

# MieterJournal



## Schock für Hamburgs Mieterinnen und Mieter!

**Mietenspiegel 2021:**  
Das Wohnen verteuert sich  
um 7,3 Prozent

Porträt: **Magdalena Zivkovic**, Fußgängerbeauftragte  
Stadtteil-Rundgang: **Eißendorf**  
Betriebskosten: **Schummeleien bei der „zweiten Miete“**

Flexibilität,  
Schnelligkeit,  
scharf  
kalkulierter Preis!

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



Europaweit!



## IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

### UNSERE LEISTUNGEN:

- Seniorenzüge inkl. Ein- und Auspackservice, Handwerkerstellung Tischler, Elektriker, Klempner, Malermeister für Renovierungen
- Umzüge und Transporte aller Art
- Umweltfreundlicher Entsorgungsservice
- Unverbindliche Besichtigung und 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!

# STRESSFREIES UMZIEHEN IM ALTER!



**JAN BODE**   
UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

**HAMBURGS  
BESTER  
LOGISTIKER**

Hamburger Abendblatt

Platz 1

[www.abendblatt.de/beste](http://www.abendblatt.de/beste)  
49.10.2014  
30.10.2014

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

[www.bodespedition.de](http://www.bodespedition.de)

## Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

## Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im  
Mieterbund 10% Rabatt!

**Sellenthin GmbH**  
**UTS**  
[www.sellenthin-logistik.de](http://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](mailto:info@bauerumzug.de) · [www.bauerumzuege.de](http://www.bauerumzuege.de)



## Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



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

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

**040 - 209 77 164**

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg  
Wandsbeker Chaussee 116

## 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](http://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](mailto:aos@schluesseldienst.hamburg)

# Editorial

Liebe Mitglieder,  
liebe Leserinnen  
und Leser,



Hamburgs Mieterinnen und Mieter und die Wohnungswirtschaft haben aus unterschiedlichen Gründen mit Spannung auf den neuen Hamburger Mietenspiegel 2021 gewartet. Die einen, weil sie fürchten müssen, dass die durch den neuen Mietenspiegel wiedergegebene höhere ortsübliche Vergleichsmiete zum weiteren Anstieg der schon jetzt ihr finanzielles Leistungsvermögen überschreitenden Mietbelastung führen wird. Die anderen, um die Mieten mit Hilfe des Mietenspiegels erneut erhöhen zu können.

Auch wenn der Mietenspiegel von einigen Mietenden als Teufelszeug angesehen wird, das das Drehen an der Mieterhöhungsschraube erlaubt und viele Vermietende darin ein Instrument sehen, das sie in ihrer wirtschaftlichen Entfaltung unangemessen behindern soll, muss vor allem seine seit Jahrzehnten gleichwohl bestehende Befriedungsfunktion hervorgehoben werden.

In Vergessenheit gerät dabei nicht selten, dass vor genau 50 Jahren die sozial-liberale Koalition das vom Deutschen Mieterbund als „Sternstunde für die Mieter“ bezeichnete Wohnraumkündigungsschutzgesetz gegen den heftigen Widerstand der CDU/CSU verabschiedete. Erst das neue, Anfang 1972 in Kraft getretene soziale Mietrecht hat dafür gesorgt, dass die bis dahin ohne Angabe von Gründen zulässigen Änderungskündigungen abgeschafft und Mietenden nur noch wegen eines „berechtigten Interesses“ gekündigt werden durfte. Hinzu kam

die Beschränkung der Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete, die am aussagekräftigsten durch den Mietenspiegel wiedergegeben wird.

Richtig ist allerdings auch, dass nach einem halben Jahrhundert bei der Ermittlung der Vergleichsmiete und den dafür erforderlichen Instrumenten, wie zum Beispiel die Erstellung der Mietenspiegel, dringender

Nachbesserungsbedarf besteht. Dabei sind zum Beispiel erneut alle Mietverhältnisse, und nicht nur die in den letzten sechs Jahren erhöhten Mieten, im Mietenspiegel abzubilden. Auch die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen muss auf die durchschnittliche Teuerungsrate der letzten drei Jahre reduziert werden. Erforderlich ist auch eine Mietpreisbremse, die ihren Namen verdient und die wirksame Bekämpfung der Wuchermieten, um auszuschließen, dass überhöhte Mieten die Mietenspiegelwerte verfälschen.

