

MieterJournal

Bundestagswahl 2021
**Wohnungspolitik
unter der Lupe**

Mieterbund prüft
Parteiprogramme



Interview: **DMB-Präsident Lukas Siebenkotten**
Stadtteil-Rundgang: **Farmsen**
Ochsenwerder: **Abzocke am Alten Kirchdeich**

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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



Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin
Bewernick
Dipontent



Michael
Bewernick
Geschäftsführer
Verantwortlicher
der AMÖ Hamburg

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

info@1a-umzug.net

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

STRESSFREIES UMZIEHEN IM ALTER!



JAN BODE
UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

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

www.bodespedition.de

HAMBURGS
BESTER
LOGISTIKER

Hamburger Abendblatt

Platz 1

www.abendblatt.de/beste
49.10.2014
30.10.2014

Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im
Mieterbund 10% Rabatt!

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

Rudolf Bauer

Umzug vom Fachmann

040 / 66 23 91

Stadt- und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!

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

info@bauerumzug.de · www.bauerumzuege.de

Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

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

040 - 209 77 164

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

AOS Schlüsseldienst Hamburg

Glasernotdienst - Tischlernotdienst - Schlüsselnotdienst

Vertragspartner der Polizei

Türöffnungen - Türabsicherungen - Fensterabsicherungen
59,50€ Festpreis zzgl. Material

040 / 329 61 679

AOS Schlüsseldienst Hamburg
Inh. Pierre Thoß
Rentzelstrasse 14
D-20146 Hamburg
www.schluesseldienst.hamburg

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

Mail: aos@schluesseldienst.hamburg

Editorial

Liebe Mitglieder,
liebe Leserinnen
und Leser,



Ist es nicht erschreckend, dass auch in Hamburg, angeblich die schönste Stadt der Welt, vor allem Menschen ohne üppig gefüllte Geldbörse immer größere Probleme haben, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen? Aber auch Mieterhaushalte, die in der Vergangenheit das Glück hatten, eine bezahlbare Wohnung zu ergattern, fragen sich angesichts der hohen Preise immer häufiger, wie lange sie ihre Wohnung noch halten können. Besorgniserregend ist insbesondere, dass immer mehr Menschen nicht nur die Mieten nicht zahlen können, sondern auch die Mehrheit der finanziell besser gestellten Haushalte, die der hohen Mietbelastung entgehen wollen, vom Kauf einer Wohnung in Hamburg nur noch träumen können. Mit dem immer größer werdenden Problem der steigenden Wohnkosten, die in den Ballungszentren nicht selten zum Armutsrisiko werden, befasst sich unsere Titelstory unter Bezugnahme auf die neue Studie des Hans-Böckler-Instituts.

In dem Interview mit dem Präsidenten des Deutschen Mieterbunds Lukas Siebenkotten (Seite 9) geht das *MieterJournal* anschließend den Fragen auf den Grund, was in der jüngsten Vergangenheit bei der Wohnraumversorgung der Bevölkerung in Deutschland und in Hamburg schiefgelaufen ist und mit welchen Instrumenten das Wohnraumproblem in Deutschland nachhaltig gelöst werden kann. Die sich immer mehr zuspitzende Situation vor allem auf den Wohnungsmärkten der Großstädte hat zu der Großdemonstration am 11. September 2021 in Berlin gegen hohe

Steigende Wohnkosten werden zum Armutsrisiko

Mieten und Verdrängung mit tausenden Teilnehmerinnen und Teilnehmern geführt. Zu den Initiatoren gehört auch unser Dachverband, der Deutsche Mieterbund. Auch die Spitze des Mietervereins zu Hamburg, vertreten durch den Vorsitzenden und zahlreiche Vorstandsmitglieder, waren dabei, um sich unmittelbar vor den Bundestagswahlen nachdrücklich für eine bessere Mietenpolitik der zukünftigen Bundesregierung einzusetzen.

In wenigen Tagen, bei den Wahlen zum Bundestag am 26. September, können auch Hamburgs Mieterinnen und Mieter mit ihrer Stimme zu erkennen geben, was sie von der Mieten- und Wohnungspolitik der zur Wahl stehenden Parteien halten. Einen Überblick darüber, wie die im Bundestag vertretenen Parteien die Lage der auf eine Wohnung angewiesenen Menschen lösen wollen, haben wir für Sie zusammengestellt (siehe Titelstory). Liebe Mitglieder, nunmehr liegt es in Ihrer Hand, zu entscheiden, welcher Partei Sie Ihr Vertrauen für die nächsten vier Jahre schenken. Das Allerwichtigste ist aber, dass Sie nicht nur das Recht, sondern, wie ich meine, auch die staatsbürgerliche Pflicht haben, tatsächlich wählen zu gehen. Mit Ihrer Stimme können Sie Einfluss nehmen und entscheidend dazu beitragen, dass die Zahl derjenigen, die der Wahlurne fernbleiben, um anschließend die Gesamtumstände lautstark zu beklagen, nicht weiterwächst.

Wählen gehen!

Ihr Sigmund Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter stellen sich vor: Sylvia Fröhlich; Leserbrief
- 5 hamburger bauhefte (7): Königstraße und Jüdischer Friedhof; Meldungen; Wussten Sie ...

Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: „Wohnen ist die neue soziale Frage“ — der Mieterbund und die Parteien zur Bundestagswahl 2021
- 9 Interview zum Titelthema mit DMB-Präsident Lukas Siebenkotten
- 10 „Stadtteil-Rundgang“ (18): Farmsen
- 12 Horn: Neue U-Bahn, mehr Wohnungen, weniger Bäume
- 13 Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (6): Heiligengeistfeld als Sportstätte
- 14 Wohnungsbau entlang der ehemaligen Wilhelmsburger Reichsstraße
- 15 Wohnen auf Aldi: Optionen gegen die Wohnungsknappheit

Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Mietminderung
- 22 BGH-Urteile, Folge 73

Politik & Wohnen

- 24 Abzocke in Ochsenwerder
- 25 Bestandsmieter und Nachverdichtung
- 26 Hilfsangebot für desorganisiert Lebende

Vermischtes

- 27 Leserbrief; Meldungen
- 28 Das Porträt: Anna Korbitt, HVV-Chefin
- 29 Buchtipps: Barmbek Nord; Kündigungskalender; Checkliste: Umzug; Zahl
- 30 Buchtipps: Familie auf Wohnungssuche; Bilderrätsel
- 31 Mieta-Witz; Rätsel; Impressum



Titelbild

Bundestagswahl 2021:
Wohnungspolitik unter der Lupe.
Was der Mieterbund fordert und die Parteien versprechen.
Illustration: Scheerer

LESERBRIEF

BGH-URTEILE

Sehr geehrte MJ-Redaktion,

die BGH-Urteile im letzten Heft zum Nachteil der Mieter stinken doch zum Himmel! Eine Recherche über diese BGH-Richter wäre sehr interessant und aufschlussreich. Sie würde mit Sicherheit ergeben, dass die Richterschaft sich überwiegend aus Immobilienbesitzern und nicht aus Mietern zusammensetzt. Damit könnte man sie für befangen erklären, weil an ihrer objektiven Rechtsfindung erhebliche Zweifel begründet wären. Die Presse würde sicherlich das brisante Thema dieser BGH-Richter aufgreifen.

Mit besten Grüßen

Hans-Jürgen Odrowski

ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrter Herr Odrowski,

der Hinweis auf die nicht besonders mieterfreundliche Rechtsprechung des obersten Zivilgerichts dürfte nicht unzutreffend sein. Auch Ihre Annahme, dass die BGH-Richterschaft überwiegend im Eigentum und nicht zu Miete wohnt, ist nicht von der Hand zu weisen. Daraus aber den Schluss zu ziehen, dass die im Eigentum wohnenden Richter generell nicht objektiv über das Mietrecht entscheiden würden und deshalb befangen seien, würde über das Ziel hinauschießen. Der Gesetzgeber sollte besser das soziale Mietrecht durch noch klarere gesetzliche Bestimmungen zum Schutz der Mieter fortentwickeln, um den Gerichten bei den Entscheidungen möglichst keinen Spielraum für eine Fehlinterpretation des gesetzlichen Mieterschutzes zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

Siegmond Chychla, Vorsitzender

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



Foto: stahlpress

UND WAS
MACHEN
SIE SO?

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

(vs) Sylvia Fröhlich wurde 1965 im Hamburger Stadtteil Billstedt geboren. Dort hat sie viele Jahre gelebt und auch ihren Mann kennengelernt – beim Billardspielen: „Er ist das Beste, was mir in meinem Leben passieren konnte. Wir sind inzwischen 29 Jahre verheiratet.“ Ihre Ausbildung hat Sylvia Fröhlich als Arzthelferin absolviert und viele Jahre in dem Beruf gearbeitet. Dann wechselte sie ins Büro. Acht Jahre lang war sie in einer Spedition beschäftigt, im August 1999 ging sie zum Mieterverein, wo sie als Schreibkraft für Rechtsanwälte tätig ist. In ihrer Freizeit geht sie jeden Tag mit ihrem Rauhaardackel Krümel spazieren und genießt die Landschaft. Zusammen mit ihrem Mann ist sie vor sechs Jahren in die Heide in der Nähe von Lüneburg gezogen – „ein absolutes Erholungsgebiet“. Dort wohnt sie und fährt viel Fahrrad. „Ist noch Zeit übrig, zeichne ich gerne und wühle in meinem großen Garten. Außerdem besuche ich jede Woche meine Mutter in Hamburg und unterstütze sie bei den alltäglichen Dingen.“

Wohin würden Sie morgen früh verreisen?

Ich würde gerne wieder nach Holland reisen. Dort ist man viel mit dem Fahrrad auf super ausgebauten Radwegen unterwegs. Auch als neue Wohnwagenbesitzerin erklärt sich das Ziel von selbst.

Welcher Film und welches Buch haben Sie zuletzt begeistert?

Die Krimiserie „Bosch“ ist sehr spannend gemacht. Gelesen habe ich zuletzt von Dion Leonard „Mit Gobi durch die Wüste“. Gobi ist ein zugelaufener Hund, der unheimlich zäh ist und vor allem sehr treu und anhänglich. Er erinnert mich an meinem Hund Krümel.

Was lässt Ihr Herz höher schlagen?

Natürlich meine bessere Hälfte und der kleine Krümel, wenn er voller Lebensfreude Runden in einem Affentempo durch den Garten rennt. Aber auch an Süßigkeiten kann ich nicht vorbeilaufen. Auch wenn ich die Möglichkeit habe, das Tanzbein zu schwingen, wenn tolle Musik im Radio läuft, dann geht es mir richtig gut!

Sind Sie abergläubisch?

Nein, bin ich nicht, da ich der Meinung bin, dass man das Geschehen dann heraufbeschwört, besser gesagt, sich davon gedanklich beeinflussen lässt.



Foto: Scheerer

Marielle Eifler und Siegmund Chychla,
Vorsitzende des Mietervereins

Sprechstunde des Vorstands

Wann? Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt. Nächste Termine: 4. Oktober, 1. November, 6. Dezember

Wo? Beim Strohhause 20, 5. Stock, 20097 Hamburg
Wie? Aus organisatorischen Gründen wird um vorherige Anmeldung gebeten: Tel. (040) 8 79 79-132

Meldungen

PERSÖNLICHE BERATUNG NUR FÜR GEIMPFTE, GENESENE UND GETESTETE

(chy) Auch während der Corona-Pandemie ist es dem Mieterverein zu Hamburg gelungen, die Hauptgeschäftsstelle und die Außenstellen für Hamburgs Mieterinnen und Mieter offen zu halten. Möglich war dies nur durch vorbildliches Engagement der Belegschaft und das strikte Einhalten der zum Schutz der Mitglieder und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erlassenen Hygienemaßnahmen. Seit August 2021 können deshalb die persönlichen Beratungen in den Vereinsräumen nur durchgeführt werden, wenn die Ratsuchenden entweder einen negativen Corona-Test (nicht älter als 24 Stunden), eine vollständige Impfung oder eine Genesung von einer Corona-Infektion nachweisen. Mit diesen Maßnahmen stellt der Verein sicher, dass den Ratsuchenden trotz der Pandemie nach wie vor Hilfe und persönliche Beratung ohne Einschränkungen zuteil werden und die Vereinsmitglieder und die Belegschaft den bestmöglichen Gesundheitsschutz erhalten.

HAMBURG ERLÄSST VERORDNUNG ZUM BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ

(chy) Der Hamburger Senat hat am 13. Juli 2021 als erstes Bundesland die Verordnung zur Durchsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes erlassen. Mit dem lange in der aus CDU/CSU und SPD bestehenden Koalition in Berlin umkämpften Gesetz werden den Ländern zusätzliche Instrumente in die Hand gegeben, um gegen angespannte Wohnungsmärkte vorzugehen. Mit der erneuten Feststellung des Senats, dass in Hamburg ein angespannter Wohnungsmarkt vorliege, wird es ab sofort möglich sein, den Wohnungsbau durch angeordnete Baugebote zu beschleunigen. Außerdem wird das Erteilen von Baugenehmigungen erleichtert, um eine intensivere Ausnutzung der Grundstücke für den Wohnungsbau zu beschleunigen. Durch das gestärkte städtische Vorkaufsrecht sollen nun auch Flächen der Spekulation entzogen werden, auf denen städtebauliche Missstände herrschen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts soll weiter durch Verlängerung der Fristen und die Begrenzung des Kaufpreises auf den Verkehrswert erleichtert werden. Der Senat plant zudem, zeitnah das bereits nur für Gebiete der Sozialen Erhaltungsverordnung geltende Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen auszuweiten. Damit sollen Mieterinnen und Mieter vor den Folgen geschützt werden, die nach Umwandlungen, Eigenbedarfskündigungen oder hohen Sanierungskosten eintreten.



Foto/Illustration/Montage: Scheerer

Wussten Sie ...

... dass sich unter der Reeperbahn und dem Spielbudenplatz auf St. Pauli ein ehemaliger Tiefbunker befindet?

(rs) 1941 wurde der Bunker gebaut, der bis 1945 etwa 5.000 St. Paulianern Schutz vor alliierten Bombardierungen bot. Bereits vor und nach der „Operation Gomorrha“ Ende Juli, Anfang August 1943, bei der britische Bomber vor allem die Stadtteile Hamm, Rothenburgsort, Hammerbrook und Teile von Barmbek schwer verwüsteten, flog die Royal Air Force immer wieder Angriffe auf die Hansestadt. Zeitzeugin Lotti Strehlow (89), die noch heute auf St. Pauli lebt, schildert ihre Erlebnisse, als sie mit ihrer Mutter in dem Bunker Schutz suchte: „Man ging mit Klamotten ins Bett und hatte sein Köffchen und eine Puppe dabei. Bei Fliegeralarm schnappten wir uns das Nötigste und rannten zum Tiefbunker. Am Eingang Davidstraße waren bereits Hunderte von Menschen, es wurde geschubst und gedrängt. Die Sirenen heulten. Dann wurden die Tore geschlossen. Wer es nicht rechtzeitig schaffte, musste draußen bleiben. Als wir wieder rauskamen, sah ich die Leichen vor dem Eingang. Die Menschen waren wohl von Tieffliegern beschossen worden.“ Heute wird der zweistöckige Bunker als Tiefgarage genutzt.



Foto: Staatsarchiv Hamburg

hamburger bauhefte „Vornehmste Straße“ Altonas

(vs) Die Königstraße war einst Altonas Lebensader. In der „vornehmsten Straße“ der bis 1937 eigenständigen Stadt wurde 1784 das erste Krankenhaus eröffnet, zehn Jahre später ein Waisenhaus

eingerrichtet. Dort befand sich das Stadttheater und seit 1873 die Realschule für Jungen, die als „Realgymnasium“ Bildungsgeschichte schrieb. „Die Reformschule war damals in Preußen einzigartig“, schreibt Autor Dirk Hempel, „erstmal wurden neuere Sprachen, besonders Französisch, und Naturwissenschaften gegenüber dem traditionellen Gymnasium betont.“ Auch der Sport, vor allem Schlagball und Fußball, spielte als Unterrichtsfach eine große Rolle. Nach dessen Förderern, Hermann Schnell und Gottfried Tönsfeldt, sind heute Straßen benannt.

Viele Gebäude der einst mondänen Hauptstraße wurden im Zweiten Weltkrieg zerstört, das bedeutendste kulturgeschichtliche Denkmal blieb jedoch erhalten: der jüdische Friedhof. Aus Portugal eingewanderte Juden, Sepharden, durften ihre Toten im benachbarten Hamburg nicht bestatten und wichen 1611 deshalb nach Altona aus. Später wuchs der Friedhof mit dem der aus Ost- und Mitteleuropa stammenden aschkenasischen Juden zusammen. Viele herausragende Persönlichkeiten fanden hier ihre letzte Ruhe, darunter Samson Heine, der Vater von Heinrich Heine, und Rodrigo de Castro, der als Begründer der Gynäkologie gilt.

Dirk Hempel, Irina von Jagow: Die Königstraße in Altona / Der Jüdische Friedhof, hamburger bauheft 32, Schaff-Verlag, Hamburg, 72 Seiten, 9 Euro



„Wohnen kann arm machen“

Bundestagswahl 2021:
Mieterbund fordert Stärkung
der Mieterinteressen



Von Volker Stahl

Wohnen ist die neue soziale Frage. Rund 1,5 Millionen der 8,4 Millionen Mieterhaushalte in den 77 deutschen Großstädten können laut einer aktuellen Studie der Hans-Böckler-Stiftung nicht mit „leistbarem und angemessenen Wohnungen“ versorgt werden. Fast die Hälfte der Haushalte befinden sich in einer wirtschaftlich äußerst prekären Lage. Besonders schlimm ist die Situation in Millionenstädten wie Hamburg und München – reichlich sozialer Sprengstoff im Vorfeld der Bundestagswahl am 26. September! Der Deutsche Mieterbund (DMB) fordert Mieterinnen und Mieter deshalb auf, eine der Parteien zu wählen, die für eine „neue soziale Wohnungspolitik“ stehen.

„Grundrecht – aber teuer“, titelte die Tageszeitung *Neues Deutschland* am 5. August 2021 über einem Bericht zum Thema „Wohnen in Deutschland“. Denn viele der 8,4 Millionen Mieterhaushalte in deutschen Großstädten können das Grundrecht ohne staatliche Unterstützung nicht mehr in Anspruch nehmen. 49,2 Prozent dieser Haushalte, in denen rund 6,5 Millionen Menschen leben, geben mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Warmmiete auf. Rund ein Viertel (25,9 Prozent) der Haushalte in den deutschen Großstädten, das entspricht knapp 2,2 Millionen Haushalte mit knapp 3,1 Millionen Bewohnerinnen und Bewohnern, muss sogar mindestens 40 Prozent des Einkommens für Warmmiete und Nebenkosten aufwenden, knapp zwölf Prozent oder fast eine Million Haushalte sogar mehr als die Hälfte. Diese erschreckenden Zahlen sind einer von der Hans-Böckler-Stiftung geförderten Studie zu entnehmen, die an der Humboldt-Universität zu Berlin erstellt wurde.

