

MIETER JOURNAL

Ausgabe 1 | 2025

ERFOLGS- GESCHICHTE

Barmbekerin
erhält mithilfe des
Mietervereins
Rückzahlung von

7.500 €

Porträt

Maik Greb

Hamburger Wohnstifte

Stadtteil-Rundgang

Mit Ralph Ziegenbalg

durch Billstedt

Mitbestimmung

Alternativer

Genossenschaftskongress

Wohnungssuche

Das verzweifelte Ringens um Zuhause

DMB
DEUTSCHER
MIETERBUND

Frisch, modern, digital – das neue MieterJournal ist da!

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Stolz und voller Freude darf ich Ihnen unser *MieterJournal* im neuen Gewand vorstellen! Fast ein Jahr lang hat sich unsere Redaktion Gedanken gemacht, wie unser Heft und seine Inhalte attraktiver und moderner präsentiert werden können. Das Ergebnis halten Sie in den Händen, und ich hoffe, Sie sind genauso begeistert wie ich! Eine weitere Neuerung ist, dass unser *MieterJournal* ab sofort auch eine eigene Internetseite hat. Unter **mieterjournal.de** sind fortan alle Artikel des aktuellen Heftes und vergangener Ausgaben jederzeit abrufbar. Ich bin dem Team unserer Redaktion dankbar für die viele Arbeit, die es sich gemacht hat. Besonderer Dank gilt Anna Salewski und Wolfgang Scheerer, die mit Liebe und Mühe das neue Design gestaltet haben. Jetzt freuen wir uns auf Ihre Rückmeldung, wie Ihnen das neue *MieterJournal* und der Internetauftritt gefallen! Wir freuen uns über Anregungen und Lob! Schreiben Sie uns an **briefe@mieterjournal.de**

Mittlerweile nehmen wir Beratungsanfragen unserer Mitglieder nicht mehr per E-Mail entgegen. Wir haben damit einen wichtigen Schritt hin zu einer effektiven Bearbeitung der Anliegen unserer Mitglieder vollzogen. Denn E-Mails lassen sich sehr schlecht bearbeiten. Im Rahmen der Fallstruktur, die unser Mitgliederverwaltungsprogramm für die Rechtsberatung anbietet, ist die Kommunikation mit Ihnen schneller,

genauer und sicherer, wenn sie über den in jeder Fallakte enthaltenen Messenger erfolgt. Bereits mehr als 30.000 Mitgliedshaushalte haben einen Zugang zu unserem Mitgliederbereich und nutzen ihn erfolgreich. Danke, dass Sie die Umstellung mitmachen!

Wem die Nutzung des Mitgliederbereichs Schwierigkeiten bereitet, bekommt Unterstützung von den Kolleginnen und Kollegen unserer Verwaltung. Zusätzlich werden wir Schulungsveranstaltungen anbieten. Termine werden auf unserer Webseite **mieterverein-hamburg.de/so-helfen-wir** bekannt gegeben. Außerdem informieren wir Sie über unseren Newsletter, den Sie auf unserer Webseite abonnieren können. Trotz aller Digitalisierung bleibt unser Mieterverein auch telefonisch, persönlich und per Brief für Sie, unsere Mitglieder, erreichbar. Sorgen Sie sich also nicht, Ihr Anliegen erreicht uns und wird bearbeitet!

Eine weitere Gelegenheit zum Austausch ist unsere Mitgliederversammlung am 20. Mai, zu der wir Sie, liebe Mitglieder, herzlich einladen. Kommen Sie vorbei und informieren Sie sich über die Arbeit des Mietervereins der vergangenen drei Jahre. Als Mitglieder können Sie sich konstruktiv einbringen, indem Sie Ihre Ideen und Wünsche zur Diskussion stellen.

**Kommen Sie gut durch
diese wilde Zeit.**



Ihr Dr. Rolf Bosse

Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

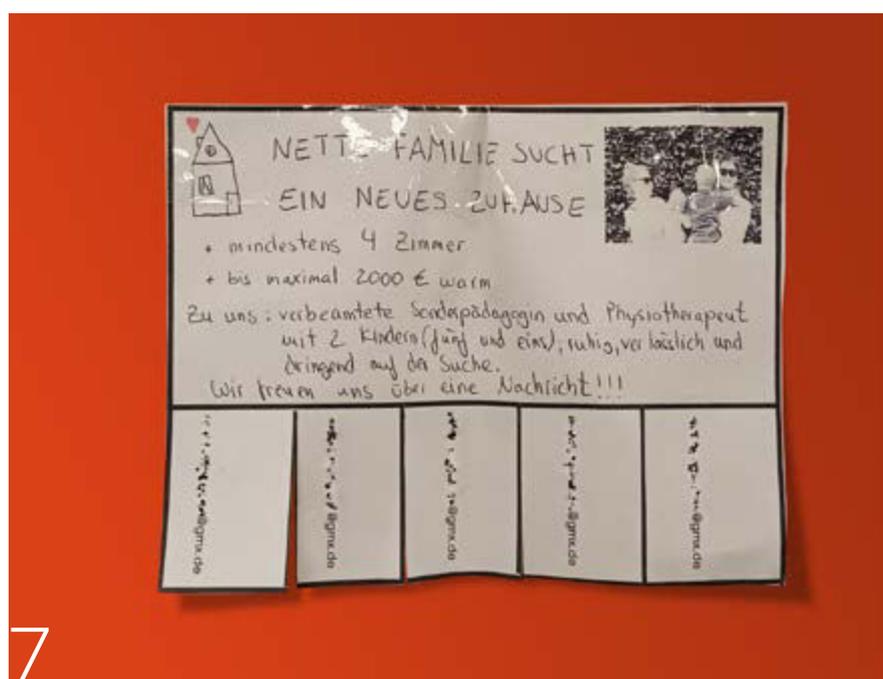
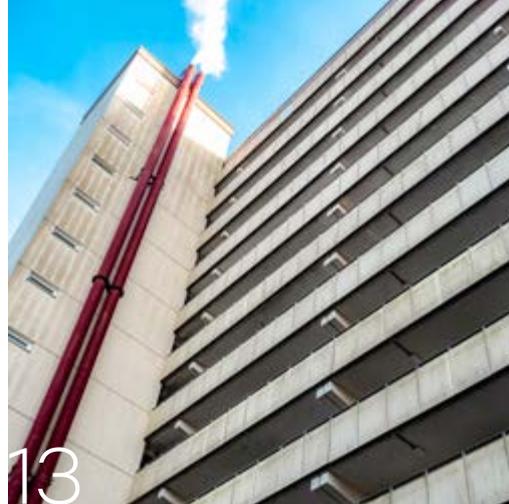
Und hier
finden Sie
unser neues
Online-Magazin



INHALT

Ausgabe 1/2025

- 2 Editorial
- 4 Wissen & Service
Kündigungskalender; Vorstandssprechstunde;
Wussten Sie: Wann wurde Hamburg
„erleuchtet“; Checkliste: Garten; Zahl
- 6 Aktuelles
Einladung zur Mitgliederversammlung;
Mietendemo
- 7** Titelstory
Hamburger Wohnungsmarkt –
geringes Angebot, anspruchsvolle
Vermieter und Abzocke
- 10 Interview zum Titelthema
Klaus Wicher, Sozialverband Hamburg
- 12 Bosses Blick
Wahlnachlese
- 13** Stadtteil-Rundgang [32]
Billstedt
- 16 Strategien gegen Einsamkeit
- 18 Hamburger Mieterteile
- 20 BGH-Urteile [87]
- 22 Neues Quartier in Stellingen



- 24 Wie würden Sie entscheiden?
Mietvertragskündigung
- 25 Porträt
Maik Greb, Sprecher Hamburger Wohnstifte
- 26 Alternativer Genossenschaftskongress
- 27** Aus Hamburgs Vergangenheit, Leserbrief
- 28 Mieterverein
Rechtsberatung; Erfolgsgeschichte;
Was machen Sie so, Chantal Pierrine Lingani?
- 30 Kurz & knapp
Buchtipps; Mietewitz; Rätsel; Impressum



HAMBURG ZAHL 6.145

Quelle: Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg - Drucksache 22/17428

So oft wurde Hamburger Haushalten im vergangenen Jahr der Strom abgestellt. 41-mal wurden Gas- und 549-mal Wasser-Lieferungen eingestellt. Diese Zahlen veröffentlichte der Hamburger Senat auf eine Anfrage der Linksfraktion in der Hamburgischen Bürgerschaft. Zum Vergleich: Im Jahr 2023 wurden 2.174 Strom-, 9 Gas- und 285 Wassersperren durchgeführt.

WUSSTEN



Frisch restaurierter Kandelaber.

KÜNDIGUNGS KALENDER



Aus der nachstehenden Tabelle können Mieter ablesen, bis zu welchem Datum eine Kündigung dem Vermieter zugegangen sein muss, damit der betreffende Monat bei der Kündigungsfrist 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 vom Vermieter ausgesprochenen Kündigung

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr Mittags am
4. März 2025	31. Mai 2025	2. Juni 2025
3. April 2025	30. Juni 2025	1. Juli 2025
5. Mai 2025	31. Juli 2025	1. August 2025
4. Juni 2025	31. August 2025	1. September 2025

mit dreimonatiger Frist. Weitere Informationen zum Thema Kündigung finden Sie auf der Website mieterverein-hamburg.de unter Tipps & Ratgeber.

**gemäß hamburgischem Landesrecht. Die Folgetermine nennen wir im nächsten Heft. Hinweis: Feiertage außerhalb Hamburgs sind nicht berücksichtigt.*

DIE NÄCHSTEN SPRECHSTUNDEN DES VORSTANDS

7. April, 5. Mai, 2. Juni

Beim Strohhause 20

5. Stock, 20097 Hamburg

Anmeldung: Tel. 040 87979-211



Dr. Rolf Bosse und Marielle Eifler, Vorstand des Mietervereins

Foto: Paul

SIE ...

... dass Hamburgs Laternen erst seit 1981 komplett elektrisch betrieben werden?

(sd) Bis Mitte des 19. Jahrhunderts lagen in Hamburg die meisten Straßen nachts im Dunkeln. Lediglich an den Hauptstraßen sorgten Öllaternen für etwas flackerndes Licht. Sogenannte „Lüchtenpuster“ hatten die Aufgabe, die Laternen jeden Abend manuell zu entzünden und am Morgen wieder zu löschen. Mit Beginn der Industrialisierung gewann die Stadtplanung zunehmend an Bedeutung. Die Gas-Compagnie, ein von Hamburger Kaufleuten gegründeter Verein, wurde 1843 vom Senat mit der Einführung der Gasversorgung beauftragt. Dazu gehörte auch die Umstellung von Öl- auf deutlich günstigere Gaslaternen. Im Sommer 1844 begannen die Bauarbeiten für die erste Gasanstalt auf dem Großen Grasbrook. Bereits ein Jahr später tauchten die ersten Gaslaternen die Johannisstraße am Rathaus in helles Licht. Erst 1981 wurde die letzte Gaslaterne auf Elektrizität umgestellt. Inzwischen beleuchten ausschließlich elektrische Laternen Hamburgs Straßen – oft mit moderner LED-Technik.

Foto: Szamietat



CHECK! GARTEN NUTZUNG

(eif) Ob Mietparteien im Garten eines Mehrfamilienhauses Wäsche aufhängen, eine kleine Sandkiste aufstellen oder grillen dürfen, hängt davon ab, ob die Nutzung des Gartens dieser Mieterseite durch Regelungen des Mietvertrags überlassen wurde. Ansonsten gilt:

- Sofern zu einem Einfamilienhaus ein Garten gehört, gilt dieser immer als mitvermietet, es sei denn, der Mietvertrag enthält eine anderslautende vertragliche Regelung.
- Der Garten eines Mehrfamilienhauses darf nur dann genutzt werden, wenn dies ausdrücklich im Vertrag geregelt ist. Der konkrete Umfang der Nutzung sollte verschriftlicht werden, ansonsten gilt eine im Rahmen der Hausordnung übliche Nutzung für die gesamte Bewohnerschaft. Insbesondere das allgemeine Rücksichtnahmegebot ist zu beachten. Das Aufstellen einer kleinen Sandkiste, das Wäschetrocknen oder Grillen sollte unterbleiben, da diese Art des Gebrauchs über eine Nutzung als Gemeinschaftsgarten hinausgeht. Eine vorhandene Bepflanzung eines Gemeinschaftsgartens für mehrere Mieterinnen und Mieter darf nicht wesentlich verändert werden.
- Ist ein Garten mehreren Mietparteien zur Nutzung überlassen, darf keine der Mietparteien einen Teil des Gartens für sich einzäunen.
- In Ermangelung einer Nutzungserlaubnis gibt es kein Gewohnheitsrecht, wonach die Mieterseite einer Erdgeschosswohnung ohne Weiteres auch den angrenzenden Hausgarten nutzen darf. Dann darf die Hausgemeinschaft den „Blick ins Grüne“ genießen, eine Nutzung ist dann grundsätzlich ausgeschlossen.
- Wurde die Gartennutzung von der Vermieterseite – ohne mietvertragliche Vereinbarung – nur geduldet, kann diese Duldung widerrufen werden. Eine jahrelange vorbehaltlose Duldung kann jedoch dazu führen, dass die Vermieterseite nunmehr einen guten Grund darlegen muss, um den Mietern die Nutzung zu entziehen.

Mietenwahnsinn stoppen: Protestbewegung wächst

Von
Anna
Salewski



Protest in der Hamburger Innenstadt unter dem Motto „Offensiv für Wohnraum“.

Foto: Salewski

**Deutschlandweite
Kampagne fordert
entschlossene
Maßnahmen gegen
die Krise**

Wer zur Miete wohnt, muss jetzt laut werden! Diesem Aufruf eines bundesweiten Bündnisses – darunter das Bündnis Mietenstopp und der Mieterverein zu Hamburg – folgten im Dezember rund 400 Menschen und demonstrierten in Hamburg für bezahlbaren Wohnraum. Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, machte in seiner Rede die Dringlichkeit entschlossener Maßnahmen deutlich: „Der Schutz vor Mietenwahnsinn, den wir im Moment haben, taugt nichts! Darum brauchen wir einen Mietendeckel!“ Die Demonstration setzte ein klares Zeichen: Ohne Druck

von der Straße bleibt Mieterschutz auf der Strecke. Aus dem Protest entstand die bundesweite Kampagne „Mietendeckel jetzt!“, die eine radikale Wende in der Wohnungspolitik fordert. Über 50 Mieterorganisationen unterstützen sie. „Immer mehr Haushalte können sich angemessenen Wohnraum nicht mehr leisten“, so Bosse. „Wer das ignoriert, verschließt die Augen vor der Krise.“ Hier geht es zur Kampagne „Mietendeckel Jetzt!“



EINLADUNG

MITGLIEDERVERSAMMLUNG DES MIETERVEREINS ZU HAMBURG VON 1890 R. V.

Dienstag, 20. Mai 2025, 16.30 Uhr,
Handwerkskammer Hamburg,
Holstenwall 12, 20355 Hamburg,
Einlass ab 15.30 Uhr. Bitte bringen
Sie ein Ausweisdokument mit.