Leider scheint die Ampelkoalition die Chance zu verspielen, bei der Verbesserung der Lage der Mieterinnen und Mieter an den Aufbruch der 1970er-Jahre anzuknüpfen. Die für den Schutz der Mietenden erforderlichen gesetzlichen Instrumente sind bekannt. Angesichts der vor den Wahlen vollmundigen gemachten Versprechen sind die Regelungen des Koalitionsvertrages für die Mietenden mehr als enttäuschend.

**Ihr Sigmund Chychla**  
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## Mietenspiegel hat Befriedungsfunktion

## Nachbesserungsbedarf bei Ermittlung der Vergleichsmiete

### Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter: Kerstin Gödel geht in den Ruhestand; Leserbrief
- 5 Jahresbeitrag; hamburgener bauhefte (8): Handelsschule Schlankkreuze; Wussten Sie ...

### Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Mietenspiegel 2021
- 9 Interview zum Titelthema: Dr. Rolf Bosse
- 10 „Stadtteil-Rundgang“ (19): Eißendorf
- 12 Oldenfelde: Besser angebunden dank neuer U-Bahn-Station
- 13 Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (7): Als Kaffee zur Modedroge wurde
- 14 RISE-Programm soll Lurup aufwerten
- 15 Grüne Dächer für Hamburg

### Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Dunkle Jahreszeit
- 22 BGH-Urteile, Folge 74

### Politik & Wohnen

- 24 Betriebskosten: Schummeleien bei der „zweiten Miete“
- 26 Baugemeinschaft Altoja
- 27 50 Jahre Städtebauförderung

### Vermischtes

- 28 Das Porträt: Magdalena Zivkovic, Fußgängerbeauftragte in Hamburg-Mitte
- 29 Buchtipps: 111 Orte in Hamburg, die man gesehen haben muss; Kündigungskalender; Checkliste: Mieterhöhungen
- 30 Buchtipps: Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft; Bilderrätsel
- 31 Miete-Witz; Rätsel; Impressum

### Titelbild

Schock für Hamburgs Mieterinnen und Mieter! Mietenspiegel 2021: Das Wohnen verteuert sich um 7,3 Prozent.  
Illustration: Scheerer



# LESERBRIEF

## MIETENSPIEGEL

Guten Tag,

in Hamburg dürfen Vermieter grundsätzlich in Anlehnung an den Mietenspiegel, der alle zwei Jahre aktualisiert wird, alle drei Jahre bis maximal um 15 Prozent die Wohnungsmietpreise erhöhen. Das ist deutlich mehr, als die durchschnittliche Entwicklung der sonstigen Verbraucherpreis- und Lohn- und Gehaltsentwicklung. Viele Vermieter reizen diese Möglichkeit zur Gewinnmaximierung bis zum Äußersten aus, zum Nachteil der Bürger und Bürgerinnen in Hamburg, die für das Grundbedürfnis Wohnen laufend deutliche Kostensteigerungen verkraften müssen. Und dieser Mechanismus erhöht wiederum die Basiswerte des nächsten Mietenspiegels als Vorlage für die nächsten Erhöhungen. Damit hat die Regierung der Stadt beste Voraussetzungen für einen sich laufend anheizenden Mieterhöhungsautomatismus geschaffen. Was tut der Mieterverein zu Hamburg, um in Politik und Öffentlichkeit diese Wechselwirkungen anzuprangern und sie endlich zu unterbrechen?

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Heidbreder

### ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrter Herr Heidbreder,

der Hamburger Mietenspiegel hat maßgeblich dazu beigetragen, dass die Mieten nicht noch schneller, gestiegen sind. Auch wenn Mieterhöhungen im Bestand nur bis zur ortsüblichen Miете zulässig sind, beanstanden Sie zu Recht unter Berücksichtigung der niedrigen Inflation die Erhöhungsmöglichkeit von 15 Prozent innerhalb von drei Jahren. Aus diesem Grund setzen sich der Mieterverein zu Hamburg und der Deutsche Mieterbund seit Jahren für eine Herabsetzung der Kappungsgrenze auf allenfalls sechs Prozent ein.

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](mailto:info@mieterverein-hamburg.de), Betreff: Leserbrief; an Mieterverein zu Hamburg, Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg.



Fotos: stahl/press

## Kerstin Gödel verabschiedet sich ...

... und freut sich darauf, den Ruhestand zu genießen.

(lr) Nach 21 Jahren wird Kerstin Gödel am 1. Januar 2022 den Mieterverein zu Hamburg verlassen und in den wohlverdienten Ruhestand gehen. Sie ist seit 2001 als Sekretärin und Assistenz des Vorstands, der Geschäftsführung sowie der Rechtsabteilung beim Mieterverein zu Hamburg tätig. Nach der Schule absolvierte sie eine Ausbildung zur Rechtsanwaltsfachangestellten. Seit 1979 ist sie verheiratet, Mutter eines Sohns, einer Tochter und stolze Omi von drei Enkelkindern.

### Welche Talente kamen Ihnen in Ihrer beruflichen Tätigkeit am meisten zugute?

Meine Kommunikationsstärke sowie mein Organisationstalent.

### Worauf freuen Sie sich als Rentnerin?

Mehr Zeit für die Familie zu haben und spontan etwas zu unternehmen, zum Beispiel morgens einfach die Reisetasche zu packen und loszufahren.

### Welches Reiseziel kommt Ihnen als Erstes in den Sinn?

Deutschland! Jetzt wäre die Zeit, durch unser Land zu fahren und auch die Ecken kennenlernen, von denen man sonst nur liest oder hört.

### Was lässt Ihr Herz höherschlagen?

Viel: gute Gespräche, für Freunde zu kochen, Menschen, die einen bereichern, die Nordsee und vor allem meine Familie. Hier schlägt mein Herz besonders hoch.

### Was werden Sie vermissen?

Ein bisschen meine Arbeit und die Kolleginnen und Kollegen. Im Laufe der Jahre ist die eine oder der andere doch etwas mehr als eine Kollegin oder ein Kollege geworden. Vermissen werde ich auch die Gespräche mit Mitgliedern, die manchmal einfach nur anrufen, um mit mir ein kleines Pläuschchen zu halten. Es hat mir immer sehr viel Spaß gemacht und Freude bereitet, ein Teil des Mietervereins zu sein – dabei zu sein, wenn man etwas für die Mitglieder bewirken und zum Positiven verändern konnte.

### Was werden Sie nicht vermissen?

Das tägliche Chaos in der S 3 und das abendliche Weckerstellen.

### Was ist Ihnen wichtig, noch zu sagen?

Ein großes Danke an Herrn Chychla für das Vertrauen und die Freiheiten, was mir auch ermöglichte, in den vielen Jahren einen guten Job zu machen. Und an die Kolleginnen und Kollegen: Auch wenn ich mich sehr auf den neuen Lebensabschnitt freue, so werde ich doch den Arbeitsalltag mit Euch vermissen. Egal, welche Stimmung herrschte – wir haben immer als Team zusammengearbeitet.



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: 3. Januar, 7. Februar, 7. März

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

Jahreswechsel

Wussten Sie ...

**WICHTIG!!**

**Jahresbeitrag 2022**

(mzh) Am 1. Januar 2022 wird der seit 2013 unveränderte Mitgliedsbeitrag von 75 Euro für den Mieterverein zu Hamburg fällig. Im SEPA-Lastschriftverfahren wird der Beitrag abgebucht. Bitte beachten Sie: Der Mitgliedsbeitrag wird satzungsgemäß ohne Rechnung oder Mahnung fällig. Für alle Mitglieder, die uns ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, ist die Beitragszahlung einfach, denn sie brauchen sich darum nicht zu kümmern. Selbstzahler bitten wir, den Beitrag unter Angabe ihrer Mitgliedsnummer bis zum 11. Januar 2022 auf eines der folgenden Konten zu überweisen oder einzuzahlen: Hamburger Sparkasse, BIC: HASPDE33HAN, IBAN: DE08 2005 0550 1235 1289 21; Postbank Hamburg, BIC: PBNKDE33HAN, IBAN: DE11 2001 0020 0228 8202 07.

Falls Sie noch nicht am sicheren und bequemen SEPA-Lastschriftverfahren teilnehmen, können Sie uns Ihr SEPA-Lastschriftmandat einfach mit dem Formular „Beitrittserklärung“ (Seite 19) erteilen. Geben Sie hierbei bitte Ihre Mitgliedsnummer an!

Ein dickes Dankeschön an alle, die mit ihrem vorbildlichen Verhalten dazu beigetragen haben, die vom Mieterverein zu Hamburg schon im August 2021 eingeführten Hygieneregeln umzusetzen!

Illustrationen: iStock

... dass in der Speicherstadt einst mehr als 20.000 Menschen wohnten?

(sd) Die Hamburger Speicherstadt gehört zu den größten Lagerhauskomplexen der Welt. Erbaut wurden die auf Holzpfählen stehenden Speicher auf einer Gruppe schmaler Inseln in der Elbe. Hafenarbeiter, Migranten und Handwerker bevölkerten vom 17. bis zum Ende des 19. Jahrhunderts das von sechs Fleeten durchzogene Gebiet zwischen Zollkanal und Sandtorhafen. Mehr als 20.000 Menschen lebten zeitweise in der historischen Speicherstadt (Foto: Kehrwie derfleet 1910), meist zur Miete in Mehrfamilienhäusern im Fachwerkstil. 1885 beschloss die Hamburgische Bürgerschaft, sich dem Zollgebiet des Deutschen Reichs anzuschließen. Damit gab die Hansestadt die Zollfreiheit auf, die bis dahin für das gesamte Stadtgebiet gegolten hatte. Lediglich das Freihafengebiet blieb von dieser Neuregelung befreit, weshalb die Stadt beschloss, dort Lager- und Kontorhäuser zu bauen. Die Mieter erhielten ihre Kündigung und wurden in andere Stadtviertel umgesiedelt. 1888 wurde das „Logistikzentrum“ Speicherstadt eingeweiht und in den Folgejahren weiter ausgebaut. Seit 2015 gehört das Ensemble, dem in den 1980er-Jahren der Abriss drohte, zum UNESCO Weltkulturerbe.



Foto: Staatsarchiv Hamburg

hamburger bauhefte  
**Zeitlos moderne Handelsschule**

(vs) Das Ende der 1920er-Jahre nach einem Entwurf des Architekten Walther Hirsch nach reformpädagogischen Vorstellungen als „Höhere Handelsschule für Mädchen“ erbaute Backsteinensemble in der Schlangkreye ist immer noch ein echter Hingucker. „Die Gebäude integrierten über den schulischen Rahmen hinausweisende sozio-kulturelle Funktionen wie Büchereien, Bühnen und Kinovorführinrichtungen“, schreibt der Architektexperte Jörg Schilling über den damals neuen Typus der Berufsschulen, der unter Berücksichtigung von Hygieneaspekten auch körperlichen Bedürfnissen eine zunehmende Bedeutung beimaß. Licht, Luft, Sonne lauten die in diesem Zusammenhang oft zitierten Schlagwörter. Die Planung für die Schule sah nach

einigem Hin und Her 28 Klassenräume, eine Aula für 500 Personen, eine Turnhalle sowie zahlreiche Spezialräume vor. In die Umsetzung des Bauvorhabens schaltete sich auch der Hamburger Oberbaudirektor Fritz Schumacher ein, der dafür sorgte, dass alle Klassenräume eine „einwandfreie Lage“ erhielten. Von der profitiert noch heute die jetzige „Berufliche Schule für Wirtschaft Hamburg-Eimsbüttel“. Schade ist nur, dass Hirsch und seine Mitarbeiter wegen der damals herrschenden Weltwirtschaftskrise Abstriche bei der Ausstattung machen mussten – nicht nur der bereits für den Schulhof entworfene Brunnen fiel dem Spardiktat zum Opfer.



Jörg Schilling:  
Handelsschule Schlangkreye 1927-1930,  
hamburger bauhefte 35,  
Schaff-Verlag, Hamburg, 64 Seiten, 9 Euro

# Schock für Hamburgs Mieterinnen und Mieter

Mietenspiegel 2021:  
Das Wohnen verteuert sich um 7,3 Prozent



Von Volker Stahl

**Böse Bescherung kurz vor dem Weihnachtsfest für Hamburgs Mieterinnen und Mieter: Nicht nur die allgemeine Inflation galoppiert in ungeahnte Höhen, auch die Preise für das Wohnen machen einen heftigen Sprung nach oben. Sie steigen im Vergleich zu 2019 um 7,3 Prozent. Die Zahl ergibt sich aus dem neuen Mietenspiegel, den Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt (SPD) Mitte Dezember präsentierte.**

Die Ausgangslage war klar: Hamburg ist ein attraktiver Wohnort, die Leerstandsquote von 0,5 Prozent ist im Vergleich zu anderen Großstädten die bundesweit niedrigste, und in den kommenden Jahren wird die Bevölkerung laut Prognose der Stadtentwicklungsbehörde um weitere 146.000 Personen zunehmen. Doch mit dem aktuellen Anstieg der Mieten um 7,3 Prozent hat in dieser Höhe, in Anbetracht des ambitionierten Wohnungsbauprogramms des Senats und der Mietpreisbremse, kaum jemand gerechnet. Besonders beunruhigend: Erstmals flossen Mieten in den Mietenspiegel ein, die nicht nur binnen vier, sondern sechs Jahren erhöht oder neu vereinbart wurden. Das heißt: Ohne diese Neuerung wäre der Anstieg wohl zweistellig ausgefallen!

**„Wohnungsmarkt ist weiter angespannt“**

„Der Wohnungsmarkt in Hamburg ist weiterhin angespannt. Diese Realität führt uns der aktuelle Mietenspiegel noch einmal klar vor Augen“, konstatierte Dorothee Stapelfeldt. Der Anstieg der durchschnittlichen Nettokalt-

miete mahne die Stadt, nicht nachzulassen in ihren Anstrengungen, den Mietemarkt mit allen ihr zur Verfügung stehenden Mitteln zu entlasten. Die Senatorin sagte, wie das funktionieren soll: „Durch den stetigen Wohnungsneubau, mit dem wir seit 2011 fast 114.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht haben. Und mit der konsequenten Nutzung aller Instrumente des Mieterschutzes – von der Mietpreisbremse für Neuvermietungen, deren Schlupflöcher wir mit einer eigenen Bundesratsinitiative schließen wollen, bis zur Kappungsgrenzenverordnung, die die Mieterhöhung im Bestand begrenzt.“

Die Senatorin rede sich die Lage schön, meldete sich Heike Sudmann von der Fraktion Die Linke als erste Kritikerin zu Wort: „Der höchste Mietenanstieg seit 20 Jahren zeigt, dass die ‚konsequente Wohnungsbaupolitik‘ des Senats konsequent in die falsche Richtung geht.“ Wer zehn Jahre lang in der Mehrzahl teure freifinanzierte Wohnungen und noch teurere Eigentumswohnungen baue, so Sudmann, brauche sich nicht zu wundern, wenn die Mieten unaufhörlich stiegen.

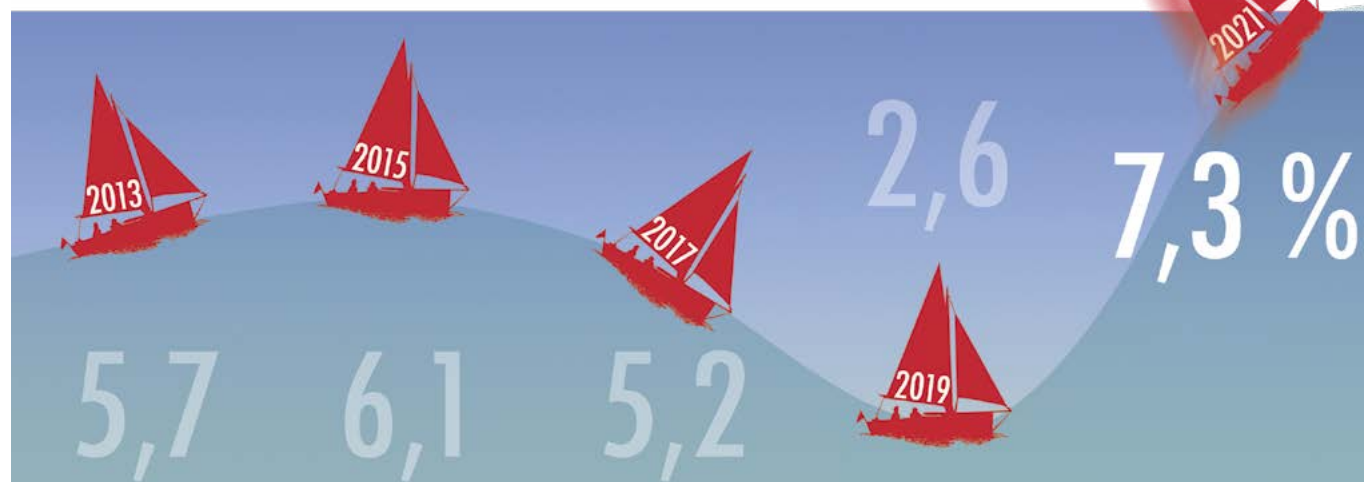
**Mieterverein fordert „Neubau bezahlbarer Wohnungen“**