„Grundrecht – aber teuer“

2,1 Millionen Menschen haben nach dem Entrichten von Miete und Betriebskosten weniger Geld zur Verfügung als das sozialrechtlich zugesicherte Existenzminimum – und das in zahlreichen Fällen trotz Wohnungszahlungen! Besonders prekär ist die Situation der Alleinerziehenden, von denen 90 Prozent Frauen sind. Ein Viertel dieser Gruppe lebt unter dem Existenzminimum. Das heißt: Die Betroffenen haben weniger

Geld als Hartz-IV-Empfänger zur Verfügung – und das, obwohl das Wohnen laut UN-Menschenrechtscharta zu den unveräußerlichen Grundrechten gehört. Interessant ist in diesem Zusammenhang der Blick auf die enormen Einkommensunterschiede, die es bei Mietern in den Großstädten gibt: Haushalten der höchsten Einkommensklasse steht vor Abzug der Wohnkosten durchschnittlich ein 4,4-mal so hohes monatliches Nettoeinkommen zur Verfügung als denjenigen der untersten Einkommensgruppe. Das verdeutlicht: Auch bei Mietern gibt es eine Zwei-Klassen-Gesellschaft.

Der „harte Kern der Wohnungsnot“ habe im Verlauf der Zeit sogar etwas zugenommen, ist in der Untersuchung nachzulesen. „Bundesweit umfasste das strukturelle Versorgungsdefizit über 1,5 Millionen Wohnungen, die selbst bei angenommener bester Verteilung für eine leistbare und angemessene Wohnversorgung in den Großstädten fehlten“, sagt der Stadtsoziologe und Mietenexperte Dr. Andrej Holm, dessen Team die Studie verfasst hat. „Die Wohnverhältnisse sind nicht nur Ausdruck, sondern selbst Faktor der sozialen Ungleichheit in unseren Städten. Die ohnehin schon bestehende Einkommenspolarisierung wird durch die Mietzahlung verstärkt. Und: Wohnen kann arm machen“, betont Holm.

Miete verschlingt 50 Prozent des Einkommens

Zahlen des Statistischen Bundesamts untermauern diese Einschätzung. Bereits 2019 lebten rund 14 Prozent der Bevölkerung in Haushalten, die die hohen Mieten nicht mehr stemmen konnten. Betroffen waren schon vor der Corona-Pandemie demnach 11,4 Millionen Menschen. „Der Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung hat gezeigt, dass die individuelle Wohnkostenbelastung im bundesweiten Durchschnitt bei fast 30 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens liegt, bei einkommensarmen Haushalten mit weniger als 1.300 Euro Nettoeinkommen sogar bei fast 50 Prozent“, rechnet DMB-Präsident Lukas Siebenkotten vor (siehe auch Interview auf Seite 9).

Am Rand der Gesellschaft bröckelt es, Wohnen ist die neue soziale Frage. In Deutschland ist der Wohnungsmarkt im Vergleich zu anderen europäischen Län-

dern wie beispielsweise Italien besonders speziell. Während im traditionellen Sehnsuchtsland der Deutschen die meisten Menschen im Eigentum und nur 24 Prozent der Bevölkerung zur Miete wohnen, sind es laut einer Umfrage von „Statista Global Consumer Survey“ zwischen Flensburg und Berchtesgaden 64 Prozent – mithin knapp zwei Drittel der Bevölkerung. Und von den Betroffenen müssen immer mehr kämpfen, um die steigenden Mieten überhaupt noch zahlen zu können.

In Berlin und Hamburg fehlen 345.000 bezahlbare Wohnungen

Am größten sind die Versorgungsdefizite in den Millionenstädten. Allein in Berlin und Hamburg fehlen laut der Böckler-Studie 345.000 bezahlbare Wohnungen. Vor allem kleine und günstige von Singles bewohnte Objekte seien rar. „In Hamburg wurden in den letzten zehn Jahren erfreulicherweise gut 70.000 neue Wohnungen gebaut. Wenig erfreulich ist, dass im gleichem Zeitraum der Bestand der geförderten Wohnungen weiter geschrumpft ist“, präzisiert Siegmund Chychla die Situation in der Hansestadt. Deshalb fordert der Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg, dass der Senat die neuen Möglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes voll ausschöpfen sollte, um vor allem dem Bau von bezahlbaren Wohnungen einen neuen Schub zu geben. Zudem sei es wichtig, „dass das für den Herbst angekündigte Umwandlungsverbot für Mietwohnungen im gesamten Stadtgebiet lieber heute als morgen vom Senat beschlossen wird“. Sonst werde das Wohnen immer teurer.

Mieterbund fordert „grundlegenden Kurswechsel“

Doch die wesentlichen Stellschrauben für eine bessere und effizientere Wohnungspolitik werden nicht nur in Hamburg gestellt, sondern vor allem im Bund. Deshalb fordert der Deutsche Mieterbund im Vorfeld der Bundestagswahl von der neuen Regierung eine „faire und gemeinwohlorientierte Wohnungs- und Mietpolitik, mit denen Mietsteigerung und Verdrängung gestoppt, Bodenspekulation verhindert und der Neubau bezahlbarer Wohnungen gesteigert werden können“. Am 26. September haben Mieterinnen und Mieter die Wahl (siehe hierzu den Parteiencheck des MJ auf Seite 8).

ERUON BAULAND BODENPREISE DECKI AMMENARBEIT
 AFTE FEM NTLICHES BAU EBOT NIS ETE ABSCHREI-
 STITIC GENOSSEN UNUN NIS SOZIALWOHNUN-
 EZUG WOHN GEMEINN ICHES SOZIALWOHNUNGEN
 SVERFAHRE CL N VON ST ARDS BAU-
 KLIMAVERT STETES MI ORATO-
 NSRATE ERH ASE MIETEN REKO

Der DMB skizziert Auswege aus dem Di- lemma. Die wichtigs- ten Forderungen im Einzelnen: X

Kurz vor der Weichen stellenden Wahl haben 400 Delegierte auf der Mitgliederversammlung des Deutschen Mieterbunds zahlreiche Forderungen für einen besseren Mieterschutz formuliert und einen „grundlegenden Kurswechsel“ in der Mieten- und Wohnungspolitik des Bundes gefordert. „Die Wohnungsmärkte in Deutschland geraten mehr und mehr aus den Fugen. Trotz vollmundiger Versprechen und zahlreicher Ankündigungen der Politik, Wohnraumgipfel und Wohnraumoffensive der Bundesregierung – es werden viel zu wenige Wohnungen in Deutschland neu gebaut, vor allem zu wenige bedarfsgerechte, das heißt für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbare Mietwohnungen in Städten und deren Umfeld“, ist im Leitantrag zu lesen, der auf dem Mietertag verabschiedet wurde. Während private Wohnungsunternehmen, Immobilienfonds und Kapitalgesellschaften bei steigenden Aktienkursen Rekordgewinne machten, zahlten Mieterinnen und Mieter die Zeche.

Zahl der Sozialwohnungen sinkt weiter

Der Mieterbund kritisiert, dass in der vergangenen Legislaturperiode nicht nur der angestrebte Bau von bundesweit 1,5 Millionen neuen Wohnungen um ein Fünftel verfehlt wurde, sondern dass auch am Bedarf vorbei gebaut worden sei. Ein genauer Blick auf die Zahlen verdeutlicht das Dilemma: Von den jährlich knapp 300.000 fertig gestellten Wohneinheiten sind nur rund 75.000 typische Mietwohnungen. Nur ein Zwölftel der Neubauten – also knapp 25.000 – sind Wohnungen mit Preisbindungen, sprich: Sozialwohnungen, die sich Normalverdiener und einkommensschwächere Haushalte überhaupt noch leisten können. Weil aber gleichzeitig jährlich zwischen 40.000 und 60.000 Wohnungen aus den zeitlich befristeten Preisbindungen fallen und so den Status einer Sozialwohnung verlieren, gibt es heute nur noch etwa 1,1 Millionen Sozialwohnungen in Deutschland. Das seien nur fünf Prozent des Mietwohnungsbestands, rechnet der DMB vor. Und es kommt noch schlimmer bei den Sozialwohnungen: Tendenz weiter stark sinkend!

„50-Prozent-Gemeinwohl-Ziel“ anstreben: Sozialwohnungen, öffentliche Wohnungen, Genossenschaftswohnungen und Wohnungen gemeinnütziger Unternehmen sollen in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf perspektivisch die Hälfte aller Mietwohnungen ausmachen. Der Bestand der Sozialwohnungen muss bis zum Jahr 2030 auf zwei Millionen aufgestockt werden – und zwar mit möglichst langen Bindungsfristen. Um das Ziel zu erreichen, ist der Neubau von jährlich 90.000 Sozialwohnungen erforderlich. Ferner sollte Kommunen ein Vorkaufsrecht bei der Veräußerung von Grundstücken eingeräumt werden.

X Bodenspekulation eindämmen: Die Preise für baureife Grundstücke sind innerhalb von zehn Jahren bundesweit durchschnittlich um 55 Prozent gestiegen, in Ballungszentren sind die Preise in dieser Dekade regelrecht explodiert – in Berlin beispielsweise beträgt die Steigerungsrate „aberwitzige“ 450 Prozent. Man muss nicht Mathematik studiert haben, um zu begreifen, dass auf solchen Grundstücken weder preisgünstiger Wohnraum noch Schulen oder Kitas entstehen können. Deshalb empfiehlt der DMB, dass die Kommunen Bodenvorratspolitik betreiben sollen. Das heißt: Grundstücke aufkaufen, bei abgeschlossener Innenentwicklung Bauland ausweisen und Grundstücke nur noch im Rahmen des Erbbaurechts vergeben – vorrangig für den Bau von Sozialwohnungen.

X Neue Gemeinnützigkeitsrecht: Es muss ein neues Gemeinnützigkeitsrecht geschaffen werden, mit dessen Hilfe dauerhaft soziale Zweck- und Preisbindungen für die Wohnungsbestände gemeinwohlorientierter Unternehmen gesichert werden können. Neben der öffentlichen Hand und kommunalen Wohnungsunternehmen schaffen Genossenschaften, Kirchen, Wohlfahrtsverbände und Stiftungen am ehesten nachhaltigen, bedarfsgerechten, sozialen und bezahlbaren Wohnraum. Sie sollen durch das neue Gemeinnützigkeitsrecht gestärkt und gefördert werden – zum Beispiel durch steuerliche Besserstellungen, einfacheren Zugang zu Bauland oder eine Privilegierung bei der Vergabe öffentlicher Grundstücke.

X Bundesweiter Mietenstopp für Bestandsmieten: Da die Mieten auch während der Corona-Pandemie angestiegen sind und auch kleine Städte von dieser Entwicklung nicht verschont wurden, müssen Mieten in bestehenden Mietverhältnissen flächendeckend für sechs Jahre auf dem aktuellen Niveau eingefroren werden. Auch bei Wiedervermietungen sind strikte Oberwerte vonnöten. Ausnahmen: Mieten im Neubau. Außerdem dürfen „faire Vermieter“ wie Genossenschaften und viele private Wohnraumanbieter die Mieten jährlich maximal um zwei Prozent erhöhen.

X Kündigungsschutz verbessern: Nur Vertragsverletzungen und tatsächlicher Eigenbedarf – Voraussetzung: nahe Familienangehörige wollen die Wohnung dauerhaft nutzen – dürfen Kündigungsgründe sein. Kündigungen wegen Mietschulden müssen durch Nachzahlung offener Mietschulden innerhalb einer Schonfrist abgewendet werden können.

X Verhinderung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: Die Umwandlung ist eine der Hauptursachen für die Verdrängung von Mietern aus ihrem bisherigen Wohnumfeld und ihren Wohnungen. Das gesetzliche Vorkaufsrecht schützt Mieter angesichts der gehandelten Preise und mangels eigener Kaufkraft nur in seltenen Ausnahmefällen. Umwandlungen sind deshalb zu vermeiden und sollten flächendeckend von einer Genehmigung der Gemeinde abhängig gemacht werden.

X Faire Verteilung Klimaschutz-Kosten: Nach geltendem Recht kann der Vermieter acht Prozent seiner Modernisierungskosten zeitlich unbefristet auf die Jahresmiete umlegen – maximal zwei beziehungsweise drei Euro pro Quadratmeter und Monat innerhalb von sechs Jahren. Das ist für viele Mieterinnen und Mieter nicht bezahlbar. Deshalb muss die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB abgeschafft werden. Die Kosten sollten zwischen Mietern, Vermietern und dem Staat gedrittelt werden.



Bundestagswahl 2021

Check: Was die Parteien zur Wohnungspolitik sagen

Das *MieterJournal* hat die Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl am 26. September unter die Lupe genommen und sie auf vier Kernforderungen des Deutschen Mieterbunds (DMB) abgeklopft. Hier ist das Ergebnis:

- Mietenstopp bei Bestandsmieten für sechs Jahre
- Bestand der Sozialwohnungen bis 2030 auf zwei Millionen erhöhen
- Wiedereinführung des gemeinnützigen Wohnungssegments
- Kündigungsschutz für Mieter verbessern

	CDU CSU	SPD	BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN	Freie Demokraten FDP	DIE LINKE.	AfD
1	-	+	+	-	+	-
4	-	+	+	-	+	-
7	-	+	+	-	+	-
8	-	+	+	-	+	-

- 1.) Keine Verschärfung der Regulierung des Mietrechts
- 2.) fünfjähriges Mietmoratorium auf angespannten Wohnungsmärkten
- 3.) Mietenstopp ist „planwirtschaftliche Idee“
- 4.) lieber das Wohngeld anheben
- 5.) Sozialwohnungen nur für „Härtefälle“
- 6.) mehr Wohngeld statt Sozialwohnungsbau
- 7.) zuerst Eigenheime fördern
- 8.) „der beste Mieterschutz ist ausreichender Wohnraum“

„Der Deutsche Mieterbund erwartet, dass die derzeitige und die künftige Bundesregierung einen solchen grundsätzlichen Kurswechsel in der Wohnungspolitik einleiten und konsequent fortsetzen werden“, heißt es in dem DMB-Forderungskatalog. Damit die Politikwende auch kommt, ruft der DMB die Mieterinnen und Mieter in Deutschland dazu auf, „die Parteien und Personen gezielt zu unterstützen, die eine neue soziale Wohnungspolitik im Sinne der Forderungen des Mieterbundes ernsthaft betreiben“.

Bundestagswahl: Senat startet Gesetzesini auf letzten Drücker

Auf den letzten Drücker vor der Bundestagswahl kündigte der Senat im August eine Bundsratsinitiative zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Anwendung der Mietpreisbremse. Ziel ist es, der Umgehung der Mietpreisbremse durch Kurzzeitvermietungen von bis zu sechs Monaten und der Vermietung von möblierten Wohnungen einen Riegel vorzuschieben. Der Mieterverein zu Hamburg begrüßt den „überfälligen“ Vorstoß, dessen Vorsitzender Siegmund Chychla wundert sich allerdings darüber, dass der Senat die Gesetzesinitiative erst kurz vor der Bundestagswahl startet: „Es bleibt zu hoffen, dass es nicht nur bei der Ankündigung bleibt und der Senat sich auch nach den Wahlen zum Bundestag energisch für die dringend erforderliche Gesetzesnachbesserung zum Schutz der Mieter einsetzen wird.“



Foto: DMB

Interview: Lukas Siebenkotten, DMB-Präsident

„Partieprogramme genau anschauen!“

Im Gespräch mit *MJ*-Redakteur Volker Stahl bewertet Lukas Siebenkotten, seit 2019 Präsident des Deutschen Mieterbunds (DMB), die Wohnungspolitik der Großen Koalition und erklärt, was die neue Bundesregierung besser machen muss.

Wie steht es um die Mieterhaushalte in Deutschland nach 16 Jahren CDU-geführter Bundesregierungen?

Nicht sonderlich gut. Die Mieten steigen immer weiter. Ein Ende der Preisspirale ist nicht in Sicht. Der spekulative Handel mit Mietwohnungen boomt. Nahezu die Hälfte der Mieterinnen und Mieter in Großstädten hat Angst, die Miete künftig nicht mehr zahlen zu können.

Welche Schulnote verdient die Große Koalition im Bund für ihre Wohnungspolitik?

Vier plus.

Was war gut, was schlecht?

Das selbstgesetzte Hauptziel, in der Legislaturperiode 1,5 Millionen neue Wohnungen zu errichten, wurde nicht erreicht, es werden nur etwa 1,2 Millionen sein. Bedenkt man außerdem, dass seit längerer Zeit zu wenig bezahlbarer Wohnraum errichtet worden ist, fehlen mindestens eine Million Wohnungen, die sich Normalverdiener und Menschen mit geringerem Einkommen leisten können. Auch das Problem der Umgehung der Grunderwerbsteuer, auf die viele Kommunen angewiesen wären, wurde nicht gelöst – die sogenannten Share Deals sind weiterhin möglich. Die ‚Reform‘ hat hier also so gut wie nichts gebracht. Eine richtige Reform war durch die Blockadehaltung der Union nicht durchsetzbar. Auf der anderen Seite hat die Bundesregierung durch eine Grundgesetzänderung ermöglicht, dass der Bund auch weiterhin den Ländern Zuschüsse für den sozialen Wohnungsbau geben darf, und im Bereich der Modernisierungsmieterhöhungen ist eine sinnvolle Kappungsgrenze eingeführt worden.

Was halten Sie davon, dass die Regierungspartei SPD kurz vor der Bundestagswahl plötzlich „Mietenstopp für fünf Jahre – jetzt!“ fordert?

Sehr viel. Wir freuen uns, dass die SPD diese Forderung des DMB unterstützt. Unser Verband setzt sich zusammen mit dem DGB, dem Paritätischen Gesamtverband und einigen Mieterinitiativen für einen bundesweiten Mietenstopp ein. Eine Atempause für Bestandsmieter vor immer weiter steigenden Mieten ist überfällig.

Geben Sie eine Wahlempfehlung für eine Partei ab?

Nein. Wir empfehlen Mieterinnen und Mietern, sich genau anzuschauen, was die Parteien auf dem Feld der Wohnungspolitik und des Mietrechts im Programmangebot haben und ihre Wahlentscheidung daran zu orientieren, wie sie diese Angebote einschätzen.

Was sind Ihre Kernforderungen an die neue Bundesregierung?

Vor allem verlangen wir eine faire und gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik, sprich eine echte Offensive für den Bau und den Erhalt bezahlbarer Wohnungen, die Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit, die Verhinderung von Boden- und Immobilienspekulation,

die gerechte Verteilung der Kosten der klimapolitisch notwendigen energetischen Sanierung des Gebäudebestands – natürlich begleitet durch gesetzliche Regeln für einen effektiven Mieterschutz.

Was macht der DMB, um seinen Forderungen Nachdruck zu verleihen?

Wir machen vor allem durch unsere Öffentlichkeitsarbeit auf unsere Forderungen aufmerksam und sind in vielen Medien präsent. Wir begleiten die Parteien und Bundestagsfraktionen bei der Erarbeitung von Wahl- und Koalitionsprogrammen, soweit Wohnungs- und Mietpolitik betroffen sind, und leisten damit klassische Lobbyarbeit für Mieterinnen und Mieter. Wir engagieren uns in verschiedenen Verbandsbündnissen sowohl, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen als auch, um die notwendige Verschränkung zwischen sozialen Anliegen und dem Klimaschutz zu gewährleisten. Zudem haben wir für unsere Forderungen im September in Berlin demonstriert.

Kann die Enteignung großer Wohnungsunternehmen den Wohnungsmarkt entspannen?

Sie kann dazu beitragen, dass bezahlbarer Wohnraum bezahlbar bleibt. Zu bedenken ist allerdings, dass laut Grundgesetz dem bisherigen Eigentümer eine Entschädigung gezahlt werden muss. Niemand weiß zurzeit, wie hoch diese sein würde. Aber: Das Grundgesetz lässt die Vergesellschaftung ausdrücklich zu, es handelt sich also nicht um ‚Kommunismus‘ oder ‚eine Rückkehr zur DDR‘, wie es schon behauptet wurde.

In welchen Bundesländern wird vernünftige Wohnungspolitik gemacht und wo eher nicht?

Während zum Beispiel Baden-Württemberg in den letzten zehn Jahren ausgesprochen wenig für die soziale Wohnraumförderung getan hat, haben Bayern und Nordrhein-Westfalen sie nie vollständig aus dem Auge verloren. In Hamburg hat der frühere Erste Bürgermeister Olaf Scholz die Wohnungsbaufrage vor Jahren zur Chefsache gemacht und damit Erfolge erzielt.

Wie stellt sich für Sie die Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt dar?

Auch in Hamburg fehlen bezahlbare Wohnungen. Von einem entspannten Wohnungsmarkt ist auch Deutschlands zweitgrößte Stadt ein ganzes Stück entfernt. Dennoch könnten sich andere eine Scheibe davon abschneiden, wie in Hamburg Wohnungspolitik organisiert ist.

Welchen Anteil hat der Mieterverein zu Hamburg an dieser Entwicklung?

Er hat einen großen Anteil an der gemeinsamen Wohnungspolitik des Senats und der wohnungspolitischen Verbände. Der Mieterverein zeichnet sich durch realistische, nicht durch utopische Forderungen aus, die er dann allerdings mit großem Engagement und der notwendigen Hartnäckigkeit verfolgt. Das ist ein Erfolgsrezept.



Stadtteil-Rundgang (18)

Viel Natur, hübsche Häuser und eine Sportplatzbrache

Mit Volker Neue durch Farmsen



Stadtteilkenner und Pädagoge Volker Neue (66).

Von Sabine Deh

Glück muss man haben: Für den Farmsen-Rundgang hätte sich das MieterJournal keinen kundigeren Stadtteilführer als Volker Neue wünschen können. Der 66-jährige Pädagoge ist hier aufgewachsen, zur Schule gegangen und lebt, abgesehen von einer kurzen Unterbrechung, bis zum heutigen Tag hier. Darüber hinaus ist er im Vorstand des örtlichen Bürgervereins vertreten, und Gründungsmitglied der Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Farmsen (MGF). Hauptberuflich ist er Büroleiter des Farmsener Turnvereins von 1926.

„Ich hoffe, Sie haben etwas Zeit mitgebracht, denn Farmsen ist groß“, warnt Neue uns, während wir schnellen Schritts den Parkplatz beim Farmsener TV überqueren. Hier erwartet uns gleich die erste Sehenswürdigkeit – die unter Denkmalschutz stehende Karl-Schneider-Halle auf dem Gelände des VHS-Zentrums. Das Gebäude mit Besuchertribüne wird für Sport- und Kulturveranstaltungen genutzt. Wir queren den Berner Heerweg, streifen das Gelände des SC Condor von 1956 und befinden uns plötzlich auf einem verwunschenen Wanderweg entlang der Berner Au, den auch Neue oft und gerne mit seiner Frau nutzt. Vereinzelt gelingt es der Spätsommersonne, sich einen Weg durch die dicht belaubten Kronen der Bäume zu bahnen. Ein paar Strahlen spiegeln sich malerisch im klaren Wasser des Bachs.

Lebenswerter Stadtteil ...

„Das Leben in unserem grünen Farmsen ist wirklich lebenswert“, findet unser Rundgangführer. Nur Parkplätze seien rar, weshalb er jedem Neubürger rät, ohne Auto in den Stadtteil zu ziehen. Wir laufen vorbei an schmucken Einfamilien- und Mietshäusern in allen Größen und Formen. „Im gesamten Gebiet steht die Wohnfunktion im Vordergrund“, heißt es über Farmsen in der Datenbank des Statistikamts Nord. Wir werfen einen Blick in die Halle von Eisland. In der Sportarena trainiert die Eishockeymannschaft Crocodiles Hamburg. Ein Stück weiter ragt vor uns das Einkaufszentrum Farmsen auf. „Diese Kreuzung ist den Bewohnern des Stadtteils ein Dorn im Auge“, berichtet Neue und deutet in Richtung Ampel am U-Bahnhof Farmsen. Durch dieses Nadelöhr unter der Bahnbrücke fädeln sich täglich tausende Personenkraftwagen, Laster und Busse ein.

Fünf Buslinien sind hier im Einsatz, darunter mehrere Gelenkbusse, die häufig nicht genügend Platz zum Manövrieren haben. Die ohnehin schmale Straße soll demnächst zugunsten besserer Radwege an Fläche verlieren. Die Anwohner befürchten, dass diese Baumaßnahme die ohnehin chaotische Verkehrslage noch erheblich verschärfen wird.

... nur die große Kreuzung nervt

Wir lassen den Trubel rund um Bahnhof und Einkaufszentrum hinter uns und flanieren durch die Wohnanlagen in der Straße Am Luisenhof. Was auffällt: Sobald wir die Hauptverkehrsstraßen verlassen, herrscht angenehme Stille. Die Mietshäuser, mit den zum Teil liebevoll dekorierten Balkonen und Terrassen, sind in verschiedenen Pastelltönen getüncht und erinnern in ihrer Farbgestaltung ein klein wenig an das Art Déco-Viertel in Miami. Zwischen den Straßen Am Luisenhof, Vom-Berge-Weg und Tegelweg hat die Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Farmsen (MGF) im Juli mit dem Neubau mehrerer Häuser begonnen. Geplant sind insgesamt 275 neue Wohnungen, davon 74 barrierefrei. Bis 2024 soll das Ensemble bezugsfertig sein.

Durch die Röhnkoppel spazieren wir vorbei an hübschen Einfamilienhäusern und stehen am Ende der Straße vor dem Gymnasium Farmsen, das 2017 eingeweiht wurde und mit dem Slogan „Schule im Grü-

nen“ wirbt. Am Neusurenland erreichen wir das Naturbad Farmsen. Dank der guten Kontakte von Volker Neue dürfen wir einen Blick auf die Anlage werfen. Umgeben von Bäumen und Büschen liegt ein spiegelglatter See, umgeben von 200 Meter Sandstrand. Trotz einer Wassertemperatur von 21 Grad ist weit und breit kein Badegast zu sehen. „Die Außentemperatur ist heute einfach zu niedrig, und außerdem hat die Schule wieder angefangen“, erklärt der nette Bademeister den Besuchermangel. Einen Steinwurf entfernt machen wir vor der BMX-Bahn am Neusurenland halt. Die Sportanlage wurde vor ein paar Jahren im Zuge der Bewerbung Hamburgs für die Olympischen Spiele 2024 gebaut. Den Zuschlag für die Austragung erhielt Paris, weil die Hamburger Bevölkerung dagegen stimmte. Den Kids ist das egal, sie tüfteln hier oft und gern an neuen Tricks mit ihren Zweirädern.

Kein Wohnungsbau auf altem Postsportplatz

„Und jetzt kommen wir zu einem uner-



Soll saniert werden: Ein altes Haus an der Bushaltestelle Ebersveje.



Anneliese-Tuchel-Weg: Im Neubaugebiet der SAGA wurden bereits 2019 die ersten Mehrfamilienhäuser bezogen.

freulichen Kapitel des Stadtteils“, kündigt Volker Neue an und führt uns zu einem ungepflegten Sportplatz gleich nebenan. Der Senat hatte im Jahr 2018 einen Vertrag mit der Baugenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG zur Bebauung eines kontaminierten Geländes einer ehemaligen Mülldeponie am Neusurenland zugestimmt, der den Weg für eine Nachverdichtung freimachen sollte. Auf dem Gebiet des ehemaligen Post-Sportplatzes war der Bau von rund 800 neuen Wohneinheiten geplant. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie der Behörde für Umwelt und Energie wurden verschiedene Sanierungsvarianten untersucht. Die Experten kamen zu dem Schluss, dass alleine der Komplettaushub der Altlagerungen rund 191 Millionen Euro kosten und überdies etwa zwölf Jahre dauern würde. Daraufhin nahm die Genossenschaft Abstand von ihren Neubauplänen. „Konkrete Ideen, wie jetzt mit dem Gelände verfahren werden soll, gibt es bislang nicht“, berichtet unser Stadtteilführer.

Farmsen ist seit 2.000 Jahren besiedelt

Auf dem Weg zurück kommen wir am Büro der Mieter- und

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Farmsen (MGF) vorbei. Aktuell bietet die MGF in einem der bunten, dreigeschossigen Häuser im Vom-Berge-Weg eine 50 Quadrat-



meter große Zweizimmerwohnung für 398,41 Euro Kaltmiete an. In einem Schaukasten am Eingang des Quartierbüros werden archäologische Funde aus den 1950er Jahren dokumentiert. Man erfährt, dass Wohnen in Farmsen eine lange Tradition hat. Demnach befand sich auf dem Gelände der Mietergenossenschaft bereits vor 2.000 Jahren eine dörfliche Siedlung. Bei Ausgrabungen des Archäologischen Museums Hamburg konnten 14 Hofanlagen freigelegt werden. Spuren von Feuerstellen, Schmiedeplätzen und Dorfbrunnen zeugen vom Leben der Menschen in der Eisenzeit.

Interessanter Stadtteil für Familien und Studenten

An der August-Krogmann-Straße bewundern wir die Seniorenwohnanlage von Pflegen & Wohnen, die

in einem kleinen Park mit Springbrunnen liegt, umgeben von zum Teil historischen Häusern. In einer Seitenstraße baut die SAGA derzeit sieben neue Gebäude mit insgesamt 240 Wohnungen. Die ersten Mehrfamilienhäuser in den neu angelegten Straßen Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg waren bereits im vergangenen Jahr bezugsfertig. „Mit etwas Glück kann man in Farmsen derzeit eine Wohnung zu einem Quadratmeterpreis von gut acht Euro Kaltmiete bekommen“, weiß Volker Neue. Einer der Gründe, weshalb Farmsen für Familien und Studenten immer interessanter wird.

Am Ende unseres spannenden Rundgangs zeigt uns Volker Neue noch, wo er selbst mit seiner Gattin wohnt. Das Paar hat es sich in einer ehemaligen Ladenzeile in einem kleinen, blauen Flachdachbungalow mit Terrasse gemütlich gemacht. Zum Einkaufszentrum und zur U-Bahn sind es nur fünf Minuten Fußweg – ein großer Pluspunkt für seine Frau, die bereits vor Jahren an Multipler Sklerose erkrankte und seit einiger Zeit auf einen Rollstuhl angewiesen ist. „Dass wir diese barrierefreie Wohnung im Zentrum von Farmsen ergattert haben, war für uns wie ein Siebener im Lotto“, freut sich Neue. ■

Die Volkshochschule präsentiert sich alt-ehrwürdig, üppig verziert.



Farmsen in Zahlen

Einwohner: 35.477

Fläche: 8,3 km²

Bev. mit Migrationshintergrund: 33,8 %

Wohnungen: 17.407

Sozialwohnungen: 1.500

Personen pro Haushalt: 1,9

Ø Wohnungsgröße: 76,5 m²

Ø Miete (Neuabschluss): 10,73 Euro/m²

(Quellen: Statistikamt Nord, Gymnasium Ohmoor)



Mitglieder der Initiative „Rettet Horn“ vor der Baustelle an der Horner Rennbahn (links). Die Baustelle für die Abzweigung der U4 Richtung Horner Geest zieht durch das ganze Horner Zentrum (oben).

Freie Fahrt zur Horner Geest

2026 ist Hamburgs Nordosten besser an das U-Bahnnetz angeschlossen, doch es gibt auch Kritik

Von Reinhard Schwarz

Die Arbeiten für die Verlängerung der U4 über die Station Horner Rennbahn zur Horner Geest haben begonnen. Die U-Bahn soll künftig diese Region in Hamburgs Nordosten besser anbinden, zumal in diesem Gebiet einige neue Wohnviertel geplant sind. Derweil beklagen die direkten Anwohner der neuen Trasse die Einschränkung ihrer Lebensqualität während der Arbeiten: Die 2,6 Kilometer lange Baustelle rückt teilweise direkt an ihre Häuser heran, zahlreiche Bäume müssen gefällt werden.

U-Bahn-Anschluss für 3.100 Wohnungen

Zum Start der Bauarbeiten erklärte Hamburgs Erster Bürgermeister Peter Tschentscher im Februar 2021: „Die Verlängerung der U4 ist eine wichtige Investition für den Hamburger Osten. Mit den beiden neuen Haltestellen können in Zukunft weitere rund 13.000 Bürgerinnen und Bürger aus dem Stadtteil Horn direkt in das Hamburger Schnellbahnsystem einsteigen. Der Ausbau von U- und S-Bahnen ist ein zentrales Projekt des Senats, um die Mobilität und den Klimaschutz in Hamburg zu verbessern.“ 2026 soll der U4-Ausbau fertig sein. Perspektivisch sollen auch die zukünftigen Bewohner jener 3.100 Wohnungen einen U-Bahn-Anschluss bekommen, die bis 2030 in der Region Horner Geest entstehen sollen. „Zukunftsbild 2030“ nennt die Stadtentwicklungsbehörde dieses Projekt. Hierbei handelt es sich um kleinere Siedlungen, die Namen tragen wie: Östlich Haferblöcken, Gartenstadt Öjendorf, Horner Aufschwung oder Grüner Faden.

Doch der Bau der neuen U-Bahntrasse hat auch eine Kehrseite, auf die die Initiative „Rettet Horn“ seit geraumer Zeit aufmerksam macht. „Wir wohnen seit 54 Jahren am Heinrich-Kaufmann-Ring, nahe der Manshardtstraße, sechs Meter von der Baustelle entfernt. Das ist nicht mehr unser Stadtteil. Wohnzimmer, Schlafzimmer, das ehemalige Kinderzimmer und der Balkon gehen alle zur Baustelle. Wir haben sechs Tage in der Woche von Montag bis Samstag jeden Tag zwölf Stunden lang unerträglichen Lärm. Das macht täglich ‚bumm, bumm, bumm‘. Hinzu kommen der Dreck und der Staub. Und das soll nun über sieben Jahre so weitergehen?“, schimpft die 77-jährige Karin Rosenau. Weiterhin sollen für das Projekt etwa 769 Bäume gefällt werden, allein 128 in der Manshardtstraße.

Initiative kritisiert „offene Bauweise“ der Trasse

Die Initiative kritisiert vor allem, dass die neue U-Bahn-Trasse ab Horner Rennbahn in offener Bauweise entsteht. „Wir hatten als Initiative Vorschläge gemacht“, erläutert Hans Rosenau (78), „wie durch einen Schildvortrieb die Anlieger vor den massiven Beeinträchtigungen durch die offene Bauweise geschützt werden. Das wurde aber von den Behörden abgelehnt.“ Tatsächlich wurde diese Bauvariante von Experten durchaus erwogen, aber verworfen: angeblich zu teuer für die kurze Strecke von 2.600 Metern und technisch problematisch. „Bei der offenen Bauweise sind die Eingriffe in die Oberfläche mit den daraus verbundenen Konsequenzen größer als bei einem Schildvortrieb“, heißt es in einer Untersuchung aus dem Juni 2018. „Durch

das Herstellen einer offenen Baugrube ist es erforderlich, eine größere Anzahl von Bäumen in der Manshardtstraße zu fällen“, räumen die Autoren ein. Fazit: „Insgesamt sind die Kosten für eine offene Bauweise geringer als bei einem Schildvortrieb.“

Laut Hochbahnsprecherin Lena Steinat betragen „die Gesamtbaukosten für die 2,6 Kilometer lange Strecke der U4 Horner Geest und der Haltestellen 465 Millionen Euro.“ Der Bund beteilige sich mit bis zu 212 Millionen Euro an dem Vorhaben. Das hätte man wesentlich billiger haben können, argumentiert Heike Sudmann (Die Linke): „Drei Kilometer U-Bahn für 465 Millionen Euro sind ein Wahnsinn, zumal die Hochbahn zugegeben hat, dass die Fahrgastzahlen auch mit Bussen zu bewältigen seien. Für dieses Geld lässt sich eine oberirdische Straßenbahn mit über 20 Kilometer Länge bauen.“

Projekt kostet 465 Millionen Euro

Monika Bock vom Naturschutzbund Deutschland (NABU) verweist auf die Bedeutung der Pflanzen für das Klima vor Ort: „Die Bäume haben eine wichtige Funktion für das Lokalklima, spenden Schatten und wirken kühlend, darüber hinaus bieten sie Kleintieren Lebensraum.“ Es sei zwar gesetzlich geregelt, dass Ersatz für die gefällten Bäume geschaffen werden muss, „aber dies erfolgt nicht unbedingt am selben Ort, auch werden stattdessen teilweise Geldzahlungen festgesetzt.“ Langfristig dürfte sich die bessere Anbindung an das U-Bahnnetz aber für den Klimaschutz auszahlen, sind sich die Stadtplaner sicher. ■

Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (6)

Frühes Mekka des Hamburger Sports

Fix was los war auf dem Heiligengeistfeld schon immer. Dort findet traditionell nicht nur dreimal jährlich das größte Volksfest Norddeutschlands statt, auf der rund 20 Hektar großen Freifläche im Stadtteil St. Pauli wurde auch Hamburger Sport- und Mediengeschichte geschrieben.

Von Volker Stahl

„Viehweide, Teil der städtischen Befestigungsanlagen, Gartenanlage, landwirtschaftliche Nutzfläche, Flaniermeile, militärischer Aufmarsch- und Exerzierplatz, Schauplatz des Hamburger Doms, Standort landwirtschaftlicher Ausstellungen, Abenteuerspielplatz für Kinder und Jugendliche, Schauplatz großer Demonstrationen – es gibt kaum etwas, was sich einen weiten Abschlag von der Reeperbahn entfernt noch nicht abgespielt hat“, schreibt der Sporthistoriker Uwe Wetzner im Buch über „Hamburger Sportstätten“ und nennt einen weiteren Markstein in der Geschichte des attraktiven Areals: „Mit der Eröffnung der Kunsteisbahn an der Glacischaussee am 1. Januar 1881 beginnt das Zeitalter der Nutzung für Leibesübungen, Spiel und Sport. Im Juli 1898 findet auf dem damals noch weitgehend unbefestigten Gelände das 9. Deutsche Turnfest statt.“

Es dauerte Jahrhunderte, bis das Heiligengeistfeld zum frühen Mekka des Hamburger Sport avancierte. Seinen Namen hat das ursprüngliche Weideland von dem 1247 erstmals urkundlich erwähnten Hospital zum Heiligen Geist. Seit Ende des 13. Jahrhunderts wurde das Hospital von Hamburger Ratsherren verwaltet. Während der militärischen Befestigung der Hansestadt in den Jahren von 1615 bis 1626 wurde das Heiligengeistfeld militärisch genutzt: Dort wurde exerziert und als Schussfeld zur Abwehr angreifender Truppen freigehalten. Auch später wurde die attraktive innerstädtische Freifläche nicht bebaut, sondern diente in Ergänzung zur benachbarten Reeperbahn vornehmlich dem Amüsement und der Zerstreuung. Nach 1850 wurden sogenannte Panoramen errichtet – Rundbauten aus Stein, in denen großformatige Gemälde gezeigt wurden. Bevorzugte Motive waren Schlachtenszenen.

Seit 1880 stellten Schausteller ihre Buden gelegentlich auch an der Glacischaussee und auf dem Heiligengeistfeld auf. Am 1. November 1893 verfügte die Polizeibehörde die generelle Verlegung des seit dem 17. Jahrhundert in Anlehnung an seinen Ursprung in und am 1329 fertiggestellten und 1806 abgerissenen Mariendom als „Dom“ bezeichnete Volksfest vom Pferdemarkt auf die außerhalb des Stadtgrabens gelegenen Freiflächen. Seit dem Jahr 1900 findet der Dom nur noch auf dem Heiligengeistfeld statt.

Dann brach das Zeitalter des Sports an, der damals noch nicht als solcher bezeichnet wurde. Bereits 1880 wurde auf dem Heiligengeistfeld die erste Kunsteisbahn eröffnet. Vier Jahre später fand dort der erste internationale

Eisschnelllauf- und Eiskunstlauf-Wettbewerb statt. Trotz hoher Eintrittspreise sollen zehntausende Zuschauer die Ränge gesäumt haben. Nach den Eisschnellläufern, Schlagballern, Leichtathleten und Turnern eroberten schließlich die Fußballer den Platz. Jugendliche von der benachbarten Volksschule Jägerstraße popularisierten dort den „Football“ – übrigens sehr zum Verdruss der Jünger von Turnvater Jahn. Die machten den aus Großbritannien stammenden Kick mit der Lederkugel als „englischen Aftersport“ oder „Fußlümmelei“ madig und verbreiteten Schauermärchen – von zahlreichen Beinbrüchen und sogar Todesfällen war die Rede. Dass diese sich bei der brutaleren Variante Rugby zugetragen hatten, verschwiegen sie geflissentlich.

Doch der Siegeszug des Fußballs war auch in der Hansestadt nicht mehr aufzuhalten. Das damals noch von Fußwegen durchzogene und teils als Schafweide genutzte Heiligengeistfeld war in den 1880er Jahren die Keimzelle vieler Hamburger Traditionsvereine wie des SC Victoria oder von St. Pauli Sport (heute: Grün-Weiß Eimsbüttel). Auf dem Sandacker wurde im Juni 1899 zudem das erste Städtespiel Hamburg gegen Berlin ausgetragen. Drei Jahre später errichtete der St. Pauli Turnverein an der angrenzenden Eimsbütteler Straße (heute: Budapeststraße) seine zweite Turnhalle – damals die größte in Norddeutschland. Zeitweise wurden auf dem Areal elf Fußballfelder abgesteckt. Das Arbeitersportkartell hatte dort ebenso seine Plätze wie die bürgerlichen Vereine Hansa 10 und Hansa 11, SC Vineta, SC Falke, St. Pauli Turnverein und SC Frisch Auf.

1925 wurde der erste Rasenplatz auf dem Heiligengeistfeld errichtet. Er wurde zur Heimstätte des 1910 von Abtrünnigen des St. Pauli Turnvereins gegründeten FC St. Pauli. 1935 erfolgte die Einweihung des ersten Stadions, das aus einer vierstufigen Stehtraverse an der Glacischaussee bestand und 1946 durch einen Neubau ersetzt wurde. Am 25. Dezember 1952 flimmerte die Partie FC St. Pauli gegen den SV Hamborn 07 über den Bildschirm – es war die erste TV-Liveübertragung eines Fußballspiels in der Bundesrepublik. Nach der Verlagerung der Sportstätte Anfang der 1960er-Jahre erfolgte von 2006 bis 2015 der Umbau des heute knapp 30.000 Zuschauer fassenden Millerntor-Stadions.





So stellen sich die Planer das Elbinselquartier vor (links).

Auch die Brücken der alten Wilhelmsburger Reichsstraße werden abgerissen (oben).

An der Neuenfelder Straße, nahe der Stadtentwicklungsbehörde, kann ein Stück neues Wilhelmsburg besichtigt werden (rechts).



Wilhelmsburg wächst

Mit dem Rückbau der alten Reichsstraße verändert die Elbinsel ihr Gesicht

Von Reinhard Schwarz

Ein Stadtteil mit vielen Facetten: Wer an der alten Wilhelmsburger Reichsstraße entlang radelt, findet am Wegesrand Unmengen an wuchernden Brombeersträuchern. Ein Mann sammelt dort Kräuter für seine Schildkröten. „Die Blätter hier sind besser als die im Laden“, sagt er und schwingt sich wieder auf sein Rad. Gut einen Kilometer weiter im Reiherstiegviertel pulsiert das Leben. Menschen sitzen an der Straße vor den Cafés und Restaurants, genießen den Spätsommer. Manche fühlen sich hier wie im Schanzenviertel – vor 25 Jahren.

Die „Innenstadt“ von Wilhelmsburg sollte nach der verheerenden Sturmflut 1962 eigentlich der Hafenerweiterung weichen. Doch dazu kam es nicht. Aber es wurde auch nicht viel an den alten Häusern gemacht. Heute gilt gerade der marode Charme des Reiherstiegviertels vielen als Pluspunkt, erinnert an Ottensen, bevor die Sanierungen einsetzen. Und vor allem: Noch bis in die jüngste Zeit galt die einst selbstständige Stadt als „bezahlbar“. Doch so wie es ist, bleibt es bekanntlich nicht: Die von Wasser umgebene Halbinsel ist längst von der Stadtplanung entdeckt worden. Vier neue Stadtteile mit rund 5.450 Wohnungen für etwa 10.000 Menschen sollen in den kommenden Jahren entstehen.

5.450 neue Wohnungen für 10.000 Menschen

Möglich wurde dies durch die Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße an die Trasse von S-, Fern- und Güterbahn. Derweil wird die alte Reichsstraße zurückgebaut. Am 7. Oktober 2019 wurde die neue Schnellstrecke eröffnet, die nun als

B 75 firmiert. „Mit der Verlegung der Wilhelmsburger Reichstraße an die Bahntrasse ist nun Realität geworden, was schon vor knapp 20 Jahren in einer Zukunftswerkstatt vorgedacht und als wünschenswerte und gute Weiterentwicklung Wilhelmsburgs angesehen wurde“, erklärt Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeld (SPD).

Nahe der alten Route entstehen die beiden Neubaugebiete „Elbinselquartier“ mit rund 2.100 und das „Wilhelmsburger Rathausviertel“ mit voraussichtlich 1.600 Wohnungen. Im Süden, kurz vor Harburg, ist das Inselfeldquartier geplant mit etwa 650 Wohnungen. Das vierte Neubaugebiet, das Spreehafenviertel mit circa 1.100 Wohnungen, sorgte schon im Vorfeld für Unmut bei vielen, denn für das Gebiet am idyllischen Ernst-August-Kanal müssen große Teile eines natürlich gewachsenen Waldes gerodet werden. Umweltschützer haben bereits angekündigt, den „wildern Wald“ vor den Motorsägen retten zu wollen.

„Wilder Wald“ soll weichen

Ein anderer Aspekt sorgt ebenfalls für Kritik: So hält der jetzige Senat weiterhin am „Drittel-Mix“ fest: ein Drittel Sozialwohnungen, ein Drittel frei finanzierte sowie ein weiteres Drittel in Eigentum. Linken-Bezirksabgeordneter Ronald Wilken aus Hamburg-Mitte äußert seinen Unmut: „Der Drittel-Mix hat nie wirklich funktioniert und ist viel zu niedrig gegriffen. Wir fordern mindestens 50 Prozent Bebauung im 1. Förderweg mit 6,60 Euro den Quadratmeter.“

Lorenz Fontheim von der Grünen-Bezirksfraktion wünscht sich auch mehr Sozialwohnungen: „Wir setzen uns schon länger und auch hamburgweit für einen

höheren Anteil geförderter Wohnungen ein und fordern zum Beispiel ein Stufenmodell mit 50 Prozent gefördertem Wohnungsbau in gefragten und zentralen Vierteln.“ Allerdings sei man an den „Vertrag zwischen Senat, Bezirken und Wohnungswirtschaft“ gebunden. Bezirksabgeordneter Timo Fischer (FDP): „Es ist keine Frage, dass wir mehr bezahlbaren Wohnraum in Hamburg brauchen. Bei den immensen Baukosten muss der geförderte Wohnraum quer finanziert werden, deshalb befürchten wir bei einer Erhöhung des Anteils einen Rückgang beim Neubau. Frei finanzierten Wohnraum ist vor allem wegen der hohen Baukosten so teuer.“ Sinnvoller sei es, „das Wohngeld zu erhöhen“.

Elbinsel-Verein kritisiert Planung

Manuel Humburg vom Verein Zukunft Elbinsel Wilhelmsburg ist mit der Gesamtplanung unzufrieden: „Das ursprünglich von dem ehemaligen Oberbaudirektor Jörn Walter entworfene Konzept sah die Weiterentwicklung Wilhelmsburg an den Rändern vor wie etwa am Spreehafen und am Veringkanal. Dazu hätte man aber den Schwerlast- und Hafenverkehr von der Harburger Chaussee und der Hafenrandstraße auf den Veddeleer Damm verlagern müssen.“ Dagegen hätten sich Hafenwirtschaft und Hamburg Port Authority gesperrt, „weil man bereits für die HafenCity viel Hafentfläche hergegeben hatte“. Von daher sei von der Stadtentwicklungsbehörde der Vorschlag gekommen, „das Gelände um die ehemalige Wilhelmsburger Reichsstraße zu bebauen, das war eine strategische Niederlage für Oberbaudirektor Walter.“ Das jetzt geplante Spreehafenviertel habe mit der ursprünglichen Konzeption nichts mehr zu tun, wettet Humburg. ■

Wohnen auf Aldi

Supermarktaufstockung und Dachgeschossausbau: Optionen gegen die Wohnungsknappheit

Von Folke Havekost

Verdichtung nach oben, die Idee klingt gut: Durch den Bau auf bestehenden Gebäuden kann Wohnraum geschaffen werden, ohne neue Flächen zu nutzen, die gerade in einer Großstadt rar und kostbar geworden sind. Dachgeschossausbauten und Supermarkt-Wohnhaus-Kombinationen liegen im Trend. Wie sehr kann das die angespannte Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt entschärfen?

Seit drei Jahren erleichtert die Hamburgische Bauordnung den Ausbau und die Aufstockung von Gebäuden. Unter anderem darf auf den Einbau oder Ausbau von Fahrstühlen verzichtet werden. Zudem besitzt die Bauaufsichtsbehörde größeren Spielraum, Anträge zu genehmigen, solange Brandschutz und Statik nicht beeinträchtigt werden. Ausnahmen von der Regel gelten, wenn „das Vorhaben ansonsten nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand verwirklicht werden kann“, wie es in Paragraph 69 der Bauordnung heißt. Insbesondere bei Deckenhöhen und Abstellflächen wird den Bauherren in ihrem Bestreben nach größerer Wirtschaftlichkeit im Zweifelsfall entgegengekommen.

75.000 Aufstockungen in Hamburg möglich

Rein baulich betrachtet, so eine Studie der HafenCity Universität, gebe es ein Potenzial von 75.000 Aufstockungen in Hamburg. Wirtschaftlich würde sich das allerdings bei weitem nicht für alle Objekte lohnen – und nicht überall würde sich ein aufgestocktes Gebäude so harmonisch ins Straßenbild eingliedern wie etwa in der Bahrenfelder Straße, wo Berliner Architekten 2019 einen Gelbklinkerbau um zwei Stockwerke erhöht haben.

Bis zu 40 Prozent der förderfähigen Kosten können über die Hamburgische Investitions- und Förderbank finanziert werden, das Objekt unterliegt dann einer zehnjährigen Mietpreisbindung. Die Durchschnittsmiete der geförderten Wohnungen darf dann drei Jahre lang 7,15 Euro pro Quadratmeter nicht überschreiten und in den folgenden sieben Jahren nicht über den Mittelwert des Mietenspiegels erhöht werden.

Trotz aller Erleichterungen sind solche Ausbauten aufwendig und teuer – zumal auch rechtliche Hürden zu nehmen sind, da Dachgeschosse in der Regel an die vorhandenen Mietparteien mitvermietet sind. Aus Eigentümersicht lohnen sie sich eher, wenn eigenes Geld in die Hand genommen und dafür eine spezifische Mietpreisbindung vermieden wird. „Die Nachfrage nach der Förderung von Dachgeschossausbauten ist unverändert gering“, teilt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen aktuell mit.

Neue Dachgeschosse eher in begehrten Stadtteilen

Die Ausbaukosten in oft sechsstelliger Höhe spiegeln sich in hohen Mieten wider, weshalb solche Projekte eher in begehrten Stadtteilen wie Eimsbüttel oder Ottensen durchgeführt werden. So entstehen eher Penthouse-artige Wohnungen als der dringend benötigte bezahlbare Wohnraum.

Und wie sieht es mit „Wohnen auf Aldi“ aus? In Hamburg gibt es über 500 Supermärkte, Discounter oder Warenhäuser mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 Quadratmetern. Etwa 200 von ihnen sind einstöckig und damit potenziell für eine Aufstockung geeignet.

Auf dem Aldi in der Osterfeldstraße an der Grenze von Eppendorf und Lokstedt sind vor zwei Jahren 16 Wohnungen entstanden. Auf dem zweiten Förderweg, der eine Anfangsmiete von 8,90 Euro pro Quadratmeter festschreibt. Zwei Geschosse stehen versetzt auf dem Flachdach des Discounters, ein stimmiges Ensemble mit Balkonen und bodentiefen Fenstern. Ein älterer Herr erkundigt sich gerade, ob Wohnungen frei würden.

Er lebt seit 20 Jahren auf der anderen Straßenseite in einem Haus, das

grundsaniert werden soll. Seine Befürchtung ist, dass die Miete von derzeit rund 600 Euro danach in die Höhe schnellen dürfte. Und wo er während der Sanierung unterkommt, ist auch noch nicht klar. Die angebotene Ersatzwohnung behagt ihm nicht, weil es dort deutlich weniger Einkaufsmöglichkeiten gibt. In und an der Osterfeldstraße sind neben Aldi auch Edeka und Kaufland fußläufig erreichbar.

Unten Gewerbe, oben Wohnungen

2020 entstanden in der Randstraße in Stellingen sogar 51 Wohnungen auf dem dortigen Aldi, davon allerdings nur 18 geförderte. Das begrünte Parkplatzdach dient den Bewohnern als Innenhof. „Eingeschossige Discounter und sonstige Gewerbebauten aufzustocken oder zu ersetzen, um auf der Fläche weitere Nutzungen in den Obergeschossen zu ermöglichen, ist längst Konsens in der Stadt“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt: „Unten Gewerbe, oben Wohnungen: Das ist weitaus sinnvoller und ein Gewinn für alle.“ Mehr Wohnungen, weniger Stellplätze – in Großstädten lassen sich Aldi und Co. auf solche Konzepte ein, zumal die wenigen „grünen Wiesen“ in Hamburg längst nicht mehr für eine Supermarktbebauung freigegeben werden. „Als Stadt sollten wir dort Wohnungen ermöglichen, wo bereits versiegelte Flächen bestehen und keine Grünflächen verbraucht werden“, erklärt Eimsbüttels Bezirksamtsleiter Kay Gätgens: „Wir brauchen effiziente und intelligente Lösungen für Wohnungswachstum.“



Supermarkt, Parkplatz und Wohnungen: der Aldi-Komplex in der Osterfeldstraße.

Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Rechtsanwältin Dr. Lisa Marie Rödel

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



Foto: Streckel

1 Katzenschutz gehört zum Mietgebrauch

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 11. März 2021, 318b C 203/20

Eine Mieterin hielt in ihrer Wohnung eine Katze und brachte deshalb zur Sicherung des Balkons ein sogenanntes Katzenschutz an. Das bestand aus transparenten Nylonbändern, die an Alustangen befestigt waren. Die Stangen wurden in die Betonwand der Balkonbrüstung gedübelt und ragten circa einen Meter über die Brüstung hinaus. Die Vermieterin hatte zwar der Katzenhaltung, aber nicht dem Anbringen eines Katzenschutzes an der Balkonbrüstung zugestimmt. Die Vermieterin forderte deshalb die Entfernung des Katzenschutzes.

Nach Ansicht des Gerichts konnte die Mieterin die Zustimmung zur Anbringung eines Katzenschutzes von der Vermieterin verlangen. Eine mietvertragliche Regelung stand dem nicht entgegen. Laut Mietvertrag ist eine vorherige schriftliche Einwilligung des Vermieters einzuholen, wenn Handlungen vorgenommen werden, die das äußere Erscheinungsbild des Grundstücks beeinträchtigen, wie dies beispielsweise im Fall der Montage einer Markise der Fall ist. Eine solche Beeinträchtigung war in diesem Fall nicht gegeben, weil sich die Wohnung in der siebten Etage des Mietshauses befindet. Das Katzenschutz war von der Straße aus nicht sichtbar.

Das Gericht ging zudem aufgrund der fehlenden Massivität von einer fehlenden Vergleichbarkeit mit beispielsweise der Montage einer Markise aus. Das Katzenschutz wurde daher nicht von der vertraglichen Regelung erfasst, die eine vorherige Zustimmung des Vermieters erfordert hätte. Das Gericht verneinte des Weiteren eine für die Vermieterin nicht tragbare Substanzverletzung. Das Anbringen von Gegenständen mittels Dübeln an die Wand gehört grundsätzlich zum Mietgebrauch der Mietsache und kann im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses nach Aussage der Mieterin wieder verschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn lag ebenfalls nicht vor.

Die Vermieterin berief sich schließlich darauf, dass die Mieterin gegenüber einem Verwaltungsmitarbeiter telefonisch die dauerhafte Entfernung des Katzenschutzes zugesichert habe. Die Mieterin verneinte dies und teilte mit, dass sie lediglich die unverzügliche Entfernung des Schutzes aufgrund einer von dem Mitarbeiter ausgesprochenen Kündigungsandrohung angekündigt habe. Eine Erklärung zur zukünftigen Handhabung habe sie nicht abgegeben.

Laut Gericht kam es hierauf letztendlich nicht an, da die Erklärungen der Mieterin anfechtbar waren. Die Androhung einer Kündigung des Mietverhältnisses stellt ein empfindliches Übel dar, das zudem widerrechtlich war. Ein rechtlicher Anspruch zur Kündigung

des Mietvertrages bestand aufgrund des Katzenschutzes nicht. Dies hätte der Mitarbeiter der Hausverwaltung auch erkennen müssen.

Mitgeteilt von RA Lutz Witt

2 Erhöhung der Wohnraum- und Stellplatzmiete bei einheitlichem Mietverhältnis

Landgericht Hamburg, Beschluss vom 20. Mai 2021, 311 S 18/21

Mit zwei Schreiben hat die Vermieterin von ihrem Mieter eine höhere Miete sowohl für die Wohnung als auch den dazugehörigen Pkw-Stellplatz gefordert. Der Mieter wehrte sich dagegen erfolgreich vor dem Amtsgericht Hamburg- St. Georg. Die Vermieterin legte gegen das Urteil Berufung ein.

Die wesentlichen Streitpunkte zwischen den Parteien waren zum einen, inwieweit ein einheitliches Mietverhältnis bezüglich sowohl der Wohnung als auch des Kfz-Stellplatzes bestanden habe. Zum anderen, inwieweit die jeweiligen Mieten im Fall eines einheitlichen Mischmietverhältnisses getrennt voneinander erhöht werden könnten.

Das Amtsgericht ging von einem einheitlichen Mietverhältnis aus, da es lediglich eine Vertragsurkunde gab. Des Weiteren befinden sich sowohl die Wohnung als auch der Pkw-Stellplatz auf demselben Grundstück. Der Umstand, dass in dem Mietvertrag für den Stellplatz ein gesonderter Betrag ausgewiesen ist, rechtfertigte nach Ansicht des Amtsgerichts ebenfalls nicht die Annahme eines selbstständigen Garagenmietvertrages.

Eine Vertragsänderung sei zudem nicht dadurch eingetreten, dass der Mieter in der Vergangenheit bereits einmal einer separaten Erhöhung der Stellplatzmiete zugestimmt hatte.

Das Landgericht wies die Berufung des Vermieters als unbegründet zurück. Nach Auffassung der Kammer wäre es zwar möglich, bei Mischmietverhältnissen die Miete jedenfalls für die Wohnung separat zu erhöhen. Es fehlte hier aber an einer hinreichenden Klarheit der Mieterhöhung, da der Vermieter mit seiner Mieterhöhung suggeriert hatte, dass zwei getrennte Vertragsverhältnisse vorliegen. Die Mieterhöhung für den Pkw-Stellplatz sah die Kammer bereits als nicht hinreichend begründet an, da der Vermieter beispielsweise keine Vergleichsmieten angegeben hatte. Auf die Frage, inwieweit eine gesonderte Erhöhung der Miete für einen Stellplatz überhaupt möglich sei, kam es daher nach dem Landgericht gar nicht mehr an.

Mitgeteilt von von den RAen Steins & Schadendorff

3 Eigenbedarfskündigung „auf Vorrat“ unwirksam

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 22. April 2021, 910 C 232/20

Die Kündigung wegen Eigenbedarfs hat die Vermieterin gegenüber dem Mieter damit begründet, dass ihre Tochter und dessen Ehemann die Wohnung demnächst als Zweitwohnung in Hamburg benötigen würden. Die Tochter bewohnte zum Zeitpunkt mit ihrem Ehemann und zwei Kindern in unmittelbarer Nähe eine Vier-Zimmer Wohnung, die ebenfalls im Eigentum der Vermieterin steht.

Weil der Arbeitsplatz des Schwiegersohns nicht in Hamburg sei, wolle die Familie demnächst in eine andere Stadt umziehen. Der geplante Umzug sei allerdings derzeit nicht umsetzbar. Aufgrund der Corona-Pandemie müssten sowohl die Tochter als auch der Schwiegersohn im Homeoffice in Hamburg arbeiten. Die Wohnung der Mieter solle nunmehr als ausgelagerter Homeoffice-Platz dienen. Zudem könnte die Wohnung auch für den Besuch der Schwiegereltern genutzt werden, wenn diese sich in Hamburg aufhalten. Der Vermieterin sei im Interesse der Familie ihrer Tochter nicht zuzumuten, so lange zu warten, bis sich die derzeitige Pandemielage ändere und der Schwiegersohn seinen außerhalb von Hamburg liegenden Arbeitsplatz antreten könne.

Der Mieter legte Widerspruch ein und berief sich im Wesentlichen auf gesundheitliche Gründe.

Das Gericht sah die Kündigung als unwirksam an, da sie „auf Vorrat“ erfolgt sei. Ein Umzug der Tochter der Vermieterin sei noch nicht erfolgt und zudem nicht absehbar. Die Familie der Tochter benötige derzeit keinen Zweitwohnsitz in Hamburg, da sie selbst bis auf Weiteres in Hamburg wohnhaft sei. Die angegebenen Kündigungsgründe müssten grundsätzlich bis zum Ablauf der Kündigungsfrist vorliegen, um die Gültigkeit der Kündigung nicht zu beeinträchtigen. Da hier jedoch noch nicht absehbar gewesen sei, wann ein Umzug stattfinden werde, sei die Kündigung als sogenannte Vorratskündigung unwirksam. Ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson reiche nicht aus. Es müsste sich vielmehr der Nutzungswunsch bereits soweit verdichtet haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung bestehe. Die weitere Lebensplanung der Tochter der Vermieterin sei mithin – aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Pandemielage – noch nicht konkret genug. Sollte es hier zu einem späteren Zeitpunkt konkrete Pläne geben, müsse eine erneute Kündigung wegen Eigenbedarfs erfolgen.

Die nachgeschobene Begründung, dass die Familie den zusätzlichen Raum für das Homeoffice und die Kinderbetreuung während der Corona-Pandemie benötige, ist nachträglich entstanden und kann mithin nicht berücksichtigt werden. Das Gericht konnte der Begründung auch kein berechtigtes Interesse der Vermieterin entnehmen, da der Auslagerung der Homeoffice-Plätze nicht der Vorzug vor dem Bestandsinteresse des Mieters zu geben ist. Die Mietwohnung würde hiernach überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt werden und mithin nur in vernachlässigender Weise Wohnzwecken dienen. Des Weiteren ist das Interesse an dieser Nutzungsform der Wohnung nicht auf Dauer angelegt. Die von der Vermieterin angeführten Gründe rechtfertigen es daher nicht, den Mieter aus seinem persönlichen Lebensmittelpunkt zu verdrängen. Die Räumungsklage der Vermieterin war vor diesem Hintergrund nicht begründet.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

4 Anspruch des Mieters auf Beibehaltung der angemieteten Küchenausstattung

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 16. April 2021, 810 C 275/20

Das Gericht gab einem Mieter Recht, der einen bestimmten Ausstattungsumfang der Einbauküche gefordert hatte. Während

des Besichtigungstermins war die Wohnung mit einer Küchenzeile ausgestattet. Der Mieter unterzeichnete im Anschluss an die Besichtigung den Mietvertrag.

Nach Abschluss des Mietvertrags baute die Vermieterin die vorhandene Einbauküche aus und eine neue Küchenzeile ein. Die neue Küche verfügte – im Gegensatz zu der alten – über weniger Oberschränke, und es fehlte eine Dunstabzugshaube. Über Details – insbesondere den Ausstattungsumfang – der beabsichtigten Installation der neuen Einbauküche wurde im Rahmen des Besichtigungstermins nicht gesprochen. Eine ausdrückliche Zusage dahingehend, dass eine mit der zuvor verbauten Einbauküche vollkommen identische Küche eingebaut werde, wurde seitens der Vermieterin nicht getroffen. Der Mieter sah die neue Küche als mangelhaft an und forderte die Vermieterin zur Instandsetzung auf.

Der Mieter hat laut Gericht einen Anspruch auf Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands. Die neue Küche ist um die fehlenden Oberschränke sowie eine Dunstabzugshaube zu ergänzen.

Die Ist-Beschaffenheit der Einbauküche wich von der zwischen den Parteien vereinbarten Soll-Beschaffenheit ab. Zwischen den Parteien ist als Soll-Beschaffenheit Vertragsbestandteil geworden, dass die in der Wohnung verbaute Einbauküche gleichwertig mit der besichtigten Einbauküche ist. Ein Mieter, der eine Wohnung mit einer vorhandenen Einbauküche besichtigt, kann ohne weitere Absprachen erwarten, dass ein angekündigter Austausch der alten gegen eine neue Küche nicht dazu führt, dass bisher vorhandene Gerätschaften nunmehr komplett entfallen. Es war zwischen den Parteien unstreitig, dass zum Zeitpunkt des Besichtigungstermins zwei weitere Oberschränke sowie eine Dunstabzugshaube Bestandteil der Einbauküche waren.

Die Ansicht der Vermieterin, dass mangels einer Vereinbarung über die konkrete Ausstattung der Einbauküche der Vermieter bei seiner Auswahl völlig frei sei, überzeugte das Gericht nicht. Der Mieter kann vielmehr – dies auch bei entsprechendem Hinweis, dass die Küche ausgetauscht werde – jedenfalls den Einbau einer gleichwertigen Einbauküche erwarten, wie sie bei der Besichtigung vorhanden war. Hierbei ist gegebenenfalls hinzunehmen, dass er mit einer etwas anderen Anordnung der Schränke rechnen muss. Es ist jedoch vorliegend eine Gleichwertigkeit der nunmehr eingebauten Küche mit der zuvor vorhandenen Küchenzeile nicht gegeben. Die nunmehr eingebaute Küchenzeile ist sowohl hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale als auch bezüglich des Ausstattungsumfangs deutlich reduzierter ausgestaltet.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

5 Eigenbedarfskündigung wegen geplantem Abriss unwirksam

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 16. Juli 2021, 716a C 74/21

Die Mieter einer Wohnung widersprachen der Eigenbedarfskündigung ihres Vermieters. Der Vermieter klagte daraufhin auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Der Vermieter hatte seinen Eigenbedarf damit begründet, dass er die Wohnung seiner Mutter zum Wohnen überlassen wolle. Die Mutter des Vermieters erziele keine Einkünfte. Sie sei daher auf den Wohnraum, den er ihr zur Verfügung stellen möchte, dringend angewiesen. Hiermit habe er nach Ansicht des Gerichts suggeriert, dass die Mutter die im Eigentum ihres Sohnes stehende Wohnung deshalb benötige, weil sie nur in dieser Wohnung mietfrei leben könne. Im Laufe der mündlichen Verhandlung stellte sich jedoch heraus, dass auch das Haus, das derzeit von der Mutter des Vermieters bewohnt wird, im Eigentum des Vermieters steht. Das Gericht sah mithin ein berechtigtes Interesse des Vermieters an

der Überlassung gerade der von den Mietern bewohnten Wohnung als nicht gegeben an.

Als weiteren Grund an der Beendigung des Mietverhältnisses nannte der Vermieter in seinem Kündigungsschreiben den Umstand, dass das Mietshaus, in dem seine Mutter lebt, abgerissen werden solle. Nach eigenen Ausführungen des Vermieters gab es jedoch bisher weder eine Abrissgenehmigung noch eine Baugenehmigung für einen Neubau. Der Vermieter beabsichtigt auch nicht, diese Pläne zeitnah in die Tat umzusetzen. Das Gericht ging somit davon aus, dass das Haus, in dem die Mutter des Vermieters wohnt, in den nächsten zwei Jahren nicht abgerissen werden wird.

Der Vermieter berief sich in seiner Kündigung schließlich darauf, dass das von der Mutter bewohnte Haus von Schimmel befallen sei. Das Gericht hat diesen Grund für die Kündigung nicht berücksichtigt, da der Schimmel bereits vor der Kündigung aufgetreten war.

Es war zwischen den Parteien des Weiteren streitig, inwieweit ein Zeitmietvertrag oder ein unbefristeter Mietvertrag bestünde. Der Vermieter ging von einem Zeitmietvertrag aus, sodass die Eigenbedarfskündigung nur vorsorglich erklärt worden sei. Als Befristungsgrund hatte der Vermieter lediglich den Gesetzestext wiedergegeben, laut dem der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörigen seines Haushalts nutzen möchte. Da dies für einen wirksamen Befristungsgrund nicht ausreicht, besteht zwischen den Parteien ein unbefristeter Mietvertrag, der aufgrund der Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung jedoch nicht beendet worden ist.

Nach alledem war die Räumungsklage abzuweisen.

Mitgeteilt von RA Dennis Bandow

6 Anforderungen an Modernisierungsmieterhöhungen

Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Urteil vom 19. Mai 2021, 531 C 222/20

Das Gericht wies die Klage auf Zahlung einer Mieterhöhung wegen durchgeführter Modernisierungsarbeiten ab, weil der Vermieter die Kosten für die einzelnen Maßnahmen vermengt und nicht hinreichend spezifiziert hatte.

Der Vermieter hatte unter anderem die Fenster austauschen und eine Wärmedämmung anbringen lassen. Die anschließende Mieterhöhungserklärung genügte nicht den formellen Anforderungen. Die Berechnung muss anhand der tatsächlich entstandenen Gesamtkosten von Bau- und Baunebenkosten erfolgen und so ausgestaltet sein, dass der Mieter ohne besondere Kenntnisse auf dem Gebiet der Rechnungsprüfung und ohne Belegeinsicht eine übersichtliche Überprüfung des verlangten Mehrbetrags vornehmen kann. Zumindest bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen ist darüber hinaus erforderlich, dass die Gesamtkosten auf die einzelnen Gewerke untergliedert werden, um den Mieter in die Lage zu versetzen, die Abrechnung gedanklich nachvollziehen und rechnerisch überprüfen zu können. Wurden mehrere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, müssen die Gesamtkosten auf die verschiedenen Maßnahmen aufgeteilt werden. Dies war hier nicht erfolgt. Die umfangreiche Maßnahme „Wärmedämmung an den Außenwänden/Fassadenarbeiten“ hätte beispielsweise nach einzelnen Gewerken untergliedert werden müssen. Inwieweit hieraus bereits die gesamte oder nur eine Teilnichtigkeit der Mieterhöhungserklärung folgte, konnte offenbleiben.

Der Vermieter bezifferte des Weiteren Baunebenkosten, ohne diese den einzelnen baulichen Maßnahmen betragsmäßig zuzuordnen. Der Mieter konnte sich mithin ohne Belegeinsicht keine Kenntnis über die Gesamtkosten der einzelnen baulichen

Maßnahmen verschaffen. Dies reichte dem Gericht für eine wirksame Mieterhöhung nicht aus.

Mitgeteilt von RA Dennis Bandow

7 Mieterhöhung – Einordnung in „gute“ oder „normale“ Lage

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 15. April 2021, 44 C 536/20

Die Mieter einer Wohnung erhielten eine Mieterhöhung, die sich zur Begründung auf den Hamburger Mietenspiegel 2019 stützte. Der Vermieter ordnete die Wohnung nach der Lage des Mietshauses sowie dem Baujahr in ein bestimmtes Rasterfeld des Mietenspiegels ein. Er ging hierbei von einer guten Wohnlage aus. Die Mieter stimmten der Mieterhöhung nicht zu, da sie insbesondere die Einordnung in die gute Wohnlage anzweifeln. Sie gingen davon aus, dass sie bereits ohne eine Mieterhöhung eine Miete zahlten, die die ortsübliche Miete überstiege.

Das Gericht ging davon aus, dass es sich bei der im Wohnlagenverzeichnis durch die Stadt vorgenommenen Einordnung in eine gute oder normale Wohnlage lediglich um eine widerlegbare Vermutung hinsichtlich der Belegenheit der Wohnung handele. Diese bedürfe nur dann einer Überprüfung, wenn hinreichend dargelegt werde, aus welchen Gründen die vorgenommene Einstufung fehlerhaft sei.

Mit den zwei ausgewiesenen Wohnlagenkategorien „normal“ und „gut“ wird der überwiegende Eindruck des näheren Wohnumfelds beschrieben. Die maßgeblichen, der Einordnung zugrundeliegenden Wertungskriterien sind der Bodenwert, die soziale Zusammensetzung des Stadtteils (Bevölkerungsstruktur), die Bebauungs- und Einwohnerdichte nebst Stockwerkzahl, der Grünflächenanteil im Umfeld sowie die Lärmbelastung. Die Wohnlageneinstufungen können im Einzelfall überprüft werden. Es ist jedoch zum einen die im Wohnlagenverzeichnis selbst vorgenommene Wertung zu beachten. Eine einzelfallbezogene abweichende Einordnung kommt daher lediglich bei einer offensichtlich nicht sachgerechten Einordnung in Betracht, sofern nicht auch die beiden erstgenannten Werte in Zweifel gezogen werden. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass unterschiedliche Wohnlagenqualitäten, zum Beispiel bei Eckbebauungen, durch Zu- oder Abschläge innerhalb der Spanne berücksichtigt werden können. Es ist mithin zu beachten, dass die Wohnlage innerhalb eines Wohnviertels, einer Straße, aber auch von einer Straßenseite zur anderen wechseln kann. Die allgemeine Attraktivität von Gebieten kann unterschiedlich bewertet werden. Das Gericht sah nach dem Vortrag der Mieter keine Veranlassung dafür, die Wohnung nicht in die gute Wohnlage mit leichten Abschlägen einzuordnen.

Das Mietshaus befindet sich im beliebten, zentral gelegenen Stadtteil Eppendorf. Die Martinistraße ist durch reichhaltigen Baumbestand und Gründerzeitfassaden geprägt. Das Haus verfügt sowohl über einen Vorgarten als auch einen Hinterhof mit Grünbestand. Es bestehen fußläufig zu erreichende Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangebote. Als negativ berücksichtigte das Gericht die Nähe zu der viel befahrenen Tarpenbekstraße sowie die damit einhergehenden Verkehrsemissionen, zumal der Rettungswagenverkehr zu dem nahegelegenen Universitätsklinikum Eppendorf die Lärmbelastung verstärkt. Weder die Lage der Wohnung im Vergleich zu anderen Wohneinheiten in der Martinistraße noch die Nähe zu vielbefahrenen Straßen rechtfertigen eine Einordnung in die normale Wohnlage.

Aufgrund von einigen Ausstattungsnachteilen war die Mieterhöhung jedoch nur zum Teil berechtigt.

Mitgeteilt von RA Lutz Witt

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

Name, Vorname		Geburtsdatum
Beruf	Telefon privat	Telefon beruflich
E-Mail		Newsletter: <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. – Datenschutzinformationen: mieterverein-hamburg.de.

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

Wie würden Sie entscheiden?

Von Sigmund Chychla

Eine Mietminderung darf nur bei erheblichen Mängeln, die die Nutzung der Wohnung beeinträchtigen, vorgenommen werden. Ein erheblicher Mangel der Mietsache wird dann angenommen, wenn tatsächlich die Nutzbarkeit der Wohnräume nicht nur unerheblich eingeschränkt ist. Das Recht zur Minderung der Miete besteht nicht, wenn die Nutzungsbeeinträchtigungen unerheblich sind. Weil die Vorstellungen der Parteien eines Mietvertrags über die Frage, ob die mangelbedingte Nutzungsbeeinträchtigung erheblich oder unerheblich ist, oft unterschiedlich sind, bleibt eine gerichtliche Klärung nicht selten unausweichlich.



Die Fälle

1. Ameisen in der Wohnung

Der Mieter hat über einen längeren Zeitraum 24 Ameisen in seiner Wohnung gezählt und den Vermieter informiert. Weil er annahm, dass es sich bei den Ameisen nur um eine Vorhut von Spähameisen handele und eine Ameiseninvasion anstehe, hat er auch die Miete gemindert. Daraufhin hat der Vermieter Klage erhoben.

2. Bettwanzenbefall

Die Parteien des Mietvertrags stritten darüber, ob der Mieter wegen des Befalls der Wohnung durch Bettwanzen die Miete mindern darf. Weil der Vermieter die Auffassung vertrat, der Bettwanzenbefall sei aufgrund mangelnder Hygiene beziehungsweise unterlassener Reinigungsmaßnahmen verursacht worden, bestritt er das Recht auf Mietminderung.

3. Schimmelpilzgefahr aufgrund von Wärmebrücken

Der Kläger ist Mieter einer Wohnung, die in den 1970er-Jahren nach den damals geltenden technischen Normen errichtet wurde. Nach den aktuellen DIN-Vorschriften bergen die in der Wohnung vorhandenen Wärmebrücken das Risiko einer Schimmelpilzbildung, das nach Auffassung des Mieters mit zumutbarem Lüftungsverhalten nicht begegnet werden könne. Er will

deshalb gerichtlich feststellen lassen, dass ihm wegen der Gefahr der Schimmelpilzbildung ein Mietminderungsrecht in einer vom Gericht festzustellenden Höhe zustehe.

4. Briefkastenschlitz zu klein

Der Mieter war der Auffassung, dass der zu kleine Schlitz seines Briefkastens einen Mangel der Mietsache darstelle, weil die Zustellung von DIN-C4-Umschlägen und Zeitschriften Probleme bereitet habe. Über das Mietminderungsrecht wurde gerichtliche Klärung herbeigeführt.

Die Urteile

Zu 1: Das AG Köln (213 C 548/97) hat dem Vermieter Recht gegeben. Das vereinzelte Auftreten von Ameisen in einer Wohnung stelle keine eine Mietminderung rechtfertigende Wohnwertbeeinträchtigung dar. Auch die Befürchtung des Mieters, bei den Ameisen habe es sich nur um eine Vorhut vor einem in der Zukunft einsetzen massiven Ungezieferbefall gehandelt, rechtfertige eine Mietminderung nicht.

Zu 2: Nach Einholung eines Sachverständigen-gutachtens entschied das AG Stuttgart (35 C 5509/19), dass ein Bettwanzenbefall einen erheblichen Mangel der Mietsache darstelle und eine Minderung der Brut-tokaltmiete von 60 Prozent rechtfertige. Der Sachverständige stellte fest, dass Bettwanzen am häufigsten schon durch das Einbringen von Taschen, Gepäckstücken oder gebrauchten Gegenständen auch

bei Beachtung zumutbarer Hygiene- und Reinlichkeitsmaßnahmen unbemerkt in die Wohnung gelangen können. Daraus schloss das Gericht, dass der Befall keineswegs auf eine vertragswidrige Nutzung der Wohnung durch den Mieter zurückzuführen sei, die die Minderung ausschließen würde.

Zu 3: Der BGH (VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18) hat im Gegensatz zu den Vorinstanzen entschieden, dass ein Mangel nicht vorliegt, weil das Gebäude nach den technischen Standards, die zum Zeitpunkt der Fertigstellung galten, erbaut wurde. Der Vermieter schulde insbesondere nicht, dass auch ältere Wohngebäude eine den aktuellen DIN-Bestimmungen entsprechende Beschaffenheit aufweisen müssen. Anhaltspunkte dafür, dass dem Mieter ein vom Sachverständigen für ausreichend gehaltenes zwei- oder dreimaliges Lüften am Tag zur Vermeidung der Schimmelpilzbildung unzumutbar sein soll, hat der BGH nicht erkennen können.

Zu 4: Das LG Berlin (29 S 20/90) stellte fest, dass eine Mietminderung von nur 0,5 Prozent gerechtfertigt sei, weil nur bei bestimmten Briefsendungen die Zustellung Probleme bereite.

Liebe Leserinnen und liebe Leser, zu bedenken ist, dass es sich bei den Gerichtsurteilen jeweils um Einzelfallentscheidungen handelt. Schon kleinere Änderungen des Sachverhalts oder auch die Änderung der Rechtsprechung können dazu führen, dass auch ein anderes Urteil bei vergleichbarem Sachverhalt ergehen kann.

BGH-Urteile (73)

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

Stefan Schmalfeldt,
Leiter der Rechtsabteilung des
Mietervereins zu Hamburg



Foto: Scheerer

Mieterhöhung für bereits abgeschlossene Modernisierungsmaßnahmen

Urteil vom 28. April 2021 – VIII ZR 5/20

Die Vermieterin hatte eine Vielzahl an Modernisierungsmaßnahmen sowie eine Mieterhöhung in einem Schreiben Anfang 2017 angekündigt. Neben Maßnahmen zur Energieeinsparung sollten innerhalb eines halben Jahres Balkone an- sowie verbesserte Wohnungseingangstüren eingebaut werden.

Im Juli 2018 erfolgte zum September des Jahres eine Mieterhöhung von 232 Euro monatlich. Der Tausch der Eingangstüren war zu diesem Zeitpunkt noch nicht veranlasst und bei der Erhöhung auch noch nicht berücksichtigt. Der Einbau erfolgte erst im November des Jahres. Die Mieter zahlten die Erhöhung zunächst unter Vorbehalt, da sie der Auffassung waren, dass es sich um ein untrennbares Gesamtvorhaben handelte und eine Mieterhöhung daher erst nach Abschluss aller Maßnahmen erfolgen könnte. Sie forderten daher die Erhöhung für den Zeitraum September bis Dezember 2018 zurück. In den Vorinstanzen hatten sie hiermit keinen Erfolg.

Auch der BGH hielt die Mieterhöhung für wirksam und gab der Vermieterin recht. Zwar könne grundsätzlich eine Mieterhöhung erst nach vollständigem Abschluss der Arbeiten erfolgen. Allerdings wären vorliegend tatsächlich trennbare Maßnahmen durchgeführt worden, sodass Mieterhöhungen für bereits abgeschlossene Maßnahmen möglich seien. Dies sei gerechtfertigt, da die Mieter von jeder einzelnen Maßnahme profitierten. Der Austausch der Türen war im Verhältnis zu den bereits abgeschlossenen Fassadenarbeiten ein eigenes Gewerk und könne daher auch isoliert betrachtet werden. Der Umstand, dass mehrere trennbare Maßnahmen zunächst in einem einheitlichen Schreiben angekündigt wurden, sei zudem unbeachtlich. Es könne eine Mieterhöhung

auch ohne ein vorheriges Ankündigungsschreiben erfolgen. Hierbei verlängerte sich nach dem Gesetz lediglich die Frist der zu zahlenden erhöhten Miete von drei auf sechs Monate.

Kommentar: Die Entscheidung ist eine Fortführung der bereits vor Jahren ergangenen höchstrichterlichen Rechtsprechung. Es wäre grundsätzlich auch nicht vermittelbar, soweit bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen erst nach Abschluss sämtlicher, auch voneinander unabhängigen Maßnahmen eine Mieterhöhung möglich wäre. Gleichzeitig wird klargestellt, dass jedoch eine tatsächliche Trennbarkeit der einzelnen Maßnahmen Voraussetzung für eine Mieterhöhung ist.

Insbesondere bei umfassenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen kann jedoch bei noch ausstehenden Maßnahmen eines Gewerks eine Erhöhung noch nicht geltend gemacht werden. Aufgrund der Komplexität der Modernisierungsmieterhöhung sollten die Mieter sich regelmäßig Rechtsrat einholen.

Mieterhöhung: Zeitpunkt der Ankündigung für Vergleichsmiete entscheidend

Urteil vom 28. April 2021 – VIII ZR 22/20

Die Vermieterin einer 81 Quadratmeter großen Wohnung in Berlin machte im Juli 2017 eine Mieterhöhung ab Oktober von 7,26 auf 8,09 Euro pro Quadratmeter geltend. Die Mieter verweigerten die Zustimmung. Vor dem Amtsgericht konnte die Vermieterin mit ihrer Forderung nicht durchdringen, da die bisherige Miete nach dem Mietenspiegel bereits oberhalb der ortsüblichen Miete lag. Das Landgericht hingegen kam zu der Auffassung, dass im vorliegenden Fall der Mietenspiegel keine geeignete Grundlage bildete. Es ließ die ortsübliche Vergleichsmiete durch einen Sachverständigen feststellen. Dieser bestätigte auf der Grundlage von 14

Vergleichswohnungen die von der Vermieterin geforderte Miete.

Die Karlsruher Richter wiederum hielten eine erneute Prüfung für erforderlich und verwiesen die Angelegenheit an das Landgericht zurück. Der Sachverständige habe die Ortsüblichkeit der geforderten Miete für den Zeitpunkt der Ankündigung der Mieterhöhung, das heißt: Juli 2017, festzustellen gehabt. Es spiele hierbei keine Rolle, dass die Mieterhöhung erst für einen späteren – hier Oktober 2017 – Zeitraum erhoben wurde.

Bei einigen der im Gutachten genannten Vergleichswohnungen war die Miete erst im Jahr 2017 erhöht worden. Unklar war hierbei, in welchem Monat dies geschah. Insoweit war der konkrete Zeitpunkt, in dem die ermittelte ortsübliche Miete bereits gezahlt wurde, nicht bekannt. Daher hätten diese Wohnungen bei der Bewertung unberücksichtigt bleiben müssen. So liege die Vergleichsmiete unter Umständen niedriger. Das Landgericht habe in dem erneuten Verfahren daher zu klären, wie hoch die Vergleichsmiete zum Zeitpunkt der Zustellung der Mieterhöhung lag.

Kommentar: Der BGH hat für Rechtssicherheit gesorgt. Die Überprüfung der Berechtigung einer Mieterhöhung kann überzeugend nur unter Berücksichtigung der bereits bei Zustellung der Mieterhöhung vorliegenden Erkenntnisse erfolgen. Dies gilt im Übrigen auch dann, wenn die Mieterhöhung – wie auch in Hamburg – regelmäßig auf Basis eines anerkannten Mietenspiegels erfolgt. Auch wenn dieser aktualisiert unter Umständen erst zum Zeitpunkt der zu zahlenden Mieterhöhung vorliegt, kann die Berechtigung der Mieterhöhung lediglich auf Basis der zum Zeitpunkt des Zugangs der Erhöhung vorliegenden Mietenspiegels geprüft werden.

Kündigungswiderspruch nicht nur durch ärztliches Attest

Urteil vom 28. April 2021 – VIII ZR 6/19

Der Vermieter kündigte 2017 das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs für seine Tochter. Der Mieter widersprach der Kündigung, da ihm eine Räumung aus gesundheitlichen Gründen nicht zuzumuten sei. Er berief sich hierbei auf ärztliche Atteste, die ihm aufgrund einer Depression und bestehenden Suizidgefahr die Räumungsunfähigkeit bescheinigten. Zudem könne er lediglich Gegenstände bis zehn Kilogramm heben. Vor dem Amtsbezugsweise Landgericht konnte der Vermieter seinen Räumungsanspruch nicht durchsetzen. Hierbei verwies das Landgericht auf die beigelegten Atteste, die dem

Räumungsanspruch entgegenstünden. Einem Gutachten aus der Vergangenheit, aus dem sich keine relevanten Hinweise auf eine Depression ergaben und auch im Fall eines Umzugs nicht ohne Weiteres mit einer Verschlechterung des Gesundheitszustands zu rechnen sei, maßen die Richter keine Bedeutung zu, da diese Untersuchungen lange Zeit zurückgelegen hätten.

Der BGH hielt dies für nicht überzeugend und verwies den Rechtsstreit an das Landgericht zurück. Allein die Berücksichtigung der vorliegenden Atteste werde einer sachgerechten Bewertung nicht gerecht, zumal auch der Vermieter die attestierten Härtefallgründe bestritten und die Einholung eines Sachverständigengutachtens gefordert habe. Mangels eigener Sachgründe hätte daher das Landgericht nicht allein auf Basis der Atteste vom Bestehen der behaupteten Erkrankungen ausgehen dürfen. Nur durch ein Gutachten wäre eine Aussage bezüglich Art und Ausmaß der Erkrankungen möglich sowie die befürchteten Auswirkungen eines Wohnungswechsels einzuschätzen gewesen. Hierbei hätte eine umfassende Abwägung der beiderseitigen Interessenlage erfolgen müssen.

Kommentar: Es handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung, die den Ausgang eines notwendigen erneuten Prozesses nicht vorwegnimmt. Der Hinweis auf die notwendige Einschaltung eines Sachverständigen bezüglich der Bewertung, ob aus gesundheitlichen Gründen ein Wohnungswechsel nicht (mehr) zumutbar ist, ist sicherlich sachgerecht, zumal nicht nur der Vermieter im Verfahren darauf bestanden, sondern auch der Mieter dieses angeboten hatte. Im vorliegenden Fall konnte das Landgericht hierauf daher nicht – überzeugend – verzichten. Im Übrigen macht die Entscheidung erneut deutlich, dass auch vorliegende Atteste ein Sachverständigengutachten zur Begründung einer „sozialen Härte“ regelmäßig nicht ersetzen können.



Indexmiete: Angabe des Basisjahrs im Mietvertrag entbehrlich

Urteil vom 26. Mai 2021 – VIII ZR 42/20

Der Vermieter machte eine Mieterhöhung von 121 Euro auf Basis einer im Formularmietvertrag enthaltenden Indexmietenregelung im Jahr 2017 geltend, wonach diese möglich sei, wenn die Verbraucherpreise seit Mietbeginn – hier: 2007 – sich um mehr als drei Prozent veränderten. Er nahm hierbei Bezug auf die gemäß Statistischem Bundesamt in der Zwischenzeit gestiegenen Lebenshaltungskosten für Privathaushalte. Der Mieter erkannte diese nicht an und zog vors Gericht, um die Unwirksamkeit der Indexmietenklausel feststellen zu lassen. In den Vorinstanzen konnte er sich damit nicht durchsetzen.

Auch der BGH stellt klar, dass die Regelung im Mietvertrag nachvollziehbar sei und insoweit nicht gegen das sogenannte Transparenzgebot verstoßen würde. Es sei nicht erforderlich, dass ein Basisjahr für die Indexmiete genannt wurde. Eine entsprechende Angabe sei überflüssig, da sich der Verbraucherpreisindex alle fünf Jahre auf ein neues Basisjahr beziehe. Bei einer entsprechenden Umstellung erfolge ohnehin eine Umrechnung der bisherigen Indexwerte. Daher fordere auch die gesetzliche Regelung zur Indexmiete keine Angabe eines Basisjahrs im Mietvertrag. Eine entsprechende Indexklausel müsse

zudem nicht konkret auf die Nettokaltmiete Bezug nehmen, wenn dem Mietvertrag eine Unterscheidung zwischen der Nettomiete und den Betriebskosten zu entnehmen ist. Zudem müsse im Mietvertrag nicht darauf hingewiesen werden, dass der Monatsverbrauchsindex ausschlaggebend sei, da dies aufgrund der monatlich zu zahlenden Miete offensichtlich sei. Abschließend stellten die Richter klar, dass aufgrund der gesetzlichen Wartezeit von einem Jahr, die zwischen zwei Indexmieterhöhungen zu beachten sei, dies zur Wirksamkeit der Regelung im Mietvertrag ebenso nicht erwähnt werden müsse. Die Einhaltung dieser Frist sei ohnehin im Rahmen der Prüfung der Wirksamkeit der Mieterhöhung zu beachten. Vorliegend war die Regelung erkennbar eingehalten worden, denn es handelte sich um die erste Mieterhöhung nach zehn Jahren Mietdauer.

Kommentar: Die Entscheidung macht deutlich, dass die Karlsruher Richter auch bei Regelungen einer Indexmiete in einem Formularmietvertrag hinsichtlich der Wirksamkeit keine besonderen Anforderungen stellen. Die Entscheidung hat insoweit auch praktische Relevanz, da bei Neuvermietungen häufig entsprechende Indexmietenregelungen im Mietvertrag aufgenommen werden. Für die Mieter hat dies jeweils zur Folge, dass die ohnehin bei Neuabschluss bereits regelmäßig sehr hohen Mieten sich wegen der Steigerung der Lebenshaltungskosten erhöhen können. ■

Maximaler Profit mit maroden Wohnungen

Notlage Wohnungssuchender schamlos ausgenutzt

Von Dr. Rolf Bosse

Der knappe Wohnraum in Hamburg zwingt Wohnungssuchende in einen gnadenlosen Konkurrenzkampf um die wenigen Wohnungen, die angeboten werden. Skrupellose Vermieter nutzen diese Notlage aus, wie ein Beispiel aus Ochsenwerder zeigt.

Wohl jenen, deren SCHUFA-Eintrag makellos ist, die sich in einem ungekündigten Arbeitsverhältnis befinden – und so viel Geld verdienen, dass sie sogar 40 Prozent des gesamten Nettoverdienstes für die Miete ausgeben können, ohne auf die Lebensqualität steigenden Ausgaben für Urlaub, gesundes Essen, Besuch von Theatern und Restaurants

arbeitet laut *MJ*-Informationen unzuverlässig, die Fenster sind nach Aussagen von Mietern undicht. Im ländlichen Ochsenwerder zwischen Norder- und Dove-Elbe, im Kirchturmschatten von St. Pankratius ließen sich eigentlich auch gut instandgesetzte Wohnungen lukrativ vermieten. Doch die Eigentümerfamilie aus Barsbüttel, die auch ein schickes Hotel in Großenbrode an der Ostsee betreiben soll, verfolgt ein anderes Geschäftsmodell. Hier werden von Menschen, die auf dem normalen Wohnungsmarkt keine Chance haben, horrendes Mieten kassiert. Um nicht obdachlos zu werden, müssen die Verzweifelten in ihrer Not in den sauren Apfel beißen und akzeptieren, was der Zweite Wohnungsmarkt für sie noch übrig lässt.

der Eigentümer zu erhalten, sehen sie von Beschwerden ab.

Mietzuschlag für Hundehaltung

Das Modell der Eigentümer scheint Erfolg zu haben. Lediglich vier Mieterparteien haben sich beim Mieterverein zu Hamburg gemeldet und kämpfen gegen die unzumutbaren Zustände. Es wurden Mängel angezeigt, Verstöße gegen die Mietpreisbremse geltend gemacht. In einem Fall wurde dem Mieter der vertraglich zugesicherte Strom gekappt, seit April 2021 ist es dunkel. Eine auf Mietrecht spezialisierte Anwaltskanzlei aus dem feinen Wellingsbüttel attestiert den Hauseigentümern ein „vorbildliches Verwaltungshandeln“. Zu den Beanstandungen der Mieter hüllt sie sich in Schweigen. Aus fadenscheinigen Gründen werden Mietverträge gekündigt, um auf die sich wehrenden Bewohner Druck auszuüben. Doch dem halten sie mit Unterstützung des Mietervereins stand.

Was zeigt dieser Fall? Nach der Devise „Mit denen, die sich nicht wehren können, kann man es ja machen“ nutzen die Eigentümer hier die Notsituation von Menschen aus. Wer sich wehrt, wird vor die Tür gesetzt. Schließlich finden sich jederzeit genügend andere, die dringend ein Dach über den Kopf suchen und vergleichbare Unterkünfte anmieten müssen. Die bestehenden Mieterschutzgesetze werden ignoriert, die Mietpreisbremse mit fadenscheinigen Gründen umgangen.

Das Beispiel Alter Kirchdeich 1 zeigt, welche Blüten ein angespannter und überlasteter Wohnungsmarkt treibt. Solche Vermieter braucht Hamburg nicht! Umso dringlicher lautet der Appell an die Politik, endlich gegenzusteuern und mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, damit Glücksritter und Spekulanten keine hilflosen Opfer mehr finden.

Bollwerk gegen Wuchermieten und Ausbeutung nötig

Das Bündnis für das Wohnen hat dem Neubau einen gewaltigen Schub gegeben. Flankierend muss es aber weiterentwickelt werden, zum Beispiel durch eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit und den Aufbau neuer kommunaler Wohnungsbestände. Nur ein hoher Anteil dauerhaft preiswerter Wohnungen in der Hand verlässlicher Unternehmen kann ein wirksames Bollwerk gegen Wuchermieten und Ausbeutung bilden. Bis es soweit ist, unterstützt der Mieterverein zu Hamburg seine Mitglieder dabei, dass Mängel beseitigt, Wuchermieten gekappt und Verstöße gegen die Mietpreisbremse korrigiert werden. ■



Häufig wagen es die Mieter nicht, auf Missstände aufmerksam zu machen – zu groß ist die Angst davor, das Dach über dem Kopf zu verlieren. Foto: Scheerer

verzichten müssen. Andere haben wegen ihrer Einkommenssituation und manchmal auch wegen SCHUFA-Einträgen, die ein böswilliger Mobilfunkanbieter veranlasst hat, auf dem Ersten Wohnungsmarkt keine Chance. Es bleiben ihnen also nur die Wohnungen übrig, die aufgrund ihres Alters, schlechten baulichen Zustands oder ihrer Ausstattung wegen von jenen Wohnungssuchenden verschmäht werden, die sich auf dem Ersten Wohnungsmarkt versorgen können.

Maximaler Profit am Alten Kirchdeich

Diese Wohnungen im miserablen Zustand befinden sich unter anderem in einem Haus am Alten Kirchdeich 1. Das Objekt wurde von den Eigentümern in viele kleine Räume aufgeteilt und mit Möbeln ausgestattet, die anmuten, als stammten sie vom Sperrmüll. Die Heizungsanlage

Das Geschäft ist lukrativ. Bis zu 13,33 Euro je Quadratmeter zahlen die Bewohner für die kleinen Apartments. Dafür bekommen Mieter des Ersten Wohnungsmarkts eine Neubauwohnung in besserer Lage. Doch das ist noch nicht alles. Der Vermieter verlangt Zuschläge für die Haltung eines Hundes oder eine Reinigungspauschale für den Fall des Auszugs – zahlbar gleich mit der ersten Miete. Die Verträge haben immer ein Jahr Laufzeit, danach werden die Wohnungen für angeblich Dienstverpflichtete des Eigentümers benötigt. Weil ein Eigenbedarf offenbar gar nicht besteht, sind die Befristungen unwirksam. Die Absicht der Vermieter scheint klar zu sein: Die Mieter sollen glauben, kein sicheres Vertragsverhältnis zu haben und sich davor fürchten, nach Ablauf der vermeintlichen Mietzeit keine weitere Vertragsverlängerung zu bekommen. Um sich das Wohlwollen

Infos einfordern, Miete mindern, Mieterverein einschalten

Stadtentwicklung: Probleme von Bestandsmietern bei Nachverdichtung

Von Paul-Hendrik Mann

Noch immer gibt es auf dem Hamburger Wohnungsmarkt eine deutlich höhere Nachfrage nach Wohnraum, als der Markt tatsächlich bereitstellen kann. Auch aus diesem Grund wird in Hamburg so viel gebaut wie in kaum einer anderen Großstadt im Bundesgebiet. Der Senat beabsichtigt auch weiterhin, die Voraussetzungen für den Bau von 10.000 neuen Wohnungen im Jahr zu schaffen. Dass hierbei hauptsächlich teure Eigentums- und freifinanzierte Mietwohnungen entstehen, ist ein Problem. Hinzu kommt, dass das Hamburger Stadtgebiet endlich ist. Es stellt sich also die Frage, wie der Bau immer neuer Wohnungen zukünftig sozialverträglich realisiert werden kann – auch unter Berücksichtigung ökologischer Belange.

Auf der einen Seite werden neue Flächen laufend für den Wohnungsbau erschlossen. Teilweise werden, wie etwa in Oberbillwerder, ganze Stadtteile neu geschaffen. Auf der anderen Seite erfolgt der Wohnungsneubau im Bestand. Dies kann beispielsweise durch den Ausbau von Dachgeschossen oder Aufstockungen realisiert werden. Aber auch die Bebauung und Versiegelung von weiteren Flächen im Bestand erfolgt immer öfter. Die Bebauung von Hinterhöfen und sonstigen Frei- und Grünflächen ist für das Erreichen der von der Politik vorgegebenen Bauzahlen wichtig.

Nachverdichtung ist wichtig

Für Bestandsmieter bringen solche Maßnahmen jedoch oft erhebliche Beeinträchtigungen mit sich. Monate- oder sogar jahrelang anhaltender Lärm und Schmutz sind oftmals vorprogrammiert. Außerdem werden Grünflächen und Innenhöfe versiegelt. Die Neubauten führen regelmäßig zu Verschattungen der Bestandswohnungen. Der Wohnkomfort und das Wohnumfeld werden nachhaltig verändert. Vor diesem Hintergrund ist es oftmals nachvollziehbar, dass Bestandsmieter keinen Freudentanz bei der Ankündigung derartiger Baumaßnahmen aufführen.

Dem stehen jedoch die nachvollziehbaren Interessen der Menschen in Hamburg gegenüber, die händeringend eine neue Wohnung suchen. Gerade der Ausbau von Dachgeschossen und auch Aufstockungen haben den großen Vorteil, dass eine weitere Flächenversiegelung nicht erforderlich ist.

Bestandsmieter müssen in Pläne einbezogen werden

Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die teilweise gegenläufigen Interessen gut abgewogen werden sollten und Nachverdichtungen stets mit Augenmaß durchzuführen sind. Eine rechtzeitige Beteiligung der Bestandsmieter führt zu einer höheren Akzeptanz solcher Vorhaben. Auch die Frage, ob teure Mikro-Appartements als Zweitwohnungen zum Beispiel für Berufspendler oder bezahlbarer Wohnraum für Familien geschaffen wird, hat Auswirkungen auf die Akzeptanz des Bauvorhabens im Quartier.



Leider werden die alteingesessenen Mieter selten rechtzeitig und angemessen in die Pläne der Bauherren einbezogen. Die SAGA möchte aktuell beispielsweise neue Wohnungen in der Billwerder Straße errichten. Gut an diesem Projekt ist, dass dort geförderte Wohnungen für Menschen mit kleineren Einkommen entstehen. Die bisherige Informationspolitik der SAGA lässt jedoch zu wünschen übrig. Die Bestandsmieter wurden bisher nur durch eine kurze Information über die Neubaupläne in Kenntnis gesetzt. Das ist zu wenig. Besser wäre es jedoch, den Bauablauf detailliert und rechtzeitig bekannt zu geben, damit die vorhandenen Mieter sich auf etwaige Einschränkungen vorbereiten



Ähnlich dem Computer-Spiele-Klassiker Tetris funktioniert Nachverdichtung in der Städteplanung.

oder diesen möglichst aus dem Weg gehen können. Auch ist den Mietern, die mit den Einschränkungen durch die Baumaßnahme leben müssen, unaufgefordert eine

Info

Sollten Sie Interesse daran haben, als Hausgemeinschaft beraten zu werden, melden Sie sich bitte bei Rechtsanwalt Paul-Hendrik Mann, Mieterverein zu Hamburg, Tel. (040) 8 79 79-223, E-Mail: p.mann@mieterverein-hamburg.de

Gerne führen wir auch bei Ihnen eine Mieterversammlung – falls möglich: persönlich – oder alternativ via Videokonferenz durch.

angemessene Mietminderung zu gewähren. Im Prinzip hätten die Neubaupläne bereits in der Planungsphase bekannt gemacht werden müssen. Dann wäre es möglich gewesen, auf Wünsche und Anregungen der Bestandsmieter einzugehen.

Dürftige Informationspolitik der SAGA

Die dürftige Informationspolitik der SAGA hat dazu geführt, dass sich die vorhandenen Mieter beim Mieterverein gemeldet haben. Die Durchführung einer klassischen Mieterversammlung war in Zeiten der Corona-Pandemie nicht angezeigt. Stattdessen gab es ein Treffen in Form einer Videokonferenz, um so auch in Zeiten der Pandemie eine adäquate Informationsveranstaltung für betroffene Mieter sicherstellen zu können.

Der Mieterverein ist nunmehr für seine Mitglieder bei der SAGA vorstellig geworden und hat ausstehende Informationen sowie angemessene Mietminderungen eingefordert. Wir raten unseren Mitgliedern in jedem Fall, bei erheblichen Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen die Miete zu mindern. Für den Fall, dass berechnete Ansprüche seitens der Vermieter verweigert werden, steht der Mieterverein seinen Mitgliedern zur Seite und setzt diese gemeinsam mit ihnen durch. ■

Illustration:
Scheerer

Zwanghaftes Sammeln und Horten

Projekt Dele: Hilfsangebot für desorganisiert lebende Menschen

Von Klaus Sanmann

Seit April 2021 unterstützt das Projekt Dele desorganisiert lebende Menschen aller Altersgruppen. Hervorgegangen aus einem Forschungsprojekt der Hamburger Hochschule für angewandte Wissenschaften (HAW) setzt es dort entwickelte Konzepte in die Praxis um. Finanziert durch Mittel der Deutschen Fernsehlotterie, des Hamburger Spendenparlamentes und weiterer Stiftungen, ist die Arbeit für zunächst 2,5 Jahre abgesichert. Laut HAW sind circa 40.000 Menschen in Hamburg von dem Problem betroffen.

Die Ursachen für das „Messie-Syndrom“ sind vielfältig, vielfach sind Probleme aus der Kindheit ursächlich, wie Betroffene berichten (siehe MJ 3/2018, Seite 26). Aber auch Demenz, Suchterkrankungen und andere schwere körperliche oder psychische Leiden können ein passives Ansammeln von Gegenständen sowie die Verwahrlosung der Wohnung begünstigen. Die Grundlagenforschung zeigt, dass Wohnungsdesorganisation ein Ausdruck komplexer sozialer Problemlagen ist. Soziale Isolation, finanzielle Schwierigkeiten, Identitätsprobleme, drohender Wohnungsverlust und Obdachlosigkeit, gesundheitliche Beeinträchtigungen und der oft fehlende Zugang zum Hilfesystem sind nur einige Probleme dieser Menschen.

Unterstützungsprozesse für desorganisiert lebende Menschen stellen für alle Beteiligten und ihre Angehörigen eine große Herausforderung dar. Die Komplexität der Problemlage sowie fehlende, beziehungsweise nicht ineinandergreifende Hilfestrukturen im Hamburger Sozialwesen erschweren gelingende Hilfeprozesse. Einfach erscheinende, aber nicht umgesetzte Lösungen – wie zum Beispiel das schnelle Ausräumen und Renovieren der Wohnung – können zu einer langfristigen Verschlechterung der Gesamtsituation führen. Sie bergen die Gefahr, psychosoziale, psychische und in diesem Zusammenhang auch suizidale Krisen zu provozieren oder zu verstärken.

Was das Projekt Dele macht

Die fünf Mitarbeiterinnen beraten, unterstützen, begleiten und vernetzen Menschen, die in desorganisierten Lebensverhältnissen leben. Dazu bieten sie eine biografische Teilhabebegleitung an. Dabei werden Menschen über maximal zwölf Monate (plus 18 Monate Nachsorge) sozialpädagogisch begleitet und in ihren individuellen Lebenslagen unterstützt. Ziel ist es, ihre Möglichkeiten zur

Teilhabe (wieder) zu realisieren. Die Begleitung findet in Form von Hausbesuchen und Gesprächen in den Beratungsräumen statt. Zudem bietet das Projekt Angehörigen und Fachkräften sozialer Dienstleistungen Fallberatung und Unterstützung an.

Neben der Begleitung im Bezugsbetreuungmodell umfasst das Angebot eine offene Sprechstunde für Betroffene, Angehörige und Fachpersonal. Sie soll eine niedrigschwellige Möglichkeit für eine erste Kontaktaufnahme oder auch für eine erste Beratung darstellen. Um Scham abzubauen, soziale Kontakte zu ermöglichen und sich auszutauschen, bietet das Projekt Dele Gruppenangebote für desorganisiert lebende Menschen an. Diese sollen Raum für Austausch, aber auch Entlastung bieten und finden im zweiwöchigen Turnus statt.

Für diese kostenlosen Unterstützungsangebote stehen insgesamt 2,5 Vollzeitstellen zur Verfügung. Diese sind mit Fachkräften für Soziale Arbeit besetzt, die im Umgang mit desorganisiert lebenden Menschen geschult sind.

Ausblick nach Förderende

Die Förderung durch die Deutsche Fernsehlotterie und weiterer Unterstützer ist auf 2,5 Jahre begrenzt. Die Problematik desorganisierten Wohnens lässt sich jedoch nicht zeitlich beschränken. So ist es ein Anliegen der Projektträger, dass die betroffenen Personen ein dauerhaftes Unterstützungsangebot vorfinden. Mit Unterstützung des Projektbeirats und durch die wissenschaftliche Begleitung an der HAW besteht während der Projektlaufzeit ein intensiver Austausch mit der Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration (BAGSFI). Ziel ist es, mögliche Finanzierungsarten

sozialrechtlich auszuloten und das Projekt Dele nahtlos als regelhaftes Hilfsangebot für Hamburg zu etablieren. ■

Info

Projekt Dele,
Volksdorfer Straße 12,
22081 Hamburg,
(040) 2198 2965,
info@projektdele.de,
Sprechzeiten:
Di 10-12 Uhr,
Mi 14-16 Uhr,
Do 16.30-18.30 Uhr

Projekt Dele
Ambulante Sozialberatung e.V.

Unterstützung für desorganisiert lebende Menschen

FÜHLEN SIE SICH ZU HAUSE NICHT MEHR WOHL?

- Wächst Ihnen der Haushalt über den Kopf?
- Haben Sie Schwierigkeiten, sich von Dingen zu trennen?
- Können Sie nicht mehr kochen, weil sich das Geschirrstapel?
- Lassen Sie niemanden mehr in Ihre Wohnung, obwohl Sie gerne mal wieder Besuch bekommen würden?
- Fühlen Sie sich zu Hause nicht mehr wohl, sind aber nicht in der Lage, etwas zu verändern?

Es kostet Mut, sich Unterstützung zu suchen. Wir sind für Sie da!

WIE KANN DAS PROJEKT DELE IHNEN HELFEN?

- Wir bieten Ihnen eine biografische Teilhabebegleitung, in deren Rahmen wir z. B. Ihre persönliche Situation und Ihre individuellen Bedürfnisse klären.
- Wir beraten Sie z. B. zu Schwierigkeiten mit Ihrem Vermieter oder Nachbarn, zu Ihrer gesundheitlichen Situation oder Wünschen nach Veränderung in Ihrer Wohnung.
- Wir begleiten Sie, indem wir z. B. den Kontakt zu Schuldnerberatungsstellen, Rechtsberatungen, Selbsthilfegruppen oder medizinisch-pflegerischer Unterstützung herstellen.
- Wir unterstützen Sie bei der Suche nach einem geeigneten Psychotherapeuten, einer passenden Freizeitbeschäftigung oder einer Haushaltshilfe.
- Wir vernetzen desorganisiert lebende Menschen, z. B. durch das Angebot unserer wöchentlich stattfindenden Gruppenaktivitäten.
- Unsere Unterstützung gilt auch Angehörigen von desorganisiert lebenden Menschen und Fachkräften sozialer Dienstleistungen, für die wir Fallberatungen anbieten.
- Unser Angebot umfasst außerdem eine offene Sprechstunde für Betroffene, Angehörige und Fachkräfte.

Bei Rückfragen sprechen Sie uns gerne an!

WIE ERREICHEN SIE UNS?
Sie können uns während der Sprechstunden telefonisch, digital oder vor Ort erreichen.

Unsere offenen Sprechzeiten sind:

Di 10:00-12:00 Uhr
Mi 14:00-16:00 Uhr
Do 16:30-18:30 Uhr

Projekt Dele
Volksdorfer Straße 12
22081 Hamburg

040 - 21 98 29 65
info@projektdele.de

Wissenschaftlich begleitet durch HAW HAMBURG

Gefördert durch

Hamburger Stiftung zur Förderung von Wissenschaft und Kultur

Leserbrief

RECHT AUF STADT

Sehr geehrter Herr Chychla,

.... Sie fordern (im Editorial, die Red.), dass der Wohnungsneubau auf jeden Fall fortgesetzt werden muss und propagieren gleichzeitig, dass bezahlbarer Wohnraum, ein höherer Anteil geförderter Wohnungen unbedingt gewährleistet sein müssen. Ja, fordern kann man viel, die Realität sieht leider anders aus. Schauen Sie sich doch einmal die verdichteten Areale in den Innenstadtbereichen an. Die Wohnungen werden zu exorbitanten Mieten angeboten und auch vermietet, und die nächsten Mietenspiegel-Werte steigen und steigen. Zählen Sie die Anzahl der geförderten Wohnungen! Die Erde, ein Raum, eine Stadt wie Hamburg – alle haben nur eine gewisse Tragfähigkeit (ein Begriff, der durchaus stärker diskutiert werden sollte), und immer nur Wachstum zu propagieren, führt zu nichts Gutem. Beispiele dazu muss ich hier wohl nicht aufzählen. Sich auf die Schulter zu klopfen und zu sagen, „Wie gut, dass wir den Berliner Mietendeckel nicht auch in Hamburg gefordert haben“, halte ich für eine arrogante Haltung. In Berlin wurde wenigstens versucht, die Strukturen zu verändern und den großen Konzernen die Stirn zu bieten. Warum fordern Sie nicht, dass der Bund jetzt unbedingt einen Mietendeckel einführen muss? Denn letztlich ist der Mietendeckel in Berlin ja daran gescheitert, dass der Bund für eine solche Maßnahme zuständig ist und nicht ein einzelnes Bundesland. Ich könnte mir durchaus konkrete Schritte des Deutschen Mieterbundes vorstellen, um diese Forderung auf die politische Tagesordnung zu bringen. Und polemisch Umweltschützer zu verurteilen, da diese in der Regel gut mit Wohnraum versorgt seien, ist nicht hilfreich in einer Debatte, die sachlich geführt werden sollte.

Mit freundlichen Gruß, Renate G.

ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrte Frau G.,

vielen Dank für Ihre E-Mail, mit der Sie gleich einen ganzen Strauß von wichtigen und grundlegenden, die Wohnraumversorgung in Hamburg betreffenden Themen ansprechen. Ihren Ausführungen meine ich jedoch entnehmen zu können, dass unsere Positionen gar nicht so weit auseinanderliegen. Das Grundproblem nicht

nur in Hamburg, sondern in allen wachsenden Ballungsräumen, besteht darin, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum größer als das Angebot ist. Das führt wiederum zur Wohnungsknappheit und wegen der zum Teil halbherzigen Regulierungsversuche zum starken Anstieg der Mieten. Dem könnte am Einfachsten mit verstärktem preisregulierten Wohnungsneubau oder Zuzugsbeschränkungen begegnet werden. Leider ist die Sache nicht so einfach, weil, wie Sie richtig sagen, zum Beispiel Hamburg auf der einen Seite nicht unbegrenzt wachsen kann und andererseits auf mittlere Sicht für eine zielführende Eindämmung des Zuzugs die Gesetzeskompetenz fehlt.

Angesichts der akuten Wohnungsnot, insbesondere für Menschen ohne dicke Brieftasche, fordert der Mieterverein zu Hamburg deshalb, lieber heute als morgen möglichst viele bezahlbare Wohnungen zu bauen. Wir sind der Überzeugung, dass dies durch eine vorausschauende, die ökologischen Ressourcen schonende Stadtentwicklung in dem für eine Großstadt verhältnismäßig dünn besiedelten Hamburg möglich ist. Das beste Beispiel dafür kann Wien sein, das schon heute eine fast doppelt so hohe Bevölkerungsdichte wie Hamburg hat. Gleichzeitig sind die Preisregulierungen im Bestand und bei Neuvermietung verfassungskonform so zu schärfen, dass die dämpfende Wirkung auf die Mieten tatsächlich auch eintritt. Weil eine nachhaltige und bezahlbare Wohnraumversorgung Hand in Hand mit einer langfristigen Baulandbevorratungspolitik gehen muss, unterstützt unser Verein maßgeblich die beiden Hamburger Initiativen „Keine Rendite mit Boden und Miete“, um dem Ausverkauf der städtischen Flächen zu begegnen. Auf Bundesebene gehört der Deutsche Mieterbund zu den Trägern der Kampagne **Mietenstopp.de**, die auch von unserem Verein unterstützt wird.

Eine ernsthafte Debatte über die Wohnraumversorgung sollte auch ohne Polemik geführt werden. Wenn aber Wortführer des Umweltschutzes den bundesweit als vorbildlich angesehenen Wohnungsbau in Hamburg als Bauwut diskreditieren, der nicht zu verantworten ist, dann muss auch der Hinweis gestattet sein, dass diese Personengruppe im Gegensatz zu den vielen Wohnungssuchenden nicht ohne Obdach ist.

Mit freundlichen Grüßen
Siegfried Chychla, Vorsitzender

Meldungen

VORSICHT FALLE: GEBÜHREN FÜR VEREINSKÜNDIGUNG

(chy) Seit einiger Zeit ist im Internet zu beobachten, dass dubiose Anbieter damit werben, die Kündigung der Mitgliedschaft, unter anderem im Mieterverein zu Hamburg, zu übernehmen. Eigentlich wäre gegen eine Unterstützung der Verbraucherinnen und Verbraucher bei Vereinskündigungen via Internet nichts einzuwenden. Bei den uns bekannt gewordenen Fällen hat allerdings die Homepage dieser dubiosen Dienstleister bei Kündigungswilligen offenbar den gewollten Eindruck erweckt, es handle sich um die offizielle Seite des Mietervereins zu Hamburg, der dann auch noch Gebühren für die Vereinskündigungen berechnet. Leider mussten erst unsere Beschäftigten die zu Recht erbosten Betroffenen telefonisch und schriftlich darüber aufklären, dass der Mieterverein zu Hamburg selbstverständlich keine Kündigungsgebühren erhebt und sie Opfer einer im Internet betriebenen Bauernfängerei geworden sind. Mitglieder, die ihre Vereinsmitgliedschaft tatsächlich kündigen möchten, sollten dies wie bisher auch ohne Zuhilfenahme dubioser Dienstleister alleine und kostenfrei machen.



IN EIGENER SACHE

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter und auch für diejenigen, die sich keinem Geschlecht zuordnen. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Das Porträt: Anna-Theresa Korbutt, HVV-Chefin Karrierefrau mit „Durchhalte-Gen“



Von Volker Stahl

„Auch das Zufällige ist nur ein auf entferntem Wege herankommenes Notwendiges“, war Arthur Schopenhauer überzeugt. Wie dem auch sei – dem Zufall ist es zu verdanken, dass die – wie der berühmte Philosoph – aus Danzig stammende Diplom-Kauffrau Anna-Theresa Korbutt in der Logistik- und Mobilitätsbranche landete. Dort machte sie schnell Karriere und heuerte nach Stationen in Frankfurt, Berlin, Bern und Wien beim Hamburger Verkehrsverbund (HVV) an, den sie seit April zusammen mit Dietrich Hartmann leitet.

Ihr Leben änderte sich mit einem Ruck. Nach dem Studium der Betriebswirtschaftslehre und dem Master-Abschluss in International Economics an der Universität Paderborn hatte die junge Akademikerin Ende 2004 eine Stelle beim damals aufstrebenden Internet-Giganten AOL in Hamburg ergattert. Auf der Rückreise nach Ostwestfalen machte der Zug plötzlich eine Vollbremsung. Anna-Theresa Korbutt saß im Bordbistro, als das passierte, und das Weizenbier ihres Tischnachbarn auf ihre Kleidung schwappte. Es gehörte einem leitenden Mitarbeiter der Deutschen Bahn (DB). Beide kamen ins Gespräch, erzählt Korbutt: „Er suchte gerade Personal für den Aufbau des Inhouse Consultings der Deutschen Bahn. Das Angebot war überzeugend – so nahm ich es an. Die Liebe zum ÖPNV und zur Logistik kam dann mit der Arbeit. Heute bin ich Überzeugungstäterin.“ Der Zufall verhalf ihr zum ersten Job in Frankfurt. Main statt Elbe also.

Schnell avancierte sie zu einer der jüngsten DB-Führungskräfte. Sie wurde Projektleiterin, entwickelte Marketingpläne, kümmerte sich um die Produktentwicklung und startete Kampagnen. Doch 2012 wühlte sie sich in einer beruflichen Sackgasse im von Männern und Mackern dominierten Bahnwesen, wo sie sich Sprüche wie „Kommt Ihr Chef noch?“ anhören musste und sie konterte: „Ich bin bereits da!“

Korbutt kündigte und wechselte nach Bern, wo sie die Neuausrichtung der Verkehrsangebote diverser Kantone organisierte. Die nächste Stufe auf der Karriereleiter erklomm sie 2015 in Wien. Dort war sie für die Österreichische Bundesbahn als Leiterin für die Unternehmensentwicklung und anschließend für die Konzernstrategie verantwortlich. Vor ihrem Wechsel nach Hamburg arbeitete die Mutter von zwei Kindern im Vorschulalter als Geschäftsführerin des Stückgut-Spediteurs Q-Logistics, den sie für den Verkauf an das börsennotierte Unternehmen Mutares SE fit machte.

Nun also Hamburg und der HVV, den sie mächtig aufmischen will: „Wer mich holt, kauft sich Veränderung ein.“ Der HVV solle einfacher und moderner werden. „Auf kommunikativer und tariflicher Ebene werde ich meinen Beitrag dazu leisten.“ Als Vorbild dient Anna-Theresa Korbutt Österreichs Hauptstadt, wo sie zuletzt gelebt hat: „Wien hat in den letzten Jahrzehnten konsequent in den ÖPNV investiert – erst in die Infrastruktur, dann in die Angebotsausweitung und zu guter Letzt in die stetige Reformierung des Tarifs.“ Das Bekenntnis zum Mobilitätswandel habe in Wien früher stattgefunden als in Hamburg, das aber „auf einem sehr guten Weg“ sei: „Mit dem Hamburg-Takt und dem aktuellen Koalitionsvertrag gibt es ein klares Bekenntnis zur Verkehrswende und somit auch zur Stärkung des ÖPNV.“ Die Verkehrswende in der Hansestadt mitzugestalten, reizt sie. Deshalb wechselte sie an die Elbe. Anna-Theresa Korbutt kündigt für den HVV nicht nur „ein neues Zeitalter des Marketings und der Kundenansprache“ an, sondern auch eine Entwirrung der Tarife: „Das System ist nicht selbsterklärend. Und daran arbeiten wir, und wir werden versuchen, hier mehr Einfachheit und Verständlichkeit herbeizuführen.“

Die gebürtige Danzingerin denkt und spricht schnell, lange Meetings sind ihr verhasst: „Wer seine Sache nicht in 30 Minuten vorbringen kann, schafft das auch später nicht mehr.“ Nicht so eilig hat es die 41-Jährige als „Nachteule“ mit dem Start in den Tag. „Nie vor 9 Uhr“, lautet ihr Motto. Dann aber legt sie los: Termin auf Termin folgt im 30-Minuten-Takt. Dabei hält sie eine eiserne Disziplin ein, die sich als Profitänzerin erworben hat. In dem Sport brachte sie es bis zur Schweizer Meisterschaft. Die Frau mit „Durchhalte-Gen“ stammt aus einer sportlichen Familie: Ihr Vater war Volleyball-Nationalspieler in Polen, und ihre Tante Olga Korbut, die ein „t“ verloren hat, mehrfache Olympiasiegerin im Turnen.

Ihre neue Heimat kennt sie aus ihrer aktiven Sportzeit sehr gut: „Ich habe Hamburg sofort in mein Herz geschlossen – für mich die lebenswerteste Stadt in Deutschland.“ Seit kurzem ist sie im Stadtteil Stellingen Zuhause. Die Nähe zum Tierpark Hagenbeck gefällt ihr und ihren Kindern, sonst ist sie gerne an der Alster und freute sich im City-Büro über das Geschrei der Möwen.

In den kommenden Jahren wird Anna-Theresa Korbutt ihre ganze Energie in die Modernisierung des HVV investieren, doch die zum dritten Mal Verheiratete liebt auch die Veränderung, denn: „Ich habe keinen Job länger als drei Jahre gemacht und brauche irgendwann neue Tapeten.“ Der Zufall wird es schon richten. ■

HAMBURG Zahl 11.269

Wohnungen sind im Jahr 2020 in Hamburg fertiggestellt worden. Das sind rund 15 Prozent mehr als im Vorjahr und ist ein neuer Höchstwert seit Mitte der 1970er-Jahre. (Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)

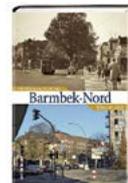
Checkliste: Umzug

(rs) Die Zeit rast bekanntlich, vor allem dann, wenn es um den bevorstehenden Umzug geht. Eben waren es noch sechs Wochen, plötzlich sind es nur noch drei bis zum Umzugstermin. Jetzt heißt es aber, zügig die notwendigen Aufgaben erledigen! Welchen Behördenkram muss ich noch erledigen? Was muss ich mit dem bisherigen Vermieter abklären? Da hilft eine Liste die man ergänzen kann.



Buchtipp Barmbek Nord – damals und heute

(vs) Man muss kein Nostalgiker sein, um zu bedauern, dass der nördliche Teil des 1271 als Bernebeke erstmals urkundlich erwähnten Dorfs in der Vergangenheit an Charme verloren hat. Daran sind vor allem die Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg schuld. Beim Vergleich historischer Fotos mit aktuellen Aufnahmen kommt Wehmut auf: Das Verwaltungsgebäude der New-York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie, der Barmbeker Bahnhof, die Wohngebäude in der Drosselstraße oder der von Bomben völlig zerstörte und vom Ring 2 zerschnittene Habichtsplatz – ästhetische Aspekte und die Aufenthaltsqualität haben bei der Stadtentwicklung von Barmbek-Nord eine eher untergeordnete Rolle gespielt. Und das ist noch vorsichtig formuliert. So ist zum Beispiel der von Fritz Schumacher für den Stadtteil als zentrale Park- und Erholungsfläche entwickelte Habichtsplatz nach seiner Zwischennutzung als Spielplatz zu einer reinen Verkehrsfläche umgewandelt worden. Auch die ringsum neu entstandenen Wohngebäude können mit dem von Schumacher ausgeklügelten Ensemble nicht mithalten.



Rückner, Krumm: Barmbek-Nord. Einst&Jetzt, Sutton Verlag, 122 Seiten, 19,99 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. Weitere Informationen zum Thema Kündigung finden Sie auf der Website mieterverein-hamburg.de unter Tipps & Ratgeber.

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
3. September 2021	30. November 2021	1. Dezember 2021
4. Oktober 2021	31. Dezember 2021	3. Januar 2022
3. November 2021	31. Januar 2022	1. Februar 2022
3. Dezember 2021	28. Februar 2022	1. März 2022

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

Buchtipp

Märchenhafter Roman zur Wohnungssuche

Von Britta Warda

Wiebke Busch behandelt in ihrem zweiten Roman das Thema „Wohnungsnot in deutschen Großstädten“ mit Stilmitteln der leichten Unterhaltung.

Vierköpfige Familie, drei Zimmer auf 80 Quadratmetern in Ottensen – das ist die Ausgangslage der Protagonisten in dem Unterhaltungsroman, auf dessen Cover Piepmätze um einen Nistkasten konkurrieren. Auch Mutter Steffi Ruttmann muss feststellen, dass es im hippen Stadtteil für ihre Otto-Normalverbraucher-Familie kein bezahlbares Nest mehr zu beziehen gibt. Auch in anderen Stadtteilen sind die Mieten in astronomische Höhen geschossen. Nach zahlreichen vergeblichen Versuchen, innerhalb der Stadt eine angemessene Unterkunft zu finden, denkt Steffi zwischenzeitlich sogar über ein Pendlerdasein nach, doch auch im Umland wird es langsam eng. Der Versuch ins Grüne zu ziehen, scheitert. Getäuscht von einem betrügerischen Makler scheint der letzte Hoffnungsschimmer zu verglühen. Steffi ist verzweifelt. Ihre beste Freundin Helen – Journalistin und „getrennt erziehende“ Mutter – schreibt über die Unbill einen Artikel in der Zeitung und erregt so die Aufmerksamkeit einer einsamen Witwe mit dem lautmalerschen Namen Flora Blum.

Ab hier wird es märchenhaft: Flora – übrigens ehemalige Besitzerin eines Blumenladens! – wohnt, oh Wunder, in einer großen, verfallenden Jugendstilvilla mit großem Garten, ganz in der Nähe von Familie Ruttmann. Die alte Dame sehnt sich nach Gesellschaft und bietet Steffi ein Geschäft an: Die Familie kauft das renovierungsbedürftige Haus zu einem günstigen Preis, hilft bei der Renovierung und zieht zu Flora. Der Traum von der Mehrgenerationen-WG ist geboren. Auf dem Weg dorthin sind noch einige Hürden zu überwinden, doch wie im bittersüßen Rosamunde-Pilcher-Universum wird am Ende fast alles gut.

Neben dem Haupterzählstrang gibt es Nebengeschichten. So darf eine Liebesgeschichte in keinem Unterhaltungsroman fehlen: Freundin Helen ist auf der Suche nach dem Traummann. Zufall reiht sich an Zufall, bevor sie dem attraktiven Erik mit der schönen Stimme begegnet ...

Auch eine Reise in die Vergangenheit, zu den Häuserkämpfen um die Hafensstraße in den 1980er-Jahren, spielt in der Geschichte eine Rolle. Leider arbeitet die Autorin nicht nur an dieser Stelle mit Klischees: „Chaoten“, die unbescholtene Unterstützer zu Straftaten verführen, reiche Tochter aus „gutem Hause“, die gegen ihre Eltern revoltiert, aber in der Szene wegen ihrer Herkunft auch nicht akzeptiert wird. Die platte Darstellung der Ereignisse und der beteiligten Protagonisten ist vor allem für diejenigen, die damals dabei waren, zum Haarerufen.

Die Handlungsstränge sind leider meist vorhersehbar, die Charaktere sind holzschnittartig konzipiert, Alltagsweisheiten werden als große Erkenntnisse verkauft, und der im Titel verheißungsvoll angedeutete Humor erschließt sich nicht jedem Leser. Doch genug der Kritik: Der Roman ist zwar nichts für Realisten, aber für Träumer, Optimisten und Freunde der leichten Unterhaltung ist ein kurzweiliges Lesevergnügen, dank der flotten Schreibe der Autorin, garantiert.

Es bleibt zu hoffen, dass in Großstädten tatsächlich viele Flora Blums existieren, die in großen Villen leben und Familien mit quirligen Kindern bei sich aufnehmen. Mehrgenerationenwohnen ist eine schöne Idee, doch allenfalls ein Tropfen auf den heißen Stein bei der Lösung der Wohnungsnot.

Wiebke Busch:
 Familie ist, wenn man trotzdem lacht,
 Heyne Verlag, München 2021,
 313 Seiten, 12,99 Euro



Hamburger Bilderrätsel (3) Heinrich-Hertz-Turm

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

Auflösung aus Heft 2/2021



Fotos: Scheerer





Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

Seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie im März letzten Jahres erleben auch in Hamburg das mobile Arbeiten und Homeoffice einen nicht für möglich gehaltenen Aufschwung. Schon jetzt ist aber absehbar, dass auch in der post-pandemischen Zeit die Verlagerung von Büroarbeitsplätzen in private Wohnräume mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit in nicht unerheblichem Maß beibehalten wird. Einige geschäftstüchtige Vermieter von Wohnraum versuchen nun, aus der pandemiebedingten Not in der Arbeitswelt Kapital zu schlagen. Sie verweisen darauf, dass die Wohnung schließlich zum Wohnen und nicht zur beruflichen Betätigung angemietet worden sei. Was erwartungsgemäß nicht erwähnt wird, ist der Umstand, dass zur vertragsgemäßen Nutzung der Wohnung auch Büro- und Schreibtätigkeiten gehören, die nicht nach außen in Erscheinung treten und aus diesem Grund nicht genehmigt werden müssen. So ist höchstrichterlich entschieden, dass zum Beispiel Lehrende, Medienmitarbeiter oder Schriftschaffende ihre berufliche Tätigkeit uneingeschränkt von Zuhause ausüben dürfen. Etwas anders gilt nur dann, wenn auf die Tätigkeit in den eigenen vier Wänden deutlich mit einem Schild hingewiesen und Kunden oder Mitarbeiter ein- und ausgehen.

Siegmond Chychla

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Preisrätsel

Balkan-volk	▼	Name Gottes im Islam	▼	Zeit der Dunkelheit	schnell beförderte Fracht	▼	Temperatur-einheit
▶						○ 3	Zauberer Schwarzkünstler
Königin der Belgier		Requiem (kath.)		Laut eines Esels	▶		○ 5
▶			○ 1				
heißer Jazz (amerik.)	▶			beim Messen geltende Nom		gediegen	
Hebe-, Förderwerk	▼	römischer Grenzwall		griechische Kunstgöttin	▶		
▶				○ 6		○ 2	
ugs.: zeitgemäß	▶	○ 4	Währungscode für Euro	▼	weibliches Borstentier		germanischer Wurfspieß
nicht sonderlich gut	▶						
australischer Laufvogel	▶			Lebewohl	▶		♣ [®]
Salz-, Pfeffergefäß	▶	○ 8			○ 7		s0811-0145

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 **15. Oktober 2021** an:

Mieterverein zu Hamburg
-Rätselredaktion-

Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 2/2021 lautet:

MIKROFON

Die Gewinner werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt, sondern persönlich benachrichtigt.

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

Redaktion:

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

Gestaltung:

Wolfgang Scheerer
Verlag / Druck / Anzeigen:
a & c Druck und Verlag GmbH
Theodorstraße 41 d, 22761 Hamburg
Tel. (040) 43 25 89-0, Fax (040) 43 25 89-50
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



STADTREINIGUNG.HAMBURG

DER BESTE MÜLL IST KEINER

„Deshalb wird aus meinem Bioabfall
bestes Biogas und Kompost!“
Mach's wie Katharina aus Kirchwerder: Nutze die grüne Biotonne!
www.stadtreinigung.hamburg

