

# MieterJournal

**Bauboom:  
Die SAGA  
klotzt ran**

**Bundestagswahl:  
Die Parteien zur  
Wohnungspolitik**



**Eilbek: Michael Pommerening führt durch seinen Stadtteil**  
**Porträt: Falko Droßmann, Bezirksamtsleiter Mitte**  
**Mieterstrom: Was Mieter wissen müssen**

Flexibilität,  
Schnelligkeit,  
scharf  
kalkulierter Preis!

Unsere  
Top-Bewertung  
finden Sie unter  
[www.qype.com](http://www.qype.com)

Europaweit!



## IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

### UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin  
Bewernick  
Disponent



Michael  
Bewernick  
Geschäftsführer

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

**040/691 51 51**

und 040/691 51 01 · Fax: 040/697 91 323

7 TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!



**Walter Voss Spedition**  
Hamburg - Schleswig Holstein  
seit 1928

Frühbucherrabatt  
Seniorenzüge

## Umzüge preiswert und fair!

- Überseeumzüge
- Entrümpelungen
- Tischler
- Klempner
- Elektriker
- Malerarbeiten

**Walter Voss Spedition**  
Familienbetrieb seit 1928

**040-788 018 09**

E-Mail: [info@wavo-trans.de](mailto:info@wavo-trans.de)  
Internet: [www.wavo-trans.de](http://www.wavo-trans.de)

\* 10% Rabatt für Mitglieder im Mieterbund \*

## Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

## Mitglied werden, Mitglieder werben – es lohnt sich!

Genießen Sie die Vorteile einer starken Gemeinschaft und freuen Sie sich  
auf eine Prämie als Dankeschön für jedes neue Mitglied.

## Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im  
Mieterbund 10% Rabatt!

**Sellenthin GmbH**  
**UTS**  
[www.uts-sellenthin.de](http://www.uts-sellenthin.de)  
(040) 68 94 56-0

**Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.**



hanseatisch gründlich  
[www.hamburger-umzug.de](http://www.hamburger-umzug.de)

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

**040 - 209 77 164**

**Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch**

22089 Hamburg  
Wandsbeker Chaussee 116

# Umzüge

**040 / 66 23 91**

Stadt- und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!

**50**  
JAHRE

- ✓ Seniorenzüge inkl. Ein- und Auspacken
- ✓ Tischler, Elektriker und Klempner
- ✓ Entsorgen von Altmobiliar
- ✓ Abrechnung mit Behörden und Arbeitgeber



**AAB Rudolf Bauer GmbH**  
Allgemeiner Allround-  
umzugsservice

Tel. 040 / 6 77 14 69  
Fax 040 / 66 21 81  
E-Mail: [info@bauerumzug.de](mailto:info@bauerumzug.de)

Tonndorfer Weg 21-23  
22149 Hamburg  
Deutschland



## Editorial

Liebe Mitglieder,  
sehr geehrte Leserinnen und Leser,



dass der Wohnungsmarkt in allen Hamburger Stadtteilen extrem angespannt ist, wird mittlerweile nicht einmal mehr von den Protagonisten der Wohnungswirtschaft geleugnet. Leider konnten die Wohnungsbauoffensive und die Einführung der sogenannten Mietpreisbremse durch den rot-grünen Senat in Hamburg nicht verhindern, dass die Wohnraum-Mieten in den vergangenen zehn Jahren dreimal schneller gestiegen sind als die Lebenshaltungskosten. Aus eigenem Umfeld weiß ich, dass mittlerweile auch Akademiker-Haushalte mit zwei Verdienern und Kinder Probleme bei der Wohnungssuche haben.

Worauf sich Mieterhaushalte mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen gefasst machen müssen, kann der interaktiven Karte einer großen Hamburger Tageszeitung auf [www.abendblatt.de/mieten-stadtplan](http://www.abendblatt.de/mieten-stadtplan) entnommen werden. Interessierte Wohnungssuchende können dort in Erfahrung bringen, wo sie sich Hamburg noch leisten können, wenn sie für die aufzubringende Bruttomiete ein Drittel ihres Nettoeinkommens zugrunde legen. Das Ergebnis ist erschreckend. Für ein Viertel der 700.000 Mieterhaushalte gibt es in Hamburg offenbar keinen Platz mehr. Alle, deren Nettoeinkommen unterhalb von 1.500 Euro liegt, müssen anhand der Karte feststellen, dass ihnen trotz der eingeführten Mietpreisbremse die hohen Mieten des freien Wohnungsmarkts den Zugang zu einer Wohnung versperren.

Der Mieterverein zu Hamburg fordert unermüdlich die Beseitigung der offensichtlichen Defizite des Mietpreisbremse-Gesetzes durch die Einführung von

naheliegenden Sanktionen für Gesetzesbrecher und Streichung von Ausnahmetatbeständen. Statt dies zu unterstützen, fordern die wohnungswirtschaftliche Lobby und ihr nahestehende Parteien die gänzliche Abschaffung der Mietpreisbremse – ausgerechnet jene, welche im Gesetzgebungsverfahren alles dafür unternommen haben, um sicherzustellen, dass die beabsichtigte mietpreisdämpfende Wirkung entweder abgeschwächt wird oder am besten gar nicht eintritt. Das kommt einer Chuzpe gleich.

Anlässlich der Bundestagswahl am 24. September 2017 können Mieterinnen und Mieter auch in Hamburg mit ihrer Stimme zu erkennen geben, was sie von der Mieten- und Wohnungspolitik der einzelnen Parteien und von dem „durchsichtigen Spiel“ einiger politischer Akteure halten. Alle in der Hamburgischen Bürgerschaft vertretenen Parteien haben auf den Seiten 24 und 25 die Möglichkeit erhalten, sich zu den dringendsten Problemen der Wohnraummieter in einer Großstadt wie Hamburg zu positionieren. Sie, liebe Mitglieder, haben als Souverän nicht nur die Macht, sondern, wie ich meine, auch die staatsbürgerliche Pflicht zu entscheiden, welcher Partei Sie am Wahltag Ihr Vertrauen für die nächsten vier Jahre schenken. Das Wichtigste aber ist, dass Sie wählen gehen und mit Ihrer Stimme dafür sorgen, dass die Zahl derjenigen, die zunächst der Wahlurne fernbleiben, um im Nachhinein die Gesamtumstände zu beklagen, möglichst klein bleibt.

**Ihr Sigmund Chychla**  
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

### **Für ein Viertel der Mieterhaushalte gibt es keinen Platz mehr**

### **„Durchsichtiges Spiel“ einiger Parteien**

## Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter stellen sich vor; Leserbrief
- 5 Meldungen; Wussten Sie ...?; Aus dem Fotoalbum von Martin Steinröx (2)

## Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Bauen für Hamburg: Die SAGA Unternehmensgruppe klotzt ran wie zuletzt in den 1970er-Jahren
- 9 Interview zum Titelthema mit SAGA-Vorstand Thomas Krebs
- 10 Stadtteil-Rundgang (2): Unterwegs in Eilbek mit Heimatforscher Michael Pommerening
- 12 Ulrike Hinrichs engagiert sich für Geflüchtete
- 13 Mieterinitiative Fuhlsbüttel-Süd
- 14 Einladend dörflich: Klein Borstel

## Mietrecht

- 15 Urteilsseiten zum Herausnehmen
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Tierhaltung
- 22 BGH-Urteile, Folge 57

## Politik & Wohnen

- 24 Wohnungspolitik: Die Positionen der in der Hamburgischen Bürgerschaft vertretenen Parteien
- 26 Hohe Mieten in Hamburg: Umzug nach Mecklenburg – eine Alternative?
- 27 Mieterstrom: Was das Gesetz sagt, was auf die Mieter zukommt

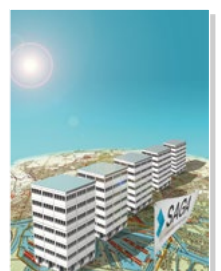
## Vermischtes

- 28 Das Porträt: Falko Droßmann, Bezirksamtsleiter Mitte
- 29 Kündigungskalender; Hamburg-Zahl; Buchtipp: Alstertal; Sicherheits-Check
- 30 Buchtipp: Humane Städte
- 31 Rätsel; Miete-Witz; Impressum

## Titelbild

Bauboom:  
Die Saga klotzt ran

Illustration:  
Wolfgang Scheerer



## LESERBRIEF

Ich möchte ein paar Anmerkungen zu dem Artikel aus dem Mieterjournal 2/2017 „Mensch vor Rendite“ loswerden und um Klärung bitten. Es wird dort von Herrn Stahl berichtet, dass die durchschnittlichen Mieten in den Hamburger Genossenschaften mit ihren 131.000 Wohnungen bei einem Wert von 6,40 Euro pro Quadratmeter liegen. Und im gleichen Satz wird der Vergleich mit dem Hamburger Mietenspiegel-Mittelwert von 8,02 Euro also somit 1,62 Euro niedriger als bei Nicht-Genossenschaften argumentiert. Hier wird ein falsches Maß angesetzt. Der Hamburger Mietenspiegel beinhaltet ausschließlich die Miet-Veränderungen aus den vergangenen vier Jahren, nicht aber aus dem Gesamtbestand der Wohnungen. Hinzu kommt, dass im Mietenspiegel der gesamte Sozialwohnungsbestand nicht enthalten ist. Somit werden hier Äpfel mit Birnen verglichen!

Freundliche Grüße  
Werner Busacker

**ANTWORT DES MIETERVEREINS:**  
Sehr geehrter Herr Busacker,

ich danke Ihnen für Ihre Zuschrift. Sie weisen zu Recht darauf hin, dass der von den Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften immer wieder bemühte Vergleich zwischen den durchschnittlichen Mieten des eigenen Bestands und den des Hamburger Mietenspiegels aus den von Ihnen genannten Gründen eigentlich gar nicht gezogen werden kann. Viel interessanter wäre ein Vergleich der Durchschnittsmiete von Genossenschaftswohnungen, auf die der Hamburger Mietenspiegel anzuwenden ist. Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass dieser Vergleich etwas anders ausfallen würde.

Ihren Hinweis werden wir zum Anlass nehmen, bei der nächsten Gelegenheit von den Hamburger Baugenossenschaften Zahlen einzufordern, die eine redliche Vergleichbarkeit der Mieten möglich machen. Oder anders gesagt, dann soll „Butter bei die Fische“ kommen.

Mit freundlichen Grüßen  
Siegmond Chychla  
Vorsitzender



Fotos: Salewski

UND WAS MACHEN SIE SO ... ?

**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.**

Den Job beim Mieterverein hat Malte Schlizio auf ganz klassische Weise gefunden: Über die Stellenbörse der Universität Hamburg. Seit Mai 2016 hilft der Student in der Zentrale des Mietervereins aus, tippt Diktate im Schreibbüro, kümmert sich um die Post und sitzt am Empfang. Geboren in Hamburg, aufgewachsen in Rendsburg, kehrte Schlizio vor zwei Jahren fürs Masterstudium der Betriebswirtschaft in die Hansestadt zurück. Hier will der 28-Jährige, der mit seiner Freundin in Horn lebt, bleiben – auch wenn er im Oktober den Abschluss in der Tasche hat. Dann geht es wieder auf Jobsuche, diesmal aber im Finanzbereich. Seinen Kollegen beim Mieterverein wird der flexible und zuverlässige Student fehlen.

**Was gefällt Ihnen an dem Studentenjob beim Mieterverein am besten?**

Die kollegiale Arbeitsatmosphäre. Es ist einfach ein nettes Miteinander unter den Kollegen. Außerdem ist die Arbeit sehr abwechslungsreich. Auch wenn ich mal den ganzen Tag Diktate schreibe, sind es immer andere Fälle – das finde ich interessant.

**Welche Sportart liegt Ihnen am meisten?**

Ich gehe zwei bis drei Mal die Woche mit unseren beiden Hunden laufen.

**In Ihrem Kühlschrank findet sich immer ...**

Milch für Kaffee und Müsli haben wir eigentlich immer da.

**Welches Buch oder welcher Film hat Sie zuletzt begeistert?**

Die Krimireihe von Lars Kepler. Ich lese gerne skandinavische Krimis. Zurzeit gucke ich die neue Staffel von Game of Thrones. Die erste Folge habe ich natürlich gleich am Erscheinungstag gesehen.

**Wohin würden Sie morgen früh verreisen?**

Ich würde nach Sri Lanka fahren. Meine Freundin hat dort ein Dreivierteljahr gelebt und erzählt viel davon. Da möchte ich gerne gemeinsam mit ihr hin.



Marielle Eifler und Siegmund Chychla,  
Vorsitzende des Mietervereins

## Sprechstunde des Vorstands

**Wann?** Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt. Nächste Termine: 2. Oktober, 6. November und 4. Dezember

**Wo?** Beim Strohhaus 20, 5. Stock, 20097 Hamburg

**Wie?** Aus organisatorischen Gründen wird um vorherige Anmeldung gebeten: Tel. (040) 8 79 79-132



## Meldungen

### NEUER WOHN- UND MOBILITÄTSKOSTENRECHNER

(as) Wer außerhalb Hamburgs wohnt und in der Stadt arbeitet, zahlt eine niedrige Miete, muss jedoch für den Arbeitsweg tief in die Tasche greifen. In der Stadt sind die Mieten teurer, dafür die Wege in der Regel kürzer und damit auch die Kosten für die Fortbewegung niedriger. Ist also ein Umzug geplant – ob aus der Stadt ins Grüne oder andersherum – sollten neben den Mietpreisen immer auch die Kosten fürs Auto oder für öffentliche Verkehrsmittel berücksichtigt werden. Mit dem neuen Wohn- und Mobilitätskostenrechner der Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV) auf [www.womorechner.de](http://www.womorechner.de) ist das mit wenigen Klicks möglich. Ab sofort können Interessierte auf der Suche nach einem neuen Zuhause ganz genau prüfen, wie viel Geld sie für Miete und Fahrten zu ihrem Arbeitsplatz ausgeben müssen.

Und so funktioniert es: Geben Sie die Adresse Ihrer Arbeitsstätte ein und machen Sie einige Angaben zu Ihrer bevorzugten Wohnungsgröße und Ihrem präferierten Fortbewegungsmittel. Anschließend können Sie die erwarteten Wohn- und Mobilitätskosten im gesamten HVV-Verbandsgebiet auf einer Karte ablesen. Dazu gehören neben der Stadt Hamburg auch die schleswig-holsteinischen Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und fünf Gemeinden im Kreis Steinburg sowie die niedersächsischen Landkreise Lüneburg, Harburg und Stade. Der Wohn- und Mobilitätsrechner wurde durch die Förderfonds der Metropolregion Hamburg, den Landkreis Harburg, den Kreis Pinneberg, Hamburgs Stadtentwicklungsbehörde und den HVV kofinanziert. Ein Expertengremium, in dem auch der Mieterverein zu Hamburg vertreten war, hat die Entwicklung des Internetportals beratend begleitet.



### NEUER SERVICE FÜR RADFAHRER

(as) Fahrradfahren ist gesund, schont die Umwelt und erfreut sich wachsender Beliebtheit. Die Bedingungen in Hamburg werden zudem immer besser: Die Stadt erweitert das Fahrradleihsystem StadtRAD stetig, verbessert die Infrastruktur für Radfahrer und steckt gemeinsam mit dem Bund 35 Millionen Euro in den Ausbau von Velorouten. Auch der Mieterverein zu Hamburg bietet seinen radfahrenden Mitgliedern einen neuen Service an. Im Rahmen einer Kooperation mit dem Internetportal [www.bikeright.de](http://www.bikeright.de) können sich alle Mitglieder des Mietervereins zum Beispiel nach einem Fahrradunfall oder bei Erhalt eines Bußgeldbescheids kostenlos rechtlich beraten lassen und bekommen Antworten auf alle rechtlichen Fragen rund ums Fahrrad.

Dafür genügt ein Anruf im Service-Center von bikeright, das montags bis freitags von 9 bis 18 Uhr unter der Telefonnummer (040) 688 757 29 erreichbar ist. Um einen telefonischen Beratungstermin zu vereinbaren, müssen Mietervereins-Mitglieder lediglich ihre Mitgliedsnummer nennen. Ein bikeright-Rechtsanwalt ruft zu dem vereinbarten Zeitpunkt zurück, auf Wunsch auch per Skype.

## Wussten Sie ...

### ... dass früher unterprivilegierte Familien Wohnungen „trockenwohnen“ mussten?

(as) Das Zeitalter der Industrialisierung führte zu einer starken Zuwanderung der Landbevölkerung in die urbanen Zentren, wie zum Beispiel Hamburg. Der dadurch ausgelöste permanente Wohnungsmangel und die überhöhten Mieten führten zu einer starken Nachfrage nach Wohnraum, was einen wahren Bauboom des Mietwohnungsbaus auslöste. Die neu entstandenen Mietskasernen, in Hamburg als Zinshäuser bekannt, wurden unter Verwendung des damals üblichen Kalkmörtels, der bei der Aushärtung sehr viel Wasser freisetzt, schnell errichtet. Die vor der regulären Vermietung eigentlich erforderliche mehrmonatige Trocknungsphase wurde von findigen Hauseigentümern damit überbrückt, dass die unbewohnbaren Wohnungen vorübergehend zu einer geringeren Miete einkommensschwachen Arbeiterhaushalten zum Trockenwohnen überlassen wurden. Drei Monate lang lebten die Trockenwohner im Schnitt in den Wohnungen, beheizten sie mit ihrer Körperwärme und trugen durch das Kohlenstoffdioxid ihrer Atemluft dazu bei, dass der Mörtel schneller aushärten konnte und die Bauten trockener wurden. Familien, die so von Wohnung zu Wohnung ziehen mussten, wurden unmenschlichen Belastungen ausgesetzt. Oft folgten Krankheiten wie Tuberkulose, Lungenentzündung und Gicht. Nicht zuletzt diese Zustände haben Heinrich Zille sagen lassen: „Man kann mit einer Wohnung einen Menschen genauso gut töten wie mit einer Axt.“



## Süßer Quälgeist

(as) Während Manfred Steinröx die Wände einer feuchten Wohnung in einem Hamburger 1950er-Jahre-Bau inspizierte, folgte ihm eine kleine Katze auf Schritt und Tritt. „Das Messgerät mit der silbernen Kugel hat die Katze fasziniert. Sie wollte es dauernd fangen. Das machte das

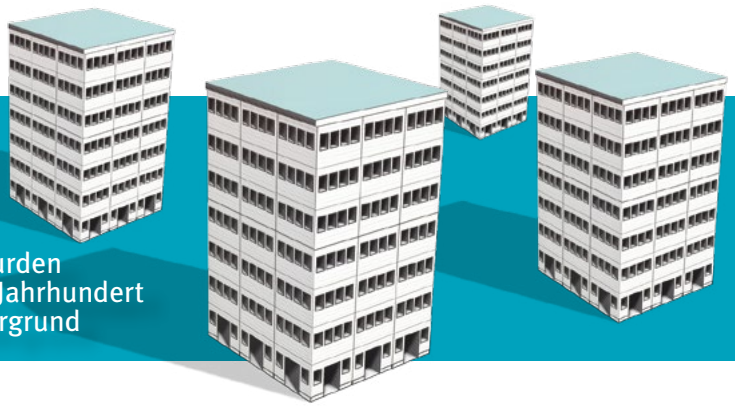
Messen etwas schwierig“, erinnert sich Steinröx an den süßen Quälgeist. Der Gutachter fand Schimmel und Feuchtigkeit in der Küche, im Wohn- und Esszimmer und auch im Schlafzimmer. „Ich hab mich gewundert, warum die Wand hinter dem Bett in hell glänzender Ölfarbe gestrichen ist“, erzählt er. „Aber das war keine Ölfarbe. Die Wand war so nass, dass sie spiegelte.“ Seine Diagnose: Extrem schlechte Wärmedämmung! Als der Gutachter schließlich die Feuchtigkeit der Wände rund um die Badewanne messen wollte, sprang die Katze ins Waschbecken. Steinröx: „Von hier hatte sie den besten Überblick und konnte sehen was ich da so mache.“



Der Dipl.-Ing. Manfred Steinröx ist als Sachverständiger für den Mieterverein zu Hamburg im Einsatz und erstellt Gutachten im Auftrag von Mitgliedern. Was er in den Mietshäusern vorfindet, hält er mit seiner Kamera fest. Das *MieterJournal* veröffentlicht in jeder Ausgabe eines seiner Bilder und erzählt die Geschichte hinter dessen Entstehung.

# Obdach und Heim für die weniger Privilegierten

Die SAGA und die Vorgängergesellschaft der GWG wurden einst gegen die Wohnungsnot gegründet. Knapp ein Jahrhundert später rückt die Neubautätigkeit erneut in den Vordergrund



**Die SAGA Unternehmensgruppe klotzt beim Wohnungsbau mächtig ran. Das mit mehr als 130.000 Wohnungen bundesweit größte kommunale Wohnungsunternehmen hat im vergangenen Jahr 1.759 Baustarts realisiert und strebt mittelfristig das Erstellen von 2.000 Wohnungen jährlich an. Das ambitionierte Ziel soll mithilfe des Modulwohnungsbaus erreicht werden. Zudem will die SAGA kundenfreundlicher werden. Beispiele aus der Beraterpraxis des Mietervereins zeigen, dass dies auch nicht selten nötig ist.**

Von Volker Stahl

Wer im aktuellen Geschäftsbericht der SAGA Unternehmensgruppe blättert, kommt aus dem Staunen nicht heraus. Ob in der Denickestraße (Harburg), Am Weißenberge (Ohlsdorf), am Baakenhafen (HafenCity) oder in den Stadtteilen Langenhorn, Altona, Öjendorf und Steilshoop – überall baut die SAGA wie wild. Das ist auch dringend erforderlich, denn Hamburg wächst durch Zuzug weiter. Dazu kommen Tausende Flüchtlinge, die dringend Wohnraum benötigen. Aus diesem Grund forciert die SAGA den Bau sogenannter Express-Wohnungen. Die ersten dieser Wohnungen waren bereits Ende 2016 nach nur neun Monaten Bauzeit fertiggestellt, so beispielsweise die Unterkunft am Elfsaal mit mehr als 200 Wohnungen. Andere Bauvorhaben befinden sich auf einem guten Weg, wie die Projekte Suurheid oder Duvenacker. Fakt ist jedoch: Die aktuell rund eine Million Wohneinheiten können schon jetzt den Bedarf der 1,815 Millionen Bewohner kaum decken – von bezahlbarem Wohnraum ganz zu schweigen.