Auch der Mieterverein zu Hamburg monierte den „extrem starken Mietenanstieg“. „Der muss für den Senat ein Signal sein, dass die bisherigen Bemühungen, den Wohnungsmarkt in Hamburg zu stabilisieren, offenbar nicht gefruchtet haben“, sagte Geschäftsführer Dr. Rolf Bosse. „Mieten von rund 13 Euro und mehr je Quadratmeter bei Neumietverträgen zeigen, dass nur ein verstärkter Bau von bezahlbaren Wohnungen und eine

Mietpreisbremse, die den Namen verdient, den Wohnungsmarkt nachhaltig beruhigen können.“ Flankierend setzt sich der Mieterverein dafür ein, dass „alle Mieten“ bei der Bestimmung der ortsüblichen Miete Berücksichtigung finden. „Um unseren Forderungen den nötigen Nachdruck zu verleihen, unterstützt der Verein auch die bundesweite Kampagne [mietenstopp.de](http://mietenstopp.de), die unter anderem vom Deutschen Mieterbund getragen wird“, sagte Mietervereinschef Siegmund Chychla.

Am 1. April 2021, dem Stichtag der Erhebung, betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 9,29 Euro pro Quadratmeter – 63 Cent mehr als vor zwei Jahren. Betroffen von dieser Entwicklung sind 563.000 Wohnungen, mehr als die Hälfte des Gesamtbestands von 976.709 Wohnungen in Hamburg. Grundlage der Untersuchung war die Auswahl von 71.000 nach repräsentativen Gesichtspunkten ausgesuchten Haushalten, von denen es 27.000 Rückmeldungen gab, die wiederum zur Hälfte verwertbar waren. Grundsätzlich bildet der Mietenspiegel dabei nur Wohnungen ohne Preisbindung ab, deren Miete sich im Untersuchungszeitraum verändert hat. Mietpreisgebundene Sozialwohnungen und Wohnungen im Bestand ohne Mieterhöhung berücksichtigt die vom Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH durchgeführte Erhebung nicht.

Der Mietenspiegel ist ein in Hamburg allgemein anerkanntes Instrument zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Nahezu alle Vermieter beziehen sich bei Mieterhöhungen hierauf, Gerichte betonen immer wieder,





dass die Aussagekraft des Mietenspiegels der von Vergleichswohnungen oder anderer Begründungsmittel überlegen ist. Doch nicht immer herrscht Einigkeit zwischen den Vertragsparteien hinsichtlich der konkreten Einordnung der Wohnung in der Spanne des passenden Rasterfelds.

### **Hamburger Mietenspiegel bestimmt die Vergleichsmieten**

Besonders oft kommt es vor, dass Wohnungsunternehmen die ortsübliche Vergleichsmiete für ihre Wohnungen ohne Differenzierung am obersten Spannenwert des Mietenspiegels ansetzen. Das macht beispielsweise die zur R+V-Versicherungsgruppe gehörende Stuttgarter GWG. Ob das Unternehmen mit diesem Vorgehen der gesellschaftlichen Verantwortung, die es laut Eigenaussage in besonderem Maß trägt, gerecht wird, darf bezweifelt werden. Leidtragende sind die Mieter der GWG-Gruppe, die unter anderem im Immenhof und am Uhlenhorster Weg im Stadtteil Uhlenhorst leben. Dort erhöhte die GWG die Miete von Frank R. ohne Begründung um 15 Prozent, obwohl sie schon über dem Mittelwert lag. „Klarer Fall“, meint Rechtsanwalt Dr. Rolf Bosse, „das ist unzulässig!“ Das Mieterhöhungsbegehren wurde mithilfe des Mietervereins zur Freude von Frank R. abgeschmettert: „Großartig, ich bin dankbar, dort Mitglied zu sein.“

### **Üble Tricks der Wohnungsunternehmen**

Andere Wohnungsunternehmen gehen geschickter vor – wie die Wertgrund, die unter anderem Bestände in der Koppel und der Alstertwiete in St. Georg verwaltet. Das Unternehmen erhöht die Mieten ohne Rücksicht auf die Angemessenheit konsequent um die gesetzlich zulässigen 15 Prozent innerhalb von drei Jahren. Solche Praktiken fallen auf, wenn zahlreiche Mitglieder ihre Mieterhöhung im Mieterverein prüfen lassen. Sie geben Anlass dazu, in der Nachbarschaft aktiv zu werden. Im Interesse aller sollten Mieter untereinander Erkenntnisse zu möglichen Verstößen gegen die Regeln austauschen, lautet der Rat des Mietervereins.

### **Forderungen des Mietervereins an den Senat:**



- Bau von jährlich 10.000 Wohnungen verstetigen
- Zahl der fertiggestellten Sozialwohnungen auf 6.000 Einheiten erhöhen
- Vergabe von Grundstücken für den Wohnungsbau nur im Rahmen des Erbbaurechts
- gezielte Ausübung von Vorkaufsrechten, um Grundstücksspekulationen vorzubeugen
- Verschärfung der Mietpreisbremse
- gesonderte Ausweisung des Zuschlags bei möblierten Wohnungen
- Reduzierung der bei Modernisierungen zulässigen Mieterhöhungen
- Schaffung der „Neuen Gemeinnützigkeit“ im Wohnungsbau, um preiswerte Wohnraumversorgung dauerhaft zu sichern

Auch die Mieten für privat verwaltete Eigentumswohnungen, wie in der Martinstraße 25 (Eppendorf), sind oft ein Zankapfel. „Kein Wunder, wenn die Preise für solche Wohnungen seit Jahren steigen und die neuen Eigentümer dann eine Miete vorfinden, die kaum genug zur Tilgung des Kredits für den Kauf einbringt“, kritisiert Dr. Bosse. Im oben genannten Beispiel sollte die Miete der in guter Wohnlage liegenden Wohnung deutlich über den Mittelwert des Mietenspiegels angehoben werden – für eine Wohnung, in die die Eigentümer seit 20 Jahren keine Erhaltungskosten mehr gesteckt haben, die im Kreuzungsbereich am Ring 3 liegt und wo der Verkehrslärm in den letzten Jahren erheblich zugenommen hat. Trotzdem wurde die Straße 2019 zu einer „guten Wohnlage“ hochgestuft. Hier sei objektiv aber von einer weniger guten Wohnlage auszugehen, argumentierten die Mieter, ein Paar Ende fünfzig. Es ging vors Gericht, dort kam es zum Vergleich. Doch dann flatterte eine Eigenbedarfskündigung ins Haus. Begründung: Nach dem Ende ihrer Beziehung beansprucht die Vermieterin die Wohnung selbst.

### **Erst falsche Mieterhöhungen, dann Kündigung wegen Eigenbedarfs**

Entnervt zieht das seit 1999 dort wohnende Paar nun innerhalb Eppendorfs um. Das Mietshaus gehörte ursprünglich einer



alten Dame, dann erfolgte der Verkauf an „einen Investor aus dem Scientologen-Umfeld“, der das Haus in Eigentumswohnungen umwandelte. Käuferin der 90 Quadratmeter großen Wohnung war vor über einem Jahrzehnt eine Frau aus Langenhorn. „Unsere Vermieterin kam bei Mieterhöhungen immer mit der Maximalforderung, wurde aber dank der Beratung durch den Mieterverein immer nach unten korrigiert.“ Zudem habe es „permanent unrichtige Betriebskostenabrechnungen“ gegeben, die stets zu Gunsten der Mieter mithilfe des Mietervereins nach unten korrigiert wurden. Auch wenn mietenregulierende Instrumente machtlos gegen die Anmeldung von Eigenbedarf sind, halten die Eppendorfer Mieter das Instrument des Mietenspiegels „für wichtig und unverzichtbar“.

### **Auch Genossenschaften mogeln manchmal**

Weniger persönlich ist die Auseinandersetzung bei Wohnungen, die Genossenschaften ihren Mitgliedern zur Nutzung überlassen. