass hier etwas nicht stimmte.

Die 92-Jährige lebte über neun Jahre als Mieterin in einer Zwei-Zimmer-Wohnung im betreuten Wohnen des Cura Seniorenzentrums in Bergedorf. Stets rechnete sie ihren Stromverbrauch direkt mit dem Versorger ab, doch für 2021 verlangte Cura trotzdem rund 650 Euro für Wohnungsstrom von ihr. Monatelang versuchte Elke Wittkowski die Angelegenheit für ihre an Demenz erkrankte Mutter zu klären – vergeblich! Vom Beirat des Seniorenzentrums erfuhr sie, dass offenbar alle Bewohner hohe Nachforderungen erhalten hatten. Einige hätten bezahlt, weil sie Ärger befürchteten, waren sie doch auf die Hilfe der Einrichtung angewiesen.

Wittkowski widersprach der Nachzahlung. Doch Cura zog die unberechtigte Forderung einfach von der Kautionsabrechnung ab, als Margarete Wittkowskis das Seniorenzentrum Ende 2022 verließ. Wittkowski

wandte sich an den Mieterverein um Hilfe. „Ich habe mich gestärkt gefühlt. Endlich hatte ich jemanden im Rücken“, berichtet sie. Nachdem die Cura das Geld trotz mehrerer Schreiben des Mietervereins nicht erstattete, ging Wittkowski vor Gericht. Ihre Beharrlichkeit wurde belohnt: Cura erstattete Margarete Wittkowski das Geld und zahlte ein längst überfälliges Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 aus. „Meine Mutter kann das Geld wirklich gut gebrauchen“, sagt Elke Wittkowski und fügt nachdenklich hinzu: „Dennoch hoffe ich, dass die Cura ihre Handlungsweise gegenüber den Bewohnern ändert und zu einem ehrlichen und respektvollen Umgang mit ihnen findet.“



Foto: privat

Es grünt so grün rund um Alster, Elbe und Bille

Hamburgs Grüne Ringe und zwölf grüne Achsen bieten Menschen Erholung sowie Tieren und Pflanzen einen Rückzugsort

Von Volker Stahl

Schon gewusst? Über das Hamburger Stadtgebiet spannt sich ein zusammenhängendes grünes „Netz“ aus Wäldern, Parks, Kulturlandschaften und Naturschutzgebieten. Dieses Netz besteht aus zwei „Grünen Ringen“ und zwölf Landschaftsachsen. Mit der Unterzeichnung des „Vertrags für Hamburgs Stadtgrün“ hat sich die Stadt vor fünf Jahren dazu verpflichtet, die ökologisch wertvollen Flächen des Stadtstaats zu bewahren, weiterzuentwickeln und die Naturqualität zu steigern. Wer Hamburgs Grün zu Fuß oder per Rad erkunden möchte, kann das mithilfe zahlreicher, von der Stadt kostenlos zur Verfügung gestellter Karten und Broschüren tun.

Auch wenn Hamburg sich in den offiziellen Publikationen schon länger gerne als „grünste Millionenstadt Deutschlands“ darstellt, so musste dem Senat doch vom hiesigen Landesverband des Naturschutzbunds (NABU) mit der am 1. Dezember 2017 angemeldeten Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“ auf die Sprünge geholfen werden. Ziele der Ini waren und sind der Flächen-erhalt, die Aufwertung der Natur und die Messbarkeit des Grünschutzes. „Der Druck auf Freiflächen hatte immer weiter zugenommen“, erläutert NABU-Naturschutzreferent Dr. Christian Gerbich (siehe auch Interview Seite 8) den Hintergrund der Volksini: „Der NABU musste bei jedem Verfahren die immer gleichen Punkte einbringen, beispielsweise den Verlust von Grün und Lebensraum oder die Beanspruchung von Landschaftsschutzgebieten ohne Konsequenzen. Die Einzelfallbe-trachtung solcher Planungen führte zu einer Situation, dass an der Hamburger Natur quasi Stück für Stück geknabbert wurde.“ Da jedes Projekt für sich und als nicht einschneidend betrachtet wurde, habe eine Gesamtschau gefehlt, die zeigt, dass Hamburgs Natur und Grün immer weniger wurden.

Nach zähen Verhandlungen mit der Stadt zogen die Initiatoren ihr Begehren schließlich zurück. Der erzielte Kompromiss wurde am 8. Mai 2019 in der Hamburgischen Bürger-schaft mit den Stimmen von SPD, Grünen und LINKEN verabschiedet. Zwei Jahre später beschloss der Senat den „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“, in dem sich Ham-burger Behörden, Bezirke und öffentliche

Unternehmen zum Erhalt des Grünanteils verpflichten – trotz Baubooms, Infrastruk-turmaßnahmen und Zuwanderungsdrucks.

Der Kerngedanke der Vereinbarung zwis-chen Stadt und Naturschützern ist, dass eine langfristige Siedlungsentwicklung ökologi-sche Aspekte gebührend berücksichtigt. Die Vertragspartner einigten sich darauf, dass eine verbindlich festgelegte Gesamtfläche grün bleibt und alle Naturschutzgebiete für jegliche Eingriffe tabu sind. Bei Flächen mit



Im Osten verläuft der äußere Grüne Ring über die Kaltehofe-Insel. Sie gehört zum Stadtteil Rothenburgsort.

dem Status „Landschaftsschutzgebiet“ oder „Biotopverbund“ kommt in Einzelfällen ein Tauschmechanismus zum Tragen: Wird eine dieser Flächen für den Wohnungsbau, die Verkehrsinfrastruktur oder sonstige Baupro-jekte beansprucht, müssen diese verbindlich an anderer Stelle innerhalb des Hamburger Stadtgebiets kompensiert werden. Der „Ver-trag für Hamburgs Stadtgrün“ verknüpft die bauliche Verdichtung der Stadt mit der Ver-besserung der Naturqualität und dem Erhalt von Grünflächen. Konkret heißt das: Die Hansestadt stellt mindestens zehn Prozent der Landesfläche unter Naturschutz, der schutz-bedürftige Teil der Landschaftsschutzgebiete – 18,9 Prozent der Landesfläche – und der des Biotopverbunds (23,2 Prozent) bleiben erhalten. Als wichtige Grünverbindungen und öffentliche Grün- und Erholungsanlagen sollen die zwölf Landschaftsachsen und die beiden Grünen Ringe stärker in den Fokus gerückt werden. Dieses Grüne Netz geht auf das 1919 vom früheren Oberbaudirektor Fritz Schumacher (1869-1947) entwickelte Konzept der Hamburger Siedlungsentwicklung zurück.

Grünes Netz wurzelt in Schumachers Stadtentwicklungsplan

Die im Vertrag formulierten Vorgaben betreffen 90 Prozent der vorhandenen

Freiflächen, darunter Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, aber auch Park-anlagen und Grünzüge einschließlich des Biotopverbunds. Die verbleibenden zehn Prozent mit freien Arealen bieten städte-baulichen Entwicklungsspielraum für die Stadt. Unterzeichnet wurde das Vertragswerk von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, der Behörde für Wirtschaft und Innovation, der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende, der Finanzbehörde, allen Bezirksämtern, den Hamburger Friedhöfen,

Hamburg Port Authority, Hamburger Hoch-bahn, Hamburger Stadtentwässerung, Ham-burger Wasserwerke, Landesbetrieb Im-mobilienmanagement und Grundvermögen, Sondervermögen Schulimmobilien, Schulbau Hamburg, Gebäudemanagement Hamburg GmbH und Stromnetz Hamburg. „Mit allen Partnern steht die Behörde für Umwelt, Ener-gie, Klima und Agrarwirtschaft (BUKEA) regelmäßig im Austausch“, sagt BUKEA-Spre-cherin Franziska Fleischhauer, „zudem mit dem NABU als Initiator der Volksinitiative.“

„Gute Zusammenarbeit zwischen Stadt und Umweltverbänden“

Fünf Jahre nach der Einigung mit den Initiatoren der Volksinitiative zogen alle am Verfahren beteiligten Akteure im Rathaus ein positives Zwischenfazit. „So manche Inan-spruchnahme von Grünflächen wird durch die Vereinbarung bereits im Vorfeld verwor-fen“, sagte der Hamburger NABU-Vorsitzende Malte Siegert. Hamburgs Erster Bürgermeister Peter Tschentscher (SPD) bezeichnete den Vertrag als „ein gutes Beispiel für eine kon-struktive Zusammenarbeit zwischen Senat und Umweltverbänden“. Und Umweltsenator Jens Kerstan (Grüne) wies darauf hin, dass die Vereinbarung in den Köpfen der mit der Stadtentwicklung befassten Protagonisten bereits einiges bewirkt habe: „Ob Parks, Grün-



flächen, Wegeverbindungen, Fassaden- oder Dachbegrünung, Hamburgs Grün wird mittlerweile von Anfang an in den Planungs- und Antragsverfahren mitgedacht.“ In Behörden und öffentlichen Unternehmen werde dem Naturwert „endlich mehr Aufmerksamkeit geschenkt“, freut sich Siegert.

Das ist in Anbetracht der seit 2021 neu entstandenen 20.000 Wohnungen eine bemerkenswerte Aussage eines Naturschützers und macht Hoffnung, dass behutsame Nachverdichtung und Umweltbelange durchaus unter einen Hut zu bringen sind. Auch Mietervereinschef Dr. Rolf Bosse, der qua Amt „bauen, bauen, bauen“ propagieren muss, damit die Wohnungsmisere in der Elbmetropole gemildert werden kann, konstatiert: „Nicht zuletzt wegen seiner Grünflächen und der für eine Metropole äußerst geringen Besiedelung ist Hamburg so schön und lebenswert.“ Diese Vorzüge gelte es unbedingt zu erhalten, so Bosse weiter, „zugleich wollen wir, dass genug Wohnraum zur Verfügung steht für all diejenigen, die Hamburg auch in Zukunft gestalten und nach vorne bringen wollen.“ Immer wieder in jedem Einzelfall sämtliche Interessen der Stadtentwicklung in Balance zu bringen sei das Kunststück, das gelingen müsse. Fakt ist: Für Flächen in den Grünen Ringen und den Landschaftsachsen sowie den anderen bestehenden Park- und Grünanlagen gilt nun, dass keine Bebauung mehr möglich ist – bestehendes Baurecht ausgenommen! Falls dennoch kleine Grünflächen beansprucht werden sollten, hat sich die Stadt verpflichtet, diese durch die Neuschaffung oder die Aufwertung öffentlicher Grünflächen zu kompensieren.

Wandern in der Innenstadt

„Grün ist des Lebens goldener Baum“, heißt es schon in Goethes „Faust“. Was liegt

also näher, als das Grün in der unmittelbaren Wohngegend selbst zu erkunden? In Hamburgs Innenstadt kann die Wanderung beginnen, denn als dort vor zweihundert Jahren die Wallanlagen ihren militärischen Nutzen verloren hatten, wurde der frühere Festungsring nicht bebaut, sondern vorausschauend als Grünfläche für die immer dichter besiedelte Stadt genutzt. Heute bilden die früheren Trutzanlagen den 1. Grünen Ring, der sich um die historische City schlängelt – vom Stintfang über den Alten Elbpark, Planten un Blumen und die Binnenalster bis zum Lohsepark in der Hafencity. Der 2. Grüne Ring verläuft vom Jenischpark im Westen über Altonaer Volkspark, Niendorfer Gehege, Friedhof Ohlsdorf, Trabrennbahn Farmsen, Öjendorfer Park und Boberger Niederung bis zum Wasserpark Dove Elbe. Südlich der Elbe setzt er sich über Vier- und Marschlande, Neuländer See, Harburger Stadtpark, Meyers Park über die Süderelbemarsch fort und endet am Rüschartpark.

Das Grüne Netz ist in erster Linie Teil der Landschaftsplanung der Stadt Hamburg, deren Behörden für die Gestaltung, Pflege und Entwicklung zuständig sind. Zentral ist dabei die Funktion als Erho-

Info:



Die Stadt Hamburg bietet zwei Wanderkarten zum Grünen Netz und dem 2. Grünen Ring sowie acht Tourenpläne „Den grünen Ring erleben“ an (Bezug über: publikationen@bukea.hamburg.de). Die Broschüre „Hamburgs Grünes Netz. Parks und Naturschutzgebiete erleben“ steht zum Download bereit unter hamburg.de/wandern-im-gruenen.

lungsraum für den Menschen. Aus Sicht des NABU ist das Grüne Netz mit seinen natürlichen und freiräumlichen Strukturen aber auch unter Naturschutzaspekten von Bedeutung, weil es Lebensräume für Tiere und Pflanzen bietet und über geschützte Biotop-, Natur- und Landschaftsschutzgebiete verfügt. Vom Naturschutz aus betrachtet, gebe es noch „Luft nach oben“, erklärt NABU-Experte Christian Gerbich und nennt die „Änderung der intensiven Pflege von Wiesen hin zu einer weniger intensiven Mahd“ und „das Belassen von Totholz“ als Beispiele.

Stadtpark ist am beliebtesten

Laut einer repräsentativen Umfrage im Auftrag der Initiative „Grün in die Stadt“ sind 81 Prozent der Bevölkerung zufrieden mit den Hamburger Grünanlagen. Größter Beliebtheit erfreut sich der Stadtpark, gefolgt von Planten un Blumen, dem Jenisch- und Alsterpark und dem Niendorfer Gehege.



Entlang des Alsterlaufs findet man immer einen Platz für eine Pause am Wasser.



Immer wieder taucht inmitten von Grün ein Gebäude auf, wie hier, im Norden Hamburgs.

Ökologisch Interessierten sei empfohlen, vor allem die mit einem Informationsangebot versehenen Naturschutzgebiete zu erkunden – das Naturschutzgebiet Boberg mit seinem Dünenhaus, der Duvenstedter Brook mit dem Brookhuus, die Fischbeker Heide mit dem Schafstall oder auch die Wedeler Vogelstation. Vom Wald über die Kulturlandschaft der Marschgebiete bis hin zu Dünenlandschaften und Mooren hat Hamburg einiges zu bieten. Doch bei jeder Exkursion gelte, mahnt der NABU: Regeln beachten und Respekt vor der Natur wahren, damit ihr Wert auch in Zukunft erhalten bleibt! ■

Interview: Dr. Christian Gerbich,
Naturschutzreferent beim NABU Hamburg

„Erhalt des Grünen Netzes – ein ambitioniertes Ziel“

Über Hamburgs „Grünes Netz“ und das Grünflächenmanagement sprach MJ-Redakteur Volker Stahl mit dem studierten Biologen Dr. Christian Gerbich.



Foto: Droese

Gut die Hälfte Hamburgs besteht aus Grün- und Erholungsflächen. Wie steht Hamburg im Vergleich zu anderen Großstädten da?

Sicherlich haben sie die Zahl irgendwo recherchiert. Nach meiner Kenntnis liegt der Anteil der Grün- und Parkanlagen in Hamburg bei circa 13 Prozent, was ungefähr 10.000 Hektar entspricht. Das sind die offiziell als Grünanlagen gewidmeten Flächen. Wenn man die Fläche mit Vegetation zugrunde legt, hat Hamburg einen Anteil von gut 70 Prozent. Da sind auch landwirtschaftliche Flächen oder Wälder dabei. In dieser Statistik liegt Hamburg auf Platz 39 von 79 der Großstädte – wie gesagt, in der Rangliste der mit Vegetation bedeckten Fläche.

Seit 2019 schützt der „Vertrag für Hamburgs Grün“ das „Grüne Netz“. Ist nach fünf Jahren schon ein ökologischer Mehrwert festzustellen?

Das sind zwei verschiedene Aspekte des Vertrags. Der eine beinhaltet den Schutz des Grüns, insbesondere des Grünen Netzes innerhalb des zweiten Grünen Rings. Das bedeutet, dass bei einer ausnahmsweisen Inanspruchnahme von Flächen des Grünen Netzes ein Kompensationsmechanismus greift. Dieser Kompensationsmechanismus ist nicht unbedingt mit einem ökologischen Mehrwert verbunden, sondern richtet sich vor allem auf einen flächenmäßigen Ausgleich, insbesondere auch der Erholungsfunktion.

Der ökologische Mehrwert ist in einem anderen Punkt des Vertrags geregelt, laut dem außerhalb der Naturschutzgebiete der Biotopwert nicht sinken darf und innerhalb der Naturschutzgebiete der Biotopwert um 0,5 Punkte steigen muss. Eine Bilanz zu ziehen ist noch schwierig, denn zur Ermittlung der Biotopwerte braucht es fünf Jahre, um alle Flächen in Hamburg einmal zu begutachten. Gestartet wurde diese Erhebung in 2020, die ausgewerteten Daten liegen erst nach ein bis zwei Jahren vor, sodass zurzeit Daten der Biotopkartierung aus 2022 vorliegen.

Es fehlen also noch drei Jahre Kartierarbeit, um Hamburg flächendeckend begutachtet zu haben. Die ersten Auswertungen der Daten zeigen jedoch eine leicht positive Tendenz.

... zum Beispiel?

Durch die zusätzlich durch den Vertrag zur Verfügung stehenden Mittel wurden zum Beispiel schon Maßnahmen in den Naturschutzgebieten Moorgürtel, Boberg und Duvenstedter Brook umgesetzt. Alle diese Naturschutzgebiete dienen der Bevölkerung auch als Naherholungsgebiet. Die Maßnahmen dienen aber in erster Linie der ökologischen Entwicklung. Bei der Entwicklung des Grünen Netzes wurden bislang etwa 20 Flächen mit einer Gesamtfläche von sieben Hektar erworben. Da Flächenkäufe und die Planungen von Maßnahmen sehr zeitaufwendig sind, befinden sich die meisten Flächenentwicklungen noch in der Planungsphase. Eine Maßnahmenfläche im Bezirk Eimsbüttel – eine Wegeverbindung am Brookgraben – wurde allerdings bereits fertiggestellt.

Das Grüne Netz soll laut Vereinbarung weiter vergrößert werden. Wo geschieht dies zurzeit?

Eine Vergrößerung sieht der Vertrag eigentlich nicht vor. Lediglich die Hinzufügung von Flächen, sofern es Inanspruchnahmen an anderer Stelle gibt. Der Erhalt des Grünen Netzes ist bereits ein ambitioniertes Ziel, in einer Stadt, in der die Flächenkonkurrenz derart groß ist.

Auch die aktuelle Baumfällbilanz mit fast 1.000 Abgängen fällt erneut negativ aus ...

Das ist richtig. Allerdings sieht der Vertrag keine Regelung zu Bäumen vor. Allgemeingültige Leitplanken, wie Hamburg mit seinen Bäumen umgeht, sind sicherlich erforderlich, hätte aber die Volksinitiative und damit auch den Vertrag deutlich überfrachtet. Bei der Volksini und dem Vertrag ging es um quantitativen und qualitativen Flächenschutz. Bäume sind ein zusätzliches und vielschich-

tiges Thema, denn Baum ist nicht gleich Baum. Ein Baum kann ein Straßenbaum sein oder ein Baum in einer Grünanlage oder in einem Naturschutzgebiet oder auf Privatgrund mit unterschiedlichsten Funktionen und ökologischen Werten. Eine Regelung, die alle diese Baumkategorien umfasst, wäre ein umfangreiches Werk. Aber ja, eine solche Regelung wäre durchaus wünschenswert.

Stichwort Flächenversiegelung: Wohnungsbau und Naturerhaltung – ist dieser Widerspruch überhaupt auflösbar?

Ja und nein. Der Vertrag ist genau das Instrument, diese teils gegensätzlichen aber beiderseits legitimen Belange miteinander zu vereinbaren. Allerdings muss auch gesehen werden, dass mit jeder Inanspruchnahme von Freiflächen die Flächen in der Regel für alle Zeiten für Natur und Erholung verloren sind. Deshalb gilt es sehr genau abzuwägen, ob die konkrete Inanspruchnahme tatsächlich an der konkreten Stelle notwendig ist oder ob es Alternativen gibt. Und wenn eine Freifläche genutzt beziehungsweise überbaut werden soll und das hohe Gut Boden in Anspruch nimmt, dann sollte dies möglichst effektiv geschehen: Stichwort Nachverdichtung vor Außenentwicklung oder auch das Thema Flächenverbrauch durch Einfamilienhäuser. Man kann ja durchaus mal die zunächst nicht wertende Frage stellen, ob wir das knappe Gut Fläche für derartige Bauformen nutzen wollen oder ob der Wohnungsnot nicht eher entgegengewirkt wird, wenn es auf Freiflächen wenigstens Geschosswohnungsbau geben sollte.

Ihr Ausblick?

Auch wenn die Ziele des Vertrags erfolgreich und eins zu eins umgesetzt werden, wird auch in Zukunft Natur beziehungsweise Freifläche in Anspruch genommen werden. Wenn auf der anderen Seite der Naturwert erhalten werden soll, dann bedeutet dies de facto eine Aufkonzentration von Natur auf weniger Fläche. So können Natur, Biotopverbund et cetera auf Dauer nicht funktionieren.

Verschlaufpause auf dem Wohnungsmarkt

Mieten in Hamburg stagnieren, doch im Umland wird das Wohnen deutlich teurer

Von Volker Stahl

Trotz ungebrochen hoher Nachfrage sind die Mieten auf dem freien Hamburger Wohnungsmarkt nicht gestiegen. Sie haben aber keine so großen Abschläge zu verzeichnen wie die Preise für Eigentumswohnungen und Häuser und verbilligten sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig – von 14,75 auf 14,58 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einem Rückgang um 1,2 Prozent. Im Hamburger Umland verteuerten sich die Mieten dagegen um 8,5 Prozent auf durchschnittlich 11,89 Euro. Diese Zahlen präsentierte der Profilkurs Geografie des Gymnasiums Ohmoor Anfang Mai in den Räumen des Mietervereins zu Hamburg.

Das von den Elftklässlern des Niendorfer Gymnasiums ausgewertete Zahlenmaterial mit Mietwohnungsinseraten hatte das Internetportal immowelt.de anonymisiert zur Verfügung gestellt. Die Schülerinnen und Schüler analysierten die rund 4.000 Anzeigen und ergänzten das Material mit 200 weiteren frei zugänglichen Inseraten aus anderen Immobilienportalen.

Bei ihren Recherchen fanden sie heraus, dass sich die Nettokaltmieten in 48 der 104 Hamburger Stadtteile reduzierten. Am teuersten ist nach wie vor der jüngste Stadtteil der Hansestadt, die bis dato vor allem von Investoren hochgezogene HafenCity, die der vortragende Schüler als „niveauvollen Stadtteil“ bezeichnete. Die zentrale, exklusive und gut angebundene Lage am Hafen lassen sich Mietende zurzeit 21,01 Euro pro Quadratmeter kosten. Die 23 erfassten Wohnungen sind durchschnittlich 91 Quadratmeter groß und kosten netto kalt im Mittel 1.928 Euro monatlich – immerhin 12,8 Prozent weniger als im Jahr 2023. Für die dort Wohnenden

sollten die hohen Mieten bei einem durchschnittlichen Jahreseinkommen von 93.206 Euro kein Problem sein.

Teuer ist es auch in folgenden Stadtteilen: Harvestehude (19,43 Euro), Borgfelde/Hammerbrook (18,74), Nienstedten (18,63 Euro), Othmarschen (18,50 Euro), Blankenese (18,42 Euro) und Ottensen (16,37 Euro). Die deutlichsten Preissteigerungen gab es in Niendorf, Langenhorn, Fuhlsbüttel und südlich der Elbe in Harburg. Am günstigsten lebt man derzeit auf der Veddel (6,87 Euro), in Moorburg (7,30 Euro), Billstedt (9,00 Euro), Hausbruch (9,22 Euro) und Billwerder (9,58). Billstedt, wo 71.729 Menschen, davon 62,7 Prozent mit Migrationshintergrund (Hamburger Durchschnitt: 39,3 Prozent), haben die referierenden Schülerinnen als „sozial schwachen Stadtteil“ ausgemacht, der als Wohnort „unbeliebt“ sei. Trotz dieser Einschätzung des Geografiekurses, dessen Gymnasium im gut bürgerlichen Niendorf beheimatet ist, wo rund 60 Prozent der Schülerschaft das Abitur anstreben, dürfte in Billstedt kaum eine Wohnung leer stehen.

Laut Einschätzung von Ulf Schelenz vom Grundeigentümergebiet Hamburg wird der Run auf freie Wohnungen nicht nachlassen: „Wir müssen leider davon ausgehen, dass der Wohnungsmarkt noch enger wird.“ Schelenz konstatiert derzeit eine „wahnsinnig große Nachfrage“ und erklärte diese mit dem unvermindert attraktiven Standort Hamburg, der anhaltenden Zuwanderung und dem fast zum Erliegen gekommenen Neubau.

Und noch eine schlechte Nachricht für die Mieterschaft: Auch wenn die Kaltmieten aktuell eine Verschlaufpause einlegen, wird das Wohnen perspektivisch nicht güns-

tiger. Petra Memmler, Geschäftsführerin des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), verwies in diesem Zusammenhang auf die zuletzt enorm gestiegene sogenannte „zweiten Miete“, also die Betriebskosten: „Die Transformation im Zeichen des Klimawandels wird sehr viel Geld kosten. Und am Ende werden diese Kosten von den Nutzern getragen werden.“

Fakt ist: Seit 2021 sind die Betriebs- und Heizkosten laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) im Schnitt um 43 Prozent gestiegen. „Vermieterinnen und Vermieter können angesichts der hohen Abschläge, die für Heizung und andere Betriebskosten gezahlt werden müssen, einfach keine höhere Kaltmiete durchsetzen“, erklärt Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, die erstaunlicherweise stagnierenden Kaltmieten auf dem umkämpften Hamburger Wohnungsmarkt. Doch auch ohne erneute Preissteigerung bleibe das Preisniveau für Neuvertragsmieten in Hamburg sehr hoch, so Bosse. Bemerkenswert sei zudem das stark geschrumpfte Angebot, das dem Geografiekurs zur Auswertung vorlag – eine Folge der in Hamburg aktuell historisch niedrigen Umzugsquote. „Wer in diesen Zeiten nicht umziehen muss, lässt es bleiben“, weiß Dr. Bosse aus der täglichen Beratungspraxis der mit knapp 80.000 Mitgliedern größten Mietervertretung.

Von den in der Hamburgischen Bürgerschaft vertretenen Parteien meldete sich nach der Präsentation der traditionellen Ohmoor-Mietenstudie nur DIE LINKE zu Wort. „Die Mietenentwicklung der vergangenen Jahre hat dazu geführt, dass immer mehr Menschen in Hamburg keine bezahlbare Wohnung mehr finden und notgedrungen ins Umland ziehen, wo dann die Mieten massiv anziehen“, kommentierte Heike Sudmann, wohnungspolitische Sprecherin der LINKEN-Fraktion in der Bürgerschaft. Das sei dann ein „wirklich ‚toller‘ Erfolg“ der Hamburger Wohnungspolitik.

In den angrenzenden Landkreisen Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Lauenburg, Winsen und Stade waren die Mieten vor einem Jahrzehnt noch um ein Drittel günstiger als in der Hansestadt. Jetzt ist das Wohnen dort nur noch knapp 20 Prozent billiger. „In Hamburg fehlt es an Wohnraum. Wohnungssuchende weichen, sofern sie es mit ihren übrigen Lebensbedingungen vereinbaren können, auf das Umland aus. Dieser Verdrängung muss durch Schaffung neuen und Erhalt des vorhandenen bezahlbaren Wohnraums begegnet werden“, fordert Dr. Rolf Bosse vom Mieterverein. ■



Foto: stahlpress

Größere Wohnung verzweifelt gesucht

Wissenschaftler: „Unsichtbaren Wohnraum“ mobilisieren

Von Reinhard Schwarz

Für viele ist es Dauerstress: In einer zu kleinen Wohnung drängen sich zu viele Familienmitglieder, besonders dann, wenn sich Zuwachs einstellt oder Geschwister größer werden. Andere wiederum wissen nicht wohin mit ihrem Platz: Die Kinder sind aus dem Haus, ein Partner oder eine Partnerin ist verstorben, oder man hat sich getrennt. Was läge da näher als ein Wohnungstausch? Groß gegen Klein – und umgekehrt. Klingt logisch, doch die Probleme stecken im Detail: Denn in der Regel verfügen langjährige Mieter einer großen Wohnung noch über einen „alten“ Mietvertrag mit recht günstigen Konditionen. Warum sollten sie in eine kleinere Wohnung umziehen zu den aktuell horrenden Mietpreisen, sich also finanziell verschlechtern?

Großunternehmen wie die SAGA bieten ihren Mietern Wohnungstausch an, wie Pressesprecher Gunnar Gläser erläutert: „Die SAGA Unternehmensgruppe trägt mit ihrem Wohnungstausch- beziehungsweise Wohnungswechselprogramm aktiv dazu bei, die angespannte Hamburger Wohnungsmarktlage insbesondere für Familien zu entlasten.“ In den vergangenen Jahren „konnten auf diesem Wege jeweils 600 bis 700 Mieterhaushalte jährlich eine für sie geeignete Wohnung innerhalb des Konzerns finden“. Das entspräche rund „jeder zehnten Neuvermietung bei der SAGA“.

Auch einige Genossenschaften bieten die Möglichkeit an, innerhalb der Genossenschaft in eine passendere Wohnung umzuziehen. „Grundsätzlich“ unterstütze die Altonaer Spar- & Bauverein eG (altoba) „es gern, wenn ein Mitglied im Alter in eine kleinere Wohnung umziehen möchte und dadurch eine größere, familiengerechte Wohnung frei wird“, erklärt Pressesprecherin Silke Kok: „Sofern der Umzug in eine gleichartige Wohnanlage stattfindet, kann das Mitglied, das aus Altersgründen umzieht, seine bisherige Nutzungsgebühr pro Quadratmeter mitnehmen.“ Doch ein regelrechtes Wohnungstauschprogramm gebe es nicht.

Julia Eble von der Schiffszimmerer Genossenschaft betont: „Es gibt bei uns kein spezielles Wohnungstauschprogramm, sondern die Möglichkeit, ein Gesuch aufzugeben.“ Wenn Mitglieder den Wunsch nach einer kleineren oder einer größeren Wohnung äußern, unterstütze man diese bei der Suche. Freiwerdende Wohnungen würden aber „vorrangig“ Mitgliedern angeboten.



Die Wohnungsbaugenossenschaft KAI-FU-Nordland eG bietet ihren Mitgliedern das Projekt „Groß gegen Klein“ an, erläutert Sprecher Mirko Woitschig: „Wer im ausgewählten Gebiet von einer Drei- bis Fünfstückerwohnung in eine kleinere Wohnung ziehen möchte, kann sich bei der KAI-FU melden.“ Diese prüfe dann, „ob es im Bestand eine passende Wunschwohnung gibt“. Klingt gut, funktioniert nur umgekehrt nicht: Wer eine größere Wohnung sucht, muss sich regulär auf der Webseite des Unternehmens bewerben. Allzu oft werde das Programm „Groß gegen Klein“ bisher nicht nachgefragt, räumt Woitschig ein: „Im Jahr 2023 gab es drei Umzüge von Groß nach Klein. Seit 2019 haben elf Mitglieder von diesem Angebot Gebrauch gemacht.“

Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, erklärt dazu: „Tauschprogramme der Wohnungsgesellschaften oder -genossenschaften werden unserer Erfahrung nach sehr verhalten angenommen, vor allem von denjenigen, die in größeren Wohnungen leben.“ Bosse: „Das sind zumeist ältere Menschen, die sich schwer tun, in ein neues Umfeld zu wechseln. Ein Umdenken dahin, mit dem vorhandenen Wohnraum ressourcenschonend umgehen zu wollen, ist nötig.“

Wohnungstausch sei auch ein Thema für die offizielle Wohnungspolitik, erklärte jüngst Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein (SPD) laut *Süddeutscher Zeitung*. „Wir sollten daher ernsthaft über ein Konzept und eine Förderung des Wohnungstauschs nachdenken.“ Der durchschnittliche Verbrauch pro Kopf an Wohnfläche betrage 40,7 Quadratmeter, so Karen Pein. Wenn diese Zahl nur um einen Quadratmeter gesenkt werde, entspräche dies einem Zugewinn von 25.000 Wohnungen mit jeweils 75 Quadratmetern.

Ja, wenn. Aber offenbar ist der Wohnraum in Hamburg und in Deutschland ungleich verteilt: Die einen haben zu viel davon, die anderen zu wenig.

Zu diesem Ergebnis kommt Daniel Fuhrhop in seiner Untersuchung „Der unsichtbare Wohnraum“. Um das Ergebnis seiner Arbeit vorwegzunehmen: Hierunter versteht der Wirtschaftswissenschaftler den Wohnraum, der sich in großen Wohnungen und Eigenheimen findet, aber nicht genutzt wird. „Diesen Wohnraum zu nutzen“, so Fuhrhop, „würde helfen, die ökonomischen und ökologischen Kosten von Neubau zu vermeiden.“ Er macht die Rechnung auf: „Ein 35-Quadratmeter-Appartement verursacht Kosten (Bau und Grundstück) von 130.000 Euro sowie weitere 220.000 Euro während seiner Nutzungsdauer für Finanzierung und Bewirtschaftung; in neuen Baugebieten für Infrastruktur zusätzlich 120.000 Euro.“ Zudem belastet der Wohnungsbau inklusive Infrastruktur die Klimabilanz des Landes jährlich mit etwa 74 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalent. Fuhrhop: „Das Wohnungsbauziel der Ampelkoalition (ursprünglich geplant waren 400.000 neue Wohnungen pro Jahr) würde einen zusätzlichen Klimaschaden von bis zu 26 Millionen Tonnen auslösen.“ Die Ausschöpfung aller Möglichkeiten des unsichtbaren Wohnraums ergebe ein Potenzial von 100.000 Wohnungen, errechnete Fuhrhop.

Fazit Rolf Bosse: „Es leben derzeit viele Menschen in zu kleinen Wohnungen, während andere ihren Wohnraum gar nicht komplett brauchen. Man denke nur an die bundesweit circa 17 Millionen Einzel- und Doppelhäuser, die vielfach nur von einer Person bewohnt werden.“ Allerdings, so der Vorsitzende des Mietervereins: „Bei der Debatte um Wohnungstausch spielen rechtliche und psychologische Aspekte eine Rolle: Es muss auch jemand tauschen wollen.“ ■

Albtraum an der Alster

Das *MieterJournal* hat den Strafprozess wegen einer beispiellosen Räumung an der Bellevue begleitet

Von Matthias Greulich

Wenn ein Vermieter eine vom Mieter dauerhaft verlassene Wohnung eigenhändig räumt, ohne Räumungsklage zu erheben, ist das verbotene Eigenmacht und eine strafbare Nötigung. Der Fall in der Bellevue, über den viele Medien berichteten, ist noch gravierender. Hier wurde die Wohnung von Daniela H. leergeräumt und ihr gesamtes Hab und Gut an einen unbekanntem Ort gebracht, während die Mieterin sich im Kurzurlaub befand.

Erster Prozesstag, 6. März: Friedrich Karl P. reibt immer wieder den rechten Daumen auf seinem linken Zeigefinger, während im Sitzungssaal 00.1 gegen ihn und seinen Sohn Marvin P. wegen Nötigung verhandelt wird. Es ist das einzige Zeichen von Nervosität, das der Angeklagte vor dem Amtsgericht St. Georg zeigt. Ungerührt schildert der 78-Jährige, wie er eine Wohnung in der Bellevue 26 räumen ließ. „Was es war, hat mich nicht interessiert“, sagt über das Hab und Gut der Mieterin, die dort seit sieben Jahren wohnte. Er sagt aus, dass er anordnete, alles in einen Lagerraum zu bringen. 70 Umzugskartons, die fast alle persönlichen Dinge, darunter Personalausweis, Laptop und alle Unterlagen der Mieterin Daniela H., enthielten.

Das befristete Mietverhältnis sei Ende August 2016 beendet gewesen, und er habe gesehen, wie Frau H. mit einer großen Tasche das Haus verlassen habe. „Für mich war das ein Auszug“, so der Angeklagte. Er trägt Krawatte und ein weißes Hemd unter dem grauen Pullover und hat einen Zettel mit Notizen auf den Tisch gelegt. Denn die Vorwürfe, um die es geht, sind vor bald acht Jahren passiert. Der erste Verhandlungstermin fand laut Gerichtssprecher wegen Corona und dringender Haftsachen erst Ende 2022 statt. Er wurde von der Richterin abgebrochen, weil das Hörgerät des Angeklagten defekt war. Die Anwälte der Angeklagten teilen mit, dass nur Fragen der Richterin beantwortet würden, die der Staatsanwältin nicht. Die Ermittlungsbehörde habe sich von Daniela H. instrumentalisieren lassen. So hatte die Polizei P.s Büro durchsucht und einen „Mietordner H.“ gefunden. In diesem war ein handschriftlicher „Ablaufplan“ abgeheftet, der dem *MieterJournal* in Kopie vorliegt. Aufgelistet sind genaue Anweisungen für das Aufbrechen und Räumen der Wohnung mit dem Hinweis „alle Ordner sicherstellen“.

Zweiter Prozesstag, 7. März: Daniela H. wird als Zeugin vernommen. „Es war wie in einem schlechten Film“, berichtet die Mieterin.

Am Anfang September 2016 kehrte sie von einer zweitägigen Segelregatta zurück. Als sie in ihre Wohnung wollte, passt der Schlüssel nicht mehr ins Schloss, und es stand ein anderer Name an der Wohnungstür. Daniela H. sagt, dass Marvin P. von den Nachbarn während der Räumung gesehen wurde, die sie deshalb anriefen. Marvin P. hatte am ersten Prozesstag ausgesagt, er sei nicht in Hamburg gewesen. Die Anwälte der Angeklagten versuchen, H. aus dem Konzept zu bringen. Einer von ihnen beantragt, einen Freund als Zeugen zu vernehmen, der die Zeugin nach ihrem Segeltörn mit dem Auto zurück nach

Schadenersatz von ihrem Vermieter fordert. Diese Akte liegt Richterin und Staatsanwaltschaft nicht vor. Die Richterin unterbricht die Hauptverhandlung bis zum 3. April. Daniela H. werde weiter vernommen. Doch dazu kommt es nicht mehr.

Verfahren eingestellt: Mitte März bekommt Daniela H. einen Brief: Sie muss nicht mehr aussagen. Als ihr Anwalt bei



Marvin P. (rechts) neben seinem Vater Friedrich Karl P., links ihre Anwälte.

Das Gebäude an der Bellevue 26 hat schon bessere Zeiten gesehen (oben).

Hamburg gebracht hat. H. möchte dessen Nummer nicht laut im Gerichtssaal vorlesen. Der Anwalt droht ihr, einen Antrag auf Beschlagnahme ihres Handys zu stellen. Etwas später stellt er brüllend in Aussicht, auch die Freundinnen, bei denen Daniela H. nach der Räumung ihrer Wohnung übernachtete, als Zeuginnen zu laden. Die Richterin schreitet nicht ein. Der Gerichtsreporter der *Mopo* titelt: „Rabiater Rauswurf: Anwalt schreit mutmaßliches Opfer an.“

Dritter Prozesstag, 13. März: H. setzt ihre Aussage fort. Sie berichtet, dass sie erst nach 13 Monaten die Schlüssel zu einem Lager am Flughafen bekam. Sie räumte die Umzugskisten wieder aus, ihre Kleidung war teilweise verschmutzt, alles war durcheinander, vieles beschädigt, einiges fehlte. „Alle Unterlagen zu sichten, hat sich über Monate hingezogen“, so H. Als sie auf eine Frage nicht sofort antworten kann, kommentiert Friedrich Karl P.: „Was haben Sie geraucht?“ Die Richterin schreitet erstmals ein. „Das muss auch nicht sein“, sagt sie. Den Anwalt eines der Angeklagten lässt sie gewähren, als er wieder laut wird. „Ich schreie sie hier zu Recht an, weil sie ein ganz schlechtes Bild abgeben“, fährt er die Zeugin an. Einige Male zitieren die Anwälte aus der Akte des Zivilprozesses, in denen Daniela H.

der Staatsanwaltschaft nachfragt, sagt man ihm, dass das von so viel medialer Berichterstattung begleitete Verfahren „mangels öffentlichen Interesses“ unter Auflagen eingestellt wurde. Friedrich Karl P. muss 15.000 Euro zahlen, gegen seinen Sohn wird das Verfahren ohne Auflagen eingestellt. Es gab einen Deal zwischen Staatsanwaltschaft und Verteidigung. Für den Anwalt handelt es sich um „Justizversagen“. Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins, geht davon aus, dass der Deal zustande kam, „um damit dem Justizapparat eine komplizierte Beweisaufnahme und eine längere Verfahrensdauer zu ersparen“. Bosse bewertet das Verfahren als krassen Einzelfall. „Allerdings kann ich aus meiner Erfahrung berichten, dass die Strafverfolgungsbehörden wenig Ambitionen haben, überhaupt gegen Vermieter tätig zu werden, und es mich daher auch nicht verwundert, dass dieser Prozess nun für die Justiz so einfach wie möglich beendet wurde.“ Wirklich abschreckend sei das Ergebnis für rabiater Vermieter nicht. Bosse: „Was bleibt, ist die Hoffnung, dass wir es in Hamburg ausschließlich mit redlichen Vermietern zu tun haben, die sich an die Gesetze halten. Wie trügerisch diese ist, zeigt dieser Fall.“



Stadtteil-Rundgang (28)

Plattenbauten, Eigenheime und viel Natur

Mit Manfred Meyer durch Niendorf



Manfred Meyer vom Forum Kollau kennt die spannenden Ecken im Stadtteil Niendorf.

Fotos: Szameitat

Von Sabine Deh

Große Erwartungen hatten wir nicht vor unserem Rundgang durch Niendorf. Gediegene Einzelhaussiedlungen, schmucke Villen und gepflegte drei- bis viergeschossige Rotklinkerbauten aus der Nachkriegszeit, ein Einkaufszentrum in U-Bahn-Nähe und natürlich das Niendorfer Gehege als Naherholungsgebiet. All das hatten wir erwartet. Unser Führer Manfred Meyer vom Forum Kollau, ein Verein, der sich mit der Geschichte des Stadtteils beschäftigt, erwies sich als Glücksriff und überzeugte uns schnell davon, dass Niendorf mehr zu bieten hat als die gängigen Klischees.

Als Treffpunkt hat unser Guide die Haltestelle U-Bahnhof Niendorf Markt ausgesucht, wo er uns mit einem unternehmungslustigen Lächeln erwartet. Ein klug gewählter Startpunkt, denn wir befinden uns gleich mitten im Leben, auf der Niendorfer Shopping-Meile Tibarg. „Alleine im Tibarg-Center gibt es 40 Geschäfte“, weiß unser Begleiter. An diesem Tag genießen viele Niendorfer in der langgezogenen Einkaufsstraße im Außenbereich der zahlreichen Cafés die warme Frühlingssonne. Das Angebot der Gastronomie reicht vom Döner bis zur Pizza. Einer der Köche des Restaurants Ponzu Sushi & Asian Cuisine hat sein Handwerk bei dem Hamburger Sternekoch Steffen Henssler gelernt und bietet jetzt in Niendorf exquisite Fischspezialitäten an. „Einige Läden am Tibarg sind seit Jahrzehnten vor Ort, wie zum Beispiel das Haus der Dame“, berichtet unser Begleiter. Das Bekleidungsgeschäft wird derzeit in dritter Generation von

der Familie Bockhold geführt und wirbt mit dem Slogan „Das Modehaus mit der besonderen Note“. Eine Rarität in der heutigen Zeit.

Shopping-Meile mit 40 Geschäften

Ein Stück weiter, am Tibarg 26, bleiben wir vor dem auffälligen Portal einer Arztpraxis stehen und betrachten interessiert die Reliefs in Form von Hühnern, Sonnen und Blumen, die sich auf den Pfeilern links und rechts des Eingangs befinden. „Dieses Haus wurde 1938 für die erste Hausarztpraxis Dr. Karl Scharff erbaut. Der Architekt war der lokale NSDAP-Ortsgruppenleiter“, erzählt Manfred Meyer und lenkt unseren Blick lieber auf etwas Erfreulicheres – auf ein großes Wandbild, das sich ganz in der Nähe in einem der Seitenwege an der Niendorfer Einkaufsstraße befindet.

Das Herz von Manfred Meyer schlägt nicht nur für die historische Geschichte des Stadtteils, er ist auch Fan der Hamburger Graffiti-Szene. Darum freut er sich auch sichtlich darüber, dass sich das Fantasie-Motiv nach vielen Jahren noch immer in seiner ursprünglichen Schönheit präsentiert und nicht mit Kritzeleien verunziert wurde. Bevor wir die lebhafteste Einkaufszone verlassen, werfen wir auf Meyers Wunsch noch einen Blick auf die etwas versteckt liegende Galerie und Bar The Village am Tibarg 21, wo Einheimische und Geflüchtete gemeinsam Konzerte, Kurse, Lesungen, Ausstellungen und Diskussionsveranstaltungen anbieten. „Eine wichtige Einrichtung, deren Organisatoren ein tolles Programm auf die Beine stellen

und viel zum Thema Integration leisten“, lobt unser Begleiter.

Barocke Kirche aus dem Jahr 1770

Wir lassen den Trubel der Einkaufsstraße hinter uns und überqueren die große Kreuzung am Niendorfer Markt. Hier ist es merklich ruhiger und der Verkehrslärm nur noch als Hintergrundrauschen vernehmbar. Das sakrale Gebäude mit seiner achteckigen, barocken Bauweise dürfte einzigartig sein in Hamburg. Seit 1770 lachen, weinen und beten Niendorfer Zeitgenossen in diesem Gotteshaus unter der hohen runden Kuppel. Bei Taufzeremonien staunen die Teilnehmer über den magischen Moment, wenn die Engelsfigur mit den goldenen Flügeln mit dem Weihwasserbecken im Arm aus dem Gewölbe hinab zum Altar „schwebt“.

Direkt neben der Kirche schließt sich der Alte Niendorfer Friedhof an. Auf dem kurzen Weg dorthin passieren wir blühende Rhododendronbüsche, die einen lieblichen Duft verströmen. Auf dem rund 4,5 Hektar großen Gottesacker haben rund 6.500 Menschen ihre letzte Ruhe gefunden, darunter prominente Persönlichkeiten wie Mitglieder der Hamburger Bankiersfamilie von Berenberg-Gossler, Josef „Jupp“ Posipal, Fußball-Weltmeister 1954, der



Die terrassenförmig angelegte Wohnsiedlung aus den 1970er-Jahren wird im Volksmund „Affenfelsen“ genannt.



Einkaufsstraße Tibarg: Zentral, direkt am U-Bahnhof „Niendorf Markt“ gibt es Ärzte, Cafés, Restaurants und viele Geschäfte.



Kirche am Markt: Im Inneren der Barockkirche sorgt bei Taufen ein „schwebender“ Engel für Staunen (links). Künstlerhaus Sootbörn, Bauhaus, zwei Etagen abgetragen für Flughafenweiterung (rechts).



Jazz-Musiker Herb Geller oder Loriots kongeniale Partnerin, die Schauspielerin Evelyn Hamann. „Der Alte Niendorfer Friedhof gehört zu den drei schönsten in Hamburg“, erzählt unser Begleiter. Es muss es wissen, schließlich hat unser Stadteinführer ein Buch über den historisch bedeutsamen Friedhof geschrieben. Rund 30 Grabstätten sind mit einem QR-Code ausgestattet, der Hintergründe zu den Verstorbenen liefert. Eine tolle Idee von Manfred Meyer, an der bereits einige andere Hamburger Friedhöfe Interesse angemeldet haben.

Grabstellen mit QR-Code

Wir verlassen das Kirchengelände und gehen ein paar Schritte, als uns Manfred Meyer auf ein grünes Schild aufmerksam macht, das den Zugang zu einem Wanderweg markiert. Wir spazieren ein Stück unter schattigen Baumkronen hindurch und stehen schließlich auf einer Lichtung mit einer atemberaubenden Aussicht. Genau an dieser Stelle hat die Familie von Berenberg-Gossler um 1881 ein Sommerhaus auf einer Anhöhe bauen lassen. Von dem prächtigen Landhaus der

Bankiersfamilie ist allerdings nur noch der Hügel geblieben.

Nur ungern verlassen wir den schönen Park und kehren zurück auf die belebte Hauptstraße. Hier stehen die rotgeklüfterten drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienmietfhäuser, die wir in Niendorf erwartet hatten. „Das Gebiet ist bereits seit der Steinzeit besiedelt. Alte Flurkarten verzeichnen bronzezeitliche Grabhügel, die allerdings nicht erhalten geblieben sind“, weiß Hobbyhistoriker Meyer. Auf unserem Weg vorbei an gepflegten Villen, Siedlungen mit Mietshäusern und vereinzelten Hochhäusern berichtet Manfred Meyer, dass sich die Altersstruktur der Bevölkerung in Niendorf im Lauf der letzten Jahre deutlich verjüngt habe. Abgesehen von einer beruflich bedingten Zeit in Süddeutschland lebt er seit den 1960er-Jahren im Stadtteil. In Niendorf wohnen viele Menschen im Eigenheim. Die Mieten befänden sich im Schnitt im mittleren Segment mit einer deutlichen Tendenz nach oben. Pluspunkte seien die weitläufigen Grünanlagen und eine gute Anbindung in die City mit Bussen und vier U-Bahn-Stationen.

Stadtteil hat sich verjüngt

Zum Schluss machen wir noch einen Abstecher in Richtung Niendorf-Nord, wo Manfred Meyer aufgewachsen ist. In den 1970er-Jahren entstand an der Paul-Sorge-Straße eine damals hochmoderne, terrassenförmig angelegte Wohnsiedlung, die im

Volksmund „Affenfelsen“ genannt wird. „Abends, wenn die Bauarbeiter weg waren, haben meine Kumpels und ich dort selbst ein paar Mauersteine verlegt“, verrät Meyer mit einem breiten Lächeln. Das Gebiet entlang der Paul-Sorge-Straße soll in den kommenden Jahren nachverdichtet werden. Die Bürgerinitiative Niendorf 93 kritisiert, dass bei den Planungen die Wünsche und Anregungen der Anwohner nicht berücksichtigt wurden und fürchtet, dass mitten in ihrer Siedlung mit Ein- und Zweifamilienhäusern neue Hochhäuser entstehen könnten.

Eigenheimbesitzer gegen Nachverdichtung

Hinter der U-Bahn-Station Niendorf-Nord passieren wir in einem kleinen Park die Senioren-Residenz Kursana, bevor wir ein Stück weiter schließlich das Mahnmal „Tisch mit zwölf Stühlen“ erreichen. Der Düsseldorfer Künstler Thomas Schütte will mit seiner Installation an elf ermordete Widerstandskämpfer im Nationalsozialismus erinnern, nach denen die Straßen in der Nachbarschaft benannt sind. Der zwölfte Stuhl ist namenlos. Spaziergänger sind eingeladen, auf diesem Stuhl Platz zu nehmen und der Toten zu gedenken. ■



Die Installation „Tisch mit zwölf Stühlen“ erinnert an ermordete Widerstandskämpfer im Nationalsozialismus.

Niendorf in Zahlen

Einwohner: 42.332
 Fläche: 12,4 km²
 Bev. mit Migrationshintergrund: 26,2 %
 Wohnungen: 21.365
 Sozialwohnungen: 202
 Personen pro Haushalt: 1,9
 Ø Wohnungsgröße: 86,1 m²
 Ø Miete (Neuabschluss): 16,09 Euro/m²

Quellen: Statistikamt Nord/Gymnasium Ohmoor

Vermieter erstattet vierstellige Beträge

Mietpreisbremse: Diese Beispiele zeigen, dass es sich lohnt, die Miethöhe überprüfen zu lassen

Von Jonas Suritsch

Seit August 2018 gilt in Hamburg die Mietpreisbegrenzungsverordnung, auch Mietpreisbremse genannt. Sie sieht vor, dass bei einer Neuvermietung die Nettokaltmiete nur maximal zehn Prozent über der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. In Hamburg wird die Ortsüblichkeit mit dem Mietenspiegel festgestellt, welcher meist viel niedrigere Mieten ausweist, als auf den gängigen Immobilienportalen aufgerufen werden.

In den vergangenen Jahren wurden einige Änderungen zugunsten der Mieterseite vorgenommen. Das ist die Wichtigste: Wenn der Mietvertrag nach April 2020 abgeschlossen wurde, erhalten Mieterinnen und Mieter den unrechtmäßigen Anteil ihrer Miete zurück, sofern sie innerhalb von zweieinhalb Jahren eine Rüge erheben. Die Beratungspraxis des Mietervereins zeigt, dass sich Mitglieder nicht selten über eine Rückzahlung in vier- oder auch fünfstelliger Höhe freuen können.

Uneingeschränkt gilt die Mietpreisbremse jedoch nicht, denn das Gesetz kennt auch Ausnahmen. Neubauten nach Oktober 2014 sind von der Regelung ausgenommen. Privilegiert sind auch Vermieterinnen und Vermieter, die schon vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse eine sehr hohe Miete vereinbart hatten. Diese dürfen sie auch weiterhin verlangen, obwohl sie nun eigentlich rechtswidrig wäre. Außerdem sind umfassend modernisierte Wohnungen ausgenommen. Für einzelne Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren vor Mietvertragsbeginn darf ein Zuschlag verlangt werden.

Auf alle Ausnahmen muss allerdings spätestens im Mietvertrag hingewiesen werden, sonst darf sich die Vermieterseite erst zwei Jahre nach Erteilung dieser Auskunft auf die Ausnahme berufen – und Mieter müssen bis dahin nur die günstigere Miete zahlen. Da oft, ob vorsätzlich oder nicht, fehlerhafte Auskünfte erteilt werden, sollten diese immer genau geprüft werden. Auch hierbei hilft der Mieterverein.

Dass sich das lohnen kann, zeigt der Fall von Fernando M. Seine Lebensgefährtin und er kommen aus Spanien und mieteten ab dem November 2021 eine 65 Quadratmeter große Wohnung in beliebiger Lage zwischen Altona und Eimsbüttel in einem Haus aus den 1960er-Jahren. Trotz einfacher Ausstattung freuten sich die beiden über die erste gemeinsame Wohnung in Ham-

burg. Einziger Wermutstropfen war, dass das Mietverhältnis auf zwei Jahre befristet war. Hierfür suchten sie Hilfe beim Mieterverein. Es stellte sich heraus, dass nicht nur die Befristung unwirksam war, sondern auch die Miete viel zu hoch. Statt 875 Euro hätte diese nur 531 Euro betragen dürfen. Als ihr Berater ihnen die Nachricht der Verwaltung weiterleitete, konnten sie ihr Glück kaum fassen: Sie bekamen rund 6.800 Euro zurück und zahlten ab sofort rund 350 Euro weniger im Monat. „Wir haben unserem Berater vertraut, und es hat sich gelohnt“, sagt Fernando M. Von ihrem Erfolg erzählten die beiden ihren Nachbarn. Das Konzept

stöße durch Vermieterseite vorzugehen. Auch nach einer Rüge besteht das größte Risiko für einen Vermieter darin, dass er oder sie nun eben eine nach der Mietpreisbremse rechtmäßige Miete verlangen kann. Es besteht für profitorientierte Vermieter kein Anreiz, sich an das Gesetz zu halten. Derartige Verstöße sollten daher zumindest durch Bußgelder geahndet werden.

Kreative Vermieter versuchen außerdem, die Mietpreisbremse zu umgehen, indem die Wohnungen nur befristet oder möbliert vermietet werden. Dass in diesen Fällen die Mietpreisbremse nicht greift, ist aber ein weit verbreiteter Irrtum. Zwar sind im Bürgerlichen Gesetzbuch Mietverhältnisse genannt, für die die Mietpreisbremse nicht gelten soll. In den dort aufgeführten Fällen, beispielsweise Studentenwohnheime und Ferienhäuser, muss auch nicht auf das Bestehen einer Ausnahme hingewiesen werden. Bei einem üblichen Wohnraummietverhältnis – das gilt auch für Zimmer in Wohngemeinschaften – greift die Mietpreisbegrenzung in der Regel. Für eine Möblierung darf zwar ein angemessener Möblierungszuschlag verlangt werden, dieser muss sich aber am Zeitwert des Mobiliars orientieren und liegt oft deutlich niedriger als vom Vermieter kalkuliert.

Geradezu absurd erscheint es, dass, wie die Rechtsberaterinnen und Rechtsberater des Mietervereins berichten, viele außerdem aus Rücksicht auf das Verhältnis zum Vermieter von einer Rüge absehen wollen. Einige Mitglieder haben das Gefühl, die Miete mit Vertragsschluss schließlich akzeptiert zu haben und durch eine Rüge die Vermieterseite nun vor den Kopf zu stoßen. Dabei ist es der Vermieter, der gegen das Gesetz verstößt. Jeder Mieter und jede Mieterin sollte nicht nur aus Eigeninteresse so wenig Miete wie möglich zahlen wollen. Denn wenn wegen dieser rechtswidrigen Mieten der Mietenspiegel steigt, können auf dieser Grundlage sogar rechtmäßig höhere Neumieten verlangt und auch die Bestandsmieten weiter erhöht werden – ein gefährlicher, sich selbstständigender Kreislauf.



der Vermieter und deren Verwaltung hatte offenbar System. Befreundete Nachbarn zahlten sogar noch mehr und konnten mit Hilfe des Mietervereins eine Rückzahlung in Höhe von knapp 11.300 Euro erreichen. Für eine andere Nachbarin kam die Information leider zu spät – die Rügefrist war abgelaufen, nur sechs Wochen früher wäre eine Rückforderung über 12.000 Euro möglich gewesen. Zumindest für die Zukunft konnte die Miete jedoch auch deutlich gesenkt werden.

Trotz dieser einzelnen Erfolge und ihrer grundsätzlich richtigen Ziele steht die Mietpreisbremse auch in der Kritik. Eine Schwäche besteht darin, dass es keine effektiven Sanktionsmöglichkeiten gibt, um gegen Ver-

Info:

Auch Nichtmitglieder können auf [mieterverein-hamburg.de/online-checks](https://www.mieterverein-hamburg.de/online-checks) schnell und kostenlos ihre Miethöhe kontrollieren. Lassen Sie Ihre Miete überprüfen und informieren Sie Ihre Familie, Freunde, Bekannten und Kollegen über diese Möglichkeit!



Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (17)

Bunker – graues Erbe des Krieges

Von Volker Stahl

Hamburg ist die Hochburg der historischen Bunker. Eine genaue Zahl ist nicht bekannt, bis zu 700 sollen es sein. Die Stahlbetonklötze werden heute als Restaurants, Lager-, Wohn- oder Übungsraum für Musikgruppen genutzt. Im prominentesten Bunker, dem Gefechtsturm auf dem Heiligengeistfeld, soll ein Hotel eröffnen.

Die Vorbereitung auf den Krieg begann 1935. Das „Luftschutzgesetz“ vom 26. Mai schrieb vor, dass die Keller von Neubauten gegen die Folgen von Bombenangriffen schützen können sollten. Zwei Wochen, bevor das NS-Regime am 1. September 1939 Polen überfiel, wurden die Maßnahmen auch für bestehende Gebäude verpflichtend. Holzbalken und Stahlträger verstärkten die Decken, luftdichte und feuerfeste Türen sollten das Eindringen von Gasen oder Bränden verhindern. In Hamburg existierten insgesamt 12.000 Schutzkeller.

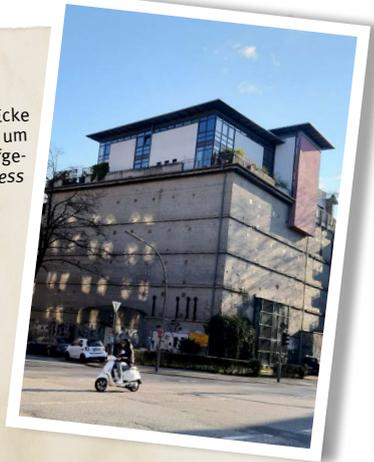
Im Oktober 1940 erging ein „Führerbefehl“ zum Bau von Bunkern. Sie kamen in acht Typen vor: Betonformstein-Unterstände, Bunkerhäuser, Deckungsgräben, Gefechtstürme, Röhrenbunker, Rundschtzbauten, Rundtürme und Tiefbunker. Errichtet wurden sie von Zwangsarbeitern, die im Ernstfall draußen bleiben mussten.

Dass statistisch für alle Bewohner ein Schutzplatz zur Verfügung stand, bedeutete keine Sicherheit. Bei den Bombardements der „Operation Gomorrha“ im Sommer 1943 starben mindestens 34.000 Menschen auf dem Weg zum Bunker oder indem die Keller zur Todesfalle wurden. Noch Monate nachher wurden unter zerstörten Häusern die Leichen derer geborgen, die an Kohlenmonoxid erstickt waren.

1945 gab es in Hamburg 1051 Bunker. Militärische Anlagen wurden unbrauchbar gemacht. Zivilschutzbunker überdauerten, weil in ihnen sowohl Ausgebombte wohnten wie die aus Pommern, Schlesien und Ostpreußen Vertriebenen. Als die Demontage 1950 eingestellt wurde, waren noch 1026 Bunker vorhanden.

Bis zu 25.000 Menschen nahm das 39 Meter hohe Monstrum auf dem Heiligengeistfeld auf. Es war 1942/43 in 300 Tagen hochgezogen worden. In ihm und einem benachbarten kleineren Befehls- und Leitbunker produzierte der *Nordwestdeutsche Rundfunk* unter Aufsicht der britischen Besatzer seine ersten Sendungen. Hier wurde 1947 die Probe-Ausgabe des *Hamburger Abendblatt* gedruckt und am 26. Dezember 1952 die erste *Tagesschau* ausgestrahlt. Der Leitbunker wurde 1973/74 abgebrochen. Das Schicksal war auch seinem großen Bruder mehrfach zgedacht. Aber der Bund als Eigentümer stellte sich quer und wollte ihn als Schutzraum vorhalten. Seit März 2019 wird der Koloss umgebaut und mit Pflanzen bekränzt.

Der Bunker am Heußweg Ecke Unnastraße wurde 2000 um ein Wohngeschoss aufgestockt. Foto: stahlpress



Das Innere eines ähnlichen Trümms in Wilhelmsburg wurde von der britischen Armee gesprengt. Die Ruine wurde 2013 im Zusammenhang mit der Internationalen Bauausstellung zu einem „Energiebunker“ für die Erzeugung klimafreundlicher Wärme und Strom. Eine Plattform auf 30 Metern Höhe ermöglicht einen Panoramablick auf die Elbinsel und den Hafen.

Der nackte Beton der Bunker sollte eigentlich mit Klinker verkleidet werden. Dazu kam es meist nicht mehr. Verklindert sind die Rundtürme, für deren Konstruktion der Dortmunder Ingenieur Paul Zombeck 1937 ein Patent erwarb. Hinter zwei Meter dicken Wänden windet sich eine Spirale um einen Zylinderkern. Diese Rampe diente sowohl der Erschließung des Gebäudes wie zum Aufenthalt für etwa 500 Personen. Tatsächlich drängten sich hier im Alarmfall bis zu 1800 Menschen.

Weil sie Passanten Zuflucht bieten sollten, waren die Rundtürme an Verkehrsknotenpunkten aufgestellt. Zwölf von ihnen entstanden von 1939 bis 1941, elf davon nach dem Modell von Zombeck. Neun sind erhalten. Der Bunker an der Moorweide gegenüber dem Bahnhof Dammtor war am Sockel und unter der Spitze verziert; er war sogar mit einem inzwischen entfernten „Führerbalkon“ versehen. Wie der Turm bei der U-Bahnstation Baumwall wird er heute von der Gastronomie genutzt.

Manche Bunker haben eine besondere Geschichte. In der Reichspogromnacht vom 9. auf den 10. November 1938 war die Bornplatzsynagoge verwüstet und zwei Tage später angezündet worden. An der Stelle des im Sommer 1939 abgerissenen Gebetshauses wurde ab 1940 ein für 1400 Personen ausgelegtes Bunkerhaus gebaut. 1953 zog das Zoologische Institut der Universität ein, heute befindet sich hier das Institut für Bodenkunde.

Aus einer 1973 gegründeten Mieterinitiative in den Falkenriedterrassen wurde eine Genossenschaft, die 1995 den Bunker an der Löwenstraße erwarb. Seit 1982 zeigen seine Wände Szenen aus dem Leben der Anwohner. Die Finanzierung der Malerei übernahm die Kulturbehörde und rief zugleich einen Ideenwettbewerb aus zur künstlerischen Gestaltung der Hochbunker, um die „urbane Identität“ zu verbessern und „ästhetische Defizite“ durch die Bunker im Stadtbild zu beseitigen. Dagegen erhoben die Fraktion der Grün-Alternativen Liste und Friedensgruppen Einspruch: Sie befürchteten eine „Verharmlosung von Kriegsgefahr“.

Die Bunker blieben so grau wie sie waren. Die Ausnahme von der Regel ist das Ungetüm im Park hinter der „Roten Flora“ im Schanzenviertel, an dessen 20 Meter hohen Wänden sich Graffiti-Sprayer ausprobieren.



Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und
bearbeitet von Rechtsanwältin
Dr. Lisa Marie Rödel.

*Hinweis der Redaktion: Die Urteile sind, wenn nicht
anders angegeben, rechtskräftig.*



Foto: Paul

1 Vermieter muss keine Abwehrmaßnahmen gegen freilaufende Katzen ergreifen

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 30. Mai 2023, 314b C 14/22
Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

Die Mieter einer Hamburger Wohnung hielten drei Wellensittiche, die in dem Wohnzimmer zum Teil frei umherfliegen durften. Da sie beobachtet hatten, dass Katzen über die Fenster und die Terrassentür versucht haben, in die Wohnung zu gelangen, wandten sie sich an den Vermieter. Der Vermieter sollte durch geeignete Maßnahmen den Mangel abstellen, sodass keine Katzen mehr in die Wohnung eindringen können.

Der Vermieter bot den Mietern an, dass er ein Katzennetz anbringen lässt, was die Mieter jedoch ablehnten. Die Mieter konnten sich mit ihrer Klage nicht durchsetzen, da sie nicht berechtigt waren, eine konkrete Maßnahme zur Beseitigung des behaupteten Mangels von dem Vermieter zu verlangen. Grundsätzlich hat der Vermieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Hierzu gehört auch, dass der Vermieter verhindert, dass die Mietparteien in ihrem vertragsgemäßen Wohngebrauch unberechtigterweise durch Dritte gestört werden. Der Vermieter muss somit beispielsweise dafür Sorge tragen, dass die Mietparteien nicht durch andere Mieter aus dem Haus beeinträchtigt werden.

In Bezug auf das Betreten des Grundstücks durch Katzen würdigte das Gericht die Tatsache, dass der Vermieter hierauf keinen Einfluss hat. Es bestehe vielmehr eine Duldungspflicht des Grundstückseigentümers in Bezug auf das Betreten des Grundstücks durch ein bis zwei Katzen des Nachbarn. Hierzu gehören in einem Wohngebiet auch die üblichen Beeinträchtigungen durch freilaufende Katzen, wie etwa das Klettern auf Gartenmöbel und in Beete, so wie auch das Hinterlassen von Katzenkot und Urin. Dies gilt auch für das Jagen von Vögeln und sogar das kurze gelegentliche Eindringen in das Haus. Die freilaufende Form der Haltung entspricht dem Bedürfnis der Katzen nach einer eigenständigen Lebensführung. Hinzu kommt, dass es sich um Jagdtiere handelt.

Da auch der Eigentümer die von den Katzen ausgehenden Beeinträchtigungen dulden müsse, könne der Mieter ihm gegenüber folglich dies nicht als Mangel geltend machen. Die Mieter hätten

sich zudem widersprüchlich verhalten, indem sie das Anbringen eines Katzennetzes verweigert hatten, und dies, obwohl sie gleichzeitig Abwehrmaßnahmen gegen die Katzen von dem Vermieter gefordert hatten. Das Gericht sah den Vermieter vor diesem Hintergrund in seinen Interessen schutzwürdiger als die Mieter an. Das Gericht ging von einer unzulässigen Rechtsausübung der Mieter beziehungsweise von einem fehlenden Rechtsschutzbedürfnis aus. Ein gegebenenfalls vorhandener Mangelbeseitigungsanspruch war vor diesem Hintergrund zumindest nicht durchsetzbar.

2 Kündigungswiderspruch – mögliche Härtegründe

Amtsgericht Hamburg-Bergedorf,
Urteil vom 14. September 2023, 409 C 12/23
Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jörg Bohnet

Eine Vermieterin hatte ihrem Mieter das Mietverhältnis aufgrund Eigenbedarfs gekündigt. Es handelte sich bei der Vermieterin um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Die beiden Gesellschafter wollten jeweils ein komplettes Stockwerk des Hauses bewohnen. Die Räumungsklage der Vermieterin hatte Erfolg. Das Gericht sah die Kündigung als wirksam an.

Die Vermieterin hätte ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietvertrags. Ein Vermieter benötigt eine Wohnung, wenn er die ernsthafte Absicht hat, in ihr zu wohnen. Der Nutzungswunsch muss hinreichend bestimmt und konkret sein, ernsthaft verfolgt und von vernünftigen oder nachvollziehbaren Gründen getragen werden. Zudem darf er nicht missbräuchlich sein. Ein von der Vermieterin eingereicherter Bauantrag für umfangreiche Umbaumaßnahmen bestätigte und unterstützte die Ernsthaftigkeit des vorgetragenen Nutzungswunsches. Nach Ansicht des Gerichts stand der Kündigung auch nicht entgegen, dass bei Zugang der Kündigung keine Baugenehmigung für das Umbauvorhaben vorlag.

Es fehlt die erforderliche Ernsthaftigkeit des Nutzungswillens in dem Fall, wenn sich der Vermieter zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung noch nicht sicher sei, inwieweit er seine Nutzungsabsicht auch verwirklichen könne. In diesem Fall sei die Kündigung unwirksam und vertragswidrig. Ein durchsetzungsfähiger Eigennutzungswunsch müsse nicht nur vernünftig und nachvollziehbar sein, sondern er müsse auch ernsthaft verfolgt

werden. Der Vermieter dürfe eine Eigenbedarfskündigung daher erst aussprechen, wenn seine Planung hinsichtlich erforderlicher Umbaumaßnahmen soweit gediehen sei, dass beurteilt werden könne, inwieweit er die geplante Nutzung auch realisieren könne. Eine vollständige, in allen Einzelheiten vorhandene Planung, müsse bei Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung aber noch nicht vorliegen. Der Vermieter liefe anderenfalls Gefahr, im Voraus nicht unerhebliche Kosten aufwenden zu müssen, ohne sicher sein zu können, dass im Räumungsrechtsstreit sein Eigenbedarf vom Gericht bestätigt wird. Die Pläne müssen so konkret sein, dass beurteilt werden kann, inwieweit die Umsetzung eine Kündigung rechtfertigt. Dies war hier der Fall. Das Gericht sah daher die Kündigung als wirksam an.

Der Mieter konnte entgegen seiner Meinung auch nicht die Fortsetzung des Mietvertrags verlangen. Ein solcher Anspruch steht einem Mieter zu, der gegen die Kündigung Widerspruch eingelegt hat, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine entsprechende Härte liegt beispielsweise vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Soweit sich der Beklagte darauf beruft, dass er keine andere Wohnung finde, reicht dies dem Gericht nicht.

Es obliegt dem Mieter, sich bereits ab der Kündigung nachhaltig und ernsthaft um eine Ersatzwohnung zu bemühen. Im Rahmen der persönlichen Anhörung gab der Mieter lediglich an, dass er sich bisher nur bei einem Vermieter nach Wohnungen erkundigt habe. Zudem beruhe seine Behauptung, dass es keine Wohnungen für ihn gebe, lediglich auf einer Vermutung. Die Wohnungssuche mag schwierig sein, eine Aussichtslosigkeit sah das Gericht jedoch nicht. Auch wenn der Wunsch des Mieters nach Verbleib in seinem bisherigen Wohnumfeld nachvollziehbar ist, dürfen sich die von dem Mieter zu erwartenden Bemühungen nicht nur auf das jeweilige Wohngebiet beschränken.

Der Mieter führte im Rahmen eines Widerspruchs des Weiteren an, dass er zu einem Umzug aus gesundheitlichen und finanziellen Gründen nicht in der Lage sei. Eine Verwurzelung in einem Stadtgebiet zusammen mit seinem gehobenen Alter, kann einen Härtegrund darstellen. Die Tatsache, dass der Mieter die Wohnung seit knapp 20 Jahren bewohnt, reicht für die Annahme eines Widerspruchsgrunds allein aber nicht aus. Das Gericht verwies auf ein Urteil des Bundesgerichtshofs, wonach das hohe Alter eines Mieters, ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Fragen, für den betroffenen Mieter im Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels grundsätzlich noch keine Härte begründe. Dies ist schon deshalb der Fall, da sich das hohe Alter eines Menschen je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung unterschiedlich auswirke und eine langjährige Mietdauer für sich genommen noch nicht auf eine tiefe Verwurzelung des Mieters am Ort der Mietsache schließen lasse. Vielmehr hänge deren Entstehung maßgeblich von der individuellen Lebensführung des jeweiligen Mieters ab. Der BGH führt weiter aus, dass das hohe Lebensalter eines Mieters in Verbindung mit weiteren Umständen eine Härte begründen könne. Neben einer tiefen Verwurzelung des Mieters mit seiner Umgebung führt der BGH hier Erkrankungen des Mieters an, aufgrund derer im Falle seines Herauslösens aus der Wohnungsumgebung eine Verschlechterung seines gesundheitlichen Zustands zu erwarten sei.

Dem Widerspruchsschreiben des Mieters waren keine entsprechenden Argumente zu entnehmen. Die Vermieterin konnte aufgrund der wirksamen Kündigung mithin die Räumung der Wohnung berechtigterweise von dem Mieter verlangen. Die Klage war daher begründet.

Zahlung Mietkaution nur mit Beleg

3 Amtsgericht Hamburg,
Urteil vom 31. März 2023, 40a C 231/22
Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hatte eine Mieterin von ihrem ehemaligen Vermieter die Rückzahlung der Mietkaution gefordert. Die Mieterin gab an, dass sie bei Mietbeginn drei Monatsmieten als Mietsicherheit gezahlt hätte. Der Vermieter verweigerte die Auskehrung einer entsprechenden Mietkaution. Es befinden sich keinerlei Dokumentationen oder andere Belege für die Behauptung der Mieterin, die Mietsicherheit tatsächlich geleistet zu haben, in der Mieterakte. Es könne aufgrund der mietvertraglichen Vereinbarung nicht der Rückschluss erfolgen, dass die Mietkaution auch tatsächlich gezahlt worden sei.

Die Mieterin reichte daraufhin Zahlungsklage ein, die jedoch keinen Erfolg hatte. Der Grund war, dass die Mieterin nicht beweisen konnte, dass sie bei Mietbeginn tatsächlich eine Mietsicherheit geleistet hatte. In der Folge ging das Gericht davon aus, dass der Vermieter zu keinem Zeitpunkt eine Mietsicherheit, die nunmehr zurückverlangt werden könne, von der Mieterin erhalten hat.

! *Der Nachweis für die Zahlung einer Mietsicherheit kann im Fall einer Barkaution durch eine Quittung oder im Fall der Überweisung durch einen Bankbeleg erbracht werden. Der Vermieter ist im laufenden Mietverhältnis auf Aufforderung verpflichtet darzulegen, dass die Mietkaution ordnungsgemäß und insolvenzsicher angelegt worden ist.*

4 Schönheitsreparaturen – Mieter schuldet bei Mietende keine Renovierung

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 4. Mai 2023, 44 C 149/22
Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

Das Gericht hatte sich mit der Frage zu befassen, ob der Mieter nach Vertragsbeendigung die Veranlassung von Schönheitsreparaturen geschuldet habe. Nachdem die Wohnung übergeben worden war, hatte der Vermieter seinem ehemaligen Mieter das Übergabeprotokoll nebst einer Liste mit Mängeln, deren Beseitigung er unter Fristsetzung gefordert hatte, übermittelt. Der Mietvertrag enthielt die folgende Regelung: „Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen. Die Wohnung wird in einem ordentlichen Zustand zurückgegeben, das heißt die Wohnung muss besenrein und frisch gestrichen sein und Nagel- und Dübellöcher müssen beseitigt werden.“

Nachdem der Mieter die Frist hatte verstreichen lassen, reichte der Vermieter Klage ein. Er hatte mit seiner Klage jedoch keinen Erfolg, da ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Endrenovierung auf Grundlage der mietvertraglichen Regelung nicht bestand. Die Mietvertragsklausel zu den Schönheitsreparaturen war unwirksam. Die Vereinbarung, wonach die Wohnung frisch gestrichen zu übergeben ist, stellt eine unzulässige Endrenovierungsklausel dar. In der Zusammenschau mit der übrigen Regelung zu den Schönheitsreparaturen führt dies insgesamt zu einer Unwirksamkeit der Regelungen.

Der Vermieter konnte sich auch nicht auf Zusagen des Mieters bei Vertragsende, die Schönheitsreparaturen durchzuführen, mit Erfolg berufen. Soweit der Mieter im Zusammenhang mit der Rückgabe der Wohnung entsprechende Zusagen seiner Renovierungsverpflichtung gemacht haben sollte, konnten diese keine gesonderte Verbindlichkeit begründen.

Der Vermieter hatte insbesondere gegenüber dem Mieter noch den Ersatz eines Mietausfalls geltend gemacht. Im Fall einer verspäteten beziehungsweise nicht in einem vertragsgemäßen Zustand übergebenen Wohnung kann ein konkreter Mietausfallsschaden nur dann geltend gemacht werden, wenn zugleich dargelegt werden kann, zu welchem Zeitpunkt und an welche Mietparteien und zu welcher Miethöhe die Mietsache hätte vermietet werden können. Dies ist hier nicht erfolgt, sodass sich der Vermieter mit der Geltendmachung seiner Ersatzansprüche nicht durchsetzen konnte.

5 Mieterhöhung – Lagenachteile für Wohnung am Lokstedter Steindamm

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 16. Februar 2023, 44 C 191/22
Mitgeteilt von den Rechtsanwältinnen Steins & Schadendorff

Eine Wohnungsmieterin wehrte sich gegen eine Mieterhöhung ihrer Vermieterin. Sie hatte hiermit zum Teil Erfolg. Nach einem stattgefundenen Ortstermin war das Gericht der Überzeugung, dass insbesondere vorhandene Lagenachteile im Rahmen der Mieterhöhung nicht hinreichend gewürdigt worden sind. Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Lokstedter Steindamm. Es handelt sich hierbei um eine Haupt- beziehungsweise Ausfallstraße. Es kommt hierdurch zu erheblichen Lärmemissionen. Zusätzlich wirkt sich der Busverkehr verstärkt auf den Verkehrslärm aus. Der Lärm ist bei geöffneten Fenstern in den nach vorne gelegenen Räumen, hier Wohn- und Arbeitszimmer, deutlich hörbar. Der Verkehrslärm übersteigt bei Weitem das Maß, das bei durchschnittlichen Wohnungen in zentraler stadtnaher Lage zu erwarten ist. Dies wird durch die Tatsache, dass bei geschlossenem Fenster der Verkehr erheblich geringer wahrzunehmen ist, nicht aufgewogen, da die Mietparteien gezwungen sind, bei geschlossenem Fenster zu schlafen.

Des Weiteren berücksichtigte das Gericht, dass auch die zu der Rückseite gelegenen Räume, einschließlich des Balkons, Verkehrsemissionen von der circa 150 Meter entfernten vierspurigen Osterfeldstraße, die eine wesentliche Ost-West-Verbindung innerhalb Hamburgs und einen weiteren Zubringer der A 7 darstellt, ausgesetzt sind. Das Gericht ging auch darauf ein, dass der Blick aus den Fenstern weniger ansprechend ist. Es sind zwar Bäume und anderer Grünbestand sichtbar, die vorhandenen Bäume entsprechen jedoch nicht einer üblichen Gestaltung.

Neben den Lagenachteilen waren einzelne Ausstattungsmerkmale ebenfalls negativ zu berücksichtigen. Die Wohnung ist durch den Vermieter beispielsweise nicht mit einer Einbauküche ausgestattet worden. Die Mieterin hat die vorhandene Küche vielmehr der Vormieterin abgekauft. In diesem Fall darf die Küche nicht zugunsten der Vermieterseite Berücksichtigung finden. Des Weiteren verwies das Gericht auf den Umstand, dass die Wohnung im Badezimmer nicht über einen Heizkörper verfügt.

Das Gericht nahm vor diesem Hintergrund einen kleinen Abschlag von dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels 2023 vor. Die Mieterin zahlte damit bereits eine Miete, die der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprach, sodass kein Raum für eine weitere Mieterhöhung war.

 Zu den Schönheitsreparaturen zählt insbesondere das Tapezieren, Kalken oder Anstreichen der Wände und Decken, der Heizkörper und Heizungsrohre. Nach dem Gesetz ist eigentlich der Vermieter zu den sogenannten Schönheitsreparaturen verpflichtet. Durch Formularmietverträge werden die Renovierungsverpflichtungen jedoch üblicherweise den Mietparteien aufgebürdet. Eine Prüfung des Mietvertrags vor der Ausführung von Renovierungsarbeiten kann somit viel Geld sparen, da viele Vertragsregelungen unwirksam sind. Auf der Inter-

netseite des Mietervereins zu Hamburg gibt es einen sogenannten Online-Check, der hier eine erste Orientierung geben kann, inwieweit die Veranlassung von Schönheitsreparaturen sowohl im laufenden Mietverhältnis als auch bei Mietende von den Mietparteien geschuldet ist.

6 Mietminderung bei Baulärm auch ohne Lärmprotokoll möglich

Amtsgericht Hamburg- St. Georg,
Urteil vom 8. August 2023, 924 C 361/22
Mitgeteilt von den Rechtsanwältinnen Steins & Schadendorff

Ein Mieter war in seiner Wohnung über einen längeren Zeitraum erheblichen Geräuschemissionen ausgesetzt. Es waren insbesondere lautstarke Bohr- und Schleifgeräusche sowie Motorsägen und der Lärm von Presslufthammern in den Innenräumen deutlich störend wahrnehmbar gewesen. Der Mieter machte gegenüber seinem Vermieter eine Mietminderung geltend. Sein Vermieter war jedoch der Auffassung, dass die Beeinträchtigungen durch die unmittelbar an das Mietshaus angrenzende Baustelle hinzunehmen und eine Mietminderung nicht gerechtfertigt sei.

Der Mieter zahlte die Miete in vollständiger Höhe, aber unter dem Vorbehalt einer Mietminderung und verklagte den Vermieter auf Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete. Das Gericht gab dem Mieter recht. Der Mieter hatte hinreichend dargelegt, dass er in seiner Mietwohnung erheblichen Geräusch- und Schmutzmissionen, die von dem benachbarten Grundstück ausgingen, ausgesetzt war. Hierdurch war die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung unmittelbar beeinträchtigt. Es war ausreichend, dass der Mieter die Beeinträchtigungen beschreibt, mithin insbesondere darstellt, um welche Art von Beeinträchtigungen es sich handelt. Der Mieter hatte des Weiteren auch konkret angeben können, zu welchen Tageszeiten und über welchen Zeitraum sowie in welcher Frequenz ungefähr die Arbeiten stattgefunden haben. Ein Lärmprotokoll sowie die Messung des von den Bauarbeiten ausgehenden Schalldruckpegels in Dezibel war nicht vorzulegen.

Den Beschreibungen des Mieters war vielmehr zu entnehmen, dass es sich um wesentliche Beeinträchtigungen handelte, die eine Mietminderung rechtfertigen. Sobald sich der Vermieter gegenüber dem Wohnungsmieter darauf beruft, dass er gegenüber dem Verursacher keine Ansprüche habe, sind konkrete Tatsachen vorzutragen, die dazu führen, dass weder Abwehr- noch Entschädigungsansprüche bestehen. Dies war hier nicht erfolgt. Nachdem die Beeinträchtigungen auch durch Zeugen bestätigt worden waren, räumte das Gericht dem Mieter Minderungsquoten in Höhe von zehn bis 20 Prozent der Bruttowarmmiete für unterschiedliche Zeiträume ein. Eine rückwirkende Mietminderung war auch deshalb möglich, da der Mieter die Mieten jeweils unter dem Vorbehalt der Mietminderung und Rückforderung geleistet hatte. Es konnte dem Mieter mithin nicht vorgeworfen werden, dass er die Mieten in Kenntnis des Mangels in vollständiger Höhe gezahlt hatte. Die Klage war mithin begründet.

 Der Mietenspiegel stellt eine Übersicht der in Hamburg am 1. April 2023 gezahlten Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen dar. Die Wohnungen sind hinsichtlich ihrer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar. Die Mietenspiegel-Tabelle lässt sich jedoch nicht schematisch anwenden, da jede Wohnung und jedes Mietverhältnis Besonderheiten aufweisen. Aus diesem Grund hat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zusätzlich „Erläuterungen zum Mietenspiegel“ und Anwendungshinweise veröffentlicht. Es finden sich hier unter anderem Beispiele für Merkmale einer besseren oder einer durchschnittlichen Wohnungsausstattung.



Mitglieder werben Mitglieder

Einigkeit macht stark. Deshalb sollten Sie Ihre Nachbarn, Kollegen, Verwandten und Freunde von den Vorteilen des Mietervereins überzeugen. Für jedes geworbene Mitglied schreiben wir Ihrem Beitragskonto 15 Euro gut.

Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten

Mieterverein zu Hamburg

von 1890 r.V. · Beim Strohhause 20 · 20097 Hamburg

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

Hiermit wird die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. beantragt. Die Satzung erkenne ich an. Der Beitrag wird von mir unaufgefordert am Anfang eines jeden Kalenderjahres gezahlt. Aufnahmegebühr und Beitrag sollen gemäß dem SEPA-Lastschriftmandat abgebucht werden. – Datenschutzinformationen: mieterverein-hamburg.de.

1. Mitglied Frau Herr

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____
 Beruf _____ Telefon privat _____ Telefon beruflich _____
 E-Mail _____ Newsletter: ja nein

2. Mitglied Frau Herr

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____
 Beruf _____ Telefon privat _____ Telefon beruflich _____
 E-Mail _____ Newsletter: ja nein

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____

Datum, Unterschrift 1. Mitglied _____ Datum, Unterschrift 2. Mitglied _____

SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZZ0000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. **Hinweis:** Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend ab dem ersten Buchungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____

DE _____
 IBAN _____

Datum, Ort und Unterschrift _____



Mieterverein zu Hamburg

von 1890 r.V. · Beim Strohhause 20 · 20097 Hamburg

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

Hiermit wird die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. beantragt. Die Satzung erkenne ich an. Der Beitrag wird von mir unaufgefordert am Anfang eines jeden Kalenderjahres gezahlt. Aufnahmegebühr und Beitrag sollen gemäß dem SEPA-Lastschriftmandat abgebucht werden. – Datenschutzinformationen: mieterverein-hamburg.de.

1. Mitglied Frau Herr

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____
 Beruf _____ Telefon privat _____ Telefon beruflich _____
 E-Mail _____ Newsletter: ja nein

2. Mitglied Frau Herr

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____
 Beruf _____ Telefon privat _____ Telefon beruflich _____
 E-Mail _____ Newsletter: ja nein

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____

Datum, Unterschrift 1. Mitglied _____ Datum, Unterschrift 2. Mitglied _____

SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZZ0000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. **Hinweis:** Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend ab dem ersten Buchungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____

DE _____
 IBAN _____

Datum, Ort und Unterschrift _____

Mitglieder werben Mitglieder

Ich habe ein neues Mitglied (siehe Beitrittserklärung)
für den MIETERVEREIN ZU HAMBURG von 1890 r.V. geworben.

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Individuelle Beratung

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. Rund 78.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

Rechtsschutz

Als Mitglied im Mieterverein haben Sie Prozess-Rechtsschutz für Mietstreitigkeiten. Unsere Rechtsschutz-Versicherung sorgt für 90-prozentigen Kostenschutz. Wir wollen aber keinen Streit. Wenn es doch zu einem Prozess kommt, tragen Sie nur ein geringes Kostenrisiko und brauchen auf Ihr gutes Recht nicht zu verzichten.

Starke Gemeinschaft

Der Mieterverein als Interessenvertretung aller Mieter tritt für ein soziales Mietrecht ein. Als einziger Hamburger Mieterverein gehört er dem Deutschen Mieterbund (DMB) an. Eine starke Mieterorganisation braucht einen großen Mitgliederbestand. Je mehr wir sind, desto besser können wir uns für Sie einsetzen.

Niedrige Kosten

Und das alles für monatlich 6,75 Euro je Haushalt (also Jahresbeitrag 81 Euro), Aufnahmegebühr 15 Euro.

Kurzentschlossene finden nebenstehend ein Beitrittsformular. Wenn Sie weitere Informationen wünschen, rufen oder mailen Sie uns an: (040) 8 79 79-0 oder info@mieterverein-hamburg.de

Mitglieder werben Mitglieder

Ich habe ein neues Mitglied (siehe Beitrittserklärung)
für den MIETERVEREIN ZU HAMBURG von 1890 r.V. geworben.

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Wie würden Sie entscheiden?

Von Dr. Rolf Bosse

Nach dem Gesetz ist es die Hauptpflicht der Vermieterseite, die Wohnung in einem zum Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Verschlechterungen der Mietsache werden als Mangel bezeichnet und lösen Beseitigungs- und Mietminderungsansprüche aus. Streit entsteht oft darüber, ob eine als solche empfundene Beeinträchtigung tatsächlich ein Mangel im Sinne des Gesetzes ist. Hier einige Beispiele:



Die Fälle

1. Die defekte Spülmaschine

Bei Abschluss des Mietvertrags befand sich eine Einbauküche in der Wohnung. Der Vertrag besagte allerdings, diese Küche sei nicht mit vermietet, sondern lediglich kostenlos überlassen mit der Folge, dass die Vermieterin nicht bereit war, die im Verlauf der Nutzung defekt gewordene Spülmaschine zu ersetzen.

2. Legionellen

Im April 2019 wurde wegen eines Legionellenbefalls für alle Mietparteien ein Duschverbot ausgesprochen. Dieses wurde im Juni 2019 wieder aufgehoben, weil die Konzentration unter den kritischen Grenzwert von 10.000 KB E/100 ml gesunken war. Komplett verschwunden war der Befall allerdings erst im September 2021. Wie lange durfte die Miete gemindert werden?

3. Schimmel

Die Mieterseite begehrt von der Vermieterin die Beseitigung eines Schimmelbefalls, der aus ihrer Sicht unter anderem aufgrund von Wärmebrücken entstanden ist. Entgegen den Anforderungen der seinerzeit gültigen Energieeinsparverordnung war die oberste Geschossdecke nicht gedämmt. Aus diesem Grund kühlten Außenwand und Zimmerdecke so sehr

aus, dass sich Kondensat und Schimmel bilden mussten.

4. Gaststätte

Das seit 1990 bestehende Mietverhältnis wurde im Jahr 2020 vom Vermieter gekündigt, weil aus dessen Sicht die Miete zu Unrecht einbehalten wurde. Die Mieterinnen verteidigten sich damit, dass von den im Erdgeschoss gelegenen Gewerbeflächen ein erheblicher Lärm aufgrund des Betriebs einer Tanzschule und einer Gaststätte ausging und dies einen minderungsrelevanten Mangel darstelle.

Die Urteile

Zu 1: Die gesamte Küche gehöre zur Mietsache, urteilte das Amtsgericht Besigheim (22. Juni 2023, 7 C 442/22) und machte den Weg frei für die Instandsetzungsforderung der Mieterseite. Die Vermieterin verstoße gegen ihre Instandhaltungspflicht und könne mit der formularmäßigen Verleihung der Einbauküche keine Instandsetzungskosten auf die Mieterseite abwälzen.

Zu 2: Das Amtsgericht Dresden kam zu dem Ergebnis, dass in dem zugrundeliegenden Fall mit dem Absinken der Legionellenkonzentration auf deutlich unter 3000 kbE/100ml Wasser keine akute Gesundheitsgefahr mehr bestand und damit die Miete nicht mehr gemindert werden durfte (16. Februar 2023, 143 C

2593/22). Weil die Vermieterseite hier recht bekam, musste die Wohnung geräumt und zurückgegeben werden – die Vermieterin hatte aufgrund des hohen Mietrückstands den Vertrag gekündigt.

Zu 3: Das Amtsgericht Stuttgart verurteilte die Vermieterin zur Beseitigung des Schimmels (9. Februar 2021, 37 C 1506/19). Geschuldet sei ein Wohnstandard, der den bei Vertragsschluss geltenden gesetzlichen Anforderungen entspricht. Die Dämmung der obersten Geschossdecke sei ab 2016 in der Energieeinsparverordnung verpflichtend geregelt, sodass sich die Mieterseite auf Basis des 2017 geschlossenen Vertrags hierauf berufen durfte.

Zu 4: Das Amtsgericht München (25. Juni 2021, 473 C 2232/21) verurteilte die Mieterinnen zur Räumung aufgrund von Zahlungsverzugs. Die Vorteile der Wohnung, nämlich die zentrale urbane Lage inmitten von Gastronomie, Bildungseinrichtungen und Geschäften, gehe spiegelbildlich mit den daraus üblicherweise resultierenden Geräuschen und Gerüchen einher. Solche Umfeldbeeinträchtigungen seien hinzunehmen. Etwas anderes gelte nur, wenn zwischen den Vertragsparteien eine bestimmte Beschaffenheit wie „ruhige Lage“ vereinbart ist.

Fazit: Nicht alles, was (durchaus berechtigt) als Mangel empfunden wird, ist auch aus Sicht der Gerichte minderungsrelevant. Bevor Sie also Ihr Mietverhältnis riskieren, lassen Sie sich durch unsere Juristinnen und Juristen beraten! ■

BGH-Urteile (84)

Der Bundesgerichtshof (BGH) produziert fleißig mietrechtliche Urteile und trägt damit zur Klärung strittiger Auslegungsfragen und zur Vereinheitlichung der Rechtsprechung bei. Stefan Schmalfeldt stellt einige neue Grundsatzurteile vor und erläutert kritisch, welche praktische Bedeutung sie für Mieter und Vermieter haben.

Stefan Schmalfeldt,
Leiter der Rechtsabteilung des
Mietervereins zu Hamburg



Foto: Scheerer

Zutritt des Vermieters zur Vorbereitung einer Mieterhöhung

Beschluss vom 28. November 2023 – VIII ZR 77/23

Der Vermieter einer nicht vom Mietenspiegel erfassten Doppelhaushälfte begehrte für sich und einen Gutachter Zutritt zum Haus zwecks Erstellung eines Sachverständigengutachtens zur Begründung einer Mieterhöhung. Nur so könne er ausreichend Informationen zur Ausstattung und des Erhaltungszustands erlangen. Der Mieter verweigerte den Zutritt. Die ortsübliche Vergleichsmiete könne auch anhand der Lagekriterien und daher mit einer Besichtigung von außen ermittelt werden. Das Amts- sowie das Landgericht bejahten den mit einer Duldungsklage geltend gemachten Besichtigungsanspruch und gaben insoweit dem Vermieter recht.

Der BGH schließt sich dieser Bewertung an. Soweit ein sachlicher Grund für eine Besichtigung existiere, habe die Mieterseite die vertragliche Nebenpflicht, den Zutritt zu ermöglichen. Es wären hierbei die grundrechtlich geschützten Rechtspositionen beider Seiten zu bewerten und zu einem Ausgleich zu bringen. Das Interesse eines Vermieters, zur Vorbereitung einer Mieterhöhung eine Besichtigung vorzunehmen, stelle einen sachlichen Grund dar. Die mit der Besichtigung verbundenen Beeinträchtigungen seien auch unter Berücksichtigung des ebenso grundrechtlich geschützten Interesses der Mieterseite, die Wohnung frei von Beeinträchtigungen nutzen zu können, als gering anzusehen und hätten daher zur Vorbereitung der Durchsetzung einer am Wohnungsmarkt üblichen Miete zurückzustehen. Zudem gehöre – entgegen der Ansicht des Mieters – auch der konkrete Erhaltungszustand zur Beschaffenheit der Mietsache. Dieser könne insbesondere durch eine Besichtigung sachgerecht festgestellt werden.

Kommentar: Eine begehrte Wohnungsbesichtigung führt häufig zu Streitigkeiten, zumal für die Mieterseite die „eigenen“ vier Wände einen privaten Rückzugsort darstellen. Ein Anspruch auf eine grundlose Besichtigung der Wohnung existiert daher nicht. Bei Vorliegen eines nachvollziehbaren Interesses, beispielsweise auch einer Mängelanzeige, besteht jedoch regelmäßig die Verpflichtung, eine Wohnungsbesichtigung zu ermöglichen, zumal hierbei auch die mieterseitigen Interessen hinsichtlich einer zielführenden Erledigung der Angelegenheit berücksichtigt werden können. Ein nachvollziehbares Mietwertgutachten kann unter Umständen eine weitere streitige Auseinandersetzung vermeiden. Ohnehin sollten Mieterhöhungen jeweils einer Überprüfung unterzogen werden.

Fristlose Kündigung bei Streit zwischen Mieter und Vermieter

Urteil vom 29. November 2023 – VIII ZR 211/22

Zwischen Vermieter und Mietern, die gemeinsam in einem kleinen Mehrfamilienhaus wohnen, kam es wiederholt zu Streitigkeiten über verschiedene Angelegenheiten. Den Mietern wurden die Fehlbefüllung der Mülltonnen, Lärmbeeinträchtigungen sowie die häufig zugeworfene Einfahrt vorgeworfen.

In einem auch an türkische Mitbewohner gerichteten Schreiben wurde den Mietern zudem vorgehalten, sich rassistisch über Ausländer geäußert zu haben. Nachdem der Vermieter die Mieter im Treppenhaus als „Penner“ bezeichnet und gleichzeitig lautstark darauf hinwies, diese würden „nicht richtig putzen“, erstatteten diese Strafanzeige. Daraufhin kündigten die

Vermieter fristlos, da das Mietverhältnis erkennbar „zerrüttet“ sei. Das Amts- sowie das Landgericht bejahten zwar das zerrüttete Vertragsverhältnis. Es könne jedoch nicht festgestellt werden, dass das Verhalten der Mieter ursächlich sei. Insbesondere treffe der mieterseitige Vorwurf einer offenkundig falschen Unterstellung rassistischer Äußerungen zu.

Auch der BGH bestätigte die Vorinstanzen. Hiernach hätten sich die Mieter nicht pflichtwidrig verhalten, sodass die fristlose Kündigung nicht gerechtfertigt sei. Eine Zerrüttung des Mietverhältnisses könne nicht allein eine fristlose Kündigung ermöglichen. Auch könne die Nähe zwischen der Vermieter- und Mieterseite in einem Haus eine Kündigung nicht rechtfertigen. Es hätte insoweit einer erheblichen Vertragsverletzung der Mieterseite bedurft. Der Gesetzgeber habe lediglich eine Regelung getroffen, die der Vermieterseite eine Kündigung in einem Zwei-Familienhaus, wobei eine Wohnung auch von den Vermietern bewohnt wird, ermöglicht. Diese Regelung könne jedoch nicht auf ein Mehrfamilienhaus übertragen werden.

Kommentar: Die Rechtsprechung ist zu begrüßen. Nur der Beweis eines erheblichen Vertragsverstoßes, der der Vermieterseite ein weiteres Festhalten am Vertrag nicht zumutbar erscheinen lässt, kann einen Räumungsanspruch auslösen. Es reicht nicht aus, dass ein vermeintliches Fehlverhalten durch die Mieter zum Anlass genommen wird, sich eines unliebsamen Vertragspartners zu entledigen. Eine verschuldensunabhängige Trennung ist lediglich im Familienrecht – aus gutem Grund – geregelt und strahlt daher auf andere Rechtsverhältnisse nicht aus.

Beweislast für Renovierungszustand zu Mietbeginn

Beschluss vom 30. Januar 2024 – VIII ZB 43/23

Die Mieterin hielt die Klausel im Formularmietvertrag bezüglich der Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen für unwirksam und verlangte von der Vermieterin die Renovierung der Wohnung, da ihr die Wohnung zu Mietbeginn unrenoviert übergeben und kein angemessener Ausgleich hierfür in Geld erbracht worden sei. Nach der Rechtsprechung bestünde für sie daher keine Pflicht zur Renovierung. Nachdem die Vermieterin die Durchführung der Renovierung verweigerte, erhob die Mieterin Klage auf Zahlung eines Kostenvorschusses zur Durchführung der Renovierung. Vor dem Amts-

gericht erfolgte zwischen den Parteien ein Vergleich, sodass nur noch über die Kosten des Verfahrens zu entscheiden gewesen ist. Hierbei entschied das Amtsgericht zugunsten der Mieterin, während das Landgericht die Kosten der Mieterin auferlegte.

Der BGH entschied ebenso zugunsten der Vermieterin. Die Beweislast für den Einwand der Übernahme einer nicht renovierten Wohnung zu Mietbeginn trage die Mieterin. Ihre Ansicht, dass Reparaturen grundsätzlich vermietenseits zu veranlassen seien und die Beweislast daher auf der Vermieterseite läge, treffe nicht zu. Die Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf die Mieterseite seien bereits seit Jahrzehnten anerkannt, sodass es nach allgemeinen Regelungen Aufgabe der Mieterin gewesen sei, die für sie günstigen Umstände nachzuweisen. Da ihr dies im Verfahren nicht gelungen sei, wäre sie ohne den Vergleich unterlegen und hätte daher auch die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Kommentar: Eine problematische Entscheidung zu einem häufigen Streitpunkt. In den Formularmietverträgen wird regelmäßig darauf hingewiesen, dass die Wohnung in einem renovierten beziehungsweise nicht renovierungsbedürftigen Zustand vermietet wird. Die Vermieterseite beruft sich sodann bei Mietende auf den von ihr im Mietvertrag aufgenommenen Hinweis. Daher hätte die Beweislastverteilung auch zulasten der Vermieterseite erfolgen können. Der Mietpartei ist daher regelmäßig zu empfehlen, bereits bei Einzug den tatsächlichen Renovierungszustand durch geeignetes Bildmaterial sowie in Zeugengegenwart zu erfassen. So können bei Mietende unnötige Renovierungskosten vermieden werden.

Zulässigkeit einer Abgeltungsregelung bei Schönheitsreparaturen

Urteil vom 6. März 2024 – VIII ZR 79/22

Der Mietvertrag enthielt die Regelung, dass die Mieterseite die laufenden Schönheitsreparaturen sowie anteilige Schönheitsreparaturkosten trägt, soweit bei Mietende Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind. Im Hinblick auf die Vereinbarung war die monatliche Miete um 80 Euro reduziert worden. Die Mieterseite hatte mietvertraglich die Wahl, diese Variante zu wählen oder jeweils 80 Euro monatlich mehr zu zahlen und für die Schönheitsreparaturen nicht aufzukommen. Nach Mietende erhob die Vermieterin für die Kosten der Schönheitsreparaturen auf Basis einer gutachterlichen Einschätzung einen Betrag in Höhe von 1.253,45 Euro und verrechnete diesen mit der Mietkaution. Die Mieter waren hiermit nicht einverstanden. Sie hielten die Verpflichtung der Übernahme anteiliger Schönheitsreparaturkosten für unwirksam. Nachdem zunächst das Amtsgericht die Klage zurückgewiesen hatte, gab das Landgericht Berlin der Mieterin recht.

Der BGH kam ebenso zu dieser Einschätzung, da eine Vertragsklausel, die der Mieterseite einen Teil der zukünftig entstehenden Kosten der Schönheitsreparaturen auferlegt, unwirksam sei, soweit es sich hierbei um eine vorformulierte Regelung und mithin eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt. Dies sei eine unangemessene Benachteiligung der Mieterseite, die insbesondere auch eine Einschätzung der künftigen Kostenbelastung nicht ermögliche. Das Landgericht habe aber rechtsfehlerhaft

angenommen, dass ein Zahlungsanspruch auch bei einer individuellen Regelung nicht geltend gemacht werden könne. Vorliegend sei jedoch die Vereinbarung einer individuellen Quotenregelung, nach der die Kosten die Mieterseite zu tragen habe, „wirksam möglich“. Voraussetzung sei, dass die Vermieterseite die Regelung ernsthaft zur Disposition gestellt hätte und zu einer Änderung der Klausel bereit gewesen sei. Hierbei hätte die Mieterseite Gelegenheit erhalten müssen, eigene Textvorschläge einzubringen. Hierbei genüge es nicht, dass die Vermieterseite lediglich eine vorformulierte Wahl zur Übernahme der Kosten der Schönheitsreparaturen bei einer um 80 Euro verminderten Miete oder um eine entsprechend höhere Miete bei Verzicht auf eine Kostenbeteiligung gelassen habe. Daher habe das Landgericht in einem erneuten Verfahren zu klären, ob die Quotenregelung im vorliegenden Fall individuell ausgehandelt wurde oder es sich um eine – sodann unwirksame – Allgemeine Geschäftsbedingung handele.

Kommentar: Der BGH wiederholt seine Entscheidung hinsichtlich einer im Mietvertrag vorformulierten Quotenregelung, die eine unangemessene Benachteiligung darstellt und mithin regelmäßig unwirksam ist. Dies ist insoweit zu begrüßen. Durch den Hinweis, dass im Einzelfall eine individuelle Regelung hierzu möglich ist, besteht jedoch weiterhin Gefahr zukünftiger Auseinandersetzungen. Es steht zu befürchten, dass Vermieter entsprechende Regelungen aufnehmen und den Anschein erwecken, dass diese jeweils konkret mit der Mieterseite ausgehandelt wurden und diese daher bezüglich der Formulierung auch habe Einfluss nehmen können. Den Mietern ist daher stets eine Überprüfung dieser Regelung vor Mietende zu empfehlen! ■



Kostenfaktor Gaspreis-Index

Widerstand gegen überhöhte Fernwärmeabrechnungen formiert sich

AP = 1,207f₁ * (EGEX + 0,334f₂ + St + N + K + Bu). Was Sie gerade gelesen haben, ist eine Preisänderungsklausel. Sie bestimmt die Entwicklung des Arbeitspreises im Rahmen eines Fernwärmelieferungsvertrags. Sie ist verantwortlich dafür, dass viele Mieterhaushalte im Jahr 2022 deutlich höhere Heizkosten hatten als in den Vorjahren. Grund genug, sich intensiv mit ihr und ihren „Geschwistern“ zu befassen.

Denn es gibt nicht nur eine Berechnungsmethode für Preisanpassungen bei der Fernwärme. Tatsächlich besteht der Preis, den wir je Kilowattstunde Fernwärme bezahlen, nicht einmal aus nur einem Preiselement. Bei Fernwärme wird ein Gebäude nicht durch eine eigene Heizung mit Wärme und Warmwasser versorgt, sondern durch eine in der Immobilie installierte Übergabestation. Dort treffen Rohrleitungen, die Heißwasser durch das Wohngebiet transportieren, auf die Abzweigung in das jeweilige Haus, wo dann mithilfe der Wärme aus dem Netz der eigene Heizkreislauf und die Warmwasserversorgung betrieben werden.

Also müssen die Eigentümer des Gebäudes keine eigene Heizung installieren, warten oder reparieren und sparen ordentlich Kosten. Stattdessen bezahlen sie nicht nur den Brennstoff (Gas, Öl, Pellets et cetera), sondern auch für die Erhaltung und Modernisierung des Wärmenetzes und der Erzeugungsanlage. Die Wärme wird nämlich entweder in der Nähe des Wohngebiets für alle angeschlossenen Gebäude zentral erzeugt; oder im Fall des in vielen Stadtteilen vorhandenen Wärmenetzes des mittlerweile wieder städtischen Versorgers Hamburger Energiewerke vor allem in den Kraftwerken Wedel und Tiefstack. Die Kosten für den Betrieb dieser ganzen Anlagentechnik werden mit dem sogenannten Grundpreis berechnet, der 30 bis 40 Prozent der Gesamtkosten ausmachen kann. Hinzu kommt der Arbeitspreis, mit dem die Kosten des Wärmelieferanten für den eingesetzten Brennstoff gedeckt werden sollen, sowie der Emissionspreis für die angefallene Menge CO₂.

Der Arbeitspreis ist im Jahr 2022 deswegen in den Fokus der Prüfung von Heizkostenabrechnungen gerückt, weil er sich orientiert an der Entwicklung des Börsenpreises für Erdgas (EGEX). Und dieser Index hat sich im Lauf des Jahres 2022 zeitweilig um mehr als das Zehnfache erhöht. Kein Wunder, dass sich damit der Arbeitspreis, der sich an der Formel am Anfang dieses Textes orientiert, ebenfalls exorbitant erhöht hat.



In der Vergangenheit war es für die mietrechtliche Beratung selten von Interesse, welche preisbildenden Faktoren für die Fernwärme herangezogen wurden, weil die Kosten stets relativ stabil und plausibel waren. Erst jetzt lohnt es sich, die Frage zu stellen, ob solche Klauseln überhaupt zulässig sind. Und da gibt es Regelungen, allgemeine Vertragsgestaltungsvorgaben, genannt AVBFernwärmeV, die zumindest nahelegen, dass ein Arbeitspreis, der sich im Übermaß am EGEX orientiert, nicht zulässig ist.

Aus diesem Grund hat der Bundesverband der Verbraucherzentralen mehrere Fernwärmeunternehmen verklagt, um die Unzulässigkeit der verwendeten Klauseln feststellen zu lassen. Auch der Mieterverein zu Hamburg steht vor der Frage, wie er seinen Mitgliedern möglichst zielführend helfen kann, keine höheren Fernwärmekosten zu zahlen als gesetzlich zulässig ist. Selbst sogenannte Musterfeststellungsklagen auf den Weg zu bringen, ist eine Möglichkeit. Diese würden sich dann allerdings nicht gegen die Fernwärmeunternehmen richten, sondern gegen die Wohnungsunternehmen, die mit den Fernwärmeunternehmen die Verträge geschlossen haben und die Kosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen an die Mieterschaft weitergeben. Parallel wird in allen infrage kommenden Fällen

der jeweiligen Heizkostenabrechnung widersprochen.

Allein Musterfeststellungsklagen in Aussicht zu stellen, hat dazu geführt, dass der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen als Interessenvertretung der norddeutschen Genossenschaften und der SAGA einen Musterwiderspruch für seine Mitgliedsunternehmen gegenüber den Fernwärmeunternehmen erstellt hat und gleichzeitig in den Austausch mit diesen Unternehmen getreten ist. Der Mieterverein zu Hamburg ist daran beteiligt.

Wir werden sehen, ob auf dieser Ebene bereits eine Lösung erzielt werden kann. Diese muss darin bestehen, die Wirksamkeit jeder einzelnen Preisänderungsklausel gegebenenfalls auch gerichtlich zu überprüfen und für den Fall, dass am Ende die Unwirksamkeit feststeht, die Korrektur der jeweiligen Heizkostenabrechnung zu erreichen.

Wir werden Sie über die weitere Entwicklung auf dem Laufenden halten. Um dem Fernwärmewiderstand beizutreten, sollten Sie Ihre Heizkostenabrechnung des Jahres 2022 prüfen und sich für den Fall, dass dort in der Rubrik Brennstoff Fernwärme vermerkt ist und die Kosten von 2021 auf 2022 um mindestens 40 Prozent angestiegen sind, an die Rechtsabteilung des Mietervereins wenden. ■

Sozialwohnungen für die Mittelschicht

Hamburg führt „3. Förderweg“ ein

Von Christopher von Savigny

Es ist eine Neuerung, die auf den ersten Blick absurd erscheint: Um die grassierende Wohnungsnot zu lindern und auch der „Mitte der Gesellschaft“ bezahlbare Mieten zu ermöglichen, hat die Stadt Hamburg zum 1. April den sogenannten „3. Förderweg“ eingeführt.

Ab sofort haben demnach auch gut situierte Haushalte einen Anspruch auf eine geförderte Wohnung – also auf eine „Sozialwohnung“, wenn man so will. Die Einkommensgrenzen (Jahresbrutto) liegen bei 42.200 Euro (Ein-Personen-Haushalt), 62.800 Euro (Zwei-Personen-Haushalt) beziehungsweise 80.250 Euro (Drei-Personen-Haushalt). Die Anfangsmiete soll nicht mehr als

12,10 Euro pro Quadratmeter kalt betragen. Alle zwei Jahre darf der monatliche Abschlag um maximal 20 Cent pro Quadratmeter erhöht werden. Durch die Einführung des 3. Förderwegs erhalten – zahlentechnisch betrachtet – 650.000 Hamburger Haushalte ein Anrecht auf geförderten Wohnraum – das entspricht etwa zwei Dritteln der Bevölkerung. Zuvor waren es 600.000 Haushalte.

Angestoßen hatten die Maßnahme die Hamburger Regierungsfractionen. „Die Mitte der Gesellschaft kann sich die eskalierenden Marktmieten nicht mehr leisten“, begründet Olaf Duge, wohnungspolitischer Sprecher der Grünen, den Vorstoß. „Ein 3. Förderweg soll hier jetzt unterstützen und für Entlastung sorgen, wenn die Miete bei 11 bis 13 Euro pro Quadratmeter liegt. Damit reagieren wir schnell und schließen eine Lücke, zahlreiche Haushalte werden von dieser Maßnahme für gefördertes Wohnen profitieren.“ Laut Martina Koeppen, SPD-Sprecherin für Stadtentwicklungspolitik, investiert Rot-Grün bereits jetzt „Rekordfördersummen“ von rund einer dreiviertel Milliarde Euro pro Jahr in den Wohnungsbau. In den vergangenen Jahren sei es gelungen, den Sozialwohnungsbestand in Hamburg zu stabilisieren. „Vor dem Hintergrund war die Entscheidung richtig, die Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen auszuweiten“, so Koeppen.

Beim Thema Wohnraumförderung steht Hamburg im bundesweiten Vergleich recht gut da – tatsächlich ist aber die Anzahl der Sozialwohnungen in der Hansestadt seit 2003 um 50 Prozent gesunken, von 150.000 auf 75.000.

Auch das neue Förderprogramm gibt es bisher nur in der Theorie, weil die Wohnungen noch gar

nicht existieren. „Der Senat muss erst einmal die fast 600.000 Haushalte versorgen, die eine Wohnung im 1. oder 2. Förderweg beanspruchen könnten“, sagt Stadtentwicklungsexpertin Heike Sudmann (Linke), „hier fehlen nämlich mehrere hunderttausend Wohnungen mit Mieten zwischen sieben und neun Euro.“

Vielfach gefordert wird auch eine Entschlackung der Bauordnung, wodurch sich die Kritiker deutlich mehr Aufwind für den Wohnungsbau erhoffen als durch das neue Förderinstrument.

Der Mieterverein zu Hamburg sieht das ähnlich: „Der 3. Förderweg dürfte kein Mittel werden, den Wohnungsbau anzukurbeln, weil es eine weitere bürokratische Aufgabe ist, die Mittel dafür zu bekommen“, sagt der Vorsitzende Dr. Rolf Bosse, „die Kosten für die Errichtung der Wohnungen bleiben gleich, die Mieten werden lediglich erschwinglicher. Die Wohnungsnot dürfte damit also nicht gelindert werden.“ Zudem hätten die eigentlich Bedürftigen nichts davon, erst recht nicht die Studierenden. Bosse kann die Neuerung zwar „nachvollziehen“, findet aber, dass es geeignetere Maßnahmen gibt. Als Beispiel nennt er das – in Österreich und in den Niederlanden eingesetzte – Instrument der „Wohnungsgemeinnützigkeit“, das auch langfristig bezahlbaren Wohnraum herstellen könne. Denn die Hamburger Wohnungen des 3. Förderwegs fallen, wie bei Sozialwohnungen üblich, nach meist 30 bis 40 Jahren aus der Bindung und gehen in den freien Wohnungsmarkt über.

Wer in Hamburg als Bauherr vom 3. Förderweg profitieren will, kann von der städtischen Investitions- und Förderbank (IFB) Baukostenzuschüsse oder günstige Darlehen bekommen. Ein paar Zahlen: Zwischen 2011 und 2022 wurden in der Hansestadt 126.000 neue Wohnungen genehmigt, davon 30.200 geförderte. Insgesamt 23.600 geförderte Wohnungen wurden im gleichen Zeitraum fertiggestellt. Zum Vergleich: Als einzelner Mieter einer Sozialwohnung des 1. Förderwegs (7,10 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter) darf man lediglich 28.500 Euro pro Jahr verdienen, beim 2. Förderweg (9,20 Euro) liegt die Grenze bei 35.300 Euro. ■

Sozialwohnungen mit Geschichte: Das auch als „Affenfelsen“ bezeichnete weiße Hochhaus im Osdorfer Born ist über 50 Jahre alt.
Foto: von Savigny

LESERBRIEF

Editorial, M/1/2024

Sehr geehrter Herr Dr. Bosse,

ich erlaube mir Ihr Editorial der Ausgabe 1/2024 des *Mieter-Journals* zu kommentieren.

Ich teile die Ansicht Ihres langjährigen Mitglieds, dass der Mieterverein zunehmend eine linksorientierte Ausrichtung verfolgt. Immer stärker positioniert sich der Mieterverein als Unterstützer einer linksgrünen Politik. Die Teilnahme des Mietervereins an den Demonstrationen gegen rechte Tendenzen ist das i-Tüpfelchen auf seiner Positionierung im linksgrünen Mainstream.

Ihre Ansicht, die AfD sei mieterfeindlich, belegen Sie nicht mit Fakten. Die AfD will aus Deutschland keineswegs ein Land der Wohnungseigentümer machen.

Die Beteiligung des Mietervereins an den Demonstrationen gegen rechte Tendenzen halte ich für unangemessen. Die Mitglieder des Mietervereins vertreten eine breite Palette politischer Ansichten, die von links (LINKE, SPD, die Grünen) bis rechts (konservativ CDU, AfD) reicht. Damit riskieren Sie, Ihre Mitglieder zu verärgern, die keine linksgrüne Meinung teilen. Auf zahlreichen Transparenten wurden Menschen, die eine andere Meinung als die regierenden Parteien vertreten, als Nazis diffamiert.

Ich hege die Befürchtung, dass der Mieterverein sein Versprechen, sich um sämtliche Anliegen der Mitglieder zu kümmern, nicht erfüllen kann. Zumindest scheint der Kampf gegen die großen Wohnungskonzerne (wie beispielsweise Vonovia) verloren. Es wäre angebracht, wenn der Mieterverein den Mietern gegenüber ehrlicher wäre und zugeben würde, dass die großen Konzerne zu mächtig sind und es dem Mieterverein in dieser Auseinandersetzung an Stärke fehlt.

Es ist bedauerlich, dass meine Familie und ich von Vonovia mit ständig neuen und überhöhten Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen und Mieterhöhungsverlangen belastet werden. Bisher haben wir vom Mieterverein keine effektive und nachhaltige Unterstützung erhalten. Es scheint, dass auch in der Nachbarschaft ähnliche Erfahrungen gemacht werden.

In Anbetracht meiner bisherigen Ausführungen bin ich unsicher, ob es überhaupt noch sinnvoll ist, meine Mitgliedschaft fortzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen,

Klaus-Peter Schmidt

Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrter Herr Schmidt,

vielen Dank für Ihre Zuschrift. Sie monieren, der Mieterverein verfolge zunehmend eine linksorientierte Ausrichtung. Leider ist es so, dass die Interessen von Mieterinnen und Mietern größere Berücksichtigung finden in der Programmatik von Parteien und Gruppierungen, die als „links“ oder „grün“ bezeichnet werden als von solchen, die dem „konservativen“ oder „rechten“ Spektrum zugeordnet werden. Wie viel einfacher wäre unsere Arbeit, wenn Mieterinnen (weiter Seite 27) ⇨

Weniger Hürden beim Mieterstrom

Bundesregierung schafft mit Solarpaket I mehr Anreize für Installation von Photovoltaikanlagen und Balkonkraftwerken

Von Anna Salewski

Mitte Mai trat das Solarpaket I, eine Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG), in Kraft. Das EEG regelt alle möglichen Formen der Erzeugung und Einspeisung regenerativer Energie. Mit dem Solarpaket I will die Bundesregierung den Ausbau der Solarenergie in Deutschland beschleunigen. Um das zu erreichen, gibt es nun Vereinfachungen und Änderungen bei der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung mit Mieterstrom und bei Balkonkraftwerken.

Bisher mussten Mieterinnen und Mieter diverse bürokratische Hürden meistern, bevor sie ein Balkonkraftwerk in Betrieb nehmen konnten, um selbst Strom zu erzeugen. Mit dem Solarpaket I entfällt nun die Anmeldung beim örtlichen Netzbetreiber, nur eine Registrierung im Marktstammdatenregister – diese ist bequem online möglich – ist noch zwingend erforderlich. Wer noch keinen digitalen Stromzähler hat, muss außerdem nicht mehr darauf warten, dass der Netzbetreiber den alten Zähler austauscht, bevor er ein Balkonkraftwerk verwenden kann. Dieses darf ab sofort zudem mithilfe eines herkömmlichen Schukosteckers angeschlossen werden, was die Installation erheblich erleichtern soll. Nach wie vor benötigen Mieterinnen und Mieter eine Zustimmung der Vermieterseite, wenn sie ein Balkonkraftwerk außen am Balkon befestigt installieren möchten.

Weniger Hürden gibt es auch bei der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung mit Solarstrom von Dächern, Garagen oder Batteriespeichern. Hier entfällt der komplizierte Umweg über die Einspeisung des PV-Stroms ins allgemeine Stromnetz, denn der günstigere Solarstrom kann direkt in den Mehrfamilienhäusern genutzt werden. Außerdem gibt es auch eine Neuregelung in Bezug auf Versorgungsunterbrechungen. So wurden Vermieter und Vermieterinnen, die Mieterstrom mithilfe einer Photovoltaikanlage anbieten, bisher als PV-Anlagenbetreiber zum Energieversorger und mussten zusätzliche Verträge mit Stromlieferanten abschließen, um die durchgehende Versorgung zu sichern. Ab sofort können Mieterinnen und Mieter selbst einen günstigen Ergänzungstarif abschließen für Strombedarf, der nicht über die PV-Anlage gedeckt werden kann.

Es bleibt zu hoffen, dass die Änderungen des Solarpakets I nun genügend Anreize für Mieter und Vermieter bringen, mehr als bisher auf Solarenergie zu setzen. Das Potenzial ist groß, so einen wichtigen Beitrag für die Energiewende zu leisten, denn 40 Prozent des Energiebedarfs der Bundesrepublik entfallen auf Wohngebäude. Diesen Bedarf zu senken und zugleich die Form der Energieversorgung von fossilen zu regenerativen Trägern zu transformieren, ist eine der größten und wichtigsten Aufgaben, die vor uns liegen. ■



Kündigungsfrist nach Hamburger Vorschrift

Bis wann Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung zurückgeben müssen

Von Jacqueline Lietzow
und Sebastian Stützel

Nach einer Kündigung des Mietverhältnisses stehen viele Mieterinnen und Mieter vor der Frage, bis wann sie verpflichtet sind, ihre Wohnung zurückzugeben. Aufgrund einer mieterfreundlichen Vorschrift müssen sie ihre Wohnung in Hamburg nicht am Wochenende räumen.

Das Hamburger Landesrecht sieht in Paragraph 25 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) vor, dass gemietete Räume, für welche vierteljährliche oder längere Kündigungsfristen bestehen, bei Beendigung des Mietvertrages bis 12 Uhr mittags des auf die Beendigung nächstfolgenden Werktags zu räumen sind. In der Praxis einigen sich die Parteien meist auf einen Rückgabetermin. Dabei steht die Kommunikation vermietetseits im Vordergrund, um einen reibungslosen Ablauf der Übergabe zu gewährleisten.

Was gilt aber für den Fall, dass das Mietverhältnis an einem Samstag endet? Grundsätzlich ist der Samstag ein Werktag. Paragraph 193 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) schützt diesen Tag jedoch im Fall der Rückgabe und benennt den darauffolgenden Werktag als maßgebliches Datum. Eindeutig ist diese Rechtsfrage nicht geklärt. Die Rechtsprechung des Hamburger Landgerichts deutet an, dass Paragraph 25 AGBGB die gleiche Schutzintention wie Paragraph 193 BGB zukommt. Folgerichtig ist der Samstag bei der Rückgabe der Wohnung unmaßgeblich. Der Hamburger Landesgesetzgeber hat sich für einen Schutz der Mieter entschieden. Konkret heißt dies: Wenn das Mietverhältnis an einem Samstag endet, schuldet der Mieter die Rückgabe erst am darauffolgenden Montag.

Laut der Hamburger Vorschrift mussten Mieter zum Beispiel bei einem Ende des Mietverhältnisses am Mittwoch, 31. Januar 2024, die Wohnung am Donnerstag, 1. Februar 2024, bis spätestens 12 Uhr mittags räumen. Bei einem Ende des Mietverhältnisses am Freitag, 31. Mai 2024, war die Wohnung jedoch nicht am Samstag, 1. Juni, sondern am Montag, 3. Juni 2024, bis spätestens 12 Uhr mittags zu räumen. Endet das Mietverhältnis am Samstag, 31. August 2024, läuft die Räumungsfrist bis Montag, 2. September, 12 Uhr mittags.

Der Kündigungskalender des Mietervereins (siehe Seite 29) bezieht diesen weitreichenden Schutz für Mieterinnen und Mieter ein. Verschiebt sich durch die Hamburger Vorschrift die Räumung von einem Samstag auf einen Montag, werden Leserinnen und Leser des Kündigungskalenders an dem jeweiligen Datum darauf aufmerksam gemacht. ■



Foto: Scheerer

und Mieter allen Parteien am Herzen liegen. Würden sich alle beim Mieterschutz überbieten, wäre bezahlbarer Wohnraum in ausreichender Zahl kein Wunschtraum, sondern Realität.

Unsere Teilnahme an Demonstrationen gegen Rechtsextremismus beanstanden Sie und meinen, wir belegten unsere Ansicht, die AfD sei mieterfeindlich, nicht mit Fakten. In der Tat habe ich in meinem Editorial angesichts der Kürze des Textes nicht weiter ausgeholt zu den wohnungspolitischen Positionen der AfD. Das haben wir allerdings bereits im *MieterJournal* 3/2021 zur letzten Bundestagswahl gemacht. Das können Sie auf unserer Website nachlesen. Die Auseinandersetzung mit der Programmatik ergibt, dass die AfD zahlreiche mieterschützende Vorschriften aufweichen oder ganz beseitigen und den Wohnungsmarkt dem freien Spiel der Kräfte der Marktakteure überlassen will.

Gerade die Vonovia, unter der Sie als Mieter leiden, ist das Resultat einer Liberalisierung und Privatisierung des Wohnungsmarktes seit den 1990er-Jahren, die nach dem Willen der AfD fortgesetzt werden soll.

Die Demonstrationen, zu deren Teilnahme der Mieterverein mit aufgerufen hat, richteten sich nicht gegen rechte Tendenzen, sondern gegen Rechtsextremismus. Es ist wichtig, dass wir unterscheiden zwischen konservativ/rechts und rechtsextrem. Dass wir jede Form des Extremismus ablehnen, versteht sich von selbst. Als demokratische Organisation sehen wir es als unsere Aufgabe, für die Demokratie einzustehen. Dabei liegt es uns fern, konservative Haltungen per se zu delegitimieren oder Personen, die diese Haltungen vertreten, zu verunglimpfen.

In einem Satz: Es geht hier nicht darum, sich gegen rechte oder konservative Ansichten zu stellen, sondern es geht um politische Arbeit für diejenigen, denen dieser Verein verpflichtet ist: seinen Mitgliedern und allen Mieterinnen und Mietern Hamburgs und Umgebung. Der Mieterverein ist die Stimme der Mieterinnen und Mieter, die in Politik und Gesellschaft gehört wird. Zugleich ist er die Institution, die ihren Mitgliedern im individuellen Einzelfall Rat und Hilfe anbietet.

Dies tun wir auch für Sie. Ihrer Wahrnehmung nach leider nicht mit dem Erfolg, den Sie sich wünschen. Ich kenne Sie und die Wohnanlage, in der Sie leben seit Jahren. Ich weiß, dass die Auseinandersetzung mit der Vonovia schwer ist und Sie vor allem aushalten müssen, Nachzahlungen zu verweigern, Mieterhöhungen zu kürzen und dann die sich anschließenden Gerichtsprozesse zu überstehen. Das ist nicht einfach, lohnt sich aber, weil wir die gerichtlichen Auseinandersetzungen mit der Vonovia immer zum Vorteil unserer Mitglieder entscheiden. Lassen Sie sich also nicht vom Goliath Vonovia entmutigen! Der Kampf ist alles andere als verloren.

Wir haben wirksame Strategien gegen überhöhte Betriebskostenabrechnungen und unzulässige Mieterhöhungen. Es ist an Ihnen, unsere Empfehlungen umzusetzen, Nachzahlungen zu verweigern, höhere Vorauszahlungen nicht zu leisten und mit unserer Unterstützung dann die Prozesse, die sich anschließen, zu bestehen. Nehmen Sie unsere Beratung in Ihren Mietangelegenheiten in Anspruch! Verfolgen und begleiten Sie weiterhin unsere Arbeit und melden Sie sich, wenn Sie weiteren Austausch wünschen!

Mit freundlichen Grüßen,

Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender

Das Porträt: Dr. Andreas Kleinau, Chef der HafenCity GmbH

Stadtteilentwickler und Krisenmanager



Von Volker Stahl

Seinem Vorgänger als Geschäftsführer der HafenCity GmbH, Jürgen Bruns-Berentelg, eilte der Ruf voraus, in Hamburgs jüngstem Stadtteil omnipräsent gewesen zu sein. Der neue Chef, Dr. Andreas Kleinau, setzt andere Akzente: „Ich bin nicht erpicht darauf, Mister HafenCity zu sein. Meine Aufgabe sehe ich in der Flächenentwicklung.“ Doch aktuell ist der studierte Betriebswirt eher als Krisenmanager und -moderator gefragt – die geplätzte Eröffnung des Westfield Hamburg Überseequartiers und der peinliche Baustopp des städtebaulichen Prestige-projekts Elbtower werfen unangenehme Fragen auf.

Der Konferenzraum an der Osakaallee 11 im Herzen der HafenCity gewährt nicht nur einen Blick auf den Magdeburger Hafen und das Maritime Museum, wo am Tag unseres Treffens die Innenministerkonferenz stattfindet, sondern auch auf die Flora und Fauna des bis 2040 neu entstehenden Stadtteils. Entlang der Magistralen wachsen immer mehr Straßenräume dem Himmel entgegen und auf der Jalousie über einem Fenster am Fleet brütet eine Spatzenfamilie. Die Zeit, als Myriaden von Spinnen über Hamburgs 104. Stadtteil herfielen und von einer ökologischen Einöde kündeten, scheint sich ihrem Ende zuzuneigen.

Wenige Monate nach seiner Inthronisation im November 2021 wies Kleinau in einem Gespräch mit dem *Hamburger Abendblatt* auf ein Versäumnis der Stadtplanung hin: „Es ist wichtig, dass wir in der HafenCity viele Grünflächen schaffen.“ Immerhin: Mit dem Lohsepark ist eine kleine grüne Oase entstanden, die Tieren einen Lebensraum bietet und Menschen zur Muße oder zum Luftholen einlädt – wenn mal kein Kreuzfahrtschiff in der Nähe ist. 600 Bäume, darunter Eichen, Linden und einige Exoten, aber auch Apfel- und Kirschbäume filtern zumindest etwas Feinstaub heraus. Die Frage, ob die HafenCity noch grüner werde, antwortet Kleinau klar mit „ja“ und nennt als Beispiel die „neuen Freiräume am Strandkai“, die im Mai eröffnet wurden: „Die beiden neuen Promenaden und der Platz werden durch die Elbe und den Grasbrookhafen zu beiden Seiten von Wasser umgeben. Wir haben den Entwurf des Landschaftsarchitekturbüros Miralles Tagliabue EMBT aus Barcelona insbesondere mit Blick auf die Grünplanung gestärkt.“ So seien dort beispielsweise rund 800 Quadratmeter Rasenfläche und rund 50 Bäume mehr angepflanzt worden.

Wer dem 57-Jährigen am riesigen Konferenztisch gegenüber sitzt, trifft auf einen zugewandten Gesprächspartner, der seine Meinung offensiv vertritt. Einige Fragen hätten zwar „eine bestimmte Richtung“, kritisiert er – und antwortet trotzdem. Anschließend entwickelt sich ein anregendes Gespräch über die Aufgabe der Medien unter erschwerten Bedingungen. In diesem Zusammenhang erzählt Kleinau, wie er den Umzug des Nachrichtenmagazins *DER SPIEGEL* von der Brandstwierte in die HafenCity seinerzeit als Immobilien-Berater begleitet hat. Er

erinnert sich an die zu Zeiten von Augstein und Aust legendären Montags-Konferenzen, wo Rauchschwaden durch den Raum waberten und die Sicht vernebelten. Ja, er könne noch viele Anekdoten erzählen, doch der Gentleman schweigt.

Das bisweilen verlotterte Journalistenleben mit spätem Aufstehen und obligatorischem Feierabend-Bierchen dürfte dem Frühaufsteher – morgens um 6 Uhr! – ebenso fremd sein wie Nikotinschwaden. Sportlich startet er mit Spinning und Joggen in den Tag, um sich nach dem Frühstück in Hoheluft-Ost auf sein E-Bike zu schwingen und zu seinem Arbeitsplatz zu radeln, bei jedem Wetter!

Eine gute Konstitution ist hilfreich, wenn man unangenehme Fragen beantworten muss, wie die zur geplätzten Eröffnung des Westfield Überseequartiers. „Die Verschiebung sollte nicht den Blick darauf verstellen, dass die Bauherrin Unibail-Rodamco-Westfield seit dem ersten Spatenstich im April 2017 die außerordentlich anspruchsvolle, komplexe Bauleistung für 14 Einzelgebäude herausragend bewältigt hat“, sagt Kleinau: „Vor allem ändert sich nichts an der künftigen Rolle des Quartiers: Das Überseequartier wird das großstädtischste und publikumsintensivste Quartier der HafenCity.“ Auch die Verknüpfung mit der City werde gestärkt. Und was wird aus dem vom Volksmund so genannten „Kurzen Olaf“? „Der Elbtower ist ein privatwirtschaftliches Projekt. Es ist die Aufgabe des vorläufigen Insolvenzverwalters, die Fortführung des Projekts und damit den Weiterbau herbeizuführen und mit der Stadt abzustimmen.“

Überhaupt sei „Stadtentwicklung ein ständiger Lernprozess“, betont Kleinau. Und diesen könne man an der HafenCity an vielen Stellen erkennen, zum Beispiel beim Wohnungsbau. „In den Anfängen war für die HafenCity kein geförderter Wohnungsbau vorgesehen. Wir haben 2010 dennoch damit begonnen.“ Mit Erfolg: Seit 2011 sind mindestens ein Drittel aller Wohnungen öffentlich gefördert. Die Diversität des Wohnungsangebots werde aber nicht nur durch den sogenannten Drittmix deutlich erhöht. „Es gelingt uns zum Glück auch, wichtige Akteure wie Baugemeinschaften und Stiftungen zu binden“, so Kleinau. Im Quartier Baakenhafen in der östlichen HafenCity entstehe eine ganz besondere Vielfalt. 2024 werden in der HafenCity rund 1.000 neue Wohnungen gebaut, darunter 170 preisgedämpfte Genossenschaftswohnungen am Strandkai oder rund 50 geförderte Wohnungen in Deutschlands höchstem Holzhaus Roots am Baakenhafen.

Hafen ist ein gutes Stichwort. In seiner Freizeit ist der zum zweiten Mal verheiratete Andreas Kleinau mit dem Segelboot auf der Ostsee unterwegs. Zuletzt mit an Bord: Das Buch „Abenteuer Ocean Race“ des „Weltklasseseglers“ Boris Herrmann.

Und wie sieht Kleinau die HafenCity im Jahr 2040? „Sie ist vollendet und der neue Stadtteil Grasbrook, der gegenüber auf der Südseite der Elbe liegt, ist im vollen Schwung der Entwicklung.“ ■

HAMBURG
Zahl 32.255
 untergebrachte wohnungslose Menschen gab es 2023 in Hamburg, und damit die Hansestadt Hauptstadt der Wohnungslosen. Bezogen auf die Bevölkerungszahl hat Hamburg mit 1.706 wohnungslosen Personen pro 100.000 Einwohner die höchste Wohnungslosenquote unter den Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern.
 Quelle: Statistisches Bundesamt

Checkliste

Kabelanschluss



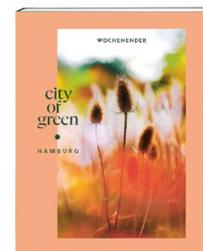
(as) Zum 30. Juni läuft die Übergangsfrist zum sogenannten Nebenkostenprivileg aus. Wir erklären, was das für Mieterinnen und Mieter bedeutet und worauf sie nun achten müssen. ■



Buchtipp

Grünes Hamburg

(vs) Licht, Grün, Stille – die Verfasser dieses Naturführers sind dem auf der Spur, was Großstädter oft vermissen. Oder nicht registrieren, weil ihre Sinne unempfindlich für „unentdeckte Paradiese“ geworden sind. Dabei ist das Gute oft so nah, auch in einer Metropole wie Hamburg. Schon das flüchtige Durchblättern des Buchs versetzt den Betrachter in Erstaunen: Bilderbuch-Landschaften, knorrige Bäume, farbenprächtige Blumen und noch nie Gesehenes wie die kugelige Kapsel Frucht des Amerikanischen Amberbaums erfreuen die Sinne. Letzteren kann man im Sommer im Loki-Schmidt-Garten bestaunen. 30 Spaziergänge führen durch Hamburgs grüne Oasen – vom Heuckenlock zum Alsterlauf, vom Wilhelmsburger Inselpark zum Wandse-Grünzug. Aber auch Ausflüge ins Umland werden empfohlen: In die Liether Kalkgrube zum Beispiel, wo roter Ton, Kupferschiefer, Salz und marine Kalksteine eine eigenartige Landschaft geformt haben, die sich aus 150.000 Jahre alten Geschieben zusammensetzt. Manchmal stößt der Flaneur aber auch auf Menschgemachtes, das von der Natur umwuchert wird – wie der Schützenbunker in den Besenhorster Sandbergen. ■



Kerstin Peters, Roland Rödermund: city of green. 30 Spaziergänge in und um Hamburg, Frenz Verlag, Hamburg 2024, 216 Seiten, 32 Euro

Kündigungskalender

Aus der nachstehenden Tabelle können Mieterinnen und Mieter ablesen, bis zu welchem Datum eine Kündigung der Vermieterseite zugegangen sein muss, damit der betreffende Monat bei der Kündigungs-

frist mitzählt. Sodann nennen wir jeweils den Tag, an dem das Mietverhältnis bei **dreimonatiger Kündigungsfrist** endet und schließlich den Termin für die späteste Rückgabe der Wohnung. Die Termine

gelten auch bei einer vermierterseits ausgesprochenen Kündigung mit dreimonatiger Frist. Weitere Informationen zum Thema Kündigung finden Sie auf unserer Webseite: mieterverein-hamburg.de/ratgeber/kuendigung

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
4. Juni 2024	31. August 2024	2. September 2024
3. Juli 2024	30. September 2024	1. Oktober 2024
3. August 2024	31. Oktober 2024	1. November 2024
4. September 2024	30. November 2024	2. Dezember 2024

*gemäß Hamburger Landesrecht – Hinweis: Feiertage außerhalb Hamburgs sind nicht berücksichtigt.

Buchtipp Konfliktfeld Wohnen

Von Britta Warda

In der Studie zur interdisziplinären Wohnungsforschung wird die historische Entwicklung der Wohnraumversorgung in Hamburg untersucht. Darüber hinaus bietet das Werk Platz für kontroverse Debatten zwischen verschiedenen Akteuren der Stadt, darunter zivilgesellschaftliche Initiativen wie das Bündnis „Recht auf Stadt“, Mietervereine sowie Vertreter aus Politik und Wohnungswirtschaft.

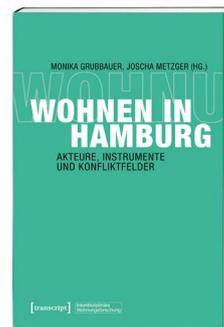
Trotz kontinuierlich steigender Mieten und der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt gilt Hamburgs Baupolitik bundesweit als Vorbild. Das 2011 gegründete „Bündnis für das Wohnen“ spielt dabei eine zentrale Rolle. Wohnungswirtschaft und Senat sitzen, unter Beteiligung der Mietervereine, an einem Tisch und treffen gemeinsam Vereinbarungen. Dieser kooperative Ansatz gilt als beispielhaft für andere Bundesländer. Eine weitere Hamburger Besonderheit ist der sogenannte Drittmix: Bei Projekten ab 30 Wohneinheiten entstehen zu gleichen Teilen frei finanzierte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen sowie geförderte Einheiten mit Mietpreisbindung. Weitere Vorzeige-Instrumente sind Mietenspiegel und Mietpreisbremse. Doch die gepriesenen Maßnahmen funktionieren offensichtlich nicht ausreichend, um die Wohnungsmisere in den Griff zu bekommen.

Benachteiligt sind vor allem Menschen mit geringen und mittleren Einkommen, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. In Hamburg leben mehr als 70 Prozent der Einwohner zur Miete. 40 Prozent von ihnen haben theoretisch Anspruch auf einen Paragraph-5-Schein, das heißt: den Zugang zu einer geförderten Wohnung nach dem 1. Förderweg. Der Bedarf lässt sich nicht einmal im Ansatz decken, und das, obwohl die Stadt Hamburg in den letzten zehn Jahren im Bundesvergleich sehr viel gebaut hat. Ein Grund dafür ist das Auslaufen der Mietpreisbindung bei Bestandsimmobilien. Die Anzahl geförderter Wohnungen schrumpft dadurch von Jahr zu Jahr massiv, statt zu wachsen.

Der dringend erforderliche Bau von neuen Wohnungen gestaltet sich, angesichts fehlender Grundstücke, Zinswende und Inflation, zunehmend schwerer: Energie-, Bau und Bodenpreise explodieren! Hinzu kommen Lieferengpässe und Fachkräftemangel. Was die Bestandsimmobilien betrifft, so steht der Markt vor der Aufgabe, durch geeignete Sanierungskonzepte die Klimaziele zu erreichen und den Wohnraum trotzdem bezahlbar zu halten.

Alle Akteure sind sich einig, dass Ansätze gefunden werden müssen, um die Kosten wieder zu senken, damit Endnutzer und Unternehmen wieder in den bezahlbaren Bereich kommen. Die Interessen sind nach wie vor gegensätzlich: Die Investorensseite mahnt an, dass sich Bauvorhaben weiterhin finanziell lohnen müssen. Die Mieterseite wirft dem Senat eine Politik vor, die Investoreninteressen zu stark zu berücksichtigen. Beispiel: René Benkos gefloppter Elbtower. Die Mieterseite fordert ein Verkaufsverbot von städtischen Immobilien, eine dauerhafte Mietpreisbindung und die Etablierung des Erbbaurechts bei der städtischen Wohnungsvergabe – Grundstücke blieben dabei langfristig im Eigentum der Stadt. Zudem wird vom Bund ein Verbot von Bodenspekulation gefordert. Ein besonders perfides Geschäftsmodell: Der Adler Group gehören in Hamburg fünf Grundstücke, darunter das Holsten Areal, auf dem bis heute nicht gebaut wurde. Stattdessen spekulierte der Investor auf die Wertsteigerung des Grundstücks, um dieses gewinnbringend weiterzuverkaufen.

Thematisiert werden in der Aufsatzsammlung auch Einfamilienhäuser, Genossenschaften, Obdachlosigkeit, Migrationseffekte und Verdrängung. Die umfassende Studie mit ihren teilweise ausgesprochen akademischen Texten wendet sich in erster Linie an ein Fachpublikum. ■



Monika Grubbauer, Joscha Metzger (Hrsg.): Wohnen in Hamburg: Akteure, Instrumente und Konfliktfelder, transcript Verlag, Bielefeld 2023, 404 Seiten, 39 Euro

Hamburger Bilderrätsel (15)

Baustellen

Wir haben für Sie fünf Fehler in unserem Bilderrätsel versteckt. Machen Sie doch wieder mit und finden die kleinen Veränderungen im rechten Bild. Die Auflösung veröffentlichen wir in der nächsten Ausgabe des MieterJournals.

Auflösung aus Heft 1/2024:



Fotos: Scheerer

Preisrätsel



Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

Hurra, der Sommer ist da! Und mit ihm beginnt die Zeit der Ferien und des Urlaubs, die wir alle so lange herbeigesehnt haben. Doch bevor Entspannung und Erholung winken, müssen die Reisevorbereitungen bewältigt werden, die sich je nach Haushalt und Unternehmung durchaus mit der Planung einer mittleren Expedition vergleichen lassen. An alles will gedacht sein, nichts vergessen oder übersehen werden. Ruhe bewahren ist gerade bei der Abreise oberstes Gebot. Hilfreich ist eine Checkliste, auch für die zurückbleibende Wohnung. Schaut jemand regelmäßig nach der Post, den Pflanzen, dem Rechten? Hat die Hausverwaltung eine Ansprechperson, sollte sich während des Urlaubs ein Notfall ereignen? Bin ich selbst erreichbar? Nach einem Rückgang während der Corona-Pandemie haben auch Wohnungseinbrüche wieder zugenommen. Hier hilft es, den Eindruck einer vorübergehend leerstehenden Wohnung zu vermeiden, etwa durch Einschalten einiger Lampen, am besten per Zeitschaltuhr. Erleben Sie freudige Ferientage und kommen Sie voller neuer Eindrücke, erholt und entspannt wieder nach Hause!

Dr. Rolf Bosse
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Balkenwerk (Haus)	eine der Gezeiten	flache, weit ausgeschliffene Damenschuhe	▼	Gebührenliste	Verlagsangestellter	▼	Hautauschlag
▶	▼	▼					Nachlass empfangen
in Münzen und Scheinen	▶			Abzählreim: ... me- ne, muh	▶		▼
Angelköder	▶				○ ₁		
Fußballmannschaft	▶			Werkzeug		▼	laut winseln
Wasser- vogel, Seerabe	Mineral, Schmuck- stein		See- zeichen	▶		▼	○ ₆
▶	▼			○ ₃			
griech. Buch- stabe	○ ₅		still, leise!		großer, bunter Papagei		Hautfalte am Auge
heftiger Stoß	▶	○ ₂	▼				▼
▶			○ ₄				®
Hand- werks- betrieb	sandiges Badeufer	▶					®

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

Raten Sie doch wieder mit!

Es werden 10 Buchgutscheine im Wert von 15 Euro verlost.
Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum **15. Juli 2024** an:
Mieterverein zu Hamburg
-Rätselredaktion-
Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg
Oder senden Sie eine E-Mail an:
mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de
Die richtige Lösung in der Ausgabe 1/2024 lautet:
KNOSPE
Die Gewinner werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt, sondern persönlich benachrichtigt.

www.blauer-engel.de/uz195

- ressourcenschonend und umweltfreundlich hergestellt
- emissionsarm gedruckt
- überwiegend aus Altpapier

RG4

Dieses Druckerzeugnis wurde mit dem Blauen Engel gekennzeichnet.

IMPRESSUM

Herausgeber:

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.
Beim Strohhaus 20,
20097 Hamburg
Tel. (040) 8 79 79-0,
Fax (040) 8 79 79-110
info@mieterverein-hamburg.de
mieterverein-hamburg.de
facebook.com/MietervereinHH

Redaktion:

Dr. Rolf Bosse (Chefredakteur);
Anna Salewski
(Stellv. Chefredakteurin);
Sabine Deh, Marielle Eifler,
Dr. Lisa Marie Rödel,
Klaus Sanmann, Stefan Schmalfeldt,
Reinhard Schwarz, Volker Stahl;
Carsten Lüdemann (Cartoons)

Gestaltung:

Wolfgang Scheerer: Fotografik Hamburg

Verlag / Druck / Anzeigen:

a & c Druck und Verlag GmbH
Esplanade 20, 20354 Hamburg
Tel. (040) 43 25 89-0, Fax (040) 43 25 89-50
kontakt@auc-hamburg.de

Anzeigentarif:

Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

Erscheinungsweise:

4 x im Jahr (15.3., 15.6., 15.9. und 15.12.)

Bezug:

Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten

EINKAUFS- UND ENTSORGUNGSGUIDE FÜR TEXTILIEN



Mehr
unter



TIPPS FÜR ERWERB, NUTZUNG UND
ENTSORGUNG VON TEXTILIEN



STADTREINIGUNG.HAMBURG



CENTER
TEXTILLOGISTIK
CTL



Fraunhofer
IML



Hochschule Niederrhein
University of Applied Sciences