Deshalb steuert die SAGA in ganz Hamburg mit zahlreichen Neubauten dagegen. Einige aktuelle Beispiele: Das Projekt Am Weißenberge in Sichtweite zum weltberühmten Knast „Santa Fu“ realisiert insgesamt 485 Wohnungen, von denen mehr als drei Viertel öffentlich gefördert sind. Außerdem entstehen dort eine Kita, eine Seniorenwohnanlage und ein öffentlich zugänglicher Park. Das i-Tüpfelchen des Gesamtprojekts ist die denkmalgeschützte Modernisierung der früheren „Wärterhäuser“ der Justizvollzugsanstalt.



Die SAGA baut in der HafenCity (Visualisierungen 1 und 3), am Hexenberg (2) und Am Weißenberge (4).

1



2



3



Visualisierungen: SAGA Unternehmensgruppe

4

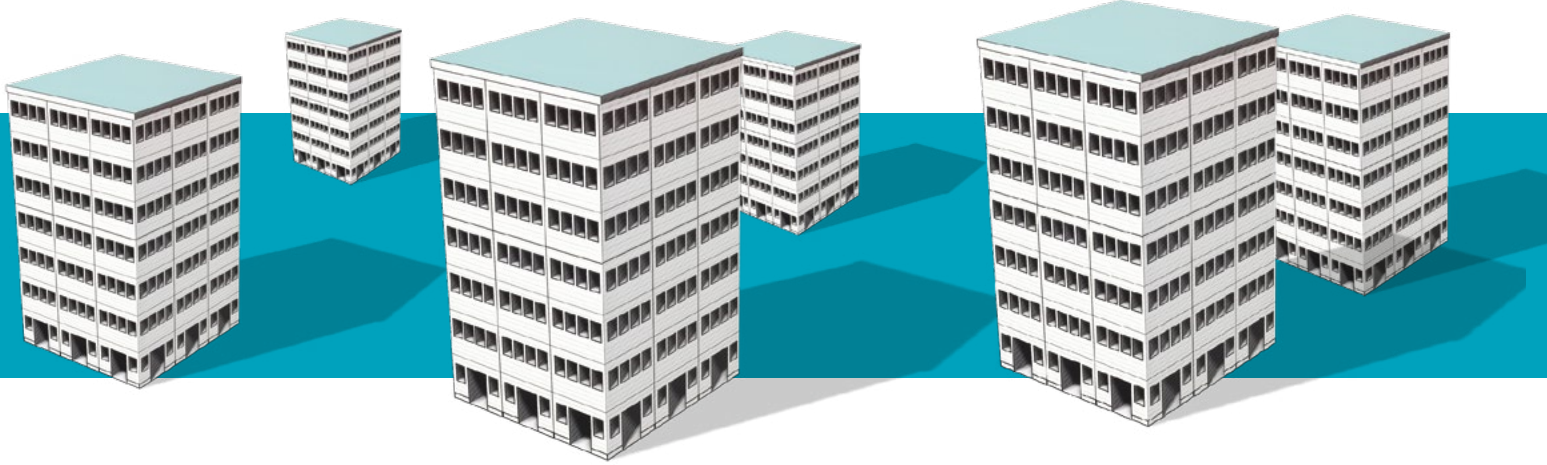
In Mitte Altona entsteht sogar ein neuer Stadtteil – auch hier mischt die SAGA mit. In Altonas „Neuer Mitte“ kooperiert das Unternehmen mit privaten Investoren und Genossenschaften. „Dort entstehen moderne und bezahlbare Wohnungen in bester innerstädtischer Lage“, frohlockt die SAGA. An der Harkortstraße baut die SAGA 179 Wohnungen mit einer anfänglichen Nettokaltmiete von 6,10 Euro pro Quadratmeter. Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen, die Baukörper sind fünf- bis siebengeschossig. Insgesamt umfasst der erste Bauabschnitt in der Mitte Altona ein Areal von 12,3 Hektar mit rund 1.600 Wohneinheiten. Davon sind jeweils ein Drittel Sozial-, Miet- und Eigentumswohnungen.

In Harburg errichtet die SAGA an der Denickestraße 310 Wohnungen, in Hummelsbüttel entstehen in drei Mehrfamilienhäusern 39 öffentlich geförderte Wohnungen und in der HafenCity baut das Unternehmen sogar 181 öffentlich geförderte Wohnungen in direkter Wasserlage. „Der Baakenhafen bietet eine vielfältige Wohnqualität und mit den gelungenen Entwürfen wird in der ersten Reihe am Elbufer ein Ausrufezeichen für den geförderten Wohnungsbau gesetzt“, sagt die zuständige SAGA-Prokuristin Susanne Gräff.

## SAGA: „Bauboom wie vor 40 Jahren“

Die emsige Bautätigkeit des Konzerns sorgt für reichlich Schlagzeilen. „SAGA: Bauboom wie vor 40 Jahren“, vermeldete das *Pinneberger Tageblatt*. „SAGA plant in Hamburg Wohnungs-Revolution“, titelte die Hamburger Morgenpost nach der Bilanzpressekonferenz des Unternehmens im Juli. Dort verkündete die SAGA bei einem 150 Millionen Euro hohen Überschuss stolz das „erfolgreichste operative Jahr“ in ihrer Geschichte. Das Geld kann das Unternehmen gut gebrauchen, denn im Juni 2016 hatte sich die SAGA im neuen „Bündnis für das Wohnen“ dazu verpflichtet, jährlich mit dem Bau von durchschnittlich 2.000 Wohnungen zu beginnen. „Wir halten Wort“, heißt es dazu auf der Website. Zahlen belegen eine ansteigende Tendenz: 2013 schaffte die SAGA Unternehmensgruppe erstmals 1.000 Baubeginne. 2014 und 2015 wurden jeweils 1.000 Wohnungen fertiggestellt und





nochmals ebenso viele Bauten auf den Weg gebracht. 2016 hat der Konzern 1.750 Baubeginne realisiert – so viele wie zuletzt Mitte der 1970er-Jahre! Diese Zahl noch einmal leicht zu steigern, sei besonders im Hinblick auf die Akquise von geeigneten Grundstücken eine große Herausforderung, konstatiert SAGA-Vorstandsprecher Dr. Thomas Krebs (siehe auch Interview auf Seite 9).

### „Groß-Hamburg-Gesetz“

Ein Blick in die Gründungsgeschichte des kommunalen Wohnungsbaus hilft zu verstehen, in welcher Tradition die SAGA Unternehmensgruppe steht. In den 1920er-Jahren gab es das heutige Hamburg noch nicht, sondern – bis zum „Groß-Hamburg-Gesetz“ 1937 – einen „Städtekomplex an der Niederelbe“, bestehend aus Hamburg, Altona, Wandsbek sowie Harburg und Wilhelmsburg. Das preußische Altona war damals eine wachsende Industriestadt mit rund 250.000 Einwohnern. Auch das benachbarte Hamburg hatte die Folgen der rasant voranschreitenden Industrialisierung zu meistern, unter anderem Massenverelendung und Wohnungsnot. Besonders die Lebensverhältnisse der Arbeiter waren prekär. Die Ärmsten der Armen lebten in total überbelegten, unhygienischen, oft auch noch untervermieteten Behausungen, die vor allem der sogenannten Schlitzbauweise geschuldet waren. Die enge Bebauung entlang schmaler Hofschlitze ließ nur wenig Licht und Luft in die Wohnungen.

Die Situation für die unterprivilegierten Teile der Bevölkerung besserte sich erst nach dem Ende der Inflation 1923, als dank staatlicher Förderprogramme der Neubau von menschenwürdigen Arbeiterwohnungen angeschoben und das in der Weimarer Reichsverfassung verbriefte „Recht auf Wohnung“ mit Leben erfüllt wurde. In diesem historischen Umfeld wurde im sozialdemokratisch regierten Altona 1922 die „Gemeinnützige Siedlungs-Aktiengesellschaft Altona“ (SAGA) mit dem Ziel gegründet, Wohnraum für einkommensschwache Schichten zu schaffen. Diese Aufgabe nahm sie nach 1945 erneut in Angriff. 1959 wurde die zehntausendste Wohnung nach Kriegsende fertiggestellt. 1972 erhöhte sich der gesamte SAGA-Wohnungsbestand durch die Übernahme von drei städtischen

Schwesteresellschaften auf 74.000.

Im benachbarten Hamburg lief es zunächst anders. Zwar existierte dort mit dem „Spar- und Bauverein“ eine Tradition des gemeinnützigen Wohnungsbaus, doch erst die in der Hansestadt starken Gewerkschaften schoben den Wohnungsbau für die Arbeiterschaft durch die Gründung eigener Unternehmen an. 1926 wurde die „Gemeinnützige Kleinwohnungsbaugesellschaft Groß-Hamburg“ (GKB) aus der Taufe gehoben, die bis 1932 vor allem in den Arbeitervierteln Barmbek-Nord, in der Jarrestadt und auf der Veddel 2.700 Wohnungen errichtete. Übrigens sehr zum Ärger der privaten Bauwirtschaft, die den öffentlich geförderten Wohnungsbau torpedierte. In der Zeit des Nationalsozialismus wurde aus der GKB die Neue Heimat, die die Wohnungsnot nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs zunächst durch den Bau von Nissenhütten zu dämpfen versuchte. Nach dem Zusammenbruch der Neuen Heimat durch Misswirtschaft übernahm Ende der 1980er-Jahre die Nachfolgegesellschaft GWG deren Hamburger Wohnungsbestand. „Der Mieterverein zu Hamburg hat damals durch die Mobilisierung der Öffentlichkeit maßgeblich dazu beigetragen, dass die Wohnungen nicht an private Investoren verschertelt wurden. Für die Hamburger Mieterinnen und Mieter hat sich das mehr als bezahlt gemacht. Ohne diese Wohnungen wäre die aktuelle Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt noch dramatischer“, sagt Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg.

### Mit „Systemhäusern“ gegen die Wohnungsnot

Seit 1999 betreiben SAGA und GWG die Bildung eines gemeinsamen Konzerns. Im Herbst 2016 wurde das Unternehmen in SAGA Unternehmensgruppe umbenannt. Mittlerweile hat die SAGA rund 90 Prozent der GWG-Anteile aufgekauft. Das Unternehmen ist mit 132.511 Wohnungen der größte Bestandhalter in Hamburg. „Mit der Anpassung unseres Konzernnamens ziehen wir nach außen hin sichtbar das nach, was unternehmensintern schon länger gilt: Die beiden kommunalen Wohnungsunternehmen SAGA und GWG mit ihren anfangs verschiedenen Kulturen sind

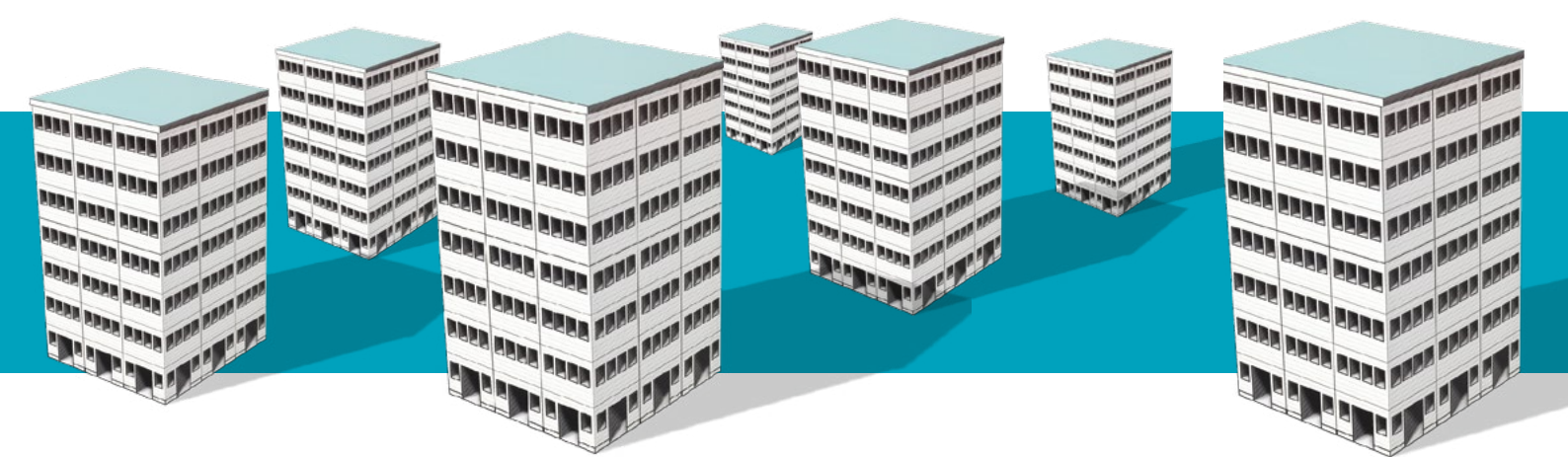
in den vergangenen Jahren eng miteinander verwachsen“, erklärt Vorstandsprecher Dr. Thomas Krebs die Maßnahme.

Die aktuell größte Herausforderung des kommunalen Wohnungsgiganten ist es, beim beschleunigten Bauen trotz ständig steigender Kosten Qualität zu liefern. Dazu seien, so SAGA-Vorstand Dr. Krebs, „intelligente Konzepte“ vonnöten: „Unsere Antwort darauf ist die Entwicklung eines SAGA-Systemhauses, das wir in seinen verschiedenen städtebaulichen Figuren im jeweiligen Quartierskontext zur Anwendung bringen wollen.“ Systemisches Bauen wie in der Grönderzeit soll das Wohnungsproblem also lösen. „Man denkt schnell an Plattenbauten im Osten, aber wir bauen in hoher Qualität“, verspricht der SAGA-Vorstandschef.

### Scharf formulierte Standardschreiben

Neubau ist die eine Sache, die Bestandserhaltung eine andere Aufgabe der SAGA. Nicht immer seien die Mieter mit der Betreuung durch die SAGA zufrieden, weiß Dr. Rolf Bosse, im Mieterverein für die Betreuung der Mieterinitiativen zuständig, aus langjähriger Erfahrung: „Die SAGA bewirtschaftet ihre Bestände solide, tritt aber leider gegenüber ihren Mietern häufig in einer Form auf, die Augenmaß vermissen lässt.“ So enthielten Standardschreiben, die bei tatsächlichen oder mutmaßlichen Zahlungsrückständen versendet werden, Formulierungen, die Mieter als bedrohlich empfänden. Zudem würden Abmahnungen wegen Verstößen gegen vertragliche Verpflichtungen ausgesprochen – auch wenn die Miete wegen vorhandener Mängel gemindert werden durfte. Die SAGA formuliert auch dann scharf, wenn es nur um geringfügige Beträge geht, wie im Fall der Mieterin R. aus dem Carl-Bremer-Ring, die der SAGA 13,03 Euro schuldete.

Nicht gut zu sprechen auf ihren städtischen Vermieter ist auch Stephanie Klein aus der Strietkoppel in Mümmelmannsberg. Dort will die SAGA ihren Mietergarten verkleinern, weil an dieser Stelle ein Weg zum Schutz der Nachbarn gegen Lärm durch Passanten verlegt werden soll. Die Mieterin wehrt sich dagegen: „Ich habe



mit den Nachbarn gesprochen. Die haben sich nicht beschwert, weil es zu laut ist.“ Die SAGA reagierte mit schikanösen Spielen auf die renitente Mieterin, berichtet die beim Mieterverein für den Fall zuständige Juristin Inge Würfel: „Der Sachbearbeiter der SAGA verlangt jetzt aus Ärger und ohne Rechtsgrund auch den Rückbau einer Schaukel und hat mitgeteilt, dass er die Sache an die Rechtsabteilung abgegeben habe.“ Die Antwort der SAGA-Rechtsabteilung steht aus.

Inge Würfel hat aktuell einen weiteren Fall in Arbeit, bei dem die SAGA keine gute Figur macht: „Sie droht unserem Mitglied mit Klage und dem Hinweis, dass es mindestens 105 Euro Gerichtskosten zahlen muss, wenn es nicht der Mieterhöhung zustimmt. Wir haben aber bereits für das Mitglied eine Teilzustimmung erteilt.“ Die konkrete Drohung mit Kosten sei unseriös, so Würfel, da der Rechtsstreit offen sei, also in keinem Fall feststehe, dass das Mitglied verliere und die Kosten tragen müsse.

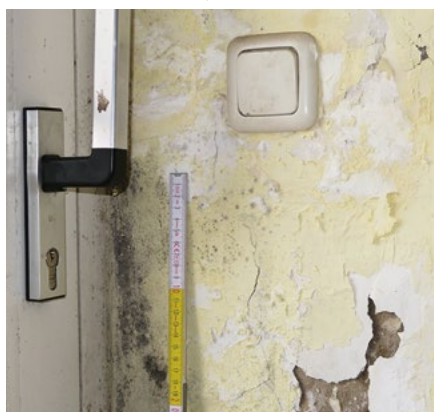
### **Schimmel, durchgebrochener Fußboden – die Mieter sind verzweifelt**

In einem anderen, brisanteren Fall geht es um ein Einfamilienhaus der SAGA in Francop, das laut dem vom Mieterverein bestellten Gutachter nicht mehr bewohnbar ist. Die Rohre sind marode, überall blüht Schimmel, im Winter fallen dauernd Heizung und Warmwasser aus, dazu treten zahlreiche andere Mängel auf. Die SAGA hat bisher keine nachhaltigen Maßnahmen veranlasst, nur Flickschusterei betrieben. „Die Familie, die dort lebt, ist ziemlich verzweifelt und klagt jetzt“, sagt Robert Maase, Rechtsberater im Mieterverein: „In der Sache agiert die SAGA ziemlich dreist. Das Gutachten ist schon sehr beeindruckend: Schimmel, durchgebrochener Fußboden et cetera – und die SAGA behauptet tatsächlich, ein falsches Wohnverhalten der Mieter sei ursächlich!“

Ein anderes Problem bei der Beratung von SAGA-Mietern: Endet ein Mietverhältnis, wird von den Mietern häufig vor Rückgabe der Rückbau von Heizung, Bad oder Verfließung verlangt – ohne Rücksicht darauf, wie lange diese Einbauten schon vorhanden waren oder ob sie vom



Stele im Eingangsbereich der SAGA Zentrale (oben). Innenansichten der SAGA-Immobilie in Francop (unten).



Vormieter übernommen wurden. Gerade ältere Mieter, die zum Beispiel in eine der unternehmenseigenen Seniorenwohnanlage umziehen, sind mit diesen Forderungen oftmals überfordert. Sie können die Arbeiten nicht selbst erledigen und haben auch kein Geld, um sie ausführen zu lassen. Wenn der Mieterverein eingreift, gelingt es in der Regel, mit den Mitarbeitern der Geschäftsstellen eine Einigung herbeizuführen.

### **SAGA will Kundenzufriedenheit optimieren**

Es wäre zu wünschen, dass die SAGA bei der Bewertung eines Sachverhalts die individuelle Situation ihrer Mieter stärker berücksichtigt und sich nicht vordringlich auf mutmaßliche Ansprüche gegenüber den Mietern beruft. „Im Augenblick besteht der Eindruck, jeder Mitarbeiter sei angehalten, dem Unternehmen so viel Geld wie möglich zu sparen“, mutmaßt Dr. Rolf Bosse aus der Rechtsabteilung des Mietervereins. Dies gehe auf Kosten der Mieter und führe nicht selten zu Verstößen gegen geltendes Recht. „Leider bleibt es bei einem so großen Vermieter wie der SAGA Unternehmensgruppe nicht aus, dass nicht alle Mieter zu ihrer Zufriedenheit behandelt werden. Deshalb muss der Mieterverein leider öfter, als es eigentlich bei einer sachgerechten Verwaltung erforderlich wäre, korrigierend eingreifen“, so das Fazit des Mietervereins-Vorsitzenden Siegmund Chyehla.

Doch die SAGA gelobt Besserung. Die Kundenzufriedenheit soll optimiert werden, verspricht SAGA-Vorstand Wilfried Wendel: „Wir wollen die Digitalisierung nutzen, um den 18 Geschäftsstellen mehr Zeit für die Bestands- und Quartierspflege zu verschaffen.“ Derzeit sind 160 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter damit beschäftigt, das neue System ab dem 1. Januar 2018 zum Laufen zu bringen. Das neue Kundenportal „Meine SAGA“ wird über eine zentrale Telefonnummer und eine zentrale E-Mail-Adresse einfache Anfragen „schnell und transparent“ erledigen können, so Wendel. Laut einer internen Umfrage liegt die Wohnzufriedenheit bei der SAGA derzeit bei 88 Prozent. Ein bisschen Luft nach oben ist also noch ... ■



## Interview „Serieller Wohnungsbau prägt Hamburg seit der Gründerzeit“



Foto: stahlpress

**Im Gespräch mit MJ-Redakteur Volker Stahl äußert sich Dr. Thomas Krebs, Vorstandssprecher der SAGA Unternehmensgruppe, über die Rolle seines Unternehmens auf dem Wohnungsmarkt, berichtet über Neubauvorhaben – und erklärt, was „modulare Systemhäuser“ sind.**

### **Was sind in den nächsten Jahren die größten Herausforderungen für Ihr Unternehmen?**

Die größte Aufgabe bleibt die Akquisition und Entwicklung geeigneter bebaubarer Grundstücke, um unser Ziel von durchschnittlich 2.000 Baubeginnen jährlich zu verstetigen. Dabei stellen die Baukosten eine zunehmende Herausforderung dar. Wir konzentrieren uns auch weiterhin auf die hohen Bestandsinvestitionen.

### **Die SAGA vermietet jedes Jahr 8.000 Wohnungen neu. Wer von den 40.000 Interessenten bekommt eine Wohnung?**

Die SAGA Unternehmensgruppe stellt einer breiten Schicht der Bevölkerung Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung. Das heißt: Wir sind grundsätzlich für alle Menschen zuständig, die eine Wohnung in der Hansestadt suchen – selbstverständlich auch für Menschen mit Zugangsschwierigkeiten am allgemeinen Mietmarkt. Über den mit Hamburg geschlossenen Kooperationsvertrag versorgen wir jährlich mindestens 1.000 Interessenten mit Dringlichkeitsschein, 1.000 mit Dringlichkeitsbestätigung und 1.000 mit normalem Wohnberechtigungsschein. Mit Blick auf die derzeitige Fluktuationsquote erfolgt derzeit rund jede vierte Vermietung an vordringlich Wohnungssuchende.

### **Sie wollen künftig „günstiger, schneller und in größeren Einheiten“ bauen. Wie soll das bei steigenden Baukosten funktionieren?**

Die Verstetigung unserer Neubauziele erfordert intelligente Konzepte zum beschleunigten und kostengünstigen Bauen unter Wahrung der städtebaulich gebotenen Qualität. Unsere Antwort darauf ist die Entwicklung eines SAGA-Systemhauses, das wir in seinen verschiedenen städtebaulichen Figuren in den kommenden Jahren in jeweiligen Quartierskontext zur Anwendung bringen wollen.

### **Die SAGA setzt beim Neubau künftig stark auf den Bau von „modularen Systemhäusern“. Können Sie das bitte übersetzen?**

Aus dem Bau von Flüchtlingsunterkünften mit der Perspektive Wohnen haben wir viel gelernt. In diesen Fällen haben wir bereits genehmigte und andernorts fertiggestellte Gebäude dupliziert und dadurch sowohl Kosten als auch Zeit gespart. Auf diese Weise entsteht jetzt ein Katalog aus bewährten und genehmigungsreifen Typen, die schnell, effizient und kostengünstig an unterschiedlichen

Standorten realisiert werden können. Der nächste Schritt in dieser Entwicklung wird das SAGA-Systemhaus in Modulbauweise sein, das Planungssicherheit und Vielfalt in der Ausgestaltung verbindet.

### **Besteht da nicht die Gefahr der Monotonie?**

Unser Ansatz des modernen seriellen Wohnungsbaus verfolgt Effektivität, Variabilität und eine hohe städtebauliche sowie architektonische Qualität. Serieller Wohnungsbau prägt im Übrigen das Bild Hamburgs bereits seit der Gründerzeit. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts war serielles Bauen schon einmal ein Weg, um die dynamisch wachsende Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Und die Gründerzeitquartiere sind bekanntlich heute besonders gefragt!

### **Gibt es genügend Bauplätze zur Realisierung der Baupläne?**

Die Akquisition und Entwicklung geeigneter bebaubarer Grundstücke ist eine der wichtigsten, aber auch schwierigsten Aufgaben im Zusammenhang mit der erforderlichen Verstetigung des Neubaus.

### **2016 hat die SAGA 150 Millionen Euro Gewinn gemacht. Das entspricht etwa dem, was Hamburg für die gesamte Wohnungsbauförderung im Jahr ausgibt.**

#### **Was passiert mit dem Überschuss?**

Der Gewinn verbleibt im Unternehmen, um Investitionen wie die 2.000 Neubauwohnungen im niedrigen Preissegment realisieren zu können, aber auch, um die umfangreichen Modernisierungen im Bestand umzusetzen.

### **Zuletzt hörte man nur noch wenig von dem SAGA-Projekt „Endlich meins“. Wie ist der Stand?**

Das Eigentumsangebot erfolgt an Mieter und Selbstnutzer in bereits bestehenden Verkaufsanlagen. Vor dem Hintergrund der Bürgerverträge planen wir perspektivisch in ausgewählten Projekten, in denen wir Flüchtlingswohnungen bauen, den Erwerb von Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern im begrenzten Umfang anzubieten. Da wir uns als bestandshaltendes Wohnungsunternehmen verstehen, ist eine Ausweitung der Verkaufsangebote darüber hinaus zurzeit nicht vorgesehen.

### **Das Projekt wurde vor Ihrer Amtszeit initiiert. Befürworten Sie die Privatisierung städtischen Wohnraums?**

Durch diverse Untersuchungen zur Quartiersentwicklung wissen wir, dass durch den Eigentumswohnungsvertrieb positive Effekte erreicht werden können. Jedes Quartier lebt von der Vielfaltigkeit der Wohnformen und wir sind froh, dass wir durch dieses Programm unseren Beitrag dazu leisten konnten. Das Eigentumsprogramm „Endlich meins“ ist für uns eine Erfolgsgeschichte.



## Stadtteil-Rundgang (2) Der Ritter der Tafelrunde

Mit Heimatforscher Michael Pommerening  
auf Tour durch „sein“ Eilbek

Von Sabine Deh

**Eilbek gilt unter Hamburgs Stadtteilen als unscheinbares graues Mäuschen. Während des Zweiten Weltkriegs wurden 90 Prozent des Quartiers zerstört. Nur einige elegante Kaufmannsvillen aus der Gründerzeit, die im Auen- und im Dichterviertel zu bewundern sind, überstanden den „großen Feuersturm“ 1943 unbeschadet. Heute prägen vier- bis sechsgeschossige Rotklinkerhäuser und Gebäude in undefinierbarem Grauweiß das Straßenbild, die in den 1950er- und 1960er-Jahren von der SAGA oder Hamburger Baugenossenschaften in Schnellbauweise errichtet wurden. Der Rechtsanwalt und Heimatforscher Michael Pommerening würdigte den Stadtteil mit der Eilbeker Tafelrunde, einem historischen Rundgang, auf dem 44 rote und blaue Tafeln die markantesten Orte und Spuren markieren.**

Nach der Veröffentlichung von mehreren Büchern über den Stadtteil Wandsbek und einem Werk über das Leben und Wirken des Wandsbeker Dichters Matthias Claudius widmete sich Michael Pommerening dem Stadtteil Eilbek – hier sei er aufgewachsen und habe als Kind auf dem Weg in die Grundschule immer „erschnuppert“, ob in der Gewürzmühle am Hirschgraben gerade Curry, Pfeffer oder Kümmel verarbeitet wurde. Schlagersängerin Vicky Leandros, die in der Straße Blumenau im Auenviertel am Eilbekkanal aufwuchs, kennt der 67-Jährige aus Sandkistentagen.

Die Liebe zur Geschichte habe er wohl von seinem Vater geerbt, vermutet der Wandsbeker Advokat. Sein Vater war ein

Lehrer, der nach der Pensionierung ein Geschichtsstudium aufnahm, mit 72 Jahren seine Magisterarbeit schrieb und sechs Jahre später in diesem Fach promovierte. Der Senior wäre bestimmt stolz auf seinen Sohn, der 2010 für sein Engagement um die Vermittlung von Geschichtswissen mit dem Verdienstorden der Bundesrepublik Deutschland ausgezeichnet wurde.

### *Vicky Leandros wuchs an der Blumenau auf*

Das gerade mal 1,7 Quadratkilometer kleine Eilbek hat sich zwischen Barmbek-Süd, Wandsbek, Hamm und Uhlenhorst eingerichtet. Mit 21.287 Einwohnern zählt das Viertel zu den am dichtesten besiedelten Standorten in Hamburg. Die sechsspurige Wandsbeker Chaussee, die täglich von rund 46.000 Autos befahren wird, durchzieht den Stadtteil wie eine lange Narbe, an deren Wundrändern sich Copy-Shops, Spielhallen, Geschäfte für Brautmoden und Leerstände aneinanderreihen. Als Traditionsgeschäfte blieben lediglich der Fahrradhandel Löwe, die Alte Eilbeker Apotheke und ein paar alteingesessene Gaststätten dem Standort treu. Die meisten Eilbeker orientieren sich bei ihrem Einkauf allerdings lieber in Richtung Wandsbeker Quarree und Mundsburg.

„Hier gibt es aber noch echten Filterkaffee“, wirbt Wilhelm Letek für sein Viertel. Der Senior sitzt an einem Tisch vor dem Feine Frische Café an der Wandsbeker Chaussee und genießt sein belebendes Morgengetränk, während direkt vor seiner Nase der Verkehr vorbeibraust.



Unterwegs in Eilbek mit Michael Pommerening.  
Foto: Deh

Der 84-Jährige wohnt in einer der Seitenstraßen in einem Rotklinkerbau der SAGA. „Hier an der Hauptstraße ist es vielleicht ein wenig laut, aber die Nachbarn sind nett, die Miete ist bezahlbar und ich habe dank U- und S-Bahn sowie verschiedener Buslinien eine flotte Anbindung an die Innenstadt“, bilanziert der Rentner zufrieden.

### *„Flotte Anbindung an die Innenstadt“*

Ein Stück weiter steht Heimatforscher Michael Rukteschell bereit und verweist auf das rote Schild direkt am Eingang, das einen Standort der Eilbeker Tafelrunde markiert. An dieser Stelle stand bis 1943 das Eilbeker Gemeindehaus, seinerzeit geselliger Treffpunkt für die Anwohner. Im großen Saal traf sich die Nachbarschaft zu Familienfesten, kulturellen oder politischen Versammlungen. Mit schnellen Schritten eilt Rechtsanwalt Pommerening weiter zum nächsten Highlight des historischen Rundgangs – dem Jacobipark. Die idyllische Grünanlage entstand auf



Schwimmende Luxuswohnungen in idyllischer Lage: Die schicken Hausboote auf dem Eilbekkanal.  
Foto: Deh



Das Fundustheater für Kinder befindet sich in einer ruhigen Hinterhoflage der Hasselbrookstraße.  
Foto: Wolfgang Scheerer





Seit über 100 Jahren am Standort Wandsbeker Chaussee 13: Fahrrad-Löwe behauptet sich heute zwischen einer Agentur für Afrika-Reisen und einem Nagel-Studio.  
Foto: Deh

dem Gelände des ehemaligen Hammer Friedhofs, der 1954 zum Park umgewidmet wurde. Auf den von Ulmen und Buchen gerahmten Wegen der „Grünen Lunge Eilbeks“, die zwischen Wandsbeker Chaussee und Hasselbrookstraße liegt, tummeln sich Jogger im atmungsaktiven Sportdress und Mütter mit Kinderkarren auf dem Weg zum Spielplatz. Am Ufer des kleinen Teichs haben es sich ein paar Wohnungslose mit einem Sechserpack Bier gemütlich gemacht.

### „Heldenmädchen“ Elise kämpfte gegen die Franzosen

Heimatforscher Pommerening erläutert die Inschriften der verwitterten Grabmale, die sich überall im Park finden. Ein Stein erinnert an das „Heldenmädchen“ Elise Averdieck (1808 bis 1907), das, verkleidet in Knabenkleidung, an der Front gegen Napoleon kämpfte. „Am beeindruckendsten ist aber das Grabmal der Schauspielerin Clara Horn“, findet der Stadteilführer. Tatsächlich strahlt die Ruhestätte mit dem schwebenden Engel, der malerisch mit grüner Patina überzogen ist, eine morbide Faszination aus. Mit ihren lasziven Auftritten sorgte die brünette Aktrice Mitte des 19. Jahrhunderts im Thalia-Theater für Aufsehen. Nach ihrem Tod im Jahre 1884 sollen Tausende Hamburger ihren Trauerzug begleitet haben.

Der unter Denkmalschutz stehende Bahnhof Hasselbrookstraße mit dem droligen Zwiebeltürmchen ist ein weiterer markanter Punkt der Eilbeker Tafelrunde und zählt zu Michael Pommerenings

Lieblingsorten im Stadtteil. Dort wo sich in den hohen gewölbartigen Räumen früher die Schalterhalle befand, wird heute am Tresen der Kneipe Factory frisches Bier gezapft. Kellner Ecert Üze erzählt, dass die Gäste vor allem Bahnreisende und Menschen aus der Nachbarschaft sind. „Nett sind sie alle, egal ob auf der Durchreise oder aus dem Viertel“, berichtet der 32-Jährige mit einem diplomatischen Schmunzeln.

### „Bombensicheres Wohnen“

Direkt neben dem Bahnhof befindet sich die Kita Hasselbrook. In dem hübschen Gebäude, das den Krieg unbeschadet überstanden hat, soll sich in der Nazi-Zeit die Hitler-Jugend getroffen haben. An diese Ära erinnern auch die sechs Bunker, über die man in Eilbek an jeder Ecke stolpert. An der Papenstraße wirbt ein Banner für „Bombensicheres Wohnen“ in einem ehemaligen Bunker. Mit dem klangvollen Namen „Eastside Park Loft“ werden zwölf „exklusive“ Eigentumswohnungen und ein „atemberaubendes“ Penthouse angepriesen. Die Objekte entstehen direkt gegenüber des Jacobiparks.

Architektonische Highlights haben in Eilbek Seltenheitswert, nur hin wieder erfreut das Auge ein stuckverzierter Altbau, der in dem Meer gesichtsloser Nachkriegshäuser auffällt. In einem dieser Gründerzeithäuser, in einem Hinterhof an der Hasselbrookstraße, residiert das bekannte Fundus Kindertheater. In der Schellingstraße 41 hat der Hamburger Schachklub von 1830, der älteste Schachverein Deutschlands, seinen Sitz. „Aufgrund seiner eher kleinen, günstigen Wohnungen ist Eilbek heute vor allem bei Singles beliebt und bei Rentnern, die hier viele Jahre ihres Lebens verbracht haben“, vermutet Michael Pommerening.

### Designer-Hausboote am Eilbekkanal

Auf dem Eilbekkanal, der streng genommen bereits zum Stadtteil Barmbek-Süd gehört, liegen in Höhe der verkehrsberuhigten Uferstraße im schi-

cken Auenviertel luxuriöse Hausboote. Manche dieser Wohnschiffe bieten mehr als 110 Quadratmeter Wohnfläche inklusive Wellnessbad, Wohnküche, Ankleidezimmer und Büro. Das Angebot wird mit drei Sonnenterrassen und privatem Liegeplatz für ein kleineres Sportboot abgerundet. Wer eines der Designer-Hausboote käuflich erwerben möchte, muss tief in die Tasche greifen und mindestens 500.000 Euro auf den Tisch blättern. Der verstorbene Altkanzler Helmut Schmidt, der bodenständig in der Schellingstraße 9 aufgewachsen ist, hätte die schwimmenden Luxus-Villen wohl als „überkandidelten Tünkrum“



„Das Ruckteschell-Heim wurde nach einem Pastor der Friedenskirche benannt, der sich im 19. Jahrhundert um die Armen und Schwachen im Stadtteil kümmerte“, verrät Michael Pommerening vor dieser Info-Tafel. Foto: Deh

Im alten Bahnhofsgebäude von Hasselbrook wartet man heutzutage nicht mehr auf die Bahn, sondern auf sein Essen. Foto: Scheerer



**Eilbek in Zahlen**

Einwohner: 21.287  
 Fläche: 4,7 Quadratkilometer  
 Schulen: 3  
 Kitas: 12  
 Wohngebäude: 1532  
 Wohnungen: 12.971  
 Ø Größe: 623 Quadratmeter  
 Ø Miete: 14,40 Euro pro Quadratmeter  
 (Quellen: Statistikamt Nord, empirica, 2016)



# Motto: Kunst verbindet

Wie Flüchtlingskinder spielerisch lernen, schlimme Erlebnisse zu verarbeiten

Von Anna Salewski

Mieterverein-Rechtsanwältin Ulrike Hinrichs leitet seit zweieinhalb Jahren eine Künstlergruppe für geflüchtete Kinder und Erwachsene auf dem Wohnschiff Transit im Harburger Binnenhafen. Die Bilder der Gruppe sind ab dem 3. November bei den Harburger Gedenktagen im Harburger Rathaus zu sehen.

„Ich kann das nicht“, sagt Samera. Die 13-Jährige hält einen Bleistift in der Hand, vor ihr liegt ein weißes Blatt Papier, daneben eine Spielzeuggiraffe. „Das sagst du immer. Komm, versuch es mal“, sagt Ulrike Hinrichs und schiebt das Papier zurecht. Vorsichtig setzt das Mädchen aus dem Irak den Bleistift an, zeichnet den ersten Strich. Hinrichs kennt das schüchterne Mädchen, redet ihr häufig gut zu. Als Samera mit ihrer Mutter und den sechs Geschwistern nach Harburg kam, war sie noch unsicherer. Das war vor sechs Monaten. Seitdem lebt die Familie auf dem Wohnschiff Transit im Harburger Binnenhafen. Und hier besucht Samera die



Ulrike Hinrichs ist Rechtsanwältin, Mediatorin, Coach, Kunsttherapeutin und Autorin.

Malgruppe von Ulrike Hinrichs.

Einmal die Woche schließt die 52-Jährige den kleinen Raum im ersten Stock der Transit auf, holt die Wachskreiden, Buntstifte und das Papier aus dem Schrank und wartet auf ihre Künstler. Etwa 6 bis 15 Kinder und Erwachsene kommen zum Malen, darunter auch ein syrischer Kunstprofessor, der Zeichentechniken erklärt. Unterstützt wird das Angebot vom Bezirksamt Harburg und seit Juni 2017 von „Freiräume! Fond für kulturelle Projekte mit Geflüchteten“. Die Gruppe hat Hinrichs, die als Rechtsan-



Die Tierkarten haben Samera (13, rechts) und Marea (12) im Malkurs gestaltet.

wältin für den Mieterverein zu Hamburg in der Harburger Außenstelle und in der Zentrale am Berliner Tor arbeitet, Anfang 2015 gegründet. Damals waren es Berichte über Pegida, die sie motivierten, sich ehrenamtlich zu engagieren. „Als ich die Aufmärsche im Fernsehen sah, wusste ich, ich muss jetzt was tun“, erinnert sich Hinrichs. Sie wollte sich aktiv für die Integration der Geflüchteten und den Zusammenhalt in ihrem Stadtteil einsetzen.

Neben der Malgruppe hat Hinrichs auch das Projekt „Wir sind Harburg“ ins Leben gerufen – und sie organisiert künstlerische Stadtwanderungen, die für alle offen sind. Ganz nach dem Motto: Kunst verbindet. Den



In dem schwimmenden Atelier auf dem Wohnschiff Transit im Harburger Binnenhafen malt sie mit Geflüchteten.

interkulturellen Dialog fördert auch ein weiteres Projekt: Das 150-seitige Kochbuch „Kleine Weltküche – Kochrezepte von Geflüchteten und Freunden“ haben 50 Personen gemeinsam geschrieben und illustriert. „Da ist der Tafelspitz von meiner Mutter genauso drin wie Bolani aus Afghanistan“, freut sich Hinrichs, die das Buch gemeinsam mit dem Grafiker Günther Spiegel herausgebracht hat.

Ihre ehrenamtliche Arbeit sieht sie als einen Beitrag für die Gesellschaft und opfert gern ihre Freizeit dafür. „Ich sage immer, wenn andere Tennis spielen, gehe ich hierher“, sagt Hinrichs

und schaut sich lächelnd in dem Kunstraum auf der Transit um. „Es macht mir Spaß und ich sehe wie die Kinder sich entwickeln und aufblühen.“ Die Geflüchteten haben unterwegs Schlimmes erlebt und sind traumatisiert. Hinrichs versucht zu helfen, ohne nachzubohren. „Wenn sie hier zur Ruhe kommen, dann kommt alles erst hoch“, erzählt sie. Die künstlerische Arbeit biete ihren Schützlingen die Möglichkeit, Gefühle zu verarbeiten. Durch regelmäßige Ausstellungen erhielten die Geflüchteten außerdem Wertschätzung.

Mit Harburg verbindet Hinrichs eine lange Geschichte. Dort im Süden der Hansestadt ist sie geboren und aufgewachsen. Mit Anfang 20 zog Hinrichs auf die andere Elbseite nach St. Pauli, um an der Universität Jura zu studieren.

## Ulrike Hinrichs liebt die Vielfalt

Eigentlich wollte sie lieber Künstlerin werden, entschied sich dann aber doch für etwas „Richtiges“. Bereut habe sie das nie. Nach dem Studium verbrachte Hinrichs ein Jahr in Istanbul. Der Umzug aus dem beschaulichen Hamburg in die lebendige türkische Metropole habe sie sehr geprägt. Später zog die junge Anwältin mit sehr guten Türkischkenntnissen nach Berlin-Kreuzberg und heuerte bei Turkish Airlines an.

Heute beherrsche sie die Sprache nicht mehr ganz so gut, nützlich seien die Kenntnisse bei der Arbeit für den Mieterverein – besonders in Harburg – allemal. „Es ist schon ein Türöffner, wenn ich auf Türkisch ‚herzlich willkommen‘ sage“, sagt Hinrichs lächelnd. Die Freiberuflerin arbeitet seit ihrer Rückkehr aus Berlin vor viereinhalb Jahren beim Mieterverein. Heute lebt sie in der Nähe der Harburger Berge. Seit dem Umzug „von Kreuzberg in den Wald“ genießt sie die Nähe zur Natur und die langen Spaziergänge mit ihrem Pflegehund. Hinrichs arbeitet auch als Mediatorin und Coach und hat vor Kurzem eine Weiterbildung zur Kunsttherapeutin abgeschlossen. Fünf Tage die Woche das gleiche zu machen, sei einfach nichts für sie: „Meine Spezialität ist die Vielfalt.“ ■

www.wirsindharburg.com, www.heimat-harburg.de



# Mit schmutzigen Fenstern fing alles an

Die Mieterinitiative Fuhlsbüttel-Süd wehrt sich gegen falsche Betriebskostenabrechnungen und kämpft für den Erhalt ihrer denkmalgeschützten Wohnanlage

Von Anna Salewski

**Das MieterJournal berichtet in loser Folge über die Initiativenarbeit des Mietervereins zu Hamburg. In dieser Ausgabe stellen wir die Mieterinitiative Fuhlsbüttel-Süd in der Wohnanlage am Woermannsweg vor.**

**G**rün und saftig leuchtet die frisch gemähte Wiese in dem großen Innenhof am Woermannsweg. Auch die Hecken und Bäume zwischen den dreistöckigen Rotklinkerbauten sehen gepflegt aus. Das war nicht immer so, erzählt Sylvia Ehrenpfordt. Sie lebt seit 30 Jahren in der denkmalgeschützten Wohnanlage. Den Gärtner, der sich seit April 2016 um die Grünflächen kümmert, hat die 62-Jährige nach langem Ringen mit der Hausverwaltung schließlich gemeinsam mit Nachbarn aussuchen dürfen. Ein Etappensieg. „Ich bin hier mit sechs Gärtnerfirmen rumgelaufen und habe Angebote eingeholt“, erzählt sie stolz. Der Vorgänger habe weder regelmäßig Rasen gemäht noch Hecken beschnitten, außerdem sei das Holz gefällter Bäume nicht entfernt worden. Fußwege wuchsen zu. Abkassiert habe er trotzdem. Die Kosten gab der Vermieter mit der Betriebskostenabrechnung an die Bewohner weiter. Bis diese anfangen sich zu wehren und schließlich die Mieterinitiative Fuhlsbüttel-Süd gründeten.

„Es ist ein ständiger Kampf und ein Ringen um jeden Euro, den wir zu viel gezahlt haben“, sagt Mieterini-Mitglied Jürgen Gerlach (69). Der pensionierte Beamte lebt seit 2003 in der Fuhlsbüttler Wohnanlage, die von den Straßen Woermannsweg, Woermannstieg, Maienweg und Am Hasenberge umschlossen wird. Die Kommunikation mit der Eigentümerin Quantum Immobilien AG, die die Anlage 2011 von GIB Immobilien gekauft und anschließend die Grundstücksverwaltung Wentzel Dr. eingesetzt hat, sei schwierig, sagt er. Seine Nachbarn stimmen ihm zu. „Mit Quantum fing der Ärger an“, meint auch Harald Meyer (72). Der Rentner lebt seit 42 Jahren in der Anlage und hat mehrere Eigentümer und Hausverwalter erlebt, die sich mal mehr, mal weniger um die knapp 340 Wohnungen, zwei Kitas, zwei Gewerbebetriebe und die großzügigen Grünflächen

gekümmert haben. „Die Kommunikation mit GIB lief sehr gut. Der Hausmeister hatte ein Büro hier, war immer ansprechbar und hat sich schnell gekümmert“, erinnert sich Meyer.

Mit dem Verkauf an Quantum verschwand der Hausmeister, die Ansprechpartner bei der Verwaltung wechselten häufig und niemand kümmerte sich um verdreckte Keller und fällige Reparaturen. Als mit der Betriebskostenabrechnung im September 2012 eine saftige Nachzahlung kam, hatte Sylvia Ehrenpfordt die Nase voll. Sie prüfte die Abrechnung ganz genau und wunderte sich zuerst über einen Posten. „Glasreinigung? Bei der GIB ist das nie abgerechnet worden“, erinnert sie sich. Schließlich seien die schmutzigen Fenster im Treppenhaus auch nie geputzt worden. Für Ehrenpfordt stand schnell fest: „Nö, das bezahle ich nicht!“ Sie brütete gemeinsam mit zwei Nachbarn über den vielen Ungereimtheiten der Abrechnung und forderte mit Unterstützung des Mietervereins zu Hamburg sämtliche Belege an. Gegenüber dem Vermieter traten die drei als Mieterbeirat auf.

Mitte 2014 lud Ehrenpfordt gemeinsam mit Dr. Rolf Bosse, Beauftragter für Mieterinitiativen beim Mieterverein zu Hamburg, alle Nachbarn zu einer Versammlung ein. Ziel war es, möglichst viele Bewohner über die fehlerhaften Betriebskostenabrechnungen aufzuklären. Strittig waren vier Positionen: Hausmeisterkosten, Treppenhaus- und Glasreinigung, Winterdienst und die Gartenpflege. Um ihr Recht durchzusetzen, widersprach Ehrenpfordt der Nachzahlung und ließ sich dann von ihrem Vermieter verklagen. Ehrenpfordt: „Ich war die Gallionsfigur, wie Dr. Bosse immer sagt.“ Ihr Einsatz hat sich gelohnt: Der Vermieter musste die Kosten für die Glasreinigung um 50 Prozent und für andere Positionen um 20 Prozent senken. Außerdem reduzierte er die Kosten für den Hausmeister drastisch auf weniger als ein Drittel der verlangten Summe. „Ohne die Hilfe von Dr. Bosse wäre das alles nicht möglich gewesen“, sagt Ehrenpfordt.

Anfang 2015 gründete Ehrenpfordt mit anderen schließlich die Mieterinitiative, die heute acht Mitglieder zählt. Neben der Prüfung der weiterhin fehlerhaften Betriebskostenabrechnungen hat sich die Initiative die langfristige Erhaltung der Wohnanlage auf die Fahnen geschrieben. Vor allem möchten die Mieter verhindern, dass ihre Wohnungen in Eigentum umgewandelt werden, wie es in einigen benachbarten Anlagen bereits passiert sei. „Das befördert natürlich die Sorge um unser Quartier“, sagt Jürgen Gerlach. Er setzt sich dafür ein, dass das Bezirksamt Hamburg-Nord eine Soziale Erhaltungsverordnung in dem Stadtteil erlässt, die solche Umwandlungen bereits in anderen Hamburger Quartieren verhindert. „Das ist ein dickes Brett, das da gebohrt werden muss“, sagt Gerlach. Den langen Atem dafür haben die Mitglieder der Mieterinitiative. Sie wollen für ihr schönes Zuhause kämpfen.

Sybill von Rothkirch, Jürgen Gerlach, Harald Meyer, Sylvia Ehrenpfordt und Uwe Spangenberg (v.l.) engagieren sich in der Mieterinitiative Fuhlsbüttel-Süd.  
Foto: Salewski







Fotos: Havekost



Modellbau der 1930er-Jahre: Die Frank'sche Siedlung an der Wellingsbütteler Landstraße (links). Selbst Container sind hier grün: Die Flüchtlingsunterkunft am Anzuchtgarten (oben). Sommerfrische für Hamburger: Diese Villa an der Wellingsbütteler Landstraße wurde 1912 erbaut (rechts).

## Einladend dörflich

Klein Borstel: Flüchtlinge und Bauwagenbewohner beleben den idyllischen Ortsteil von Ohlsdorf

Von Folke Havekost

**Wer in der Wellingsbütteler Landstraße abbiegen möchte und nicht genau weiß, wohin der Kornweg führt, dem wird mit einem Wegweiser geholfen, der von dürren Ästen nur leicht verdeckt wird. Nicht zur Ladenpassage geht's, erst recht nicht zu einer Shopping Mall. Nein, am Ende des Kornwegs erblickt der Besucher Klein Borstels das „Einkaufsdorf“.**

Inhabergeführte Geschäfte reihen sich dort aneinander: Ein Café, ein italienisches Restaurant, eine Werkstatt für Holzblasinstrumente, ein Stadtteiltreff, ein kleiner Supermarkt, der natürlich nicht so heißt, sondern „Hamburger Hofladen“. Dort ist der Hinweis auf die „Leergutannahme“ konsequent in Schreibschrift auf einer Kreidetafel zu finden.

In Klein Borstel, zwischen dem Alstertal und dem Ohlsdorfer Friedhof gelegen, wird der Begriff „Dorf“ uneingeschränkt positiv verwendet, ja geradezu offensiv. „Das dörfliche Bewusstsein ist hier schon stark vorhanden“, sagt Detlef Melsbach, Pastor der evangelischen Gemeinde Maria Magdalenen.

### „Dörfliches Bewusstsein ist hier stark vorhanden“

Die Kirche mit angeschlossener Kita wurde 1938 erbaut, gegen Ende des Siedlungsprojekts der Brüder Hermann und Paul Frank, dem Klein Borstel seinen Platz in der Architekturgeschichte verdankt. Von 1935 bis 1939 wurden 545 Häuser in Reihenbauweise errichtet – in der Nazi-Zeit, aber noch vom Gedanken der Gartenstadt-Bewegung getragen. Es entstanden großzügige Vier-Zimmer-Wohnungen mit Gärten und Terrassen in Südlage, die Familien mit schmalen Geldbeutel eine Unterkunft bieten sollten.

Das einstmals bäuerliche Klein Borstel, das Ende des 19. Jahrhunderts als Sommerfrische entdeckt und von wohlhabenden Hamburgern als Villenstandort auserkoren worden war, geriet durch das größte Reihenhausprojekt Hamburgs zu einem prominenten Ort sozialen Wohnungsbaus. Das grüne Idyll, seit 2011 unter Denkmalschutz, hat sich durch die Jahrzehnte gehalten, das Leben dort hat inzwischen seinen Preis. Kürzlich hat ein Haus für 450.000 Euro den Besitzer gewechselt.

Bis in die 1970er-Jahre wohnten in der Frank'schen Siedlung nur Mieter mit einem Erbwohnrecht, das auch ihren Nachkommen ein Platz im Grünen sicherte. Seitdem nutzten viele Mieter die neue Gelegenheit,

ihr Haus als Eigentum zu erwerben. Allerdings gilt in immerhin 18 Wohnungen nach wie vor das Erbwohnrecht von Mietern. „Die Siedlung hat mit Sicherheit zum starken Gemeinschaftsgefühl beigetragen“, schätzt Pastor Melsbach. Als ihre Postfiliale in den 1990er-Jahren geschlossen werden sollte, setzten sich die Anwohner erfolgreich für sie ein – die „Filiale 632“ steht noch heute in der Stübeheide. „Es erinnern sich auch noch alle daran, wie sie damals gekämpft haben“, berichtet Melsbach.

### „Filiale 632“ bleibt!

Einige Schritte weiter, wird der S-Bahnhof gerade barrierefrei umgebaut. Auch sonst befindet sich der Ortsteil von Ohlsdorf durchaus im Wandel. „Es wird immer bunter hier, das finde ich schön“, sagt Eva Drechsler-Györkö, die Redakteurin der Monatszeitschrift Der Klein Borsteler, die mittlerweile im 67. Jahr erscheint. Dort erfährt der Leser nicht nur, wann der nächste Laternenumzug stattfindet oder wer in Klein Borstel am besten Skat spielen kann – auch die Veränderungen im „Dorf“ werden hier diskutiert.

### Pastor Melsbach engagiert sich für Flüchtlinge

Denn die rund 3.500 Einwohner haben Zulauf erhalten: Zum einen durch eine temporäre Containerunterkunft für 450 Flüchtlinge, die am Rande Klein Borstels in der Nähe des Ohlsdorfer Friedhofs steht. „Es herrscht hier eine Offenheit“, berichtet Pastor Melsbach, der sich neben gleich zwei Initiativen um die neuen (Teilzeit-)Borsteler kümmert: „Die Flüchtlinge sollen auch mal aus ihrer Randlage rauskommen und die sympathische Dorfatmosphäre kennenlernen. Die wollen wir nicht nur für uns reservieren.“

Gleiches gilt für die „Borribles“, die nach der Kündigung des Geländes an der Ohlsdorfer Hebebrandstraße mit ihren gut 30 Bauwagen nun auf der Kuhwiese an der Stübeheide logieren, nachdem sie sich in der Aula der Albert-Schweitzer-Schule als neue Nachbarn vorgestellt haben. „In der Fragestunde kamen die üblichen Bedenken: Parkplatzsorgen der Anwohner, mögliche Lärmbelästigungen durch herumfahrende Traktoren, warum hier und nicht woanders oder die Anmerkung, diese Menschen passten einfach nicht nach Klein Borstel“, berichtet Jörn Lang im Klein Borsteler und resümiert: „Am Ende stellte sich für mich heraus, dass hier ganz normale Menschen herziehen, die auch nur nach Möglichkeit in Ruhe wohnen wollen.“

Es passt zum Resümee von Pastor Melsbach: „Klein Borstel hat etwas einladend Dörfliches. Wie eng man das um sich herumstrickt, kann jeder selbst entscheiden.“ ■



# Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Rechtsanwältin Dr. Lisa Marie Rödel



Foto: Steckel

**Hinweis der Redaktion: Die folgenden Entscheidungen sind auf das Wesentliche gekürzt. Da sie sich in erster Linie an Fachjuristen wenden, stellen wir einen auch für juristische Laien verständlichen Überblick voran. Die Urteile sind, wenn nicht anders angegeben, rechtskräftig.**

**1** Die Räumungsklage einer Genossenschaft hatte keinen Erfolg. Der in die Wohnung zurückgezogene Sohn war nach dem Ableben der Mutter in den Vertrag eingetreten. Die Tatsache, dass er zu diesem Zeitpunkt noch nicht Mitglied

der Genossenschaft war, rechtfertigte keine Kündigung.

**2** Eine bislang nur vage oder für einen späteren Zeitpunkt verfolgte Nutzungsabsicht rechtfertigt keine Eigenbedarfskündigung. Die Räumungsklage des Vermieters war daher unbegründet.

**3** Eine Vermieterin kündigte ihrer Mieterin wegen der nicht genehmigten Haltung eines Hundes. Da ein schriftlicher Mietvertrag nicht wirksam geschlossen worden war, kam es auf eine Interessenabwägung an. Von dem Hund gingen bisher keinerlei Störungen aus, sodass eine Kün-

digung nicht begründet war und die Mieterin die Wohnung nicht räumen musste.

**4** Die Klage einer Vermieterin auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung war nicht begründet. Die Wohnung war nach erfolgten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen nicht in eine jüngere Baualtersklasse im Rahmen des Mietenspiegels einzuordnen. Hohe Umbaukosten allein sind kein die Miethöhe prägendes Kriterium.

**5** Die seit dem 1. Juli 2015 in Hamburg geltende Mietpreisbremse ist nach einem Urteil des Amtsgericht Hamburg-St. Georg rechtswirksam. Die Verordnung ist hinreichend begründet worden. Das Gericht betont, dass der Hamburger Wohnungsmarkt nicht nur in Teilgebieten, sondern insgesamt angespannt sei.

**6** Ein Mieter muss den vom Vermieter beabsichtigten Austausch einer Heizungsanlage nicht dulden. Die Klage des Vermieters hatte insoweit keinen Erfolg. Die derzeit installierte Anlage steht im Eigentum des Mieters und eine erhebliche Energieeinsparung wäre nicht zu erwarten gewesen.

## 1 Kündigung eines mit dem Erblasser in einem gemeinsamen Haushalt lebenden Erben

Amtsgericht Hamburg-Harburg,  
Urteil vom 17. Mai 2017, 648 C 348/16

### Zum Sachverhalt:

Eine eingetragene Genossenschaft verlangte von dem Sohn der verstorbenen Mieterin die Räumung einer in ihrem Eigentum stehenden Wohnung.

Die Wohnung wurde zu dieser Zeit von dem Sohn, dem einzigen Erben der Mieterin, bewohnt. Der Sohn war in sein altes Kinderzimmer in der Wohnung der Mutter zurückgezogen, nachdem sie aufgrund einer Demenzerkrankung Hilfe im Haushalt benötigt hatte. Er teilte mit, dass er täglich Arbeiten wie das Waschen, Kochen, Einkaufen und Reinigen der Wohnung übernommen habe. Er sei aus diesem Grund bereits im Jahr 2012 in die Wohnung zurückgekehrt und habe seitdem ununterbrochen dort gewohnt. Die Mieterin befand sich nach einem Oberschenkelbruch in einem Pflegeheim, in dem sie verstarb.

Die Genossenschaft kündigte dem Sohn der Mieterin im Anschluss und forderte ihn zur Räumung der Wohnung auf. Die Wohnung wurde jedoch nicht geräumt.

### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage ist nicht begründet. Die Genossenschaft hat in Ermangelung einer wirksamen Kündigung keinen Anspruch auf Räumung der Wohnung. Das Gericht ist nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme davon überzeugt gewesen, dass der Sohn in den Dauernutzungsvertrag der Mutter eingetreten sei und ein Sonderkündigungsrecht durch die Genossenschaft nicht bestehe.

Nach dem Gesetz treten Kinder des Mieters, die mit diesem in einem gemeinsamen Haushalt leben, mit dem Tod des Mieters in

das Mietverhältnis ein. Das Gericht ist davon überzeugt, dass der Sohn in der Wohnung seiner Mutter lebte und ein gemeinsamer Haushalt bestand. Die Anforderungen an das Tatbestandsmerkmal des gemeinsamen Haushalts dürfen dabei nicht überspannt werden. Es ist ausreichend, dass die Kinder des Mieters mit diesem in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben (BGH, NJW 2015, 473; Schmidt-Futterer § 565 Rn 38). Eine gemeinsame Haushaltsführung ist gerade nicht erforderlich (BGH, NJW 2015, 473; Schmidt-Futterer § 564, Rn 38).

Es konnte unter anderem durch die Mitarbeiterin eines Pflegediensts bestätigt werden, dass der Sohn der Mieterin ihr täglich mehrfach die Tür geöffnet habe. Der Pflegedienst hatte selbst auch keinen eigenen Wohnungsschlüssel.

Die Mieterin ist vor ihrem Tod auch nicht aus der Wohnung ausgezogen, um fortan in einem Pflegeheim zu wohnen. Es ist für die Annahme eines gemeinsamen Haushalts ausreichend, wenn jedenfalls die Möglichkeit der Rückkehr in die eigene Wohnung besteht. Es ist darauf abzustellen, inwieweit der Auszug des Mieters freiwillig erfolgte oder durch Umstände, wie Krankheit, erzwungen worden ist. Ausreichend ist der Wunsch der Mieterin, den gemeinsamen Haushalt weiterzuführen (vgl. LG Kiel, WuM 1992, 692; Schmidt-Futterer § 563, Rn 42; Damrau, NZFam 2014, 512).

Von dem Bestehen eines Rückkehrwunschs der Mieterin war das Gericht vorliegend überzeugt. Die Rückkehrmöglichkeit wurde ärztlich bestätigt.

Laut Gesetz sollen Familienmitglieder nach dem Tod des Mieters vor einem Wohnungsverlust geschützt werden. Ist ein Kind in die elterliche Wohnung zurückgezogen, um der gestiegenen Pflegebedürftigkeit der Mutter gerecht zu werden, so ist diese Situation gleichermaßen schutzbedürftig wie der Fall, dass ein Kind vor dem Ableben des Mieters nicht aus der Wohnung ausgezogen war.

Eine gemeinsame Haushaltsführung bestand zur Überzeugung des Gerichts ebenfalls. Entscheidend hierfür ist, dass der Mieter und die weitere Person über den Aufenthalt in der Wohnung hinaus im Haushalt zusammen wirken, zusammen entscheiden

und zusammen die Kosten tragen, die typischerweise in einem Haushalt anfallen (Schmidt-Futterer § 563, Rn 38).

Ein außerordentliches Kündigungsrecht der Genossenschaft bestand vor diesem Hintergrund nicht.

Ein Kündigungsrecht ergab sich auch nicht daraus, dass der Sohn bisher keine Genossenschaftsanteile erworben hatte. Um eine Genossenschaftswohnung zu bewohnen, müsste der Sohn der Verstorbenen Genossenschaftsmitglied werden und folglich Anteile der Genossenschaft kaufen. Das Fehlen der Mitgliedschaft in der Genossenschaft würde eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Vertrags bedingen.

Der Sohn hat als Erbe seiner Mutter die Genossenschaftsanteile geerbt, sodass bereits aus diesem Grund keine Kündigung möglich ist. Anderenfalls würde eine Kündigung jedoch auch nur dann in Betracht kommen, wenn der Sohn sich geweigert hätte, Anteile der Genossenschaft zu erwerben (Schmidt-Futterer § 563 Rn 69). Das war nicht der Fall.

Mitgeteilt von RA Bandow

## **2 Kündigung bei vagem Eigennutzungswunsch unbegründet**

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 12. April 2017, 319a C 15/16

### **Zum Sachverhalt:**

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung. Der Vermieter hatte den Mietvertrag unter anderem mit der Begründung gekündigt, dass er die Wohnung für seine Mutter benötige, die zusammen mit dem Sohn des Vermieters dort leben wolle. Der Vermieter trug vor, dass der dauerhafte Umzug der Mutter von Sylt nach Hamburg insbesondere beabsichtigt sei, um die familiäre Situation zu entlasten. Der Vermieter beantragte daher die Herausgabe der Wohnung. Der Mieter beantragte hingegen, die Klage abzuweisen.

Der Mieter hat den vorgetragenen Eigenbedarf bestritten und sich auf das Vorliegen von Härtegründen berufen, die einen Auszug aus der Wohnung für ihn unzumutbar machen würden.

### **Aus der Urteilsbegründung:**

Die Klage hatte keinen Erfolg. Der Vermieter hat keinen Anspruch auf Räumung der Mietwohnung.

Voraussetzung für eine Eigenbedarfskündigung ist, dass der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Hierbei verlangt die Rechtsprechung, dass der Vermieter vernünftige Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnung besitzt, die den Nutzungswunsch nachvollziehbar erscheinen lassen (vgl. BGH, Urteil vom 26. September 2012, ZR 330/11). Als Bedarfsgrund sind vernünftige, nachvollziehbare Gründe für den Wohnbedarf des Familienangehörigen erforderlich, wobei die Nutzungszeit nicht auf Dauer angelegt sein muss, sodass auch für eine Zweitwohnung Eigenbedarf bestehen kann (vgl. Palandt, 76. Aufl., § 573 Rn 38 m. w. N.).

Den Wunsch, dass die Mutter des Vermieters die familiäre Situation des Sohns in schwieriger Zeit unterstützen und entlasten möchte, hat das Gericht als menschlich in hohem Maße nachvollziehbar und begrüßenswert angesehen. Die Vorstellung, die Großmutter könne die dargelegten schulischen Probleme des Sohns des Vermieters auffangen, ist bei lebensnaher Würdigung nach Auffassung des Gerichts hingegen nicht zweifelsfrei. Inwieweit vernünftige, nachvollziehbare Gründe für den Wohnbedarf vorliegen, konnte dahingestellt bleiben. Ein solcher Eigennutzungswunsch rechtfertigt die Kündigung des Mietverhältnisses nur dann, wenn er vom Vermieter auch ernsthaft verfolgt wird und bereits hinreichend bestimmt und konkretisiert ist. Eine bislang nicht konkrete oder für einen späteren Zeitpunkt verfolgte

Nutzungsabsicht rechtfertigt eine Eigenbedarfskündigung nicht (vgl. BGH NZM 2015, 812; NJW 2015, 3368; WuM 2015, 677).

Hiervon war das Gericht nach der Beweisaufnahme nicht hinreichend überzeugt. Die Angaben des Vermieters sowie der Zeugen waren vage und zum Teil auch widersprüchlich.

Mitgeteilt von RA Busacker

## **3 Interessenabwägung bei Hundehaltung in der Wohnung erforderlich**

Amtsgericht Hamburg-St. Georg,

Urteil vom 25. April 2017, 912 C 241/16

### **Zum Sachverhalt:**

Die Parteien verbindet ein mündlich geschlossener Mietvertrag über eine Hamburger Wohnung. Die Vermieterin nahm die Mieterin wegen nicht genehmigter Hundehaltung auf Räumung in Anspruch.

Es existiert ein Mietvertragsformular, das die Mietvertragsparteien zwar benennt. Das Formular ist jedoch nur von der Vermieterin unterzeichnet worden. In dem Mietvertragsformular heißt es: „Für jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen (...), bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Vermieters (...).“

Die Mieterin hatte ihre Vermieterin um Gestattung der Hundehaltung gebeten. Hierbei hatte sie angegeben, dass sie als Diabetikerin auf einen Diabetiker-Warnhund angewiesen sei. Die Vermieterin hatte eine Genehmigung nicht erteilt. Die Mieterin hatte daraufhin Klage erhoben. Mit Anerkenntnisurteil wurde die Vermieterin verurteilt, der Mieterin die Haltung eines Diabetiker-Warnhunds zu gestatten.

Die Vermieterin forderte die Mieterin im Nachgang zur Abschaffung des Hundes auf. Es folgte eine fristlose, hilfsweise fristgemäße Kündigung des Mietvertrags durch die Vermieterin. Die Vermieterin behauptete, sie habe das Anerkenntnis nur deshalb abgegeben, weil sie davon ausgegangen war, dass der Hund der Mieterin eine Ausbildung zum Diabetiker-Warnhund durchlaufen würde. Der Hund der Mieterin hatte jedoch tatsächlich diese Ausbildung nicht begonnen. Aus diesem Grund sei das Vertrauensverhältnis nachhaltig gestört.

Die Vermieterin behauptete weiter, in dem Mietshaus sei die Hundehaltung strikt verboten. Eine Ausnahme würde zur Ungleichbehandlung gegenüber den anderen Mietparteien führen.

Die Vermieterin beantragte die Räumung der Wohnung. Die Mieterin beantragte, die Klage abzuweisen.

Die Mieterin trug unter anderem vor, dass von dem Hund keinerlei Störungen ausgingen. Die Ausbildung zum Diabetiker-Warnhund habe der Hund aufgrund einer Erkrankung nicht durchlaufen können. Da ein schriftlicher Mietvertrag nicht vorliege, greife die gesetzliche Regelung. Hiernach ist die Hundehaltung nicht grundsätzlich verboten.

### **Aus der Urteilsbegründung:**

Die Klage hatte keinen Erfolg. Die Vermieterin hat keinen Anspruch auf Räumung der Wohnung. Die Kündigung ist unwirksam und das Mietverhältnis damit nicht beendet.

Ein Kündigungsgrund besteht insbesondere nicht aufgrund der fehlenden Genehmigung zur Hundehaltung.

Zwischen den Parteien besteht lediglich ein mündlicher Mietvertrag. Es war weder vorgetragen noch anderweitig ersichtlich, dass in diesem mündlichen Mietvertrag die Frage der Hundehaltung geregelt worden ist. Das Vertragsformular findet keine Anwendung, da es nicht von allen Parteien unterzeichnet worden ist.

Vor diesem Hintergrund war die Frage der Zulässigkeit der Hundehaltung im Einzelfall unter Abwägung der beiderseitigen Interessen zu beurteilen (vgl. BGH NJW 2008, 218).



Die Interessenabwägung ergab, dass die Hundehaltung zulässig ist. Hierbei ist zum einen die persönliche Situation der Mieterin zu berücksichtigen. Der Hund wirkt sich positiv auf das psychische Wohlbefinden der Mieterin aus. Zum anderen war jedoch insbesondere zu berücksichtigen, dass von dem Hund keinerlei Störungen ausgingen.

Die Interessenabwägung fiel auch deshalb nicht zu Gunsten der Vermieterin aus, weil es eine Ungleichbehandlung der anderen Mieter darstellen würde, wenn nur die Mieterin einen Hund halten darf. Es war vorliegend zu bedenken, dass mit den anderen Mietern schriftliche Mietverträge abgeschlossen worden sind, die eine Regelung zur Hundehaltung enthalten. Das war vorliegend gerade nicht der Fall.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

#### 4 Keine Änderung des Baualters nach energetischer Modernisierung

Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 30. Juni 2017, 651 C 33/16

##### Zum Sachverhalt:

Eine Vermieterin hatte von ihren Mietern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangt.

Die Vermieterin hatte die Wohnanlage nach dem Eigentums-erwerb umfangreich modernisieren lassen. In diesem Rahmen wurden unter anderem die Außenfassaden und die Kellerdecken mit einer Wärmedämmung versehen. Die sich in den Wohnungen und Treppenhäusern befindenden Fenster wurden durch neue Fenster mit niedrigerem Wärmedurchlasswert ersetzt. Die Wohnungstüren sowie die Hauseingangstüren wurden ebenfalls ausgetauscht.

Die Vermieterin machte zunächst eine Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete geltend. Zur Begründung wurde der Hamburger Mietenspiegel 2015, hier die Baualtersklasse der Wohnung von 1994 bis 2010, herangezogen.

Die Mietparteien stimmten der Mieterhöhung nicht zu. Streitpunkt war, in welche Baualtersklasse die streitgegenständliche Wohnung einzuordnen ist.

Die Vermieterin ist der Ansicht, dass die Wohnung aufgrund der umfassenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren 2009/2010 nicht mehr in die ursprüngliche Baualtersklasse von 1968, sondern vielmehr in die Baualtersklasse von 1994 bis 2010 einzuordnen ist.

Der Baukörper sei durch die Arbeiten substantiell verändert worden. Die Modernisierung sei mit wesentlichem Bauaufwand und mit Kosten in Höhe von einem Drittel der üblichen Neubaukosten eines Wohnungsprojekts durchgeführt worden. Die Wohnung entspreche mittlerweile daher sowohl energetisch als auch nach dem Wohnwert einem Neubaustandard.

Die Mietparteien haben insbesondere vorgetragen, dass eine Neueinstufung der Baualtersklasse nicht gerechtfertigt sei. Hierfür sei eine nicht unwesentliche Veränderung des Wohnungsgrundrisses Voraussetzung. Auch energetisch sanierte Wohnungen seien in die ursprüngliche Baualtersklasse einzuordnen.

##### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage war unbegründet. Die Vermieterin hatte keinen Anspruch auf Zustimmung zu einer Erhöhung der vereinbarten Nettokaltmiete. Die aktuelle Nettokaltmiete unterschreitet nicht die ortsübliche Vergleichsmiete.

Die Feststellung, inwieweit die begehrte Miete die ortsübliche Miete übersteigt oder unterschreitet, erfordert im Prozess die konkrete Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne einer Einzelvergleichsmiete. Nach der Überzeugung des Gerichts ist die Wohnung nicht in die von der Vermieterin zugrundegelegte

Baualtersklasse von 1994 bis 2010 einzuordnen. Bei der Bestimmung der Baualtersklasse ist zunächst von dem auch im Hamburger Mietenspiegel 2015 dargelegten Grundsatz auszugehen, dass die Einordnung sich nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit bestimmt und eine vom tatsächlichen Baualter abweichende Einstufung nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

In den Erläuterungen zum Hamburger Mietenspiegel 2015 heißt es zum Baualter: „Eine vom Baualter des Gebäudes abweichende Einordnung in die Baualtersklasse kann im Einzelfall in Anlehnung an § 4 Abs. 2 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz auch dann gerechtfertigt sein, wenn der durch eine mit wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Modernisierung geschaffene Wohnwert diese Abweichung rechtfertigt. Hierbei dürfte in aller Regel eine nicht unwesentliche Veränderung des Grundrisses erforderlich sein. Kosten, die als Folgen von Instandsetzungsmaßnahmen entstehen, bleiben dabei außer Betracht. Je nach Baualtersklasse sind zudem im Rahmen der Gesamtbeschaffenheit die Belüftung, Besonnung, Schall- und Wärmeschutz der Wohnung zu berücksichtigen.“

Für eine solche Einordnung reichten die seitens der Vermieterin genannten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen nicht aus. Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Sanierung noch zum Wohnen geeignet und wurde auch tatsächlich von den Mietparteien bewohnt. Neuer Wohnraum wurde durch die Sanierung nicht geschaffen. Die Wohnung unterscheidet sich für die Mietparteien nicht von einer modernisierten Altbauwohnung aus den Jahren 1968 bis 1977.

Als wesentlicher Bauaufwand wird es in der Regel angesehen, wenn dieser ungefähr ein Drittel des für eine Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. In diesem Fall ist der finanzielle Bauaufwand jedoch nur eines von mehreren Indizien für das Resultat der Maßnahme, nämlich die Schaffung eines dem aktuellen Standard entsprechenden Zustands. Eine modernisierte Altbauwohnung kann bei der Einordnung in den Mietenspiegel nicht einer Neubauwohnung gleichgesetzt werden, wenn Beschaffenheit, Ausstattung, Zuschnitt, Decken- und Fensterhöhe trotz Einbauküche und modernem Badezimmer dem typischen Baustil entsprechen. Hohe Umbaukosten sind kein die Miethöhe prägendes Kriterium (vgl. LG Berlin, Urteil vom 26. Juni 1998, 63 S 2/98). Selbst die Kernsanierung eines zu diesem Zeitpunkt noch bewohnten Mehrfamilienhauses führt nicht zu einer Änderung der einschlägigen Baualtersklasse (LG München, Urteil vom 18. April 2012, 14 S 16973/11, Rn 22, juris). Nach einem Urteil des Landgerichts Hamburg führen Verbesserungen und Modernisierungen des Mietshauses, die eine Wohnungsausstattung zwar neuzeitlichen Erfordernissen anpassen, den Baukörper jedoch unberührt lassen, ebenfalls nicht zu einer Einordnung in die höhere Baualtersklasse. Es handelt sich vielmehr um mieterwerterhöhende Faktoren bei der Einordnung in die jeweilige Mietspanne (LG Hamburg, Urteil vom 12. Februar 1998, 333 S 93/97).

Die von der Vermieterin dargelegten Maßnahmen führen nach diesen Maßstäben nicht zu einer Änderung der Baualtersklasse. Es waren zwar neben den behaupteten energetischen Verbesserungen auch noch weitere Merkmale der Wohnung modernisiert worden, es fehlte jedoch insbesondere an dem regelmäßig zu verlangenden Merkmal einer Veränderung der Grundrissgestaltung der Wohnung. Diesem Kriterium kommt jedoch eine wesentliche Bedeutung zu. Anderenfalls würde für den Vermieter der Anreiz geschaffen, gebotene Modernisierungsmaßnahmen zeitlich aufzuschieben und diese dann zu einem späteren Zeitpunkt geballt vorzunehmen, um auf die von der Rechtsprechung vielfach herangezogenen Kosten von einem Drittel eines Neubaus zu kommen und im Rahmen von Mieterhöhungsbegehren eine jüngere Baualtersklasse heranzuziehen.

Der Wohnungsgrundriss entspricht nach Auffassung des

Gerichts nicht dem Zuschnitt und der Raumaufteilung einer Neubauwohnung.

Das Mieterhöhungsverlangen der Vermieterin war mithin nicht gerechtfertigt.

Mitgeteilt von den RAen Schwarzenberger, Schiermann & Witt Partnerschaftsgesellschaft

### 5 Hamburger Mietpreisbremse ist rechtswirksam

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 22. Juni 2017, 913 C 2/17

#### Zum Sachverhalt:

Die Parteien verbindet ein Mietvertrag über eine sich in einem Hamburger Mietshaus befindende Wohnung. Die Mieter sind der Ansicht, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die von ihnen bewohnte Wohnung im Bereich des Mittelwerts des einschlägigen Rasterfelds M3 des Hamburger Mietenspiegels anzusiedeln ist. Weitere Zuschläge auf die Miete wären weder hinsichtlich der Ausstattung noch in Bezug auf die Lage der Wohnung gerechtfertigt. Die mietvertraglich vereinbarte Miete übersteige daher die zulässige Miete erheblich.

Die Mieter beantragten, den Vermieter zu verurteilen, ihnen die ab dem Zeitpunkt ihrer Rüge zu viel gezahlte Miete zu erstatten. Des Weiteren beantragten die Mietparteien die Feststellung, dass eine Quadratmetermiete, die über dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes M3 des Mietenspiegels liegt, nicht verlangt werden kann. Der Vermieter beantragte, die Klage abzuweisen.

#### Aus der Urteilsbegründung:

Das Gericht gab den Mietern Recht. Die Klage ist begründet. Die mietvertraglich vereinbarte Miete übersteigt die für diese Wohnung zulässige Miete nach der Mietpreisbegrenzungsverordnung, wonach die Miete maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Eine höhere Vormiete darf weiterhin vom Vermieter verlangt werden.

Die Verordnung trat am 1. Juli 2015 und damit vor Beginn des Mietverhältnisses in Kraft, sodass die Verordnung hier anzuwenden war.

Die Ermächtigungsgrundlage zur Einführung der sogenannten Mietpreisbremse ist verfassungskonform (vgl. hierzu mit umfassender Begründung LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017, 65 S 424/16). Die Mietpreisbegrenzungsverordnung ist als Ermächtigungsgrundlage ebenfalls rechtswirksam. Das Gericht schließt sich insoweit nicht der Auffassung des Amtsgerichts Hamburg-Altona (Urteil vom 23. Mai 2017, 316 C 380/16) an.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die in der Drucksache Nr. 2015/01119 genannten Gründe rechtfertigen die Einführung der Mietpreisbremse in Hamburg. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass das Mietniveau sowie die Mietentwicklung in Hamburg, bezogen auf die Entwicklung bis zum Jahr 2014, im bundesdeutschen Vergleich überdurchschnittlich hoch sind. Es folgen unter anderem Feststellungen hinsichtlich einer überdurchschnittlichen Mietbelastung der Hamburger Haushalte im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt. Des Weiteren wurden das Bevölkerungswachstum der Stadt Hamburg im Vergleich zur Neubautätigkeit in Hamburg untersucht, die geringe Leerstandsquote sowie die große Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg im bundesweiten Vergleich herausgestellt sowie die Situation hilfebedürftiger Haushalte und der Sozialwohnungsbestand in Hamburg dargelegt.

Bei einer Gebietsbetrachtung wird herausgestellt, dass eine angespannte Wohnungsmarktlage nicht nur in Teilgebieten, sondern in Hamburg insgesamt besteht.

Die Begründung setzt sich insbesondere auch mit dem Geltungsbereich und der Geltungsdauer der Verordnung ausführlich auseinander und stellt dar, welche Begleitmaßnahmen der Hamburger Senat zur Beseitigung des angespannten Wohnungsmarkts plant.

Das Gericht ging vorliegend von einem Betrag von fünf Prozent über dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds M3 des Hamburger Mietenspiegels als ortsübliche Vergleichsmiete aus. Da die vom Vormieter gezahlte Miete diesen Betrag überstieg, konnte der Vermieter die Vormiete weiterhin verlangen. Im Vergleich zu der mietvertraglich vereinbarten Miete schuldeten die Mietparteien damit eine um monatlich 240 Euro reduzierte Kaltmiete.

Mitgeteilt von den RAen Kram & Euler

### 6 Die vom Mieter installierte Heizung darf bleiben

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 26. Mai 2017, 814 C 201/15

#### Zum Sachverhalt:

Die Parteien verbindet ein Wohnraummietvertrag. Der Vermieter verlangte vom Mieter die Duldung des Austauschs eines Kombi-Umlaufwasserheizers durch eine moderne Gas-Brennwertsystem-Heizung. Der Mieter hatte im Badezimmer der Mietwohnung mit Genehmigung des damaligen Vermieters eine eigene Gastherme installiert. Es stehen lediglich die Heizungsrohre sowie die Heizkörper nicht in dem Eigentum des Mieters.

Der Vermieter kündigte dem Mieter nunmehr eine Modernisierung der Heizungsanlage zum Zwecke der Energieersparnis an. Der Mieter widersprach der angekündigten Maßnahme. Zur Begründung wies der Mieter insbesondere darauf hin, dass die derzeit verbaute Heizungsanlage in seinem Eigentum stehe. Die Gastherme befinde sich zudem in einem technisch einwandfreien Zustand.

Der Vermieter klagte daraufhin auf Duldung der angekündigten Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter. Der Mieter beantragte, die Klage abzuweisen.

#### Aus der Urteilsbegründung:

Die Klage hatte in der Sache keinen Erfolg. Der Vermieter hat keinen Anspruch gegen den Mieter auf Duldung der beabsichtigten Baumaßnahmen. In diesem Zusammenhang war insbesondere zu berücksichtigen, dass es sich bei der Heizungsanlage um das Eigentum des Mieters handelt. Nach den Feststellungen eines Sachverständigen wies die Anlage auch keine schwerwiegenden Mängel auf.

Eine signifikante Energieeinsparung wäre mit dem Austausch der Anlage zudem ebenfalls nicht verbunden. Für den Mieter würde der Austausch der Heizung jedoch eine Härte bedeuten, die auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters sowie Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Durch die Modernisierung würden die eigenen – vermietetseitig genehmigten – Aufwendungen des Mieters entwertet. Eine Wohnwertverbesserung wäre für den Mieter hiermit hingegen nicht verbunden.

Das Gericht ging davon aus, dass in der Mietsache eine seitens des Vermieters gestellte Heizungsanlage in erster Linie installiert werden sollte, damit die Wohnung mit dem Ausstattungsmerkmal „mit Bad und Sammelheizung“ wieder dem Hamburger Mietenspiegel unterfällt. Der Mieter müsste die Maßnahme daher nur dulden, wenn hiermit zumindest eine erhebliche Energieeinsparung verbunden wäre. Das war hier nicht der Fall.

Mitgeteilt von RA Busacker



## Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

Hiermit wird die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. beantragt. Die Satzung erkenne ich an. Der Beitrag wird von mir unaufgefordert am Anfang eines jeden Kalenderjahres gezahlt. Aufnahmegebühr und Beitrag sollen gemäß dem SEPA-Lastschriftmandat abgebucht werden. – Mir ist bekannt, dass der MIETERVEREIN zur Verwaltung und Betreuung seiner Mitglieder personenbezogene Daten speichert.

**1. Mitglied** Frau  Herr

Name, Vorname		Geburtsdatum
Beruf	Telefon privat	Telefon beruflich
E-Mail		Newsletter: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

**2. Mitglied** Frau  Herr

Name, Vorname		Geburtsdatum
Beruf	Telefon privat	Telefon beruflich
E-Mail		Newsletter: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

**Wohnanschrift**

Straße, Hausnummer		PLZ, Wohnort
Datum, Unterschrift 1. Mitglied		Datum, Unterschrift 2. Mitglied

### SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name)	BIC
DE	
IBAN	
Datum, Ort und Unterschrift	

## Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

Hiermit wird die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. beantragt. Die Satzung erkenne ich an. Der Beitrag wird von mir unaufgefordert am Anfang eines jeden Kalenderjahres gezahlt. Aufnahmegebühr und Beitrag sollen gemäß dem SEPA-Lastschriftmandat abgebucht werden. – Mir ist bekannt, dass der MIETERVEREIN zur Verwaltung und Betreuung seiner Mitglieder personenbezogene Daten speichert.

**1. Mitglied** Frau  Herr

Name, Vorname		Geburtsdatum
Beruf	Telefon privat	Telefon beruflich
E-Mail		Newsletter: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

**2. Mitglied** Frau  Herr

Name, Vorname		Geburtsdatum
Beruf	Telefon privat	Telefon beruflich
E-Mail		Newsletter: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

**Wohnanschrift**

Straße, Hausnummer		PLZ, Wohnort
Datum, Unterschrift 1. Mitglied		Datum, Unterschrift 2. Mitglied

### SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name)	BIC
DE	
IBAN	
Datum, Ort und Unterschrift	



## Mitglieder werben Mitglieder

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

## Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten

# Mitglieder werben Mitglieder

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

---

Meine Mitgliedsnummer

---

Mein Name

---

Straße

---

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den  
**Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.**  
Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg  
Telefax (040) 8 79 79-120



# Mitglieder werben Mitglieder

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

---

Meine Mitgliedsnummer

---

Mein Name

---

Straße

---

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den  
**Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.**  
Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg  
Telefax (040) 8 79 79-120

## Individuelle Beratung

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. Rund 65.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

## Rechtsschutz

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

## Starke Gemeinschaft

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

## Niedrige Kosten

Und das alles für monatlich 6,25 Euro je Haushalt (also Jahresbeitrag 75 Euro), Aufnahmegebühr 15 Euro.

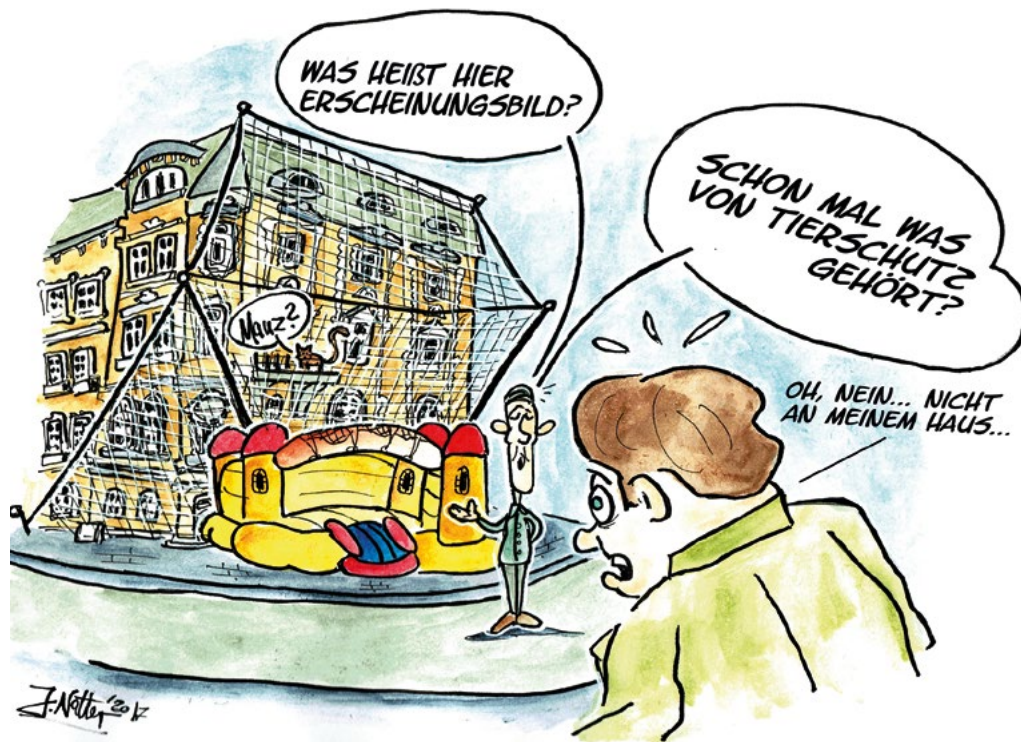
Schnellentschlossene finden nebenstehend ein Beitrittsformular. Wenn Sie weitere Informationen wünschen, rufen oder mailen Sie uns an: (040) 8 79 79-0 oder [info@mieterverein-hamburg.de](mailto:info@mieterverein-hamburg.de)



# Wie würden Sie entscheiden?

Von Siegmund Chychla

Die Haltung von Tieren in einer Mietwohnung führt oft zu Auseinandersetzungen zwischen Mietern und Vermietern, aber auch zu Interessenkonflikten zwischen den Mietparteien untereinander. Anhand folgender Fälle können Sie prüfen, ob Ihre Einschätzung der Rechtslage zutreffend ist oder nicht.



## Die Fälle

### 1. Katzenhaltung vs. Katzenallergie

Die in Bad Arolsen wohnende und an Katzenallergie leidende Mieterin bekam gesundheitliche Probleme, weil in der Nachbarwohnung mit Erlaubnis des Vermieters zwei Katzen gehalten wurden. Die Mieterin ist der Auffassung, dass die durch Katzenhaare verursachten Beschwerden einen Mangel ihrer Wohnung darstellten und sie deshalb vom Vermieter die Abschaffung der beiden Katzen in der Nachbarwohnung verlangen könne. Weil dies nicht erfolgt ist, erhob die Mieterin Klage gegen den Vermieter.

### 2. Therapiekatze vs. Katzenallergie

Dem Mieter einer Wohnung in München ist eine widerrufliche Genehmigung zum Halten einer Katze erteilt worden, weil sein Sohn laut ärztlichem Attest ein Haustier zur weiteren Entwicklung benötigt. Der Mieter der Nachbarwohnung leidet unter starken Asthmabeschwerden, die besonders durch Katzen- und andere Tierhaare ausgelöst werden. Er ist vor Jahren in die Wohnanlage gezogen, da in ihr ein absolutes Tierhaltungsverbot galt. Mit Hinweis darauf, dass seine Katzenallergie zu Atemnot führe, die lebensbedrohlich werden könne, hat er vom Vermieter verlangt, die Haltung der Katze zu verbieten. Der Vermieter hat dies abgelehnt, weil sich die Katze nur in der Nachbarwohnung befand.

### 3. Gebäudeästhetik vs. Katzenliebe

Die Mieter einer im zweiten Stock liegenden Wohnung in Köln haben ein Katzenschutznetz auf ihrem Balkon angebracht, damit ihre Katze nicht entweichen und nicht abstürzen kann. Der Vermieter erhob Klage auf Beseitigung des Fangnetzes, weil unter anderem die Mieter keine Erlaubnis eingeholt hätten und die Gesamtansicht des Hauses beeinträchtigt werde.

### 4. Gestattung der Katzenhaltung und das Anbringen eines Netzes am Balkon

Ein Mieter in Wiesbaden hat vor seinen Balkon ein Katzenschutznetz gespannt. Er ist der Auffassung, dass die Gestattung der Tierhaltung in der Wohnung durch den Vermieter automatisch auch die Genehmigung eines Katzenschutznetzes am Balkon enthält.

## Die Urteile

**Zu 1:** Das Amtsgericht Bad Arolsen (2 C 18/07) stellte fest, eine Mietwohnung habe nicht schon deshalb Mängel, weil Katzenhaltung in der Nachbarwohnung zur Gesundheitsbeeinträchtigung eines gegen Katzenhaare allergischen Mieters führe. Etwas anderes gelte nur dann, wenn der Vermieter dem an Katzenallergie leidenden Mieter zugesichert habe, dass das Haus dauerhaft katzenfrei sein werde. An Katzenallergie leidende Mieter sind somit gut beraten, wenn sie sich bei Vertragsschluss vom Vermieter zusichern lassen, dass das Haus dauerhaft katzenfrei bleiben wird.

**Zu 2:** Das Landgericht München I (34 S 16167/03) hat entschieden, dass die Interessen des asthmagelagten Mieters Vorrang besitzen. Die starken und akuten Asthmaattacken wögen schwerer als die Unterstützung der psychischen Behandlung eines Kindes mithilfe einer Katze. Hinzu komme, dass der asthmakranke Mieter in die fragliche Wohnung nur deshalb vor Jahren gezogen sei, weil er sich auf das Tierhaltungsverbot des Vermieters verlassen habe.

**Zu 3:** Das Amtsgericht Köln (222 C 227/01) hat die Klage des Vermieters abgewiesen. Der Vermieter sei nach Treu und Glauben verpflichtet, der Anbringung des Fangnetzes zuzustimmen. Die Stellen, an denen das Fangnetz aufgehängt wurde, könnten ohne Eingriffe in die Mietsache entfernt werden. Das im zweiten Obergeschoss installierte Katzenschutznetz stelle auch keine hässliche, ins Auge fallende Anlage dar, sondern sei vielmehr kaum erkennbar.

**Zu 4:** Das Amtsgericht Wiesbaden (93C 2460/99 – 25) hat entschieden, dass Sicherheitsnetze zum Schutz von Haustieren nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters am Balkon angebracht werden dürfen. Die Gestattung der Tierhaltung ersetze nicht die Verpflichtung, die Erlaubnis zur Anbringung eines Katzenschutznetzes einzuholen. Der Vermieter müsse eine Genehmigung nicht erteilen, wenn die Fassadenoptik durch das Katzenschutznetz beeinträchtigt werde.

Liebe Leserinnen und liebe Leser, die vorstehenden Gerichtsentscheidungen zeigen, dass es immer auf die Beurteilung des Einzelfalls ankommt. Schon kleine Abweichungen im Sachverhalt können zu anderen Ergebnissen führen. ■

# BGH-Urteile (57)

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



Stefan Schmalfeldt,  
Leiter der Rechtsabteilung des  
Mietervereins zu Hamburg

## Unwirksamkeit der Wohnraumkündigung für ein soziales Wohnprojekt

Urteil vom 10. Mai 2017 – VIII ZR 292/15

Die Beklagten sind Mieter in einem Mehrfamilienhaus. Der Vermieter, ein eingetragener Verein, ist an einer Gesellschaft beteiligt, die Einrichtungen für medizinische und soziale beziehungsweise pädagogische Zwecke betreiben. Diese Gesellschaft beabsichtigt, durch Fördermittel sowie ohne eigene finanzielle Belastung des Vermieters das Haus umzubauen. Es sollen 23 soziale Wohngruppen entstehen. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis mit der Begründung, dass anderenfalls das geplante Wohnprojekt nicht realisiert werden könne, da ansonsten die zugesagten Fördermittel in Höhe von 2,1 Millionen Euro, die mit der Schaffung des Wohnprojekts verknüpft wären, nicht gezahlt würden.

Das Amtsgericht hat die Mieter auf Räumung verurteilt, wobei das Landgericht Rostock hingegen keinen Grund für eine Herausgabe der Wohnung erkannt hat. Der Vermieter habe nicht nachweisen können, welche Nachteile ihm drohten, wenn das Projekt ohne die Wohnung der Mieter umgesetzt würde. Der Bundesgerichtshof hat ebenso den Räumungsanspruch verneint. Der Kündigungsgrund einer mangelnden wirtschaftlichen Verwertung läge hiernach bereits nach dem Vortrag des Vermieters nicht vor, der neben der Sanierung sowie Überlassung an den Betreiber des Wohnprojekts keine höhere Miete erzielen wollte. Es sollte vielmehr entsprechend dem sozialen Zweck des Wohnprojekts genutzt werden. Auch könne sich der Vermieter nicht auf „sonstige berechtigte Interessen“ berufen. Es sei jeweils eine einzelfallbezogene Feststellung und Abwägung der jeweiligen Vermieter- und Mieterinteressen vorzunehmen. Hierbei würde jedoch nicht jeder Nachteil für den Vermieter beachtlich sein, der ihm bei der Vorenthaltung der Wohnung entstünde.

Vielmehr müsse der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für ihn einen Nachteil „von einem beachtlichen Gewicht“ darstellen. Dieser beachtenswerte Nachteil läge jedoch nicht vor, zumal die Umsetzung des Wohnprojekts durch die nicht herausgegebene Wohnung nicht gefährdet sei. Die Ersparnis eigener Investitionskosten durch den angestrebten öffentlichen Zuschuss allein rechtfertige das Herausgabeverlangen der Wohnung nicht.

**Kommentar:** Das Urteil ist zu begrüßen. Die Richter haben deutlich gemacht, dass bei einer Kündigung jeweils eine Abwägung der beiderseitigen Interessen gewissenhaft vorzunehmen sei. Dies bedeutet, dass nicht bereits ein wirtschaftliches Interesse beziehungsweise nicht jeder ansonsten für einen Vermieter entstehende Nachteil die Kündigung einer Mietwohnung rechtfertigen kann. Die Hürden für die Kündigung einer Wohnung unter Berufung auf die sogenannte „Generalklausel“ der Kündigungsvorschriften sind daher nicht gering, zumal es bei einer Wohnraumkündigung jeweils um den Lebensmittelpunkt der Bewohner geht. Mithin müssten jeweils erhebliche wirtschaftliche Interessen des Vermieters nachgewiesen werden.

## Erhöhung der Nettomiete / Wohnfläche

Urteil vom 31. Mai 2017 – VIII ZR 181/16

Die klagende Vermieterin verlangte von der beklagten Mieterin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung und gab hierbei die Wohnfläche mit 92,54 Quadratmetern an, die auch in den bisherigen Betriebskostenabrechnungen jeweils zugrunde gelegt worden war. Die Mieterin bezweifelt die angegebene Wohnfläche und verlangte von der Vermieterin geeignete Nachweise zur Wohnungsgröße. Die Vorinstanzen hatten die Klage auf Zustimmung zur Mieterhö-

hung abgewiesen. Ein Mieter müsse die Mietwohnung bei einer Mieterhöhung nicht selbst vermessen und die Vermieterin habe hierzu keinen Beweis angeboten. Der Bundesgerichtshof hat ausgeführt, dass der Zustimmungsanspruch der Vermieterin zur Mieterhöhung bestehe. Die Vermieterin trage zwar grundsätzlich die Darlegungs- und Beweislast für die von ihr zugrunde gelegte Wohnfläche. Es reiche jedoch zunächst aus, eine konkrete Wohnfläche vorzutragen. Die Mieterin habe sodann mit konkreten Angaben zu erläutern, von welcher Wohnfläche sie ausgehe. Dies sei ihr auch möglich und zumutbar. Sie hätte die Fläche der Wohnung jeweils überschlägig und laienhaft vermessen und eine bestimmte Fläche vortragen können. Ein lediglich angebotenes Sachverständigengutachten sei kein konkreter Sachvortrag und daher ein nicht zu berücksichtigendes Beweisangebot.

**Kommentar:** Die Karlsruher Richter machen mit dieser Entscheidung nochmals deutlich, dass ein einfaches Bestreiten der zugrunde gelegten Fläche nicht ausreicht. Diese Ansicht ist nachvollziehbar, zumal anderenfalls häufig erst in einem gerichtlichen Verfahren auf Basis eines teuren Sachverständigengutachtens die Wohnfläche zu klären ist. Mietern ist daher immer zu empfehlen, so konkret wie möglich vorzutragen, zumal die Wohnfläche sich auch in ihrem „Wahrnehmungsbereich“ befindet. Soweit Schwierigkeiten hinsichtlich der Erfassung der Fläche existieren – beispielsweise bei einer mit Schrägen versehenen Dachgeschosswohnung – sollte vorab ein Aufmaß durch einen Experten veranlasst werden. Die Kosten für ein entsprechendes außergerichtliches Gutachten liegen regelmäßig unter denen, die ansonsten für die Mieter bei einem unnötigerweise verlorenen Prozess entstünden.

## Zuschlag für Schönheitsreparaturen neben der Grundmiete

Beschluss vom 30. Mai 2017 – VIII ZR 31/17

Die klagenden Mieter einer Wohnung verlangen von der Vermieterin die Rückzahlung eines „Zuschlags Schönheitsreparaturen“, der in Höhe von monatlich 79 Euro neben der Grundmiete gefordert wird. Die Schönheitsrenovierungen sind gemäß des Mietvertrags durch den Vermieter zu veranlassen. Die Mieter sind der Auffassung, dass der neben der Grundmiete erhobene Zuschlag in einem vom Vermieter vorformulierten Mietvertrag



unzulässig sei. Es handle sich hierbei um eine sogenannte „Preisnebenabrede“, die den Regelungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen widerspreche. Für den Zeitraum November 2015 bis Mai 2016 seien die Zahlungen daher zu erstatten. Gleichzeitig beehrten sie die Feststellung, dass auch zukünftig dieser Betrag nicht zu zahlen sei.

Vor dem Amtsgericht hatten die Mieter Erfolg, wohingegen das Landgericht den Zuschlag für wirksam angesehen hat. Der Bundesgerichtshof hält diesen Zuschlag ebenso für wirksam. Es handle sich hierbei um eine sogenannte „Preishauptabrede“, die nicht im Rahmen der Kontrolle der Wirksamkeit Allgemeiner Geschäftsbedingungen hinsichtlich der Angemessenheit überprüft werde. Es handle sich neben der Grundmiete ebenso um ein Entgelt für die Hauptleistungspflicht des Vermieters, das heißt die Gebrauchsgewährungs- beziehungsweise Gebrauchserhaltungspflicht. Es spiele dabei auch keine Rolle, ob beziehungsweise in welcher Höhe dem Vermieter für die Durchführung von Schönheitsreparaturen tatsächlich Kosten entstünden. Es hätte im Übrigen ohne eine konkrete Ausweisung dieses Betrags eine höhere Grundmiete vereinbart werden können. Es handle sich dabei eher um einen bloßen Hinweis des Vermieters auf seine interne Kalkulation, die aus der Sicht des Mieters belanglos sei. Im Hinblick auf spätere Mieterhöhungen gehöre der Zuschlag selbstverständlich zur Ausgangsmiete, die sodann mit der ortsüblichen Miete zu vergleichen sei.

**Kommentar:** Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist nachvollziehbar. Entscheidend für die Mieter ist jeweils die Höhe der zu zahlenden Miete. Hierbei spielt es daher generell keine Rolle, inwieweit einzelne Beträge für zusätzliche Leistungen ausgewiesen werden. Zu beachten ist für die Mieter jedoch, dass ein Vermieter nicht etwa in einem laufenden Mietverhältnis plötzlich einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen fordert, wenn sich beispielsweise im Nachhinein die Unwirksamkeit einer Renovierungsregelung herausstellt, die sodann den Vermieter zur Renovierung verpflichtet. Ebenso sollten die Mieter jeweils beachten, dass auch bei zukünftigen Mieterhöhungen der gezahlte Zuschlag ebenso als Grundmietenanteil berücksichtigt und nicht zukünftig auf die erhöhte Miete weiterhin erhoben wird. Bei der ortsüblichen Miete, die in Hamburg regelmäßig dem Mietenspiegel zu entnehmen ist, wird nicht unterschieden, ob der Vermieter oder der Mieter die Schönheitsrenovierungen vorzunehmen hat.

### Anspruch auf Rückzahlung der aufgrund einer Vereinbarung gezahlten Mieterhöhung

Urteil vom 17. Mai 2017 – VIII ZR 29/16

Der Kläger ist Mieter einer Wohnung der beklagten Vermieter. Diese kündigten im Juni 2009 den Einbau einer zentralen Heiz- und Warmwasserversorgung an. Es sollte eine Mieterhöhung von 76 Euro erfolgen. Einer der Vermieter besuchte den Mieter im Dezember 2009 in der Wohnung. Hierbei erfolgte eine Vereinbarung über einen Modernisierungszuschlag in Höhe von 60 Euro pro Monat. Nach Abschluss der Arbeiten zahlte der Mieter diesen Betrag von Juli 2010 bis Oktober 2012. Im November 2012 widerrief der Mieter seine Zusage zur Mieterhöhung und forderte die bis dahin gezahlten Beträge in Höhe von 1.680 Euro zurück. Vor dem Amts- sowie dem Landgericht München hatte der Mieter Erfolg. Auch der Bundesgerichtshof hat den Rückforderungsanspruch bestätigt. Der Mieter habe sein Einverständnis zur Mieterhöhung wirksam widerrufen. Diese Vereinbarung sei im Rahmen eines klassischen „Haustürgeschäfts“ getroffen worden. Durch den nicht angekündigten Besuch des Vermieters sei in der Privatwohnung des Mieters eine – mündliche – Vereinbarung über die höhere Miete erfolgt. Hierbei habe der Vermieter insoweit die Überraschungssituation ausgenutzt. Mangels Belehrung über das an sich bestehende Widerrufsrecht habe auch keine

Widerrufsfrist vorgelegen. Dem Vermieter stehe auch kein Wertersatz für die durch die Modernisierung erfolgte Steigerung des Wohnwerts zu. Ohnehin könnten vorliegend empfangene Leistungen nicht zurückgefordert beziehungsweise Nutzungen herausverlangt werden. Die Vermieter hätten vielmehr eine wirksame Modernisierungsmieterhöhung geltend machen können. Solange diese jedoch unterblieben sei, hätten die Mieter nicht allein wegen der neuen Heizung beziehungsweise Warmwasserversorgung und der damit eingetretenen Modernisierung mehr zahlen müssen. Eine Modernisierungsmieterhöhung setze jeweils ein vom Vermieter zu berücksichtigendes Verfahren voraus und hätte dem Mieter gegenüber schriftlich erklärt werden müssen. Ohne diese Erklärung habe eine wirksame Mieterhöhung nicht eintreten können.

**Kommentar:** Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist zu begrüßen. Zum einen wird nochmals klargestellt, dass die Mieter bei einer Vereinbarung, die anlässlich eines „Besuchs“ des Vermieters erfolgt, in der Regel in ihrer Entschlussfähigkeit eingeschränkt sind, sodass notwendig eine entsprechende Widerrufsmöglichkeit existiert. Zugleich haben die Richter zu Recht dargestellt, dass ohnehin eine Bezifferung des Werts einer erfolgten Modernisierung nicht ohne Weiteres möglich ist. Die Mieter sollten daher jeweils eine schriftliche Begründung des Vermieters erbitten und eine Mieterhöhung nicht ungeprüft und ohne Einholung eines Rechtsrats anerkennen. ■





# Bundestagswahl: Prüfstein Wohnungspolitik

Vier Fragen an die sechs in der Hamburgischen Bürgerschaft vertretenen Parteien



**MIETPREISBREMSE**  
Wo sehen Sie Nachbesserungsbedarf?

	<p><b>SPD</b></p> <p><b>Sozialdemokratische Partei Deutschlands</b></p> <p>Aydan Özoğuz</p>		<p>Wohnen muss bezahlbar bleiben. Daher muss auch die Mietpreisbremse weiter verbessert werden. Durch eine größere Transparenz der Vormiete und eine Auskunftspflicht der Vermieter stärken wir die Stellung der Mieter. Stellt sich heraus, dass der Vermieter mehr für seine Wohnung verlangt hat als er darf, sollen die Mieterinnen und Mieter künftig einen Anspruch haben, zu viel Gezahltes zurückverlangen zu können.</p>
	<p><b>CDU</b></p> <p><b>Christlich Demokratische Union Deutschlands</b></p> <p>Marcus Weinberg</p>		<p>Die von Union und SPD eingeführte Regelung zur Mietpreisbremse begrenzt die zulässige Miethöhe in den von den Ländern ausgewiesenen Gebieten. Wir werden die Mietpreisbremse in der kommenden Wahlperiode evaluieren und aus den Ergebnissen Konsequenzen ziehen. Das beste Mittel gegen ausufernde Mietpreise ist der Neubau von Wohnungen. Je größer das Angebot ist, desto eher werden die Mieten gedämpft.</p>
	<p><b>GRÜNE</b></p> <p><b>BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN</b></p> <p>Anja Hajduk</p>		<p>Die aktuelle Mietpreisbremse verfehlt ihr Ziel, Mietanstiege in Hotspots zu dämpfen. Schlupflöcher, wie die Rügepflicht des Mieters, wollen wir durch ein Auskunftsrecht über die zulässige Miethöhe ersetzen. Vermieter müssen überhöhte Mieten dann von Beginn des Mietvertrags an zurückzahlen. Außerdem wollen wir Ausnahmen, wie umfassende Modernisierungen und höhere Vormieten, abschaffen.</p>
	<p><b>DIE LINKE</b></p> <p><b>DIE LINKE</b></p> <p>Fabio De Masi</p>		<p>Eine Mietpreisbremse, die wirkt, muss flächendeckend, unbefristet und ohne die zahlreichen Ausnahmen gelten. Bis zu ihrer Einführung wollen wir ein Moratorium für Mieterhöhungen. Als zulässige Höchstmiete muss zukünftig die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietenspiegel) gelten oder die darunterliegende Miete, wenn Vormieterinnen oder Vormieter weniger gezahlt haben.</p>
	<p><b>FDP</b></p> <p><b>Freie Demokratische Partei</b></p> <p>Katja Suding</p>		<p>Die Mietpreisbremse gehört abgeschafft. Sie hält Investoren und Bauherren davon ab, gerade in Metropolen wie Hamburg dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und trägt so zur Verteuerung von Immobilien bei. Stattdessen profitiert der solvente Mieter, der Haushalten mit niedrigerem Einkommen in der Regel vorgezogen wird.</p>
	<p><b>AfD</b></p> <p><b>Alternative für Deutschland</b></p> <p>Bernd Baumann</p>		<p>Die Mietpreisbremse hat sich in der Praxis als weitgehend wirkungslos erwiesen. Für das persönliche Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter stellt die Mietpreisbremse zudem eine Belastung dar. Die AfD lehnt daher die Mietpreisbremse in der heutigen Form ab, gegebenenfalls hätte sie in modifizierter Form zukünftig eine Berechtigung als Obergrenze gegen den Missbrauch der veränderten Wohngeldförderung.</p>



<b>MIETERHÖHUNGEN</b> Sollten beim Mietenspiegel alle örtlichen Mietverhältnisse berücksichtigt werden?	<b>ENERGETISCHE SANIERUNG</b> Soll die Umlage der Kosten auf Mieter reduziert werden?	<b>WOHNRAUMVERSORGUNG</b> Wie sollen Menschen mit niedrigen Einkommen mit Wohnraum versorgt werden?
<p>Der Hamburger Mietenspiegel hat sich bewährt und auch vor Gerichten Bestand, im Gegensatz zu anderen Städten. Auch mit seiner bisherigen Systematik wirkt er immer noch eher mietpreisdämpfend und hat daher einen großen Wert an sich. Eine mögliche Weiterentwicklung mit Änderungen im Betrachtungszeitraum oder der Berücksichtigung aller Mieten kann nur nach umfangreicher Diskussion mit allen Beteiligten geschehen. Wichtiger für uns ist derzeit die Weiterentwicklung von Mietpreisbremse oder Kappungsgrenze.</p>	<p>Energetische Sanierungen haben mehrere gute wie negative Effekte. Natürlich holt sich der Vermieter die Kosten für eine Modernisierung in der Regel über die Miete zurück. Wir werden die zulässige Mieterhöhung nach einer Modernisierung begrenzen. Wir wollen deshalb die Modernisierungsumlage von derzeit elf auf höchstens acht Prozent absenken.</p>	<p>Wohnen ist ein Thema der sozialen Gerechtigkeit. Mit dem Bündnis für bezahlbares Wohnen haben wir im Bund einen neuen Weg beschritten, um den sozialen Wohnungsbau wieder zu einem festen Bestandteil der Wohnungsbaupolitik zu machen. Damit können wir erfolgreich Menschen mit niedrigen Einkommen bezahlbare Angebote machen. Zudem muss die Höhe des Wohngelds regelmäßig angepasst werden, damit die Menschen in ihren Quartieren bleiben können.</p>
<p>Wir wollen die Verbreitung von aktuellen und rechtssicheren Mietenspiegeln bei Wahrung der Entscheidungshoheit der Kommunen und der Interessenvertreter vor Ort fördern. Wir werden prüfen, ob es einer Neujustierung der Vorschrift des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bedarf. Mit dem im Jahr 2013 in Kraft getretenen Mietrechtsänderungsgesetz haben wir die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 auf 15 Prozent in von den Landesregierungen zu bestimmenden Ballungsräumen herabgesetzt.</p>	<p>Wir werden prüfen, den Prozentsatz der auf die Miete umlegbaren Modernisierungskosten stärker an die Zinsentwicklung zu koppeln. Zudem wollen wir Mieter besser vor einer Verdrängung aus ihrer Wohnung aufgrund finanzieller Überforderung schützen, insbesondere im Hinblick auf missbräuchliche Modernisierungskündigungen („Herausmodernisierung“).</p>	<p>Die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung liegt bei den Ländern. Der Bund kann hier seit 2006 keine Vorgaben machen. Bis Ende 2019 leistet der Bund Kompensationszahlungen an die Länder. Für 2018 und 2019 wurden die Kompensationszahlungen des Bundes bereits auf circa 1,5 beziehungsweise eine Milliarde Euro aufgestockt. Ursprünglich waren dafür nur rund 500 Millionen Euro vorgesehen.</p>
<p>Die Regelungen zu qualifizierten Mietenspiegeln wollen wir mit einer Verordnung konkretisieren, um Rechtssicherheit zu schaffen. In die ortsübliche Vergleichsmiete sollen künftig die Miethöhen der letzten zehn statt vier Jahre einfließen. Zusätzlich wollen wir den Schonzeitraum ohne Mieterhöhung von derzeit drei auf fünf Jahre strecken und die Kappungsgrenze auf 15 statt 20 Prozent senken.</p>	<p>Ja. Heute können elf Prozent der Modernisierungskosten auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Die Modernisierungsumlage muss deutlich abgesenkt und insgesamt gekappt werden. Außerdem soll diese sich künftig ausschließlich auf Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung, des Abbaus von Barrieren sowie des Einbruchschutzes konzentrieren.</p>	<p>Wir wollen eine Million Wohnungen innerhalb von zehn Jahren bauen und sozial binden, die dauerhaft günstig und lebenswert sind. Dafür werden wir den Wohnungsbau viel stärker fördern, eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einführen nach dem Prinzip ‚öffentliches Geld für öffentliche Güter‘. Genossenschaften wollen wir stärken und Familien beim Kauf von Anteilen an Wohnungsgenossenschaften finanziell fördern.</p>
<p>Ja, wir brauchen einen anderen Mietenspiegel, in den auch die unveränderten und die öffentlich geförderten Mieten eingehen. Qualifizierte Mietenspiegel, die alle Mietverhältnisse einbeziehen, schaffen Rechtssicherheit und sind ein Mittel, um die Mietpreisexplosion zu bremsen. Gerade in den Metropolen wie Hamburg wirkt der gegenwärtige Mietenspiegel zu sehr als Mieterhöhungsinstrument.</p>	<p>DIE LINKE fordert eine Aufstockung der KfW-Fördermittel auf mindestens fünf Milliarden Euro im Jahr sowie zusätzlich steuerliche Anreize, damit die Lasten nicht einseitig von den Mieterinnen und Mietern getragen werden. Die Modernisierungsumlage wollen wir auf maximal fünf Prozent der Kosten reduzieren. Verbindliches Ziel der Förderung muss die Warmmietenneutralität für die Mieterinnen und Mieter sein.</p>	<p>Wir wollen einen Neustart des sozialen, gemeinnützigen Wohnungsbaus. Dafür soll die Wohnraumförderung des Bundes auf jährlich fünf Milliarden Euro erhöht und vorrangig an kommunale und gemeinnützige Träger vergeben werden. So sollen 250.000 Wohnungen jährlich mit dauerhaften Sozial- und Belegungsbindungen entstehen. Wir fordern ein Ende des Verkaufs öffentlicher Flächen und den Erhalt von Sozialbindungen.</p>
<p>Insbesondere die SAGA Unternehmensgruppe hat durch ihren großen Wohnungsbestand erheblichen Einfluss auf die ‚ortsübliche Vergleichsmiete‘. Durch gekappte Altmieten oder staatlich gedeckelte Wiedervermietungsmieten fehlt ein realistischer Marktbezug. Die Heterogenität des Hamburger Wohnungsmarkts muss in der Detailtiefe angemessen berücksichtigt werden.</p>	<p>Zu den Zielen der Energiewende müssen Vermieter und Mieter gleichermaßen einen Beitrag leisten. Vor allem Mieter profitieren von den Einsparungen bei den Energie- und Nebenkosten. Insgesamt müssen Abschreibungsmöglichkeiten für Investoren verbessert werden, um den Wohnungsbau, Gebäudesanierung und Modernisierungskosten anzukurbeln.</p>	<p>Der Miet- und Wohnungsmarkt muss endlich dereguliert werden. Rund ein Drittel der Miete wird durch staatliche Kostentreiber verursacht. Wohnungsneubau muss durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen, weniger Auflagen und schnellere Genehmigungsverfahren angekurbelt werden. Für die erste selbstgenutzte Immobilie soll zudem die Grunderwerbssteuer bis zu einer Summe von 500.000 Euro entfallen.</p>
<p>Das würde bedeuten, auch zum Beispiel 30 Jahre andauernde Mietverhältnisse mit einzurechnen und dadurch würde das beabsichtigte Abbild der aktuellen Marktsituation für den Mietenspiegel erheblich verfälscht. Das hätte zur Folge, dass Mieterhöhungen praktisch nicht mehr möglich wären, denn die jeweils zum Vermietungszeitpunkt zur Anwendung kommende Marktmiete würde erheblich über der Durchschnittsmiete liegen.</p>	<p>Die völlig unvernünftigen Maximalanforderungen an energetische Sanierungen sorgen mit Ihren hohen Gesamtkosten ja erst für die hohen Umlagen. Daher muss der Ansatz sein: kostengünstige energetische Sanierungen ohne gesetzliche Vorgaben (der Hauseigentümer entscheidet, was im Einzelfall gut ist für sein Gebäude), dann kommt es auch nicht zu den hohen Umlagen für die Mieter.</p>	<p>Jedes Jahr gibt es zum Beispiel in Hamburg eine vierfach höhere Zahl an Anspruchsberechtigten als Wohnungen hergestellt werden können. Gleichzeitig sind bis zu 55 Prozent der bestehenden Sozialwohnungen fehlbelegt. Die AfD möchte daher das System der Wohnungsbauförderung von der Objekt- auf die Subjektförderung umstellen, das heißt: Die Bedürftigen werden direkt subventioniert, indem sie entsprechend erhöhtes Wohngeld erhalten.</p>



# Von West nach Ost

Erfahrungsbericht: Umzug von Hamburg nach Mecklenburg-Vorpommern

Von Klaus Sanmann

Der „Faulle See“ in Schwerin bietet einen idyllischen Blick in die Natur. Fotos: Sanmann

**Es muss schon einen ganz besonderen Anlass geben, einen gebürtigen Hamburger nach Erreichen des Rentenalters auch nur auf die Idee zu bringen, seine Heimatstadt zu verlassen. Drei Enkelkinder im Alter von sechs bis elf Jahren und eine nicht mehr bezahlbare, viel zu große Wohnung können jedoch nahezu Unmögliches bewirken.**

Seit fast einem Jahr ist nun Hagenow, eine kleine Stadt mit 12.000 Einwohnern, 90 Kilometer von Hamburg und 30 Kilometer von Schwerin entfernt, unsere neue Heimat. Anders, überschaubarer, aber lebenswert. Der größte Trumpf: ein Reihenhaus mit kleinem Garten in schöner Lage für 6,20 Euro pro Quadratmeter netto kalt!

„Kann man denn da überhaupt leben?“ Eine typische Frage, die bei Besuchen in der alten Heimat von ehemaligen Nachbarn immer gern gestellt wird. Da schwingt nicht nur das Misstrauen der Städter gegenüber dem Land mit – es ist auch immer noch das latente Vorurteil: Der Osten sei doch irgendwie anders. Die klare Antwort: „Man kann und man kann sogar recht gut.“ Der Unterschied zwischen Stadt und Land besteht ohne Zweifel, aber er ist nicht entscheidend anders als bei entsprechenden Orten in Niedersachsen oder Schleswig-Holstein. Viel entscheidender sind die Menschen: Sie sind freundlich, hilfsbereit, offen. Es fehlt im positiven Sinn der Gebrauch der Ellenbogen, das Kalkulierende, Abwartende. Plötzlich ist man irgendwie im intensiven Gespräch, beim Einkaufen, mit den Nachbarn, auf einer Fahrradtour mit der Kirchengemeinde oder auch im Krankenhaus.

Eine unerwartete Entdeckung: Kultur. Nicht nur Schwerin mit seinem Staatstheater – es ist die vielfältige und kleinteilige Szene, die sich über die nähere und weitere Umgebung verteilt: die alte Synagoge in Hagenow, das Programmkinos in Ludwigslust, das Kulturschiff in Boizenburg und die vielen Veranstaltungen im Rahmen der Musikfestspiele Mecklenburg-Vorpommern und anderer Festivals. Nicht unerwartet, aber schön: die Landschaft zwischen Elbe und Schweriner Seen – Radfahren und Spazieren gehen in der Natur direkt vor der Haustür.

Es hat sich etwas geändert seit der Wende, die Stimmung wandelt sich. Wie DIE ZEIT kürzlich in einer mehrteiligen Serie über die Hauptstädte im Osten der Republik resümiert hat: „Vom Grau zum Wow“. Nach Zusammenbruch, Konsolidierung und Wut folgt jetzt die Phase der Hoffnung, der inneren Befreiung und des Aufbruchs. Eine Stimmung, die man im nahen Schwerin bei aller noch vorhandenen

Widersprüchlichkeit deutlich spüren kann.

Dennoch, es läuft nicht alles rund. Gerade der ländliche Raum und die kleinen Städte kämpfen nach wie vor mit einem großen Handicap – dem Einkommensgefälle zwischen West und Ost. Von Mecklenburg zu Schleswig-Holstein beträgt es 22, zu Hamburg sogar 37 Prozent! „Wer einmal einen guten Platz in einem Hamburger Betrieb erobert hat, der kommt so schnell nicht zurück. Allenfalls wird er pendeln, wenn er eine Familie hat und ein Haus besitzt“, so die Einschätzung von Thomas Möller, dem Bürgermeister von Hagenow. Ein kaum auflösbarer Teufelskreis: Ohne qualifizierte Fachkräfte keine Ansiedlung von neuen Betrieben, ohne interessante Arbeitsplätze kein Bleiben und keine Rückwanderung. Aber auch hier gibt es zarte Hoffnungspflänzchen: DIE ZEIT berichtet in ihrer Artikelserie von jungen, gut ausgebildeten Rückkehrern nach Schwerin und in die anderen Landes-

hauptstädte. Wer täglich über 100 Kilometer in jede Richtung pendelt, gerät wegen der Kosten und der verlorenen Lebenszeit irgendwann ins Grübeln.

Umziehen von Hamburg nach Mecklenburg: eine Alternative? Frei nach Radio Eriwan: „Im Prinzip ja...“. Wer beruflich nicht ortsgelassen, mobil und kontaktfreudig ist und dabei möglichst noch über verwandtschaftliche oder persönliche Bezüge vor Ort verfügt, für den kann ein

Ortswechsel bei Mietpreisen zwischen durchschnittlich 5 und 8,50 Euro pro Quadratmeter eine bedenkenswerte Möglichkeit sein. Neubauten in guter Lage sind allerdings auch in Schwerin nur zu einem Preis ab 11 Euro pro Quadratmeter zu finden. Die meisten preislich attraktiven Wohnungen werden in modernisierten Anlagen der 1970er- und 1980er-Jahre angeboten.

Wer von der Stadt aufs Land umzieht, sollte sich bei allen preislichen Vorteilen jedoch bewusst sein, dass er nicht die gleichen Vorteile erwarten kann. Öffentlicher Nahverkehr, medizinische Versorgung, Angebot an Gütern und Dienstleistungen – das alles gibt es, nur nicht in dem bekannten Umfang. Stadt oder Land, dies sind Alternativen, über die jeder nur nach seinen persönlichen Bedürfnissen entscheiden kann. Fast 30 Jahre nach der Wende ist das aber keine Entscheidung mehr zwischen West und Ost. ■





# Solar-Offensive in Hamburg

## Mieterstromgesetz: Energiewende mit Strom aus Photovoltaikanlagen schaffen

Von Dr. Rolf Bosse

**Im Juni 2017 wurde von Bundestag und Bundesrat ein als „Mieterstromgesetz“ bekannt gewordenes Gesetzespaket beschlossen, welches unter anderem das Erneuerbare-Energien-Gesetz, das Energiewirtschaftsgesetz und das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz verändert und Regelungen schafft, die es ermöglichen sollen, vor Ort produzierten Solarstrom direkt an die Bewohner eines Hauses zu verkaufen. Wir beantworten die wichtigsten Fragen zu diesem Gesetzesprojekt.**

### Warum Mieterstrom?

Die Energiewende kommt voran, aber langsam. Im Jahr 2016 betrug der Anteil des Stroms aus erneuerbaren Quellen an der insgesamt erzeugten Menge erst 29 Prozent. Fast die Hälfte dieses grünen Stroms wurde durch Windkraft erzeugt, weniger als ein Viertel durch Photovoltaikanlagen. Dabei ist Sonne ein deutlich stärkerer Lieferant von Energie als Wind. Auf einem Quadratmeter Fläche können mithilfe einer Solaranlage zurzeit 15 Watt Strom erzeugt werden. Eine Windkraftanlage schafft je Quadratmeter nur ein Watt, weil die Anlagen weit auseinanderstehen müssen. Der Flächenverbrauch des Solarstroms ist also deutlich geringer und es lassen sich ohnehin schon versiegelte Flächen wie Hausdächer nutzen. Daher ist es der Bundesregierung ein Anliegen, die solare Stromgewinnung zu fördern. Der Betrieb von Photovoltaikanlagen lohnt bisher kaum. Das soll sich mit dem Mieterstromgesetz nun ändern.

### Was genau ist Mieterstrom?

Mieterstrom ist Strom, der entsprechend der Vorgaben des Mieterstromgesetzes erzeugt und verbraucht wird. Der Strom wird nicht von Mietern erzeugt und er muss auch nicht von Mietern verbraucht werden.

### Warum heißt der Mieterstrom dann Mieterstrom?

Mit der Bezeichnung Mieterstrom soll offenbar betont werden, dass es sich um Strom handelt, der nach seiner Produktion vor Ort von den ansässigen Bewohnern (=Mietern) verbraucht wird.

### Wie funktioniert Mieterstrom?

In Zukunft soll es möglich sein, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach eines Mietshauses oder einer Wohnungseigentumsanlage zu errichten und den dort produzierten Strom direkt an die in dem Haus lebenden Bewohner (Mieter und Eigentümer) zu verkaufen. Der Betreiber der Anlage braucht für den direkt vermarkteten Strom keine EEG-Umlage und keine Netzentgelte zu zahlen und erhält zudem noch eine Förderung.

### Was soll Mieterstrom die Mieter kosten?

Das Mieterstromgesetz sieht einen Kostendeckel für den Verbraucher vor: Strom aus hauseigenen Photovoltaikanlagen darf maximal 90 Prozent dessen kosten, was Strom im Grundversorgungstarif des lokalen Netzbetreibers kostet.

### Müssen Mieter Mieterstrom abnehmen?

Wer bereits in einer Wohnung wohnt, wenn die Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert wird, ist nicht verpflichtet, den Stromanbieter zu wechseln. Wer in eine Wohnung einzieht, wo es bereits Mieterstrom auf dem Dach gibt, kann vertraglich für zwölf Monate verpflichtet werden, Mieterstrom auch abzunehmen. Danach darf der Mieter kündigen und einen anderen Stromanbieter wählen.

Der Anbieter des

Mieterstroms steht also in nahezu offener Konkurrenz zu allen anderen Stromanbietern. Weil sich der Betrieb einer Photovoltaikanlage nach dem Mieterstrommodell nur lohnt, wenn möglichst der gesamte produzierte Strom direkt im Haus verkauft werden kann, werden die Anbieter sowohl mit dem günstigeren Preis als auch mit dem Umweltaspekt des regenerativen und lokal produzierten Stroms ihre Kunden überzeugen müssen. Durch die Begrenzung beim Preis und die Freiheit bei der Anbieterwahl ist jedenfalls sichergestellt, dass kein Verbraucher mit Knebelverträgen und Mondpreisen über den Tisch gezogen wird.

### Wie schnell wird es Mieterstrom in Hamburg geben?

Schätzungen zufolge sind circa 40 Prozent aller Hamburger Hausdächer geeignet für den Aufbau einer Photovoltaikanlage. Die Sonnenstunden in Hamburg sind ausreichend für einen lohnenden Betrieb. Damit sind die Rahmenbedingungen für einen weiträumigen Einsatz des Mieterstrommodells durchaus gegeben. Ob Mieterstrom aber tatsächlich zum Erfolgsmodell in Hamburg wird, hängt vor allem davon ab, ob es Betreiber gibt, die in eine solche Photovoltaikanlage investieren möchten und ob die Hauseigentümer es zulassen, dass auf ihren Dächern Photovoltaikanlagen errichtet werden und Strom ihren Mietern angeboten wird.

Um die Umsetzung des Modells in Hamburg zu fördern, hat sich die Solar-Offensive Hamburg gegründet, der mehrere Energieversorgungsunternehmen, Solar- und Speichermodulproduzenten sowie Umweltschutzorganisationen angehören. Der Mieterverein zu Hamburg und die Verbraucherzentrale begleiten diese Aktivitäten.

### Gibt es auch Nachteile beim Mieterstrom?

Ein Baustein der Subventionen des Mieterstroms ist der Verzicht auf Netzentgelte. Normalerweise bekommen die Netzbetreiber ein Entgelt für jede Kilowattstunde verbrauchten Strom. Davon werden die Netze instandgehalten und ausgebaut. Wenn in Hamburg ein signifikanter Anteil aller stromverbrauchenden Haushalte keine Netzentgelte mehr bezahlt, weil sie Mieterstrom beziehen, müssen die übrigen Haushalte die Netzentgelte allein tragen. Also kann Mieterstrom den Strom für andere Haushalte verteuern.

### Fazit

Grundsätzlich ist Mieterstrom ein geeigneter Ansatz, den Anteil erneuerbarer Energien bei der Stromerzeugung in Deutschland zu erhöhen. Besonders positiv hervorzuheben ist, dass Mieterstrom nicht teurer sein darf als anderer Strom. Gelöst werden muss das Problem steigender Netzentgelte für diejenigen Haushalte, die keinen Mieterstrom beziehen. ■



## Das Porträt: Falko Droßmann, Bezirksamtsleiter Mitte Meinungsfreudiger Behördenchef



Von Volker Stahl

**Bezirksamtsleiter Falko Droßmann ist keiner dieser drögen Verwaltungschefs, die sich hinter juristisch verklausuliertem Vokabular verstecken. Ganz im Gegenteil: Der zurzeit beurlaubte Berufssoldat und studierte Historiker ist meinungs- und entscheidungsfreudig, haut gerne mal ein knackiges Zitat raus und sucht das Gespräch mit den Menschen in Hamburg-Mitte. Dort lebt er in St. Georg zusammen mit seinem Partner. Droßmann agiert eher als Bezirksbürgermeister denn als spröder Verwalter.**

Aus dem Fenster seines Büros in den City-Hochhäusern, in denen das Bezirksamt Mitte untergebracht ist, genießt der 43-Jährige freie Sicht über die Stadt – Hauptbahnhof, Chilehaus und HafenCity sehen von dort oben aus, als wären sie eigens für das Miniatur Wunderland in der Speicherstadt gefertigt worden. Droßmann nimmt Hamburg als eine „hochattraktive interessante Stadt“ wahr. Doch sein erster Eindruck von der Hansestadt war ein anderer. „War es 1994? Nee, das erste Mal in Hamburg war ich 1992 mit meinem damaligen Freund“, erzählt er nach kurzem Überlegen. „Wir haben damals im hessischen Odenwald gelebt und einen Ausflug in den Norden gemacht.“ Droßmann empfand Hamburg damals als „sehr laut“. Die Freunde schlenderten mittags durch St. Pauli und er dachte sich: „Was machen die da immer für eine große Geschichte um die blöde Reeperbahn, das ist doch alles furchtbar hässlich.“ Interessanter fanden die beiden Twens die Hafenstraße, und die Graffiti oben an den Hauswänden einfach nur „toll“. Doch am Ende waren beide froh, wieder zu Hause zu sein.

Wie das Leben so spielt: Ein knappes Vierteljahrhundert später ist Falko Droßmann als Leiter der örtlichen Verwaltung verantwortlich für den Stadtteil, in dem die „sündige Meile“ liegt. Dort, in St. Pauli, rund ums Rathaus und an der Binnenalster ist nicht nur im Sommer der Teufel los – eine Veranstaltung jagt die nächste. Droßmann ist das ein Dorn im Auge, denn er hat auch die enorme Belastung der Anwohner in Hamburg-Mitte im Blick: „Hamburg ist eine weltoffene Stadt und auch eine Eventstadt. Das war immer so. Ich ermutige aber alle Veranstalter, auch mal außerhalb zu gucken, was geht.“ Es gebe viele andere tolle Stadtteile, so Droßmann: „Ich kann mir den Schlagermove auch in Winterhude, an der Elbchaussee oder in Ottensen vorstellen.“

Das Thema Veranstaltungen ist neben der Stadtentwicklung, dem Denkmalschutz und dem bevorstehenden Umzug seiner Behörde nur eines von vielen Problemen, die er lösen muss. Doch

Falko Droßmann, der nach eigener Aussage hundert Stunden in der Woche arbeitet, liebt Herausforderungen. Seinen Job bei der Polizei quittierte der 1973 im oberbergischen Wipperfurth Geborene mit Anfang 20, weil er sich gegängelt fühlte. Er machte danach sein Abitur und jobbte drei Jahre lang als Kellner, um sein Leben zu finanzieren.

Anschließend studierte er Geschichte an der Helmut-Schmidt-Universität der Bundeswehr in Hamburg und stieg zum Oberstleutnant der Luftwaffe auf. Bevor Droßmann im März 2016 Bezirksamtsleiter wurde, leitete er an der Helmut-Schmidt-Universität einen Fachbereich mit 1.200 Studenten. 2001 trat er in die SPD ein. 2004 wurde er Mitglied der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, 2011 Vorsitzender der dortigen SPD-Fraktion – eine Bilderbuchkarriere auf dem zweiten Bildungsweg.

Zuletzt hat Droßmann mit der These für Furore gesorgt, die HafenCity sei der größte Problemstadtteil in seinem Bezirk: „Alle erwarten von mir doch, dass ich sage: Kirchdorf-Süd, Billstedt oder Mümmelmannsberg. Ich sage nein, denn nur weil dort Menschen leben, die nicht über viel Geld verfügen, heißt das nicht, dass die Mehrheit beispielsweise in Billstedt nicht gerne dort wohnt.“

Bundesweit geriet Droßmann mit einem ebenso ungewöhnlichen wie mutigen Eingriff in das Eigentumsrecht ins Blickfeld. Weil ein Hausbesitzer in der Ohlendorffstraße in Hamm seine Immobilie jahrelang leerstehen ließ und Aufforderungen zur Sanierung ignorierte, wendete Droßmann das Hamburger Wohnraumgesetz an, das ermöglicht, Wohnungen dem Eigentümer vorübergehend zu entziehen: Die Schlösser im Mehrfamilienhaus werden ausgetauscht, die Wohnungen durch einen Treuhänder saniert und zu einem marktüblichen Preis vermietet. Anschließend bekam der Eigentümer mit den gültigen Mietverträgen das Haus zurück. „Das ist keine Enteignung“, betont Droßmann, „aber wir sind das einzige Bundesland, das so etwas macht.“ Inzwischen sprach er als Berichterstatter im hessischen Landtag und im Berliner Abgeordnetenhaus, weil die Parlamentarier wissen wollten, wie er das gemacht hat.

Droßmanns Vorpreschen in Hamm fand den Beifall des Mietervereins zu Hamburg. Und wie steht der ehemalige Aufsichtsrat in einer Wohnungsbaugenossenschaft zu unserem Verein? „Der Mieterverein ist, wie auch der Grundeigentümergeverband, enorm wichtig, damit wir in den gesellschaftlichen Diskurs kommen.“ Auch die Beratungsangebote und die Hilfen in Krisenfällen seien unschätzbar wertvoll. ■



# HAMBURG Zahl

# 41

Prozent der Deutschen lebten 2016 allein. Der Anteil der Single-Wohnungen lag damit deutlich über dem Durchschnitt in der Europäischen Union: EU-weit ist nur jeder dritte Haushalt eine Single-Wohnung. Nach Berechnungen der EU-Statistikbehörde Eurostat wohnte in Schweden 2016 bereits in mehr als der Hälfte der Haushalte nur eine Person. Einen höheren Anteil als in Deutschland gab es auch in Litauen und Dänemark. In Hamburg (54,3 Prozent leben hier solo) ist Barmbek-Nord mit 71,1 Prozent die Single-Hochburg. (Quelle: Statistikamt Nord)

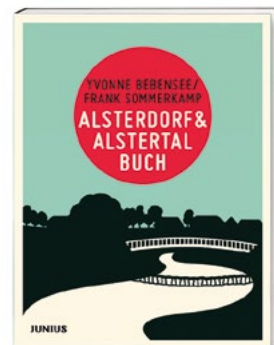
(as) Nach Angaben der Polizei gab es 2016 in Hamburg insgesamt 7.510 Einbrüche und versuchte Einbrüche in Häuser und Wohnungen. Das sind zwar 16,6 Prozent weniger Wohnungseinbrüche als 2015, berücksichtigt man jedoch die Vorjahre 2014 (7.490) und 2013 (6.924) ist eine steigende Tendenz erkennbar. Gleichzeitig scheitern immer mehr Einbrecher an gut gesicherten Fenstern und Türen. So schafften es die Täter in 43,3 Prozent der Fälle (2015: 41,7 Prozent) nicht, in die Wohnräume einzudringen. Ist die eigene Mietwohnung nur unzulässig gesichert, empfiehlt es sich, nachzurüsten. Dabei gibt es einiges zu beachten:



- ✓ Vermieter sind nur in seltenen Fällen zu nachträglichen Investitionen in die Wohnungssicherheit verpflichtet. Baut ein Vermieter einbruchhemmende Fenster oder Türen, ein Sicherheitsschloss, einen Türspion oder eine Gegensprechanlage ein, kann dies zu einer Mieterhöhung führen.
- ✓ Mieter können auch auf eigene Kosten für mehr Sicherheit sorgen. Werden dabei lediglich Veränderungen innerhalb der Wohnung vorgenommen, durch die nicht in die Bausubstanz eingegriffen wird, ist keine Genehmigung des Vermieters notwendig.
- ✓ Mieter dürfen ein technisch aufwendigeres Schloss in die Wohnungstür einbauen (unbedingt altes Schloss aufbewahren!) und die Fenster- und Balkontüren mit abschließbaren Griffen ausrüsten.
- ✓ Weitere Schutzmaßnahmen wie das Anbringen eines Querriegels an der Tür oder einer Alarmanlage an der Fassade und von Außenrollläden oder Fenstergittern muss der Vermieter genehmigen.
- ✓ Für alle Veränderungen gilt jedoch grundsätzlich: Bei Auszug muss der Ursprungszustand wiederhergestellt werden!
- ✓ Deshalb empfiehlt der Mieterverein zu Hamburg, mit dem Vermieter von Anfang an schriftlich zu vereinbaren, dass die Mieterinvestition beim Auszug nicht beseitigt werden muss und dass der Vermieter gegebenenfalls für den Verbleib der Sicherheitsmaßnahmen sogar eine Entschädigung zahlt.

## Buchtipp Entlang der Alster

Die Alster prägte Hamburg in den ersten Jahrhunderten mehr als die Elbe. Entlang dieser ursprünglichen Lebensader können Interessierte in fünf Spaziergängen die nordöstlichen Stadtteile der Hansestadt erkunden. Doch das Buch liefert nicht nur Tipps für Ausflüge in das Alstertal, sondern schildert auch dessen Geschichte. Die Touren durch Alsterdorf, Ohlsdorf, Fuhsbüttel, Wellingsbüttel oder Poppenbüttel werden anhand von Karten veranschaulicht. Unterwegs erfreuen Alstervillen und Gartenstädte das Auge, und der Leser erfährt Wissenswertes über das Gefängnis „Santa Fu“ – und auch, dass St.-Pauli-Theaterchef Corny Littmann Fuhsbüttel als Alterswohnsitz auserkoren hat. Dazu gibt es Tipps zu Einkaufs- und Einkehrmöglichkeiten. (bw) ■



Yvonne Bebensee, Frank Sommerkamp:  
Alsterdorf & Alstertalbuch, Hamburg 2017,  
Junius Verlag, 216 Seiten, 16,80 Euro

# Kündigungskalender

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 mit dreimonatiger Frist.

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
5. Oktober 2017	31. Dezember 2017	2. Januar 2018
3. November 2017	31. Januar 2018	1. Februar 2018
4. Dezember 2017**	28. Februar 2018	1. März 2018
4. Januar 2018	31. März 2018	2. April 2018

\*gemäß hamburgischem Landesrecht. Die Folgetermine nennen wir im nächsten Heft.

\*\* strittig. Bitte halten Sie gegebenenfalls Rücksprache mit Ihrem Berater.

HINWEIS: Feiertage außerhalb Hamburgs sind nicht berücksichtigt.

Buchtipps

# Mehr Raum für städtisches Leben

Von Britta Warda

**Im vorliegenden Buch wird anhand von ausgewählten Bauprojekten in europäischen Großstädten gezeigt, wie sich Quartiere menschengerecht umgestalten lassen – ohne dabei alte Gebäudewerte und überlagerte Geschichte aus dem Blick zu verlieren.**

Die Initiative für Stadtentwicklungsprozesse wird seit den 1990er-Jahren immer öfter privaten Bauunternehmern überlassen. Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass vielerorts immer mehr Räume für pulsierendes städtisches Leben verschwinden. Historische Bauten fallen schnellen, profitablen Lösungen zum Opfer. Es geht in erster Linie darum, möglichst viele Menschen auf geringer Fläche unterzubringen. Zurück bleiben oft monotone Betonbauten, umgeben von Parkplätzen und durchzogen von Straßen. Menschenwürdige, gemeinschaftliche Plätze: Fehlange!

Seit einigen Jahren entwickelt sich langsam ein neues Bewusstsein, das einen Paradigmenwandel hin zu einer neuen Stadtplanung einleitet, die wieder stärker das Zusammenleben der Menschen in den Blick nimmt. Dabei geht es nicht darum, eine Verdichtung zu vermeiden. Die Tradition einer dichten klassischen Stadt ist typisch für die europäische Baugeschichte und sollte nach Meinung des Autors gestärkt und weiterentwickelt werden. Global betrachtet zieht es immer mehr Menschen in die großen Städte, um dort zu wohnen und zu arbeiten. Das bedeutet, dass in den Metropolen ein Bevölkerungszuwachs eingeplant werden muss. Eine sinnvolle Stadtentwicklung sollte einerseits eine Verdichtung der Wohnräume anstreben, um landwirtschaftliche Flächen und Naturschutzgebiete

zu schonen. Andererseits dürfen die Häuser nicht zu hoch und zu dicht bebaut werden – letztlich eine Gratwanderung!

„Am wichtigsten ist jedoch die Qualität der gemeinsamen städtischen Räume, von Straßen, Plätzen und überlagerter Geschichte. Daran entscheidet sich, wie Menschen ihre Stadt erleben und nutzen“, erläutert der dänische Architekt Karsten Pålsson, der zudem Experte für den Erhalt von historischen Gebäuden ist. Kollektive Räume sind eine wichtige Voraussetzung für die Sozialisation von Menschen und für die Entwicklung einer demokratischen Gesellschaft.

An zahlreichen Beispielen aus Berlin, Kopenhagen, Madrid, Paris und Stockholm zeigt Pålsson, wie eine sinnvolle Verdichtung gelingen kann, ohne ein kulturelles Erbe zu zerstören. Auch Hamburg ist mit zwei Projekten vertreten: Das Falkenried-Viertel dient als Beispiel für eine behutsame Transformation eines Gewerbegebiets in ein Wohnquartier. Dort wurde mit einfachen Mitteln, unter Erhalt älterer Gebäudeelemente, Ortsqualität und Atmosphäre geschaffen. Als gelungene Lückenbebauung gilt das Projekt Marktstraße 8, bei dem die historischen Budenhäuser erhalten blieben.

Das reich bebilderte Buch ist in zehn Kapitel gegliedert und beginnt mit einem historischen Abriss zum Städtebau. Es richtet sich in erster Linie an ein Fachpublikum, ist aber auch für den interessierten Laien verständlich und aufschlussreich. ■



Karsten Pålsson: Humane Städte. Stadtraum und Bebauung, Berlin 2017, DOM publishers, 272 Seiten, 530 Abbildungen, 28 Euro

ANZEIGE

## AOS Schlüsseldienst Hamburg

Türöffnungen 59,50€ Tag und Nacht  
Aufbruchschutz und Einbruchabsicherungen aller Art

**329 61 679**

AOS Sicherheitstechnik  
Weidestraße 33  
22083 Hamburg  
www.aos-schluesseldienst.de

drucken · kopieren · verarbeiten

net  print  
CITY

Esplanade 20 · 20354 Hamburg  
Tel. 040 - 35 35 07  
Fax 040 - 34 50 38 · eMail: city@nettprint.de

preiswert · schnell · professionell

## IHR NÄCHSTER UMZUG? WIR PACKEN DAS!



**JAN BODE**   
UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

www.bodespedition.de



Röntgenstr. 27-29 · 21465 Reinbek · Tel. +49 (0)40 797 50 500





## Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet

Kommentar des Mietervereins:

**A**uch wenn der Sommer nass, kühl und trüb ist, müssen Mieter an kalten Sommertagen nicht frieren und womöglich Gesundheitsschäden in Kauf nehmen. Daran ändert auch eine Regelung im Mietvertrag nichts, wonach der Vermieter verpflichtet ist, die Wohnung lediglich in der Heizperiode mit Wärme zu versorgen. Nach mittlerweile gesicherter Rechtsprechung sind diese allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Mietvertrags unwirksam und führen dazu, dass der Vermieter auch in der Zeit vom 30. April bis zum 1. Oktober dafür Sorge zu tragen hat, dass die Mietwohnung in einem vertragsgemäßen Zustand ist und der Mieter sich in seiner Wohnung bei behaglichen Temperaturen wohl fühlt. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass – unabhängig von der Jahreszeit – in einer Mietwohnung tagsüber eine Mindesttemperatur zwischen 20 und 22 Grad Celsius herrschen muss. Anders ist es nachts: Zwischen 23 und 6 Uhr wird eine Raumtemperatur von 18 Grad Celsius für ausreichend erachtet. Mieter sollten aber nicht aus den Augen verlieren, dass am Ende der Abrechnungsperiode immer dann höhere Heizkosten anfallen, wenn in den Sommermonaten das Wohnhaus intensiver beheizt wurde. Die Erfahrungen zeigen, dass ein Grad Celsius weniger in den Wohnräumen die Energiekosten um rund sechs Prozent reduzieren kann.

**Siegmond Chychla**  
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## Preisrätsel

Reinigungsgerät	Ballspiel	verlorenes Aufschlagsspiel beim Tennis	Dschungelheld bei Burroughs † 1950	einzelnes Ergebnis einer Messung
		4		Herbstblume
nach unten	Blasinstrument	bunter Papagei		2
				3
asiatischer Grunzochse		Radmittelsstück	geistig	
Urbevölkerung Amerikas	Faserschlinge	Bezeichnung, Benennung	8	
			6	
Ausruf der Überraschung		Wassertiefenmesser	zu keiner Zeit	deutsche Vorsilbe
ugs.: Polizei	5			
lat.: für, je	1	James-Bond-Autor † (Vorname)	7	
Bezahlung, Lohn				® s0811-0117

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

### Raten Sie doch wieder mit!

Es werden **10 Buchpreise im Wert bis zu 15 Euro** verlost. Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum **16. Oktober 2017** an:

Mieterverein zu Hamburg  
-Rätselredaktion-  
Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 2/2017 lautet:

FREIBIER

Die Gewinner sind:

Gudrun Potthoff, Ingrid Kistenbrügger, Friedrich Schlee, Birgit Reimers, Marianne von Bargen, Lilo Schumann, Uwe Mortzfeld, Elke Lembke (alle wohnhaft in Hamburg); Ursel Blumroth, Karin und Klaus Scharnweber (Glinde)

### IMPRESSUM

**Herausgeber:**  
Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.  
Beim Strohhouse 20  
20097 Hamburg  
Tel. (040) 8 79 79-0, Fax (040) 8 79 79-110  
www.mieterverein-hamburg.de  
info@mieterverein-hamburg.de

**Redaktion:**  
Siegmond Chychla (verantwortlich),  
Anna Salewski (Stellv. Chefredakteurin),

Marielle Eifler, Dr. Lisa Marie Rödel, Volker Stahl; Dr. Rolf Bosse, Stefan Schmalfeldt, Sabine Deh, Jens Natter (Cartoons). Mit „dmb“ gekennzeichnete Artikel entnommen aus: MieterZeitung, herausgegeben vom Deutschen Mieterbund e. V., verantwortlich: Lukas Siebenkotten

**Gestaltung:** Wolfgang Scheerer

**Verlag / Druck / Anzeigen:**  
a & c Druck und Verlag GmbH  
Waterloohain 6-8, 22769 Hamburg

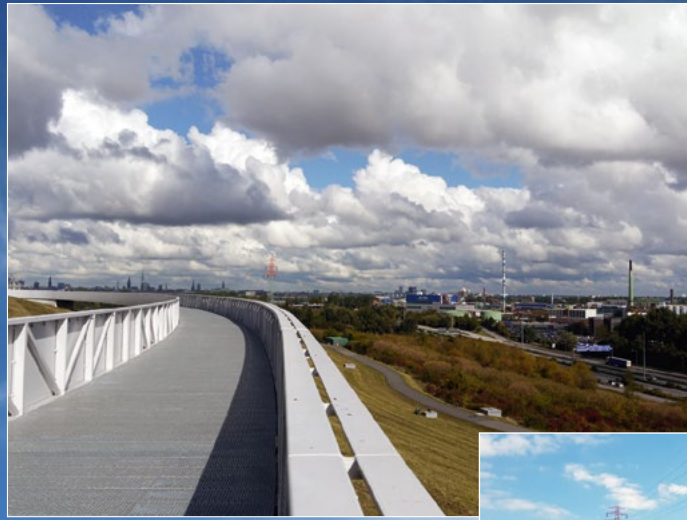
Tel. (040) 43 25 89-0, Fax (040) 43 25 89-50  
www.auc-hamburg.de · kontakt@auc-hamburg.de

**Anzeigentarif:**  
Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

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

**Bezug:**  
Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten





## ENERGIEBERG GEORGSWERDER

40 Meter über Normalnull, ein Blick von den Harburger Bergen bis zur Hamburger Innenstadt und eine Multi-mediashow im Informationszentrum. Öffnungszeiten 1. April - 31. Oktober, Di - So: 10 - 18 Uhr (letzter Einlass 17.30 Uhr). Montags geschlossen. Eintritt: kostenlos. Öffentliche Führungen: Fr: 15.30 Uhr, Sa/So: 13.30 Uhr und 15.30 Uhr oder nach Absprache unter [energieberg@srhh.de](mailto:energieberg@srhh.de)

## ERLEBNISTOUREN



STADTREINIGUNG HAMBURG

## MÜLLVERWERTUNGSANLAGE BORSIGSTRASSE

Jeden Dienstag und Mittwoch geht es um jeweils 16 Uhr auf eine spannende Reise: von der Kipphalle über den Kran im Müllbunker, den Verbrennungsofen und die Rauchgaswäsche bis zum Schlackenaustrag. So können Besucher verfolgen, wie aus Müll umweltfreundliche Fernwärme wird.

Interessierte Einzelpersonen melden sich bitte spätestens einen Tag vor dem Termin der Führung per Mail unter [mvb-fuehrungen@srhh.de](mailto:mvb-fuehrungen@srhh.de)