TAGESORDNUNG:

1. Ankommen bei Getränken und Snacks
2. Eröffnung, Begrüßung der Gäste, Ehrungen
3. Grußwort von Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein

4. Referate des DMB-Präsidenten Lukas Siebenkotten und der DMB-Direktorin Dr. Melanie Weber-Moritz zu aktuellen mieten- und wohnungspolitischen Fragen
5. Geschäftsbericht des Vorsitzenden Dr. Rolf Bosse
6. Kassenbericht der Schatzmeisterin
7. Bericht der Rechnungsprüferinnen und Rechnungsprüfer
8. Aussprache zu den Tagesordnungspunkten 5 bis 7
9. Entlastung des Vorstands und der Rechnungsprüferinnen und Rechnungsprüfer

10. Vorstandswahlen
11. Beschluss über die Anpassung des Mitgliedsbeitrags
12. Schlussworte des Vorsitzenden

Wichtig: Anträge zur Tagesordnung müssen dem Vereinsvorstand spätestens am 6. Mai 2025 schriftlich vorliegen (§ 12 Ziffer 1 der Vereinssatzung).

Wir freuen uns auf einen anregenden und informativen Nachmittag mit Ihnen.

Dr. Rolf Bosse,
Vorsitzender
Marielle Eifler,
Stellvertretende Vorsitzende

Junges Paar sucht

Das Internet ist voller schöner Angebote, weshalb wir uns hier mit diesem Blatt auf den Weg machen. Wir sind ein junges Paar Anfang 30, wir wollen freundschaftlich rücksichtslos und stehen fest im Berufsleben.

Gesucht wird eine helle 3-4 Zimmer Wohnung mit Balkon hier im Viertel. Altbau wäre unschlagbar, muss aber nicht. Ab 65 m², Kaltmiete bis 1.300 €.

Eine kleine, helle 2-Zimmer-Wohnung im 3. OG mit Südbalkon im Generalsviertel könnten wir tauschen.

Heiße Tipps und Angebote gerne an

.....@gmail.com

Geringes Angebot, anspruchsvolle Vermieter und Abzocke – die traurige Realität auf dem Hamburger Wohnungsmarkt

Von Volker Stahl

N

ette Familie sucht ein neues Zuhause, mindestens 4 Zimmer, bis maximal 2.000 Euro warm“, ist auf einem Flyer kurz vor Weihnachten an der Pinnwand des Edeka-Markts auf dem Niendorfer Marktplatz zu lesen. Doch keiner der abtrennbaren Zettelchen mit dem E-Mail-Kontakt wurde abgerissen – womöglich warten die verbeamtete Sonderpädagogin, der Physiotherapeut und ihre beiden Kinder noch heute auf ein bezahlbares Wohnungsangebot. Die meisten Interessenten schalten Anzeigen im Internet, teilweise auf kostenpflichtigen Portalen – und finden trotzdem keine angemessene Bleibe. Willkommen bei der Wohnungs-Odyssee in Hamburg! Der Druck, der auf dem hiesigen Wohnungsmarkt lastet, ist hoch, denn die Stadt wächst weiter.

Allein von 2011 bis 2022 ist die Bevölkerung in Hamburg um 10,5 Prozent auf 1.946.000 Menschen angewachsen. Tendenz: weiter steigend! Diese Entwicklung erklärt sich vor allem durch den Zuzug junger Haushalte. Dazu kommen Geflüchtete, Singles auf Jobsuche, und für Studierende ist Hamburg seit jeher attraktiv. Derzeit wollen laut der 2024 von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) herausgegebenen „Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens in Hamburg“ 160.000 Menschen umziehen oder sind als Neuzuwanderer auf der Suche nach einer Behausung in der Elbmetropole.

Hinter der abstrakten Zahl verbergen sich konkrete Schicksale oft verzweifelt Suchender. „Keine Kinder, keine Katzen, keine Hunde“ – Olivia (35) und Jan-Gerd Schulz (39) kennen nach drei Jahren Wohnungssuche die No-Gos vieler Vermieter und Makler aus dem Effeff. „Wir hatten viele seltsame Gespräche mit Anbietern von Wohnungen“, sagt Olivia, die seit der Geburt ihrer zweiten Tochter zusammen mit ihrem Mann dringend nach einer größeren Wohnung Ausschau hält. „Wir hatten Kontakt zu Eigentümern oder Maklern, die uns Besichtigungen verweigerten, weil wir Kinder haben. Einige verwiesen auf die Tatsache, dass zwei ‚zu viele‘ seien oder sie nicht das ‚ideale Alter‘ hätten.“ Olivia Schulz erhielt eine E-Mail von einem Makler, der eine Besichtigung verweigerte, weil er nur ein Paar oder ein

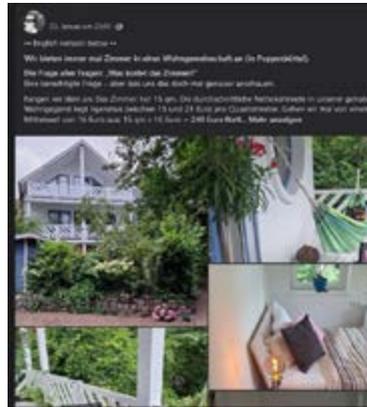
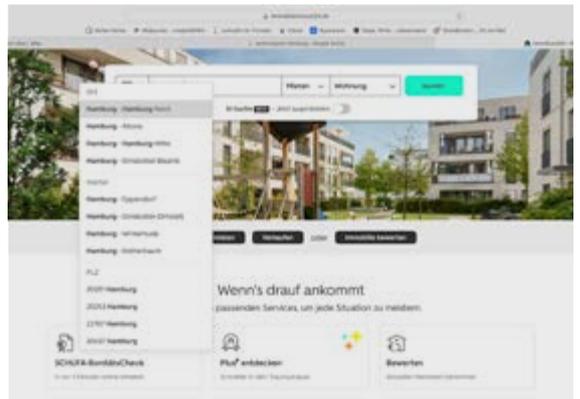
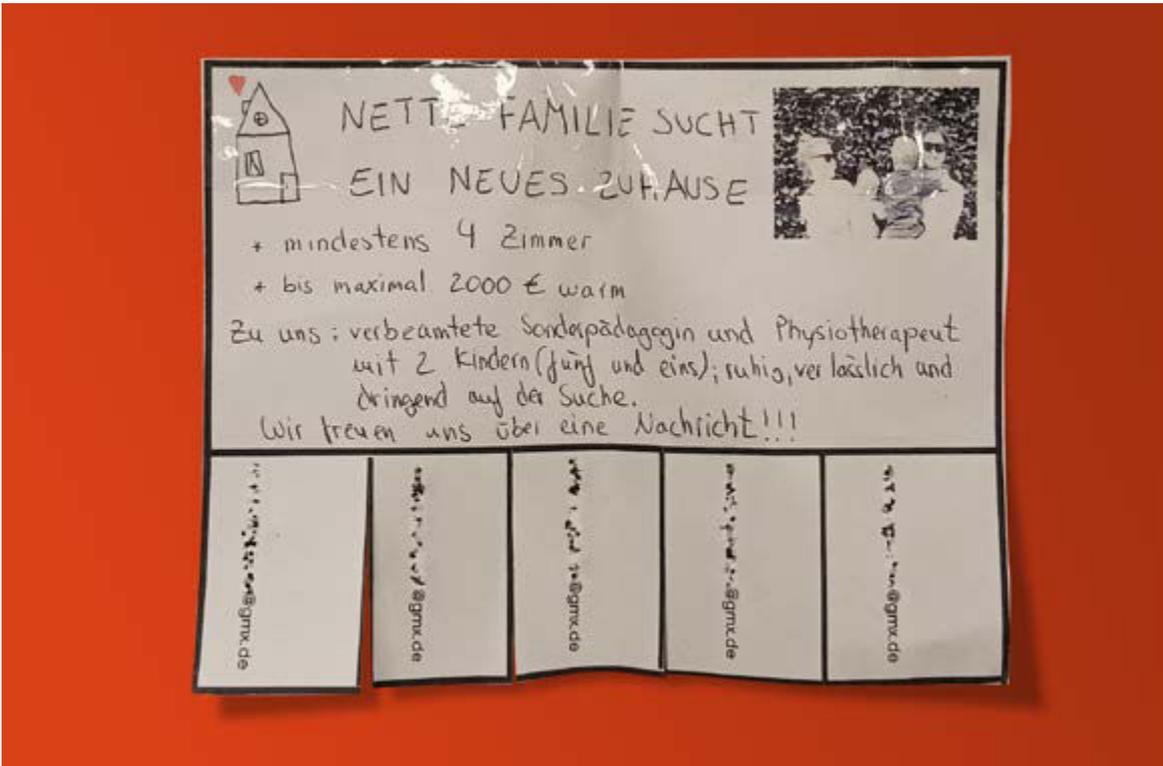
**160.000
Menschen
suchen
eine neue
Bleibe**

Paar mit einem Kind „zulassen“ würde. Die Wohnung hatte zwei Schlafzimmer, war über 80 Quadratmeter groß und verfügte über einen Garten sowie einen Spielplatz auf der Hinterseite. Erst als die Schulzens auf den Portalen ihre sieben und zweieinhalb Jahre alten Töchter verschwiegen, trudelten vermehrt Angebote ein. „Aber das waren meist hochpreisige Wohnungen“, so Jan-Gerd. Die meisten hätte sich die Familie ohnehin nicht leisten können, trotz doppeltem Einkommen: Er arbeitet Vollzeit in der Verwaltung einer Behörde, sie halbtags an der Hamburger Universität. Weiteres Problem: „Die Suche auf den zahlreichen Immobilienportalen kostet viel Zeit, auf Dauer viel Geld – und bringt meist nichts, was ich auch von vielen Freunden höre“, seufzt Olivia. Besonders ärgert sich das Paar über die sogenannten Premium-Angebote der Immobilienportale. „Wir sind seit 2022 aktives Mitglied bei Immoscout24, zuletzt als zahlende Mitglieder, und seit 2022 auch bei Immowelt“, sagt Jan-Gerd. Bei Immoscout24 hat sich die Familie allein seit Juli 2024 auf über hundert Wohnungen beworben, wurde aber nur zu fünf Besichtigungen eingeladen, „und nur, weil wir unsere Kinder aus unserem Profil entfernt hatten“. Kosten: 334 Euro an Mitgliedsbeiträgen für Immoscout24. Auch bei Immowelt haben sie sich seit 2024 auf rund 70 Wohnungen beworben – doch nur eine Besichtigung wurde ihnen angeboten.

Bei den Premium-Angeboten von Immoscout24 beträgt die Mindestlaufzeit drei Monate (29,99 Euro monatlich). Sechs Monate kosten je 19,99 Euro, zwölf Monate je 12,99 Euro. „Die Nummer 1 rund um Immobilien“ wirbt mit folgenden Vorteilen: „Deine Kontaktanfrage immer oben im Postfach des Anbieters. Exklusive Anzeigen mit vorzeitiger Kontaktaufnahme. Zusatzinformationen erfahren

Immobilienportale verdienen prächtig

und Chancen ermitteln. 20 Prozent Rabatt auf den SCHUFA-Bonitätscheck.“ Jeden Monat „unterstützt“ das Portal 19 Millionen Menschen bei der Suche, beim Kauf, der Finanzierung oder dem Umzug ins neue Zuhause. Das Unternehmen hat 1.100 Mitarbeiter und verbucht einen Gewinn von 509,1 Millionen Euro. „Die Nachfrageentwicklung für Mietwohnungen in Hamburger Bestandsgebäuden ist zwischen dem vierten Quartal 2023 und dem vierten Quartal 2024 um 16 Prozent gestiegen“, sagt Immoscout24-Sprecher Arne Hartwig. Die meistgesuchte Wohnung Hamburgs – 2 Zimmer, 57 Quadratmeter, 620 Euro Kaltmiete – habe 277 Anfragen auf sich gezogen. Und was bringen die Premium-Angebote? „MieterPlus kann die Wohnungssuche beschleunigen“, antwortet Hartwig, „durch die priorisierte Platzierung im Postfach



Nach jahrelanger Suche haben Olivia und Jan-Gerd Schulz zusammen mit ihren beiden Töchtern eine Wohnung gefunden – dank eines Tipps aus dem Freundeskreis. Die Immobilienangebote im Internet (rechts) haben nichts gebracht – außer Kosten. Viele Verzweifelte suchen auch per Aushang in Supermärkten (oben), meist ohne Erfolg.

Fotos und Screenshots: stahlpress

der Vermieter:innen, den exklusiven Zugang zu neuen Inseraten und die digitale Bewerbermappe erhöhen MieterPlus-Nutzerinnen und Nutzer ihre Chancen, schneller eine positive Rückmeldung zu erhalten.“ Die Chance eine Antwort zu erhalten, sei für Premium-Nutzer im Schnitt um 20 Prozent höher. Zudem erhielten sie 50 Prozent mehr Besichtigungseinladungen.

Andere Personengruppen haben es noch schwerer auf dem Wohnungsmarkt als die Familie Schulz. „Menschen mit ausländisch klingendem Namen haben kaum Hoffnung, eine Wohnung zu finden“, sagt der erfahrene Berater des Mietervereins Wilfried Lehmpfuhl, „wer Abdullah heißt und aus Ägypten kommt, hat keine Chance.“ Auch Menschen, die mit digitalen Angeboten nicht klarkommen, bleiben meist auf der Strecke. Weitere Hindernisse sind ein zu geringes Einkommen und mangelndes Durchsetzungsvermögen: „Nur die Stärksten kommen durch“, so Lehmpfuhl, „und wer sich von den Heerscharen der Bewerber entmutigen lässt, hat schon verloren.“



Foto: SoVD Hamburg

Aussichtslos schien die jahrelange Wohnungssuche der Familie E. Der Vater stammt aus Guinea-Bissau, die Mutter und die drei Kinder haben einen portugiesischen Pass.

Klaus Wicher,
SoVD Hamburg

Zahl der Haushalte auf 391.000 gestiegen

„Beide haben einen Job und sind unglaublich fleißig“, erzählt Lehmpfuhl, der sich seit langem ehrenamtlich um die fünfköpfige Familie kümmert, die in einem Zimmer auf 30 Quadratmetern lebt. Der älteste Sohn ist mittlerweile zu seiner Tante nach Portugal gezogen, und der 2015 geborene Sohn leidet an einer schweren Erkrankung. Die heilpädagogische Expertise besagt, dass er unbedingt ein eigenes Zimmer benötigt. Als Lehmpfuhl bei der SAGA wegen einer größeren Wohnung anfragte, hieß es zunächst, da könne man nichts machen. Dass die Familie im März 2025 nach langer vergeblicher Suche doch etwas Passendes gefunden hat, aber erst, nachdem er eine Petition beim Senat eingereicht hatte, bezeichnet Lehmpfuhl als „nachträgliches Weihnachtsgeschenk“.

Am Ende half nur eine Senats-Petition

In diesem Zusammenhang überrascht, dass laut der oben genannten Studie derzeit 85 Prozent der Hamburger Haushalte mit ihrer Wohnsituation eher oder sehr zufrieden sein sollen. Die Untersuchung verschweigt aber auch nicht die Auswirkungen des „Echo-Effekts“ auf den Hamburger Wohnungsmarkt – verursacht durch die Kinder der Babyboomer und die steigende Geburtenrate. So ist die Zahl der Haushalte mit Kindern von 2011 bis 2019 um 8,9 Prozent auf rund 187.000 gestiegen.

INTERVIEW

„Wohnen entwickelt sich zum Armutstreiber“

Über die angespannte Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt sprach MJ-Redakteur Volker Stahl mit Klaus Wicher, Vorsitzender des Sozialverbands Deutschland (SoVD) in Hamburg.

Ist das immer teurere Wohnen in Hamburg mittlerweile ein Armutsrisiko?

Hamburg ist eine wachsende Stadt, inzwischen leben rund 1,9 Millionen Menschen hier. Denen stehen allerdings nur gerade mal 78.000 Sozialwohnungen gegenüber. Es liegt also auf der Hand, dass es mehr Interessenten als Angebote gibt. Vor allem Singles, Alleinerziehende und Familien mit drei oder mehr Kindern, aber auch Ältere mit kleiner Rente finden keine passende Wohnung. Wohnen entwickelt sich immer mehr zum Armutstreiber.

Welche Klientel ist besonders betroffen?

Das hohe Mietpreinsniveau trifft zuerst finanziell schwach aufgestellte Menschen. Sie sind überproportional davon betroffen. In unserer sozialrechtlichen Beratung erleben wir immer wieder, dass vor allem das Einkommen darüber bestimmt, wie und wo man wohnen kann. Besonders schwer haben es diejenigen, deren Einkommen kurz über dem Grundversicherungssatz liegt. Sie leben oft in Stadtteilen mit schlechterer Infrastruktur, weniger Ärzten und schlechterer Anbindung an den ÖPNV. Sie können meist nichts an ihrer Situation ändern, müssen aber alle Preisentwicklungen mitmachen. Da ist eine Mieterhöhung schnell ein Schlag ins Kontor. Ihnen hilft zwar das Wohngeld weiter, trotzdem müssen sie ihr tägliches Leben aus eigener Kraft hinbekommen. Das ist nicht immer einfach, denn vor allem für Lebensmittel muss man deutlich mehr ausge-

„Diese Entwicklung hat maßgeblich zu einer deutlichen Verschärfung der Konkurrenzsituation im Segment der familiengerechten Wohnungen beigetragen“, konstatieren die Macher der Studie. Die Folge: 391.000 Haushalte (39 Prozent) sind entweder bereits jetzt auf der Suche nach einer Wohnung oder wollen sich in den nächsten drei bis fünf Jahren verändern. 61 Prozent, 621.000 Hamburger Haushalte, wollen nicht umziehen und in der aktuellen Wohnung verbleiben. Stadtentwicklungssenatorin Karen

Fünfköpfige Familie auf 30 Quadratmetern

Pein (SPD) erklärt die große Zufriedenheit mit dem „Erfolg unserer Wohnungsbaupolitik der letzten Jahre“. Tatsächlich legte der Wohnungsbestand von 2011 und 2022 um 9,3 Prozent auf 992.600 Wohnungen zu. Zugleich konstatiert Pein, dass Single-Haushalte mit geringem Einkommen und junge Familien unterversorgt seien.

Von einer eigenen Wohnung kann der „Couchschläfer“ Abdel A. nur träumen. Er gehört zu der Klientel, um die sich Lehmpfuhl kümmert. Abdel A. arbeitet als Gabelstaplerfahrer ohne Wohnsitz, laut Lehmpfuhl ein „super ordentlicher Mensch“, der bei Freunden und Bekannten übernachtet: „Mal hier, mal dort.“

Eine teure Wohnung kann und will er sich von seinem geringen Einkommen nicht leisten. Ihm ist es wichtiger, seine Familie in Ägypten zu unterstützen, wie er dem Juristen des Mietervereins anvertraut hat. Wohnungslosigkeit drohte auch Gebriele B. (57) aus Eimsbüttel, der wegen Eigenbedarfs gekündigt worden war. Nach nervenaufreibender Suche fand sie eine Ersatzwohnung in Hamm, die sie aber nur als Zwischenlösung sieht. „Ich habe mich auf diversen Online-Portalen registriert“, erzählt die 57-Jährige. Sie versendete „mehrere hundert Bewerbungen“ – und fand nichts. „Die Angebote waren meist nur ein, zwei Minuten im Netz. Wer berufstätig ist, kann nicht immer vor dem Rechner sitzen und sofort reagieren.“ Die Monate verstrichen, und nach Ablauf der Frist erhielt sie eine Räumungsklage. „Die erfolglose Suche und die Klage bedeuteten eine immense Belastung für mich“, erinnert sich B. „In dieser Zeit habe ich Privates und den Job weitgehend ruhen lassen, weil die Wohnungssuche mich so stark beansprucht hat.“ Nun hat sie zwar endlich eine neue Wohnung und ist den Druck los, aber auch ihr gewohntes Umfeld, in dem sie sich zwei Jahrzehnte bewegt hat.

Eine gute Nachricht zum Schluss: Nach vielen erfolglosen Versuchen fand Familie Schulz im März endlich eine 82 Quadratmeter große Wohnung mit 3,5 Zimmern. Allerdings nicht mithilfe eines Immobilienportals, sondern dank eines Tipps aus dem Freundeskreis.

ben. Nicht von ungefähr sind die Tafeln in der Stadt überlaufen.

Wie viele Menschen in Hamburg gelten als arm?

Armut definiert sich über das Haushaltseinkommen und die daraus resultierenden Möglichkeiten an gesellschaftlicher Teilhabe. Wer weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens zur Verfügung hat, ist betroffen. In Hamburg gelten, konservativ gerechnet, 20 Prozent der Einwohner als arm. Berücksichtigt man die Kosten fürs Wohnen, haben noch mehr zu wenig Geld übrig – genau genommen ist es mehr als ein Viertel der Bevölkerung, also 497.000 Menschen in Hamburg.

Welche Gruppe ist am stärksten betroffen?

Vor allem Frauen. Fast die Hälfte der Alleinerziehenden sind damit konfrontiert, obwohl sehr viele davon arbeiten, mit 43 Prozent liegt Hamburg dabei über dem Bundesdurchschnitt. Ähnlich sieht es aus bei den Single-Frauen, hier leben vier von zehn am Rande des Existenzminimums. Aber auch junge Leute, die in der Ausbildung sind oder studieren, sind betroffen, mit hin fast jeder Dritte. Und natürlich bedeutet auch Arbeitslosigkeit einen massiven finanziellen Einschlag, rund 61 Prozent haben zu wenig im Portemonnaie.

Wie kann Menschen in Notlagen geholfen werden?

Wer Sozialleistungen bezieht, für den übernimmt das Amt die angemessene Miete. Wer darauf keinen Anspruch hat, aber trotzdem nur über ein kleines Einkommen verfügt, kann Wohngeld beantragen. Sie können dann auch Leistungen zur Bildung und Teilhabe ihrer Kinder in Anspruch nehmen. Die Fachstelle für Wohnungsnotfälle kann eine erste Anlaufstation für Betroffene sein. Unter Umständen können Mietschulden vom Sozialamt oder Jobcenter in Form eines Darlehens übernommen werden, das allerdings auch von dem wenigen, was man hat, zurückgezahlt werden muss. Alleinerziehende unterstützt der SoVD Hamburg außerdem mit Mitteln aus unserem Sozialfonds, aus dem wir Anschaffungen des täglichen Lebens finanzieren, wenn zum Beispiel die Waschmaschine kaputt ist.

Was fordern Sie von der Politik, um das Wohnungsproblem langfristig zu lösen?

Der SoVD Hamburg propagiert vor allem einen verstärkten sozialen Wohnungsbau. Die Stadt hat ja gerade angekündigt, diesen mit über einer Milliarde Fördergelder voranzutreiben. Insgesamt müssen wir sehen, wo wir optimieren können, auch bei den Geschosshöhen, die bis zu sechs Etagen haben könnten.



Respekt wagen!

Nach den Wahlen:

Der politische Diskurs muss sachlicher werden

Die Art, wie gesellschaftliche und politische Diskurse derzeit geführt werden, macht es schwer, ausgewogene Lösungen im Konsens zu finden. Das ist neben den Sachthemen die größte Herausforderung für die neue Bundes- und Hamburger Landesregierung.

„Flood the zone“ – diese vor allem in den USA bekannt gewordene Strategie zielt darauf ab, durch immer neue, spektakuläre Nachrichten eine mediale Reizüberflutung herbeizuführen, um dann, vorbei an der abgelenkten Öffentlichkeit, die eigentlichen Pläne ohne Erregung von Aufmerksamkeit oder Protest umzusetzen. Dabei wird eine uns allen innewohnende psychologische Eigenschaft ausgenutzt: Wir lassen uns durch emotionale Botschaften ablenken. Sie bringen uns ab von der Sachebene, auf der Probleme gelöst werden müssen.

Dass die Menschen derzeit von vielen Themen bewegt werden, die Aufregungspotenzial haben, wurde im Wahlkampf deutlich. Dass die Wohnkosten in den Ballungsräumen für immer mehr Menschen ein Problem werden, gehörte allerdings nicht dazu. Zumindest wurden Themen rund um die Miete nicht so hochgejazzt wie andere. Natürlich: Die wirtschaftlichen Grundlagen unseres Wohlstands und unserer innerer und äußerer Sicherheit sind wichtig. Und doch verwundert es, dass die Frage, wie wir in Zukunft unsere Wohnungen bezahlen sollen, ein solches Nischendasein fristen musste. Geht es uns insgesamt noch zu gut? 85 Prozent der Hamburger Haushalte sind laut einer Studie

mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Doch zugleich haben 160.000 Haushalte richtig Stress mit ihrer Wohnsituation und müssten dringend umziehen. Zu wenige oder zu wenig einflussreiche Betroffene, wie es scheint.

Andererseits: Die „großen“ Themen dieses Wahlkampfes waren Gegenstand heftiger Debatten und wurden nicht immer faktenbasiert geführt. Sondern emotional, weil die Akteure um die Mobilisierungskraft der Empörung wissen. Das birgt Risiken. Wird der Bogen überspannt, wird die Auseinandersetzung zum Konflikt, der Vertrauen zerstört und Zusammenarbeit unmöglich macht. Grundlage des politischen Diskurses sollte deshalb Respekt vor der anderen Meinung sein. Das zeichnet eine Demokratie aus.

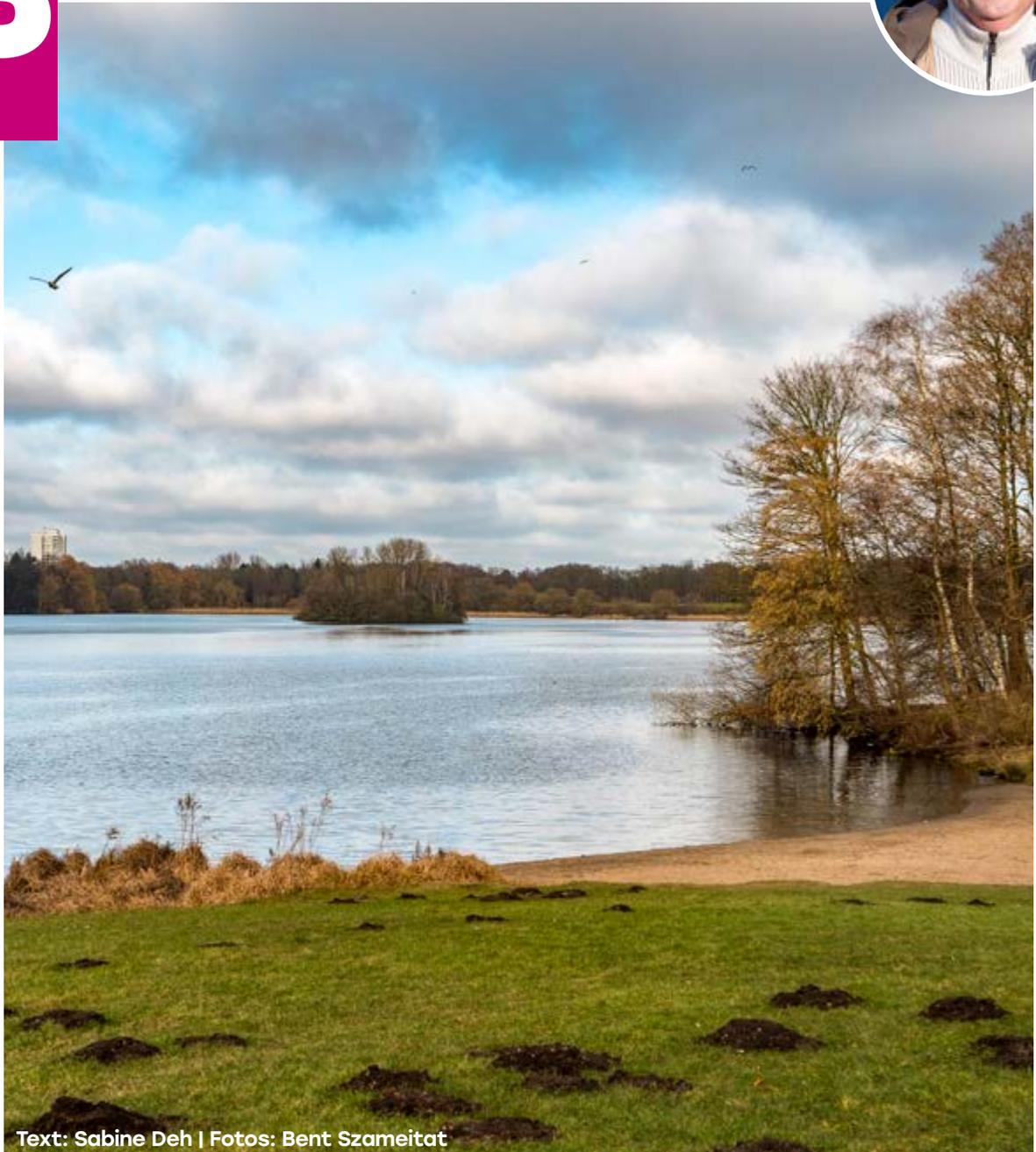
Der vergangene Wahlkampf war kein Musterbeispiel dafür, wie es laufen sollte. Der Mechanismus von Aufmerksamkeit und Emotion kam reichlich zur Anwendung. Ich bezweifle, dass er uns in der Sache weitergebracht hat. Viel Porzellan wurde zer schlagen. Das wiederum hat das Vertrauen der Bevölkerung geschwächt in die Kompromissfähigkeit derer, die die wichtigen Entscheidungen für unsere Zukunft treffen müssen. In Berlin ist der Schaden größer als in Hamburg. Es ist die Aufgabe unserer nächsten Regierungen, dieses Vertrauen wiederherzustellen. Zudem müssen sie, um den sozialen Frieden zu wahren, Antworten auf die Krise des Wohnungsmarkts finden. Das klappt am besten im respektvollen, ruhigen und sachlichen Umgang miteinander.

In seiner Kolumne „Bosses Blick“ schreibt der Vorsitzende des Mietervereins über ein wohnungspolitisches Thema, das für Hamburgs Mieterinnen und Mieter besonders wichtig ist. Bosse prangert ebenso kritisch wie meinungsstark Fehlentwicklungen an, kommentiert aktuelle Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt, entwickelt neue Ideen und mischt sich mit deutlich vernehmbarer Stimme in Diskussionen ein.



Mit Ralph Ziegenbalg durch

BILLSTEDT



Text: Sabine Deh | Fotos: Bent Szameitat

Viel Grün, idyllisch plätschernde Bäche, ein Park mit Badeseer See, ein großes Einkaufszentrum, ein Wochenmarkt, vier U-Bahnstationen und im Vergleich zu anderen Hamburger Stadtteilen noch günstige Mieten. Darüber hinaus sind rund 53 Prozent der Wohngebäude in Billstedt Einzelhäuser – mehr als in Blankenese. „Billstedts größtes Problem ist sein Image“, findet Ralph Ziegenbalg. Wie lebenswert der Stadtteil ist, zeigt der unternehmungslustige 56-Jährige bei einem Spaziergang an der Geestkante.

Billstedt in Zahlen

Einwohner: 72.623

Fläche: 16,8 km²

Bev. mit Migrationshintergrund: 63,7 %

Wohnungen: 32.563

Sozialwohnungen: 4.897

Personen pro Haushalt: 2,0

Ø Wohnungsgröße: 72,8 m²

Ø Miete (Neuabschluss) 9 Euro/m²

(Quellen: Statistikamt Nord, Gymnasium Ohmoor)

Parkanlage. Der Verkehrslärm der Hauptstraße ist hier kaum noch zu hören. Wir lauschen dem Gesang einiger Vögel, die den nahenden Frühling ankündigen und amüsieren uns über ein Eichhörnchen, das uns frech den Weg abschneidet und einen Baum hinaufflitzt. „Billstedt bietet nicht nur viel Grün, sondern auch viel Wasser“, erzählt Ralph Ziegenbalg. Neben dem namensgebenden Fluss Bille gebe es den beliebten Badesee im Öjendorfer Park, dem drittgrößten Park Hamburgs, außerdem die Glinger Au, den Jenfelder Bach sowie den Schlemer Bach an dessen Ufer wir gerade entlang spazieren.

Die Spökelburg, umgeben von Parks und viel Wasser

Im Bereich der Kapellenstraße passieren wir ruhige Querstraßen mit gepflegten Einzelhäusern in unterschiedlichen Baustilen. Genauso individuell wie die Architektur sind offensichtlich auch die Interessen der Bewohner: Eines der Häuser ist mit einer riesigen Regenbogenflagge geschmückt. Ein Stück weiter lagern Nachbarn in ihrem Wintergarten große Schilder einer Anti-AfD-Demo. Am lang gezogenen Mehrenskamp flanieren wir durch eine Reihenhaussiedlung mit interessanten Bauhauselementen über den Eingangstüren, eine Siedlung mit zweigeschossigen, weißen Mehrfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit und betrachten Wohnblocks der Fritz-Schumacher-Ära, gebaut mit dem typischen roten Backstein dieser Zeit.

Billstedt ist ein noch junger Stadtteil. „Die Dörfer Öjendorf, Schiffbek und Kirchsteinbek wurden erst 1927 zur Gemeinde Billstedt zusammengefasst“, berichtet Ralph Ziegenbalg. An der Ecke Steinbeker Hauptstraße betrachten wir einen Moment die neogotische Fassade der Steinbeker Kirche. Schließlich biegen wir ab in die Straße Sonnenland und werfen dort einen Blick auf die gleichnamige Hoch- und Mehrfamilienhaussiedlung, die lange Zeit als sozialer Brennpunkt galt. Seit 2008 werden die in den 1960er-Jahren erbauten Mietshäuser blockweise saniert. Ursprünglich waren alle Wohnungen der Siedlung durch Förderung im Sozialen Wohnungsbau in der Mietpreisbindung. 2015 galt dies nur noch für ein Viertel der Wohnungen.

Ob Ponyreiten, Minigolf spielen oder mit dem Schlitten den Rodelhügel hinabsausen. Der Öjendorfer Park bietet

Der studierte Historiker Ralph Ziegenbalg arbeitet als IT-Fachmann und lebt mit seiner Frau, einer Architektin, seit 1996 in Billstedt. Hier sind auch die beiden Kinder des Paares aufgewachsen. Für den Start unseres Rundgangs hat unser Guide, der auch Vorsitzender der Billstedter Geschichtswerkstatt ist, die „Spökelburg“ ausgesucht, eine gelbe Villa an der Billstedter Hauptstraße. Hier, auf der Geestkante zwischen Bille und Schlemer Bach, wurde bereits im 9. Jahrhundert ein Verteidigungswall aufgeschüttet, der heute noch gut erkennbar ist. Eine dort errichtete Burg, von der nur wenige Fragmente erhalten sind, diente zur Absicherung der in dieser Zeit gegründeten Stadt Hamburg.

1875 bezog der Fabrikant Louis Georg Carl Ullner mit seiner Familie seine neu erbaute Villa oben auf dem Hügel. Nur ein Jahr später eröffnete er in Sichtweite seines herrschaftlichen Anwesens eine mit Dampf betriebene Farbholzmühle. „Schiffbeks erste Fabrik“, weiß Ziegenbalg. Eine Legende besagt, dass auf dem Gelände der „Spökelburg“ vor Jahrhunderten ein Schatz vergraben worden sei. Mehrere Suchen nach dem verschollenen Silber blieben allerdings erfolglos.

Unsere eigene Schatzsuche heben wir uns für einen späteren Termin auf. Stattdessen überqueren wir am Rotebrückenweg die Billstedter Hauptstraße und laufen mit unserem Begleiter durch eine hügelige, lang gezogene

das ganze Jahr über viel Spaß im Grünen. An warmen Tagen werden auf den Rasenflächen Picknickkörbe ausgepackt, Grillfeuer angezündet oder spontane Fußballturniere ausgetragen. Es gibt große Liegeflächen und einen Sandstrand, wo man am Ufer des Parksees in der Sonne liegen kann. Aber auch Schwimmer kommen auf ihre Kosten – schließlich ist der Öjendorfer See zwei Mal so groß wie die Binnenalster. „Unser Park ist ein super Naherholungsgebiet, das nicht nur die Billstedter gerne nutzen“, verrät unser Tourguide.

sich die Lage im gesamten Billstedter Raum deutlich zum Besseren entwickelt. Und das, oder gerade, weil in diesem Stadtteil Menschen aus rund 130 Nationen überwiegend friedlich zusammen leben. „Es ärgert mich, dass Billstedt in den Medien immer so negativ dargestellt wird“, so Ralph Ziegenbalg. Die Statistik zeige in anderes Bild. „Tatsächlich hat die Kriminalität in Billstedt abgenommen und liegt seit einigen Jahren sogar deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt“, betont unser Begleiter.



Gelbe Villa am Geesthang – die „Spökelburg“ (oben links); Blick auf das Billstedt Center von der Billstedter Hauptstraße (oben rechts); wichtiger Treffpunkt im Stadtteil: der Kultur-Palast Hamburg am Öjendorfer Weg (Mitte rechts); die Hochhäuser der Sonnenland-Siedlung werden seit 2008 saniert (Mitte); wie anderenorts in der Stadt, so auch hier: neue Wohnhäuser wurden errichtet. (unten links); viel Wasser und Freizeitparks gibt es in Billstedt (unten rechts).

Auch kulturell hat Billstedt einiges zu bieten. So ist der Kultur Palast weit über Billstedts Grenzen hinaus bekannt. Das Veranstaltungszentrum hat sich von einer 1980 gegründeten Bürgerinitiative zum beliebten Kulturunternehmen gemausert. In den ersten Jahren wurde das Programm noch in einem kleinen Laden ohne Heizung und Strom angeboten. Heute werden Konzerte, Kurse, Projekte und Gastronomie in einem schicken, ehemaligen Wasserwerk am Öjendorfer Weg angeboten. Besonders die musikalische Nachwuchsförderung sowie das Thema Integration bilden Schwerpunkte im Kalender. Dank eines Sozialprojekts und dem Engagement zahlreicher Bürger und Vereine, wie der Stiftung Kultur-Palast, habe

Ein anderes langjähriges Ärgernis im Stadtteil sei die chaotische Situation an der zentralen Kreuzung Billstedter Hauptstraße, Ecke Schiffbeker Weg, die auch Entree und Visitenkarte des Stadtteils ist. Ideen zur Verbesserung gab es bereits viele. Sie reichten von einer „Protected Intersection“ genannten geschützten Kreuzung nach niederländischem Vorbild bis zum Bau eines Tunnels. Passiert ist bislang jedoch nichts. Die längst überfällige Umgestaltung dieses Bereichs könnte auch das Schmutzel-Image dieses Gebiets beseitigen und den Stadtteil deutlich aufwerten. Davon sind sowohl Ralph Ziegenbalg als auch viele seiner Nachbarn fest überzeugt.



Kuchen schmeckt ...

...
S
B

Wie auf kleinen Inseln leben wir. Du weißt nicht mal, wer wohnt neben dir.“ Mit diesen treffenden Worten beschrieb schon vor rund 50 Jahren Udo Jürgens in dem Lied „Tausend Fenster“ die moderne Geißel der Menschheit: Einsamkeit in der Massengesellschaft. Auf die Auflösung der bäuerlichen Großfamilie folgte die Zerfaserung der städtischen Kleinfamilie mit Singles, Alleinerziehenden, isoliert lebenden Rentnern. Aber auch Jugendliche leiden unter Einsamkeit, obwohl doch gerade sie von der Werbeindustrie umgarnt werden. Die Realität sieht oftmals ernüchternd aus: Ein hoher Erwartungsdruck, etwas zu leisten, zu funktionieren, lastet schwer auf den Jüngeren,

vor allem auf jenen, die nicht mithalten können und sich zurückziehen.

Einsamkeit, in der Literatur oftmals romantisch verklärt, macht krank. Das hat die Forschung schon längst herausgefunden. „Einsamkeit kann, insbesondere wenn sie chronisch wird oder über einen längeren Zeitraum andauert, vielfältige negative Auswirkungen auf die psychische und physische Gesundheit von Menschen sowie auf die soziale Teilhabe und damit auf das gesellschaftliche Miteinander haben“, heißt es in einem Diskussionspapier des „Kompetenznetz Einsamkeit“ (KNE). Das KNE ist ein Projekt des Instituts für Sozialarbeit und Sozialpädagogik (ISS e.V.) und wird gefördert vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend.

**Strategie
die Einsamkeit
der Metropolen**



zu zweit BES ER

Von Reinhard Schwarz



Foto: Scheerer

en gegen mkeit in opole

In der Studie „Epidemiologie von Einsamkeit in Deutschland“ listet Dr. Theresa Entringer die gesundheitlichen Folgen von sozialer Isolierung auf: „Einsame Menschen haben verglichen mit nicht-einsamen Menschen häufiger Schlafprobleme, ein höheres Risiko an koronaren Herzerkrankungen, Schlaganfällen oder Herzinfarkten zu erkranken und insgesamt eine reduzierte Immunabwehr.“ Entringer ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW). Vereinsamte würden häufiger unter Depressionen oder Angststörungen leiden und öfters zu Tabletten oder anderen chemischen „Helfern“ greifen.

Mittlerweile hat sich auch in der Politik die Erkenntnis durchgesetzt, dass Einsamkeit kein individuelles Problem darstellt, demzufolge sich die Betroffenen mal ordentlich „zusammenreißen“ müssten, sondern dass man es mit einem gesellschaftlichen Phänomen zu tun hat. So fand am 19. Februar in der Hamburger Rathauspassage eine Kick-off-Veranstaltung des Bündnisses gegen Einsamkeit statt. Mehr als 30 Akteure sprachen unter anderem über Themen wie „Teilhabe“, „Nachbarschaft, Quartiere und Sozialraum“ und „Barrieren überwinden“. Am 26. Mai 2025 geht es weiter mit der vierten Konferenz zum Thema „Gemeinsam aus der Einsamkeit“ in Berlin. Veranstalter ist wieder das „Kompetenznetz Einsamkeit“ in Kooperation mit dem Familienministerium. Die Veranstaltung bildet zudem den Auftakt zur gleichnamigen Aktionswoche, die vom 26. Mai bis 1. Juni stattfindet.

Auch in den Leitungsetagen von Wohnungsgesellschaften hat offenbar ein Umdenken stattgefunden, demzufolge chronische Einsamkeit auch das Zusammenleben in den anonymen Häuserblöcken erschwert. Laut der Studie „Wohntrends 2040“ komme der Wohnungswirtschaft im Kampf gegen die zunehmende Vereinzelung eine Schlüsselrolle zu. So beteiligt sich die Stiftung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG am „Bündnis gegen Einsamkeit“. Unter dem Slogan „Wir tun was gegen Einsamkeit“ gab es 2024 am Tag der Nachbarn in Mümmelmannsberg einen „Mitbring-Brunch“ und im Juni die Aktion „Lust auf Kuchen zu zweit?“ Ziel sei es, „präventive Maßnahmen gegen Vereinsamung und Einsamkeit zu entwickeln“, heißt es in einer Erklärung der Stiftung.

In diese Richtung zielt offenbar auch das Projekt „LeNa“ der städtischen SAGA. „LeNa“ steht für „Lebendige Nachbarschaft“, das die Wohnungsgesellschaft unter anderem am Kroonhorst am Osdorfer Born etabliert hat. Auf der Fläche einer ehemaligen Auto-Abstellanlage entstand ein

öffentlich geförderter fünfgeschossiger Neubau mit 78 barrierefreien Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Neun Wohnungen sind rollstuhlgerecht konzipiert. Laut einer Analyse sind rund 20 Prozent der Bewohner der Großsiedlung über 60 Jahre alt, jeder Fünfte bezieht Grundsicherung im Alter, kann also mit seiner Rente keine großen Sprünge machen. Teure Veranstaltungen sprengen das Budget. Darauf hat man sich vor Ort eingestellt.

Mit „LeNa“ will die SAGA nachbarschaftliche Aktivitäten fördern wie etwa ein weitgehend selbstorganisiertes Frühstück im Gemeinschaftsraum, wo man sich auch zum Schachspielen oder Malen treffen könne. Auch Tai-Chi-Kurse werden angeboten. Ziel sei es, „eine informelle Hilfskultur zu schaffen“, teilte das Unternehmen mit. „Hiermit sind sowohl die informelle als auch organisierte Nachbarschaftshilfe gemeint“, erläuterte SAGA-Pressesprecher Michael Ahrens. „Bei der informellen Nachbarschaftshilfe handelt es sich um spontane Hilfsleistungen, wie etwa dem Blumengießen im Urlaubsfall oder der Ausleihe von Werkzeugen. Bei der organisierten Nachbarschaftshilfe ist die Unterstützungsleistung stabiler und konstanter. Dazu gehören beispielsweise regelmäßiges gemeinsames Einkaufen oder Begleitung zu Arztbesuchen. Die Nachbarschaftshilfe findet sich spontan oder kann über die Projektkoordination oder das Nachbarschaftsbüro organisiert werden.“

Das Projekt „LeNa“ werde positiv angenommen, so der SAGA-Sprecher: „Viele Bewohnerinnen und Bewohner hatten zuvor oft allein in nicht barrierefreien Wohnungen gelebt und konnten nur eingeschränkt am sozialen Leben teilnehmen.“ Dies sei bei „LeNa“ anders: Kurze Wege und Aktivitäten im Haus ermöglichen Teilhabe und Nachbarschaft. Zudem wird berichtet, dass man seine Interessen und Hobbys aktiv einbringen könne, etwa im Rahmen einer Mal- oder Sportgruppe vor Ort.

Auch die Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU hat der Einsamkeit den Kampf angesagt und organisiert für ihre Mitglieder Ausflüge und Besichtigungen. Weniger spektakulär, dafür aber wirksamer gelten selbst organisierte Aktionen wie die Reparatur von Fahrrädern, gemeinsames Malen oder Fotografieren. Es gehe darum, Mitglieder zusammenzubringen: „Die überlegen dann gemeinsam, was sie in den Quartieren unternehmen können.“ Dabei werde vor allem berücksichtigt, dass viele Ältere von wenig Geld leben müssten, sodass die meisten Veranstaltungen kostenlos seien oder nur eine geringe Gebühr erhoben werde.

Neue Hamburger Miet

Energetischer Zustand rechtfertigt Miete

Eine Vermieterin berief sich bei einer Mieterhöhung insbesondere auf einen besonders guten energetischen Zustand der Wohnung. Dies rechtfertigt nach ihrer Einschätzung eine entsprechend hohe Einordnung der Wohnung in das einschlägige Rasterfeld des Hamburger Mietenspiegels. Da die Mieterin nicht zugestimmt hatte, reichte sie eine sogenannte Zustimmungsklage bei Gericht ein.

Die Mieterin stellte nicht in Abrede, dass Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden waren. Die Wohnung weise jedoch im Gegenzug wohnwertmindernde Merkmale sowie Lagenachteile auf. Das Mietshaus befindet sich im Fritz-Flinte-Ring, der von einer Hochhausbebauung aus den 1970er-Jahren geprägt ist und kaum Einkaufsmöglichkeiten sowie keine Bahnstation aufweist. Das Gericht hat die Lagenachteile berücksichtigt, gab der Vermieterin jedoch insofern recht, dass die wohnwertmindernden Merkmale aufgrund des guten energetischen Zustands des Mietshauses aufgehoben werden. Die Vermieterin konnte daher eine Miete im Bereich des Mittelwerts des einschlägigen Felds des Mietenspiegels verlangen.

Die energetische Beschaffenheit einer Wohnung stellt sich dann als besonders vorteilhaft dar, wenn die Wohnung aufgrund einer energetischen Sanierung einen Verbrauchs- oder Bedarfskennwert aufweist, der unterhalb der 2/3-Spanne der Energiekennwerte des Mietenspiegels liegt.

Amtsgericht
HH-Barmbek,
Urteil vom
17. Dezember 2024,
824 C 144/24
Mitgeteilt von
Rechtsanwalt
Lutz Witt

Mieterhöhung: Norderstedt und Ammersbek nicht vergleichbar

Das Amtsgericht Ahrensburg hat sich mit der Frage einer Vergleichbarkeit der Gemeinde Ammersbek mit Norderstedt befasst, nachdem ein Vermieter seinen Mieter auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung verklagt hatte. Das Mietshaus befindet sich in Ammersbek, wobei sowohl für diese Gemeinde als auch die Stadt Ahrensburg kein Mietenspiegel existiert. Aufgrund dessen behauptete der Vermieter, dass die Stadt Norderstedt mit ihrem Mietenspiegel und die Gemeinde Ammersbek in nahezu allen Belangen vergleichbar seien.

Die Klage war im Ergebnis jedoch nicht begründet. Soweit die Gemeinde, für deren Gebiet eine Mieterhöhung begehrt wird, über keinen Mietenspiegel verfügt, ist die Heranziehung des Mietenspiegels einer vergleichbaren Gemeinde zulässig. Im Rahmen des Gemeindevergleichs kommt der regionalen Lage eine große Bedeutung zu, da sich das Mietniveau regional erheblich unterscheidet. Die Tatsache, dass zwei Gemeinden an eine Großstadt angrenzen und sich dies auch bei den Grundstückspreisen niederschlägt, rechtfertigt noch keine Annahme einer Vergleichbarkeit. Die Vergleichbarkeit richtet sich zudem nach der wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Infrastruktur. Diese ist hier nicht gegeben: In Ammersbek gibt es beispielsweise lediglich zwei Grundschulen und keine weiterführende Schule, während in Norderstedt sogar vier Gymnasien, die Bildungswerke Norderstedt und diverse kulturelle Einrichtungen angesiedelt sind. Der Mietenspiegel der Stadt Norderstedt konnte daher nicht zur Begründung der Mieterhöhung herangezogen werden.

Eine Mieterhöhung auf die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete muss von der Vermieterseite begründet werden. Die Mietparteien müssen nachvollziehen können, weshalb die aktuell gezahlte Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Das Gesetz sieht hierfür verschiedene Begründungsmittel vor. Die Vermieterseite kann sich beispielsweise auf einen Mietenspiegel – soweit ein solcher vorhanden ist – berufen, auf das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Bezug nehmen oder drei Vergleichswohnungen benennen.

Amtsgericht
Ahrensburg,
Urteil vom
3. Dezember 2024,
47 C 401/24
Mitgeteilt von
Rechtsanwalt
Dennis Bandow



Zustimmung Mieterhöhung durch Mietzahlung

Auf die Tatsache, dass der Vermieter die Teilzustimmung aufgrund fehlender Vollmacht zurückgewiesen hat, kam es im Ergebnis nicht an. Die vorbehaltlose Zahlung der erhöhten Miete im Zusammenhang mit der Erklärung des Mietervereins konnte nach Auffassung des Gerichts aus Sicht eines objektiven Empfängers nur als Teilzustimmung verstanden werden.

Ein Mieter stimmte einer Mieterhöhung nicht in vollständiger Höhe, aber teilweise zu. Dies ließ der Mieter seinem Vermieter über den Mieterverein schriftlich mitteilen und zahlte im Anschluss die teilweise erhöhte Miete. Der Vermieter rügte die fehlende Vollmacht des Mietervereins und verlangte zudem die Zustimmung und Zahlung der vollständigen Mieterhöhung. Dies verweigerte der Mieter, der nach der Teilzustimmung eine Miete im Bereich des Mittelwerts des einschlägigen Rasterfelds des Mietenspiegels zahlte. Der Vermieter war hingegen der Ansicht, dass insbesondere eine Dämmung aller Außenwände, eine Dämmung der obersten Geschoss- und Kellerdecke sowie eine Modernisierung der Fenster und Heizung eine Miete oberhalb des Mittelwerts rechtfertige. Er reichte eine Zustimmungsklage bei Gericht ein, die jedoch keinen Erfolg hatte.

Die Miete einer normalen Wohnung mit Standardausstattung wird regelmäßig beim Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des Mietenspiegels eingeordnet. Der Vermieter konnte nicht hinreichend darlegen, dass die Ausstattung und Lage der Wohnung eine Einordnung oberhalb des Mittelwerts rechtfertige. Das Gericht hatte zudem keine Zweifel an einer wirksamen Teilzustimmung seitens des Mieters, sodass eine darüber hinausgehende Mieterhöhung nicht gerechtfertigt war.

Amtsgericht
HH-Harburg,
Urteil vom
17. Dezember 2024,
649 C 139/24
Mitgeteilt von
Rechtsanwalt
Lutz Witt

Mietpreisbremse - Auskunftsverlangen ist keine Rüge

Nach der Gesetzesbegründung ist eine Modernisierung umfassend, wenn sie einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheinen lässt. Hierbei wird im Wesentlichen zum einen auf die angefallenen Kosten und zum anderen auf die qualitativen Auswirkungen für den Wohnungszustand abgestellt.

Das Landgericht hatte sich unter anderem mit den Anforderungen, die an eine Rüge aufgrund des Verstoßes der sogenannten Mietpreisbremse zu stellen sind, zu befassen. Nach den Regelungen der Mietpreisbremse darf die verlangte Miete die ortsübliche Miete um nicht mehr als zehn Prozent übersteigen. Die Wohnungsmieter waren der Ansicht, dass die von ihnen gezahlte Miete zu hoch war. Sie wandten sich deshalb schriftlich an die Vermieterseite. Der Vermieter teilte aufgrund dessen mit, dass die Mietpreisbremse für ihr Mietverhältnis nicht anwendbar sei, da vor dem Mietbeginn umfassende Modernisierungsmaßnahmen in dem Mietobjekt erfolgt seien. Im Ergebnis kam es hierauf aber nicht an, da das Rügeschreiben der Mieterseite bereits nicht ausreichend war. Die Mieterseite hatte lediglich auf einen möglichen Verstoß gegen die Mietpreisbremse hingewiesen und um Auskunft im Hinblick auf stattgefundene Modernisierungen gebeten. Das Landgericht wies darauf hin, dass die Mietparteien konkrete Tatsachen hätten vortragen müssen, aus denen sich ergibt, dass keine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt. Ein Auskunftsverlangen, um überhaupt beurteilen zu können, inwieweit gegebenenfalls eine Ausnahme von der Mietpreisbremse in Frage kommt, reicht nicht aus. Das Landgericht ging daher von einer unzulässigen präventiven Rüge „ins Blaue hinein“ aus.

Landgericht
Hamburg,
Urteil vom
12. April 2024,
311 S 56/23
Mitgeteilt von den
Rechtsanwälten
Steins & Schadendorff

BGH URTEILE Nº. 87



Mit seinen mietrechtlichen Urteilen trägt der Bundesgerichtshof (BGH) zur Klärung strittiger Auslegungsfragen und zur Vereinheitlichung der Rechtsprechung bei. **Stefan Schmalfeldt, Leiter der Rechtsabteilung** des Mietvereins, erläutert kritisch, welche praktische Bedeutung aktuelle Grundsatzurteile für Mieter und Vermieter haben.

Ordentliche Kündigungsmöglichkeit trotz Zahlung innerhalb der Schonfrist

Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis gegenüber den Mietern aufgrund von drei Mietrückständen fristlos sowie hilfsweise fristgemäß. Die Mieter glichen sodann kurzfristig die Mietrückstände vollständig aus. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen war die fristlose Kündigung hiermit unwirksam. Wegen der ordentlichen Kündigung verurteilte das Amtsgericht die Mieter jedoch zur Räumung, wohingegen das Landgericht die Klage abwies. Aufgrund des Ausgleichs der Mietrückstände entfiel nach Ansicht des Gerichts auch ein Anlass für die fristgemäße Kündigung.

Der BGH weist in seiner Entscheidung erneut darauf hin, dass nach der gesetzlichen Regelung lediglich die fristlose Kündigung unwirksam werde, soweit die Rückstände spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit gezahlt werden. Aufgrund der eindeutigen gesetzlichen Regelung gelte diese mieterschützende Regelung erkennbar nicht auch für eine gleichzeitig ausgesprochene ordentliche Kündigung wegen Verletzung vertraglicher Pflichten. Diese bliebe insoweit grundsätzlich bestehen. Mit dieser Begründung hatten die Richter bereits zuvor wiederholt entsprechende Entscheidungen getroffen, nachdem eine Kammer des Landgerichts Berlin mit der Nachzahlung der Mietrückstände auch den Entfall der fristgemäßen Kündigung wiederholt begründet hatte. Mit lediglich rechtspolitischen Erwägungen könne das Landgericht jedoch nach Ansicht der Karlsruher Richter von der eindeutigen Gesetzeslage nicht abweichen, sodass mit der Nachzahlung der rückständigen Mieten lediglich die fristlose Kündigung unwirksam sei. Die Angelegenheit sei daher an eine andere Kammer des Landgerichts zu verweisen. Diese habe die Erheblichkeit des Vertragsverstoßes unter Würdigung sämtlicher Umstände zu klären und mithin zu entscheiden, ob eine fristgemäße Kündigung gerechtfertigt sei.

Kommentar: Diese Entscheidung zeigt erneut die Notwendigkeit einer Gesetzesgrundlage, die bei einem kurzfristigen Ausgleich der Mietrückstände nicht lediglich die fristlose, sondern auch die fristgemäße Kündigung unwirksam werden lässt. Anderenfalls droht ohnehin der kurzfristige Wohnungsverlust. Bis dahin ist jeweils zu prüfen, ob der Mietrückstand tatsächlich als erhebliche Pflichtverletzung erscheint und der Vermieterseite eine Fortsetzung des Mietverhältnisses im konkreten Fall nicht mehr zuzumuten ist.

Urteil vom 23. Oktober 2024 – VIII ZR 106/23

Anspruch auf barrierefreies Wohnen: Treppenlift/Badezimmer

Die Mieter begehren die Erlaubnis zum Einbau eines Treppenlifts sowie zur Herstellung eines ebenerdigen Badezimmers in einem Münchener Altbau, um für ihren querschnittsgelähmten Sohn angemessene Wohnverhältnisse zu schaffen. Der Vermieter verweigerte die Zustimmung, sodass die Mieter Klage erhoben, die vor dem Amts- und Landgericht Erfolg hatte. Eine Revision zum BGH wurde nicht zugelassen. Im Rahmen einer Nichtzulassungsbeschwerde machte der Vermieter neben einer Wertminderung des Objekts eine Beschwerde oberhalb der notwendigen Wertgrenze von 20.000 Euro geltend. Der BGH sieht jedoch die gesetzliche Wertgrenze für eine Revision nicht erreicht, zumal die maßgeblichen Rückbaukosten für die Ein- und Umbauten insgesamt lediglich bei circa 13.000 Euro lägen. Ebenso würde der Treppenlift das Erscheinungsbild des Hauses nicht erheblich mindern und auch

Kommentar: Ungeachtet eines Rechtsanspruchs führen Maßnahmen zur Schaffung der Barrierefreiheit regelmäßig zu einer Wertsteigerung des Mietobjekts und stellen insoweit ohnehin auch hinsichtlich der demographischen Entwicklung den heutzutage erwarteten Ausstattungs-

standard her. Zu berücksichtigen ist für die Mieterseite lediglich der vermierterseitige Anspruch auf Rückbau bei Mietende. Die Entscheidung macht zudem deutlich, dass auch der Kostenaufwand für die Bemessung der Beschwerde realistisch zu bemessen ist.

teilweise zu erwartende Lärmbelastigungen von bis zu 70 Dezibel seien nicht unzumutbar. Auch der Umbau des Badezimmers würde nicht zu einer Wertminderung des Objekts führen. Dieser sei vielmehr als eine Verbesserung gegenüber dem Ursprungszustand zu bewerten, da mit Beginn der Mietzeit im Jahr 1992 die Wohnung über kein Bad verfügte. Zugleich sei der zu erwartende Rückbauaufwand für das Bad lediglich mit circa 9.400 Euro zu beziffern. Weitergehende Nachteile existierten nach Ansicht der Richter nicht, zumal auch allein hypothetische zukünftige Mieteinbußen wegen des Fehlens einer Badewanne im barrierefreien Bad nicht überzeugten. Zugleich wäre auch ein vermeintlich geplanter Umbau eines Lagerraums im Souterrain durch den Einbau des Treppenlifts nicht unmöglich.

Des Weiteren betonten die Richter, dass der Anspruch der Mieter auf behindertengerechte Anpassung der Wohnung aus sozialen und rechtlichen Erwägungen überwiege. Der BGH stellte klar, dass solche Umbauten im Mietrecht unter Gleichbehandlungs- und Sozialstaatsprinzip besonders zu würdigen seien. Einem körperlich eingeschränkten Mieter sei es unzumutbar, auf wesentliche Wohnverbesserungen zu verzichten, wenn die baulichen Eingriffe weder unverhältnismäßige Kosten noch erhebliche Nachteile für den Vermieter verursachten.

Beschluss vom 24. September 2024 –
VIII ZR 234/23

Mietpreisbremse: Zulässige Miete bei falscher Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen

Kommentar: In Mietverträgen wird häufig auf eine angeblich erfolgte umfassende Modernisierung hingewiesen, um eine Ausnahme zur Mietpreisbremse zu begründen. Eine altersbedingt erforderliche Renovierung der Wohnung sowie beispielsweise der Einbau einer neuen Küche beziehungsweise neuer Sanitäreinrichtungen führt nicht zum Ausschluss der Mietpreisbremse. Zu prüfen wäre lediglich, ob entsprechende Maßnahmen einen Modernisierungszuschlag ermöglichen hätten. Die Einholung von Rechtsrat ist daher geboten.

Die Mieterin einer Wohnung in Berlin macht eine Rückzahlung überzahlter Mieten unter Hinweis auf die Mietpreisbremse geltend. Die Miete sei um mehr als 700 Euro monatlich überhöht. In den Vorinstanzen hatte die Mieterin hiermit Erfolg. Die Miete dürfe allenfalls zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Eine höhere Miete könne auch nicht mit einer vor Vertragsabschluss erfolgten Modernisierung begründet werden, da es vorliegend an einer wirksamen Auskunft im Mietvertrag fehle.

Der BGH hingegen hob das Urteil des Landgerichts auf. Nach dem Gesetz gilt die Mietpreisbremse nicht nach einer umfassenden Modernisierung, die praktisch mit einem Neubau vergleichbar wäre. Diese Ausnahme war erkennbar nicht gegeben. Wurden jedoch in den letzten drei Jahren vor Anmietung einfache Modernisierungen veranlasst, könne die zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der in einem Bestandsmietverhältnis als Mieterhöhung zulässig wäre. Auf diese Regelung könne die Vermieterseite sich jedoch nur berufen, soweit dieser Umstand im Mietvertrag mitgeteilt wurde. Hierbei käme es nicht darauf an, dass die Vermieterin unzutreffend darauf hingewiesen hatte, dass die Wohnung umfassend modernisiert worden sei. Die erteilte Auskunft umfasse daher auch den Fall, bei dem lediglich eine einfache Modernisierung erfolgt sei. Umfassende sowie einfache Modernisierungen würden sich lediglich durch den Umfang der Maßnahmen und deren qualitativen Auswirkungen auf den Zustand der Wohnung unterscheiden. Unbeachtlich sei hierbei der im Mietvertrag fehlende Hinweis, dass die Maßnahmen in den letzten drei Jahren erfolgt seien. Die Mieterseite solle lediglich über den nach Auffassung der Vermieterseite vorliegenden Ausnahmetatbestand informiert werden. Eine Information über den Modernisierungszeitpunkt hätte hiernach für die Mieterseite keinen weiteren Erkenntnisgewinn zur Folge. Ohnehin bestünde für die Mieterseite ein entsprechender Auskunftsanspruch, um eine Einschätzung der Erfolgsaussichten vornehmen zu können. Das Landgericht habe daher in einem erneuten Verfahren zu klären, ob eine einfache Modernisierung in den letzten drei Jahren erfolgt sei.

Dabei sei auch zu berücksichtigen, welche konkreten Maßnahmen durchgeführt wurden und in welchem Umfang sie zu einer Werterhöhung der Wohnung geführt haben. Zudem müsse geprüft werden, ob die durchgeführten Arbeiten tatsächlich einer regulären Modernisierung im Sinne des Gesetzes entsprechen oder ob es sich lediglich um Instandhaltungsmaßnahmen handelt.

Urteil vom 5. Juni 2024 –
VIII ZR 150/23



Wo bis Mitte des 20. Jahrhunderts Bauern ihr Vieh weiden ließen, zerschneiden heute große Verkehrsachsen wie Kieler Straße, Sportplatzring und die Autobahn A7 den Nordwesten der Hansestadt. Ein echtes Zentrum konnte Stellingen nie entwickeln – was nicht nur am Verkehrsboom der 1960er- und 1970er-Jahre lag, sondern auch am „Groß-Hamburg-Gesetz“ und der erzwungenen Eingemeindung 1937 nach Hamburg. Mit dem Bau der „Neuen Mitte Stellingen“ soll der Stadtteil jetzt wieder ein Gesicht bekommen: Allein 141 Wohnungen sind seit 2021 zwischen Sportplatzring und Basselweg entstanden.

Das Quartier mit dem Namen „Stellingerrassen“ ist nach Angaben der Besitzerin, der HanseMercur Grundvermögen (HMG), bis auf eine barrierefreie und drei „Cluster“-Wohnungen vollständig vermietet. Viele Bewohner sind an den winterlichen Nachmittagen Ende Januar noch nicht draußen anzutreffen – meist nur dann, wenn sie ihr Altpapier in einer der nigelnagelneuen und hochmodernen Sammelstationen entsorgen. Schön ruhig sei es hier, trotz des unvermeidlichen Fluglärms, sagen die neuen Anwohner. Auch die gute Verkehrsanbindung – mit dem Auto wie auch per Bus und Bahn – wird allgemein gelobt. Daneben gibt es zuweilen Kritik. „Die Heizungsanlage war am Anfang nicht ordentlich eingestellt, ein Lichtschalter war kaputt und geht immer noch nicht“, ärgert sich Marcus Pohl, Mieter

**Nach der
stellung
Stellingerrund
750
verfügen**

BILDLICHES UAR ER

Von Christopher von Savigny



Foto: von Savigny

Fertig- soll die Mitte über Wohnungen

seit Juni vergangenen Jahres. Insgesamt habe die Hausverwaltung auf seine Anliegen nur „sehr träge“ reagiert. „Ich bin sowohl zufrieden als auch unzufrieden“, sagt Pohl. Für eine Übergangszeit sei der Standort aber okay.

Viele der Mieter sind offenbar des Jobs wegen nach Hamburg gekommen – häufig auch aus dem Ausland. „Very quiet neighbourhood“, findet ein junger Mann, Verpackungsingenieur aus Brasilien, der lieber ungenannt bleiben möchte. Auch das Carsharing-Angebot sei gut ausgebaut. Familie Erden stammt aus der Türkei, beide Elternteile haben in der Hansestadt Arbeit gefunden. „Sehr nette, sympathische Nachbarschaft“, sagen sie anerkennend.

Ganz billig ist die Kaltmiete in den „Stelling Terrassen“ nicht: Von rund 20 Euro pro Quadratmeter berichten die Anwohner. Dafür sind die Wohnungen (zwei bis fünf Zimmer) nicht nur mit Einbauküche, sondern auch mit Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierschrank sowie Eichenparkett ausgestattet. Bodentiefe Fenster erlauben den Blick in einen Innenhof mit Grünflächen, Sitzgelegenheiten und Sandkästen. Einige bemängeln aus dem Grund die fehlende Privatsphäre: Wo man gut rausgucken könne, ließe es sich ebenso leicht hineinsehen, lautet die Argumentation.

HMG-Sprecher Manfred Riemann mag das allerdings nicht gelten lassen. Die Außenplanung sei Teil der Bauantragsplanung gewesen und genauso genehmigt worden, sagt er, „der eine wird dieses Konzept einer lebendigen Wohnanlage schätzen, der andere mag es hin und wieder auch als störend empfinden“. Zum Thema „Was alles nicht funktioniert“ (weitere Mieter berichteten von temporär kaputten Steckdosen und mangelhaften Dichtungen) sagt Riemann: „Bei einem Neubauquartier mit der großen Anzahl von 141 Mietwohnungen, die zeitgleich bezogen werden, gibt es in der Regel einigen Nachbesserungsbedarf, der schnellstmöglich sukzessive abgearbeitet wird. Leider gab es in dem Zeitraum Krankheitsfälle bei der Hausverwaltung, die zu einer Verzögerung geführt haben.“

Auffällig an den Stelling Terrassen ist der Kontrast zwischen den dunklen Backsteinwänden außen und dem ganz in weiß gehaltenen Innenhof. Auf die Weise soll unter anderem ein sommerlicher Hitzestau vermieden werden. Auch in weiterer Hinsicht muss man das Bauprojekt wohl als ökologisch vorbildlich bezeichnen: So wurde etwa ein Blockheizkraftwerk (BHKW) installiert, das Strom und Wärme erzeugt. Aktuell wird es mit Gas betrieben, perspektivisch kann laut Anbieter, den Ham-

burger Energiewerke (HENW), auf Wasserstoff umgestellt werden.

Weiterhin gibt es eine Wärmepumpe, die durch Erdwärmesonden sowie Abluft vom BHKW und durch die Abluft der Gebäude gespeist wird. Zum Zweck der Erdwärmennutzung wurden elf Löcher in die Tiefe gebohrt und mit Wärmeträgern (Erdwärmesonden) bestückt. In diesem Fall wird die Energie aus Erdschichten bezogen, die rund rund 35 Meter unterhalb der Erdoberfläche liegen.

Auf den Dächern befindet sich eine Fotovoltaikanlage mit einer Leistung von knapp 30 kWpeak, die die Bewohner mit günstigem und umweltfreundlichen „Quartiersstrom“ versorgt. Mit der PV-Anlage verbunden sind darüber hinaus 24 der quartierseigenen Parkplätze – mittelfristig soll sogar jeder Stellplatz eine Lademöglichkeit („Wallbox“) bekommen. Weiterhin existieren vier „Switch-Parkplätze“ vom HVV – dazu gehört etwa das Carsharing.

Laut Auskunft der Energiewerke setzt das Unternehmen neben dem Ausbau des Fernwärmenetzes auch auf dezentrale Quartierslösungen. „Dabei gibt es zwei Möglichkeiten“, erklärt HENW-Sprecherin Friederike Grönemeyer. „Wir übernehmen ein Quartier, wo bereits eine dezentrale Wärmeversorgung existiert, und schauen, wie wir dieses Konzept überarbeiten oder modernisieren können.“ Die Lösungen seien dabei sehr individuell und abhängig davon, was bereits vorher existiert habe. „Die andere Möglichkeit: Wir entwickeln für ein neu entstehendes Quartier eine Energielösung und planen hier individuell die Versorgung. Ein Beispiel hierfür ist die Neue Mitte Stellingen“, so Grönemeyer. Laut HENW strebt das Quartier den Passivhausstandard, den KfW-40-Standard und eine DGNB-Gold-Zertifizierung an. DGNB steht für „Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen“.

Sobald sie einmal ganz fertig ist, soll die „Neue Mitte Stellingen“ rund 750 Wohnungen umfassen. Ein weiteres Fünftel davon, nämlich 153, hat kürzlich die städtische SAGA auf einem Baufeld nordwestlich der Stelling Terrassen fertiggestellt. Die Nettokaltmiete für die öffentlich geförderten Wohnungen beträgt hier laut SAGA 6,90 Euro pro Quadratmeter. „Bereits Anfang Februar 2025 konnten wir die ersten 71 Wohnungen an die neuen Mieterinnen und Mieter übergeben. Weitere 82 Wohnungen werden im kommenden Monat bezugsfertig sein“, berichtet SAGA-Sprecher Gunnar Gläser. Zu den übrigen Bauinvestoren der Stelling Mitte zählen der Konzern Vonovia, der österreichische Projektentwickler Buwog und der Bauverein der Ellgemeinden.

WIE WÜRDEN SIE ENTSCHEIDEN?



Von Jacqueline Lietzow

Die Anfragen von Mitgliedern zur Kündigung und Eigenbedarfskündigung häufen sich. Mit dem Erhalt des Schreibens fragen sich Mieter: „Muss ich jetzt wirklich ausziehen?“

Die Fälle

Der krankhafte Schnarcher

Die Vermieter, die im selben Haus wohnen, kündigten ihrem Mieter aufgrund von Eigenbedarf. Das Ehepaar bräuchte die Wohnung für sich, da der Ehemann derart stark schnarche, sodass seine Ehefrau nicht mehr ungestört schlafen könne. Was meinen Sie? Musste der Mieter ausziehen?

Der Stromdieb

Die beklagten Mieter luden ihr Elektroauto mindestens zehn Mal an der Allgemenstromsteckdose des Hauses auf. Die anderen Mietenden machten den Vermieter darauf aufmerksam, der wiederum ohne vorherige Abmahnung eine fristlose und hilfweise fristgerechte Kündigung gegen die Mieter aussprach. Zu Recht?

„Ice Bucket Challenge“

Weil sich der Mieter über den Vermieter ärgerte, goss er an zwei Tagen jeweils einen Eimer Wasser in den Hof, in dem sich der Vermieter gerade aufhielt. Das Wasser übergoss den Vermieter vollständig. Daraufhin wurde das Mietverhältnis vermietenseits wegen einer nachhaltigen Störung des Hausfriedens gekündigt. Steht der Mieter damit im Regen?

Die Urteile

1

Ja, sagt das Amtsgericht Sinzig in seiner Entscheidung vom 6. Mai 1998 (4 C 1096/97). Das Gericht stellte nach der Beweisaufnahme fest, dass der Ehemann derart laut schnarchte, sodass seine im Wohnzimmer schlafende Ehefrau wegen des Schnarchens unter erheblichem Schlafmangel litt. Der Wunsch, einen weiteren Raum für einen erholsamen Schlaf zu haben, war für das Gericht vernünftig und nachvollziehbar, sodass die Eigenbedarfskündigung als wirksam angesehen worden ist.

2

Nein! Das Verhalten der Mieter berechtigte nicht ohne Weiteres zu einer Kündigung. Das Amtsgericht Leverkusen (17. Mai 2024 – 22 C 157/23) hat entschieden, dass die Kündigungen ohne Abmahnung nicht wirksam waren. Dazu führte das Gericht aus, dass die beklagten Mieter das Laden nach Erhalt der Kündigungen einstellten und eine pauschale Entschädigungszahlung in dreistelliger Höhe anboten. Konkret sei von einem Schaden von unter 50 Euro auszugehen. Auch sei der Hausfrieden dadurch nicht nachhaltig gestört. Die Mietenden, die sich beschwerten, brachten zum Ausdruck, dass sie die Mehrkosten nicht tragen wollten. Dies wäre mit der angebotenen Zahlung ohne Weiteres möglich gewesen. Hätte der Vermieter diese Zahlung nur angenommen.

3

Ja! Für das Amtsgericht Hanau (19. Februar 2024 – 34 C 92/23) stand fest, dass der Hausfrieden damit nachhaltig gestört war. Die Wasserergüsse erfolgten nach der Überzeugung des Gerichts nur, um den Vermieter zu schikanieren. Da das Übergießen nach Angaben des Gerichts eine vorsätzliche Körperverletzung darstellte, sei auch eine Abmahnung nicht erforderlich.

Nice! Nach über
Zehn Jahren macht sogar
unser Vermieter bei der
Ice Bucket Challenge
mit ...

EINMAL STIFTUNG, IMMER STIFTUNG

Maik Greb,
Vorstand der
Hartwig-Hesse-
Stiftung und Spre-
cher des Bündnisses
Hamburger Wohnstifte

Von Volker Stahl

Nirgendwo in Deutschland gibt es mehr Stiftungen als in Hamburg – mit rund 1.500 und damit 75 pro 100.000 Einwohnern belegt die Hansestadt den ersten Platz im Vergleich der Bundesländer. Maik Greb ist dem Stiftungswesen mehrfach verbunden: als Vorstand der Hartwig-Hesse-Stiftung, Mitglied des Sprecher-Trios im Hamburger Bündnis für Wohnstifte und sogar als ehemaliger Stift-Bewohner.

„Mein Interesse an der Hartwig-Hesse-Stiftung entstand ursprünglich aus einem Mietverhältnis“, erzählt der 1986 in Schwerin Geborene: „Die Keitel-Stiftung arbeitet im Kooperationsverbund mit der Hartwig-Hesse-Stiftung und stellt Wohnraum in Barmbek zur Verfügung. Die kleineren Wohnungen wurden damals häufig an Zivildienstleistende, Auszubildende und Studierende vermietet.“ So fand er als 16-Jähriger seine erste günstige Wohnung, die er wegen seiner Berufsausbildung in Hamburg benötigte. „Dies weckte mein Interesse an meinem gemeinnützigen Vermieter“, sagt Greb und heuerte nach seiner Ausbildung zum Verwaltungsfachangestellten bei der Agentur für Arbeit bei der Hartwig-Hesse-Stiftung an. Dort kümmerte er sich um die Vermietung von Wohnraum, das Rechnungswesen und betreute die Homepage. Nebenher holte er am Abendgymnasium sein Abi nach und baute an der Hochschule für Ökonomie und Management seinen Bachelor of Business Administration. Derart gut ausgebildet, stieg er nach dem Studienabschluss in der Stiftung zum stellvertretenden und später zum Geschäftsführer und Vorstand auf. Die Hartwig-Hesse-Stiftung beschäftigt 260 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Bereichen Wohnen, Betreuung und Pflege. In enger Kooperation mit den Stiftungen Heerlein- und Zindler- Stiftung, Keitel-Stiftung und St. Gertrud-Stift gehören 350 Beschäftigte zum Team. Das Angebot umfasst zwei stationäre Pflegeeinrichtungen, zwei ambulante Dienste, zwei Tagespflegen, Wohnanlagen mit und ohne zusätzliche Serviceleistungen sowie Wohngruppen, unter anderem für Menschen mit Demenz.

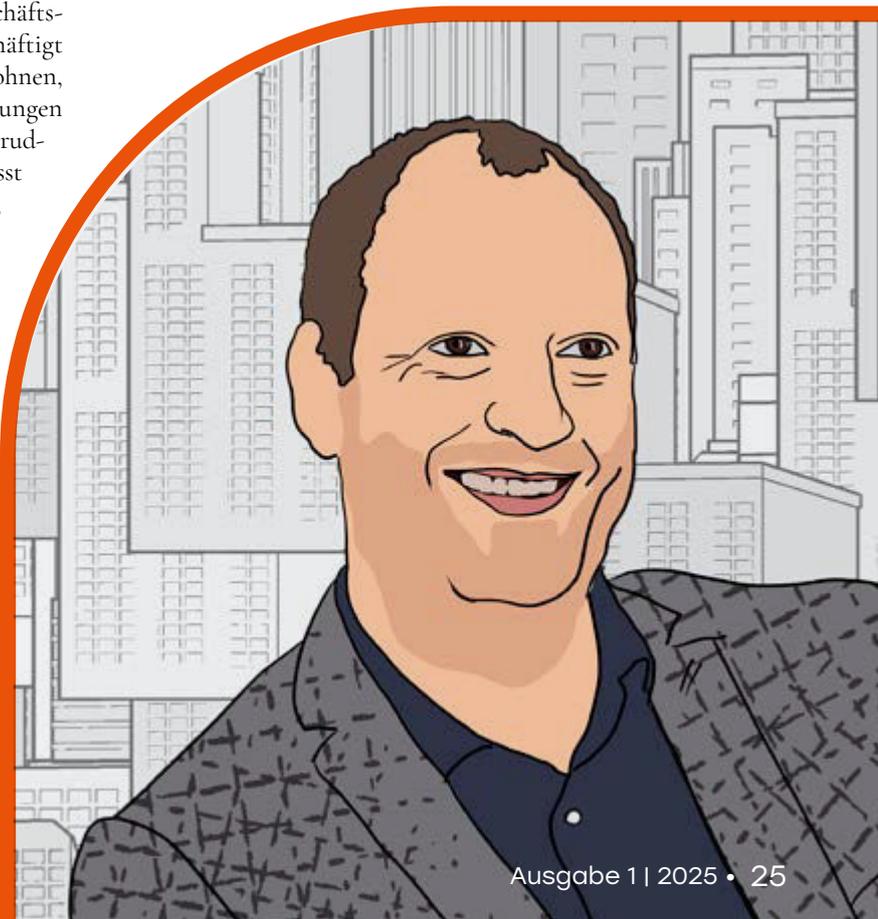
Die Not der Menschen ist groß, weiß Greb: „Es gibt sehr viele Anfragen. Wir könnten jede Anlage einmal im Monat komplett neu vermieten.“ Da ist zum Beispiel die 75-jährige Frau mit gebrochenem Fuß. Der Heilungsprozess verläuft nicht optimal, nun sucht sie kurzfristig eine barrierefreie Wohnung. In einem anderen Fall „funktioniert“ die eigene Wohnung nach einem Oberschenkelhalsbruch nicht mehr, in der Kurzzeitpflege ist kein Platz frei – traurige Schicksale, mit denen Greb und sein Team fast täglich konfrontiert werden. „Es ist eine bittere Erfahrung, Menschen, die dringend auf bedarfsgerechten Wohnraum angewiesen sind, eine Absage erteilen oder auf Wartelisten verweisen zu müssen, bei denen ein Einzug innerhalb eines absehbaren Zeitraums kaum möglich ist.“ Überaus deutlich

wird dies bei barrierefreien Wohnangeboten für Seniorinnen und Senioren, was sich besonders im Stiftviertel St. Georg beobachten lässt, wo verschiedene gemeinnützige Akteure zusammenarbeiten, um ein Versorgungs- und Lebensnetzwerk aufzubauen. Die Hartwig-Hesse-Stiftung betreibt dort das Hartwig-Hesse-Quartier, die Amalie Sieveking-Stiftung ihre Servicewohnanlage.

Seit einiger Zeit nutzen die Wohnstifte Synergieeffekte, um sich für die Zukunft zu wappnen. Dem 2019 gegründeten „Bündnis der Hamburger Wohnstifte“ gehört die Hälfte der rund 100 Wohnstifte an. „Das Bündnis entstand aus der ‚Initiative Perlen polieren‘, die ins Leben gerufen wurde, als ein bekanntes Wohnstift in Hamburg keine Zukunftsperspektive mehr sah“, sagt Greb, der auch für das Bündnis spricht. Ziel sei es, die Wohnstifte zu erhalten und weiterzuentwickeln – im Sinne einer sozialen Wohnraumversorgung in Hamburg und entsprechend den jeweiligen Stiftungszielen.

Wenn Greb sich mal nicht mit seinem Lebensthema beschäftigt oder an seinem Wohnort in der Feuerwehr engagiert, drückt er dem HSV im Volksparkstadion die Daumen oder greift zu einem Buch. Aktuell liegt die Angela-Merkel-Biografie auf dem Nachtschisch des zweifachen Familienvaters. Am liebsten liest er Sachbücher, besonders gerne welche zu historischen Kriminalfällen.

Illustration: Scherer



Mehr DEMO KRATIE wagen

Von
Volker
Stahl



Kritische
Genossinnen
und Genossen.

Die Genossen wollen mitreden. Auf dem zweiten Alternativen Genossenschaftskongress forderten Mitglieder von Wohnungsbaugenossenschaften mehr Mitspracherechte. Die bundesweite Konferenz fand Mitte Februar im Centro Sociale in Hamburg statt und war von den Berliner, Dortmunder und Hamburger Initiativen „Genossenschaft von Unten“ organisiert worden. „Die Kommunikation über Themen erfolgt in traditionellen Genossenschaften nahezu ausschließlich top-down“, beschrieb der Mietervereinsvorsitzende Dr. Rolf Bosse die aktuelle Unternehmenskultur in den meisten Wohnungsbaugenossenschaften. Das sei erstaunlich, denn sogar privatwirtschaftliche Firmen setzten im Rahmen von „New Work“ immer stärker auf kooperative Mitbestimmung, betonte der Mit-Organisator der Veranstaltung.

Der Ton war gesetzt. Die Autorin und Publizistin Elisabeth Voß pflichtete Bosse bei und konstatierte ein „Demokratiedefizit“ bei den Wohnungsbaugenossenschaften: „Diese gelten zwar als demokratische Unternehmensform, aber immer mehr Mitglieder bemängeln, dass sie zu wenig Mitspracherechte hätten – beispielsweise bei Erhöhungen der Nutzungsentgelte.“ Auch Modernisierungen würden oft über die Köpfe der Nutzerschaft hinweg umgesetzt. Ein weiteres Problem: „Wer aufmuckt, dem droht der Ausschluss wegen genossenschaftsfeindlichem Verhalten.“ Überhaupt sei es mit dem Demokratieverständnis in manchen Wohnungsbaugenossenschaften nicht weit her, so Voß: „Dort können die Mitglieder gerade mal die Vertreter wählen.“ Das läge daran, dass die Satzungen in Anlehnung an Paragraph 27 des Genossenschaftsgesetzes oftmals in „autoritärer Form“ verfasst seien, um Mitspracherechte auszuhebeln. Dann entscheide der Vorstand allein.

„Zeit sich zu besinnen, sich von den Gepflogenheiten privater Wohnungsunternehmen zu emanzipieren und die genossenschaftliche Idee neu zu beleben“, lautet deshalb das Credo der Initiativen „Genossenschaft von Unten“. 2008 wurde in Berlin die erste Initiative gegründet, 2017 folgte die zweite in Hamburg, 2022 die dritte in Dortmund. Ein Problem sei aber auch die träge Masse der Genossenschaftsmitglieder, von

2.

Alternativer
Genossen-
schafts-
kongress

denen viele nur günstig wohnen wollten, aber sich von dem, was eine Genossenschaft ausmacht, nicht angesprochen fühlten oder davon keine Kenntnis hätten. „Viele wissen nicht, dass sie Teil einer Organisation sind und nicht nur Mieter, sondern Miteigentümer“, so Elisabeth Voß. Auch viele Vorstände förderten diese Entwicklung, sagte die Genossenschaftsexpertin und schilderte ein Beispiel für den „Endpunkt“ der Genossenschaftsidee: „Ich habe erlebt, wie sich ein Vorstand auf einer Mitgliederversammlung befragen und seinen Hausjuristen antworten ließ.“ Vorstände seien oft gewinnorientierte Betriebswirtschaftler, die die „Wettbewerbsfähigkeit“ betonen.

Der Appell der „Genossenschaft von Unten“ lautet deshalb: Aktiv werden, miteinander ins Gespräch kommen und nicht nur die Vertreter und Aufsichtsräte wählen. „Dafür braucht man aber Strukturen, Räume und Leute, die das in die Hand nehmen“, weiß Voß. Auch auf der rechtlichen Ebene müsse einiges passieren – zum Beispiel die Absenkung der hohen Quoren, um Änderungsvorschläge leichter auf die Tagesordnung zu bringen. Eine Kongress-Teilnehmerin beklagte mangelndes Mitspracherecht bei energetischen Sanierungen, die oft zu kurzfristige Ankündigung der Maßnahmen und schlug zur Abhilfe die Einsetzung von „Nachbarschaftsräten“ vor. Angesprochene Knackpunkte waren auch die Begründungen von Erhöhungen der Nutzungsentgelte auf Basis der Mietenspiegel und hohe Eigenkapitalquoten bei großen Genossenschaften.

Marko Lohmann, Vorstandsvorsitzender der Hamburger Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG mit 25.000 Mitgliedern und 9.500 Wohnungen, war es vorbehalten, eine „andere Perspektive“ einzubringen. Zwar bekannte sich der Vorstand dazu, ein „großer Verfechter der Demokratiestärkung in den Wohnungsbaugenossenschaften“ zu sein, bemängelte aber das geringe Interesse an den Mitbestimmungsangeboten seiner Genossenschaft: „Von den 300 gewählten Vertretern erscheinen meist nur 30 bis 40 Prozent zu den Versammlungen.“

Weitere Infos zum Kongress finden Sie unter genossenschaft-von-unten-hamburg.de

LESERBRIEF

Titelstory

MJ 4/2024

Hallo Herr Dr. Bosse,

die beiden Artikel über „Lichtverschmutzung“ in Hamburg im letzten *MieterJournal* waren ganz große Klasse. Das ist ein Thema, das mich auch schon seit langer Zeit sehr beschäftigt. In dem Zusammenhang hatte ich mehrmals an Herrn Dr. Tjarks einen Vorschlag geschickt, die Lampen an unseren U-Bahn- und S-Bahnhöfen nachts (außerhalb von Wartungs- und Reinigungszeiten) auszuschalten. Wird nicht gemacht, weil angeblich „Sicherheitsbeleuchtung“ eingeschaltet sein muss. Schade, wenn man nachts um 2 Uhr mit dem Rad an S-Bahnhöfen oder U-Bahnhöfen vorbeifährt, leuchten die Lampen, als gäbe es keinen Morgen. Schade. Aber umso besser, dass der Mieterverein dieses Thema behandelt, ganz großen Respekt!

Viele Grüße an Sie

Joachim P.

Antwort
Mieterverein

Hallo Herr P.,

danke für Ihr Feedback! In der Tat ein wichtiger Aspekt, wie wir sparsamer mit der öffentlichen Beleuchtung umgehen können. Sicherheitsbeleuchtung sollte mit Bewegungsmeldern auch gewährleistet werden können, denke ich mir. Die Debatte wollen wir gerne weiterverfolgen und auch in Gang halten!

Herzliche Grüße,

Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender

Schreiben Sie uns:

briefe@mieterjournal.de

oder Mieterverein zu Hamburg,

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

FORMENFROHE
RÖHREN

Der 1911 eröffnete Alte Elbtunnel war die erste Unterwasserquerung Kontinentaleuropas.

Von Volker Stahl

Seit 1872 überquerte die Eisenbahn die Elbe, die ersten Straßenbrücken entstanden 1887 und 1899. Aber das Gros des Verkehrs bestand aus Fähren. Der Schiffe wegen, darunter Segler mit hohen Masten, hätte eine Brücke im Hafengebiet extrem hoch und weit ausladend sein müssen – die Kosten wären astronomisch gewesen. Also entstand die Idee eines Tunnelbaus. Der Baurat Ludwig Wendemuth (1860-1929) trieb das Projekt ab 1901 voran. Ein Vorbild war der 1895 fertig gestellte Tunnel unter dem Fluss Clyde in Glasgow. 1904 beschloss die Hamburger Bürgerschaft das ehrgeizige Vorhaben.

Der erste Spatenstich erfolgte am 22. Juli 1907. Die 4.400 eingesetzten Arbeiter schufteten buchstäblich unter Druck. Um den Einbruch des Wassers zu verhindern, herrschte auf der unterirdischen Baustelle Überdruck. Als der Tunnel am 7. September 1911 für Fußgänger und am 30. November 1911 für Pferdefuhrwerke und Kraftfahrzeuge freigegeben wurde, war er der erste Unterwassertunnel Kontinentaleuropas und wurde als technisches Meisterwerk gerühmt, „als einen von den licht- und formenfrohen Mächten des modernen Zeitgeschmacks durchfluteten Zeitgedanken“, jubelte eine Hamburger Zeitung. Elf Millionen Goldmark waren ausgegeben worden, die Röhren messen 426,5 Meter, die gesamte Konstruktion ist 448 Meter lang.

Jährlich unterquerten etwa 20 Millionen Menschen die Elbe auf diesem Weg. „Am frühen Morgen pilgert ein großer Teil der insgesamt etwa 60.000 im Hafengebiet beschäftigten Arbeiter durch den Elbtunnel nach den Arbeitsstätten auf Steinwärdern und Kuhwärdern. Nach Schluss der Arbeit ergießt sich dann der gleiche gewaltige Menschenstrom zurück und nach den oft 10 bis 15 km entfernten Wohnvierteln, da Hamburg über neuen Wohnraum für seine Hafendarbeiter in der Nähe des Hafens auf eigenem Gebiet nicht mehr verfügt“, heißt es 1927 in einem „Führer durch Hamburg“. Mittlerweile nagt am Alten Elbtunnel der Zahn der Zeit. Noch bis 2026 wird die westliche der beiden Röhren gesperrt sein. Im April 2019 war die Ost-röhre nach der Instandsetzung feierlich wieder eröffnet worden. 1.700 Stahlträger waren frei gelegt und 200.000 Niet- und Schraubverbindungen erneuert worden, 37 Kilometer Fugen wurden abgedichtet.



EINSATZ FÜR EINE GUT Die Problemlö

Wer sind wir? Wir sind der rechtliche Beistand unserer Mitglieder. Unsere Rechtsberaterinnen und Rechtsberater vertreten Ihre Interessen gegenüber der Vermieterseite, Verwaltungen und Behörden. Wir sind der größte Streitschlichter der Stadt. Unser Ansporn ist es, Konflikte bestmöglich zu lösen und zugleich nervenaufreibende Gerichtsverfahren zu vermeiden. Beide Mietvertragsparteien sollen sich auf Augenhöhe begegnen. Streitigkeiten sind am besten beigelegt, wenn sie das weitere Mietverhältnis nicht belasten.

Wie arbeitet die Rechtsabteilung? Wir prüfen und klären jedes Anliegen unter größtmöglicher Berücksichtigung der Interessen des jeweiligen Mitglieds. Jeder Fall ist einzigartig.

Danach richten wir unsere Beratung aus und stehen für die Individualität unserer Lösungsansätze ein. Wir behandeln unsere Mitglieder mit Wertschätzung und Respekt. Diese bilden auch die Basis Ihrer Kommunikation mit uns. Nicht selten sind unsere Mitglieder einem erheblichen Druck ausgesetzt, den der Konflikt um die Wohnung mit sich bringt. Dies auszuhalten ist eine der größten Herausforderungen. Wir helfen Ihnen dabei, gut durch diese belastende Zeit zu kommen.

Wie läuft die Beratung ab? Mitglieder können ihr Anliegen bequem im Mitgliederbereich schildern, indem sie eine neue Beratung starten und benötigte Unterlagen hochladen. Die Beratungsanfrage wird anschließend geprüft. Durch die Vorqualifi-

ERFOLGSGESCHICH

Bei der Neuvermietung unzulässig



(mg) Jedes Jahr im Frühjahr musste Monika P. zittern, wenn Post vom Vermieter im Briefkasten lag. Die jährliche Mieterhöhung wurde für die Barmbekerin zu einer immer stärkeren Belastung. Der Grund ist die im Mietvertrag vereinbarte Indexmiete, die an die jährliche Inflation gekoppelt ist. Weil die Lebenshaltungskosten zuletzt stark angestiegen sind, wurde es für die Mieterin richtig teuer. „Weil ich im Mieterverein bin, sagte ich mir: Das lässt du jetzt mal überprüfen“, erinnert sich Monika P. Was dann passierte, übertraf alle ihre Erwartungen. Die Überprüfung ergab: Die Erhöhung der Indexmiete war zwar nicht zu

7.500
Euro
gespart

beanstanden, aber die Miete, die P. beim Einzug in die Wohnung Ende 2020 zahlen musste, war viel zu hoch angesetzt. Ihr Vermieter hatte die Mietpreisbremse ignoriert und bei der Neuvermietung kräftig hingelangt. Der Brief des Mietervereins an den Vermieter zeigte Wirkung: P. konnte die gesamte seit Vertragsbeginn fällig gewordene, zu viel gezahlte Miete zurückverlangen: Mehr als 7.500 Euro kamen zusammen, ohne dass sie dafür vor Gericht ziehen musste. „Damit hätte ich nie gerechnet. Das war toll“, sagt sie. Der Geldsegen ermöglichte es ihr sogar, früher als geplant in Rente zu gehen. Wäre P. nicht

Monika P. sparte dank des Mietervereins viel Geld.

Foto/Montage: Greulich/Scheerer

E SACHE: ser

zierung kann eine erste Einschätzung oder Lösung des Problems erfolgen und Mitglieder bekommen eine nach den Bedürfnissen des Anliegens passgenaue Rückmeldung: per Messenger im Mitgliederbereich, telefonisch oder im Rahmen eines Beratungstermins vor Ort.

Ein aktueller Tipp

Kam es in der kalten Jahreszeit zu Feuchtigkeitschäden in Ihrer Wohnung und hat sich Schimmel gebildet? Starten Sie eine Beratungsanfrage im Mitgliederbereich und laden Sie Bilder hoch. Wir prüfen, was nun zu tun ist und melden uns bei Ihnen. Hier geht es zum Mitgliederbereich.



HTEN

hingelangt

aktiv geworden, müsste sie heute 1.000 Euro Warmmiete für rund 50 Quadratmeter zahlen – jetzt sind es nur 650 Euro. Bleibt die Indexmiete, deren Auswirkungen P. allerdings nicht mehr so stark wie vor zwei Jahren spürt. Um für die Zukunft schon etwas ansparen zu können, hat sie deshalb einen Minijob im Büro eines Sportvereins angenommen. In ihrer hellen Zweizimmer-Wohnung fühlt sich die aktive Frau wohl. „Ruhig und verkehrsgünstig gelegen, der Stadtpark in der Nähe. Für mich perfekt“, sagt sie. In diesen vier Wänden möchte sie alt werden und bleiben, „solange ich hier die Treppen raufkomme“.

Was machen Sie so



Foto: Salensky

FRAU LINGANI?

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) Pierrine Chantal Lingani sammelte bereits während ihres Jura-Studiums Erfahrungen in der Rechtsberatung. Die gebürtige Hamburgerin engagierte sich in der Law Clinic der Bucerius Law School und beriet Geflüchtete. Seit März 2024 arbeitet sie in der Rechtsabteilung des Mietervereins. Die 29-Jährige empfindet die Arbeit bei einem Verband, der sich politisch für Mieterrechte einsetzt, als sehr sinnstiftend. Sie lebt im Hamburger Osten und schätzt die Natur dort für Spaziergänge.

Was mögen Sie an Ihrem Job?

Wohnen ist ein soziales Thema und soziale Themen haben mich schon immer interessiert, weil mich Menschen und ihre Rechte interessieren. Deshalb habe ich mich für Jura entschieden.

Welche Sportart liegt Ihnen am meisten? Definitiv Basketball. Ich spiele im Verein und trainiere Kinder.

Was essen Sie zum Frühstück? Meistens Porridge. Wenn ich Zeit habe, dann mit Obst und Nüssen.

Welcher Film hat Sie zuletzt begeistert? Der Animationsfilm „Mowgli“. Das ist ein Kinderfilm, aber er ist gar nicht so unbeschwert, wie man das vom „Dschungelbuch“ kennt. Es geht um die Regeln des Dschungels, des menschlichen Zusammenlebens, und die Charaktere haben richtige Tiefe.

Was lässt Ihr Herz höher schlagen? Sonnenschein! Da kriege ich absolute Glücksgefühle. Vor allem in Hamburg, wo es so oft grau ist.

Mitgliedschaft Jahresbeitrag

81 €

 (6,75 € monatlich)

- * Individuelle Beratung
- * Rechtsschutz
- * Starke Gemeinschaft
- * Niedrige Kosten

[15 € schreiben wir Ihrem Beitragskonto für jedes geworbene Mitglied gut.]

BUCH TIPP



Angela Schwarz,
Frank Hatje u.a.:
Die Hamburger Wohnstifte:
Gemeinnütziges Wohnen im
Wandel der Zeit,
Ellert & Richter Verlag,
Hamburg 2024,
240 Seiten, 20 Euro

Hamburg – Stadt der Wohnstifte

(bw) Das Stiftungswesen hat in der wohlhabenden Handelsmetropole Hamburg eine lange Tradition. Seit dem 13. Jahrhundert engagierten sich gut betuchte Bürger für das Gemeinwohl und hofften darauf, dass ihre Wohltaten ihnen Seelenheil und Anerkennung über den Tod hinaus einbrachten. Unter den derzeit etwa 1.500 Hamburger Stiftungen finden sich rund 100 Wohnstifte, die seit Jahrhunderten vor dem Hintergrund akuter Wohnungsnot eine wichtige Rolle in der Wohnversorgung von Menschen mit geringem Einkommen spielen.

Das Hamburger Bündnis für Wohnstifte will in dem vorliegenden Buch auf die Vielfalt der Stifte aufmerksam machen. Neben

historischen Beiträgen und 32 Porträts ausgewählter Einrichtungen werden vor allem die Herausforderungen thematisiert, die der Erhalt und die Weiterentwicklung der teils maroden Bausubstanz darstellt – zum Beispiel die Vereinbarkeit von Denkmalschutz und Barrierefreiheit.

Das Bündnis ging 2019 aus der Initiative „Perlen Polieren“ mit dem Ziel hervor, gemeinsame Interessen zu vertreten und sich strategisch für den Erhalt, die Weiterentwicklung und Neugründung von Hamburger Wohnstiftungen einzusetzen. Den Anstoß zum Handeln gab ursprünglich ein Vorfall aus dem Jahr 2015, der Anlass zur Sorge bereitete: Die Rückgabe eines Grundstücks zweier

zahlungsunfähiger Stiftungen an die Stadt Hamburg und deren Weiterverkauf an einen Investor! Besonders innenstadtnahe Grundstücke, auf denen Stiftungen nicht selten angesiedelt sind, wecken Begehrlichkeiten.

Dieser Fall erregte so viel Aufmerksamkeit, dass sich das Bezirksamt Nord in einer Anhörung ein Bild von der Situation der Wohnstifte machen wollte, um „rechtzeitig von etwaigen Problemen zu erfahren, damit notfalls dazu beigetragen werden kann, die Stifte weiter an ihren angestammten Ort zu halten“, hieß es im Anhörungstext. Vor diesem Vorfall wusste niemand, wie viele Wohnstifte es überhaupt in Hamburg gibt. Jedes war auf sich allein gestellt. Heute engagiert sich über die Hälfte der Wohnstifte im Bündnis und sorgt dafür, dass ihre Arbeit gewürdigt wird und das knappe Gut „bezahlbarer Wohnraum“ in dieser wertvollen Nische erhalten bleibt. Das reich bebilderte, informative Buch leistet dazu einen wichtigen Beitrag.



RÄTSEL

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. April 2025 an:
Mieterverein zu Hamburg
-Rätselredaktion-
Beim Strohhause 20,
20097 Hamburg
Oder senden Sie eine E-Mail an:
briefe@mieterjournal.de
Die richtige Lösung in der
Ausgabe 4/2024 lautet:
PUNSCH
Die Gewinner werden aus
datenschutzrechtlichen
Gründen nicht genannt, sondern
persönlich benachrichtigt.

süddt., östrerr.: Geldbeutel, Kasse	Lauf der Kuh	Arbeits- stätte des Richters	unbe- weglich	Atmungs- organ der Fische	Haupt- stadt v. Georgia (USA)
„die Neue Welt“	5				
Wäh- rungs- code für Euro		samt, inklusive		2	
weißes Pferd	Wasser- sportler	Groß- mutter			
empor- strecken					
glühende Masse	Wind- richtung	Ge- mahlm Lohen- grins	unge- bleicht, natur- farben	unbe- mannter Flugkör- per (Kf.)	
Industrie- anlage, Fabrik	1		ein Binde- wort		best. Artikel (4. Fall)
persön- liches Fürwort		kugel- kreis- förmig			4
Zeit- einheit					®
Kfz.-Z. Türkei	6	Paradies- garten	3		®

DerMi

Vieles liegt im Auge des Betrachters. Schönheit zum Beispiel. Und auch Vorteile, die eine Wohnung ihren Nutzern bieten soll. Hier wird es hakelig, wenn zwischen Vermieter- und Mieterseite die Bewertung von Ausstattungsmerkmalen auseinandergeht. Um die Miete zu erhöhen, muss man zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete feststellen. Diese ergibt sich aus dem Mietenspiegel, der jede Baualtersklasse und jede Wohnungsgröße in die Wohnlagen „gut“ und „normal“ sortiert. Die so entstandenen Rasterfelder enthalten Spannen- und Mittelwerte. Ausgangspunkt für die Ermittlung

HAMBURG RÄTSEL

Finkenwerder

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



Auflösung aus Heft 4/2024

Impressum

Herausgeber:

Mieterverein zu Hamburg
von 1890 e. V.
Beim Strohhaus 20
20097 Hamburg
Tel. 040 87979-0
briefe@mieterjournal.de
mieterjournal.de
mieterverein-hamburg.de
facebook.com/MietervereinHH

Redaktion:

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

Gestaltung:

Wolfgang Scheerer: Fotografik Hamburg

Verlag & Druck:

a & c Druck und Verlag GmbH
Esplanade 20, 20354 Hamburg
Tel. 040 432589-0, Fax 040 432589-50
kontakt@auc-hamburg.de

Erscheinungsweise:

4 x im Jahr (13.3., 15.6., 15.9. und 15.12.)

Bezug:

Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg
im Mitgliedsbeitrag enthalten

eteWitz

ernsthaft betrachtet

der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Mittelwert. Möchte die Vermieterseite diesen überschreiten, muss die Ausstattung das hergeben. Hier wird gerne herausgestellt, wie toll die Wohnung doch sei, obwohl aus Mietersicht hierzu kein Anlass besteht. Die Aufgabe der Mieterseite ist dann, die Argumentation zu hinterfragen und sich rechtlich beraten zu lassen, bevor der Mieterhöhung zugestimmt wird. Tun Sie dies unbedingt! Jede unberechtigte Mieterhöhung ist eine zu viel.

Dr. Rolf Bosse
Vorsitzender
Mieterverein zu Hamburg

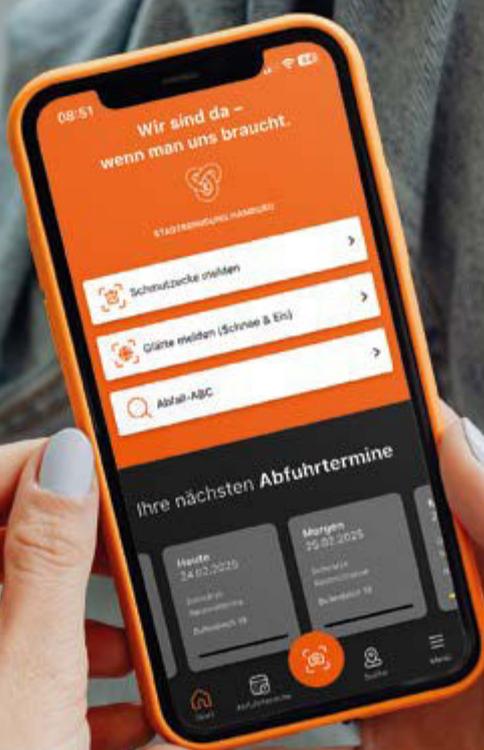




STADTREINIGUNG.HAMBURG

WIR SIND DA – WENN SIE UNS BRAUCHEN.

AUCH IN IHRER HOSENTASCHE.



Mit der App „Stadtreinigung Hamburg“ haben Sie die wichtigsten Dienstleistungen der SRH immer griffbereit. Abfuhrerinnerungen, Verschmutzungsmeldungen oder der nächstgelegene Altpapiercontainer ganz einfach im Blick. **Gleich QR-Code scannen und laden!**

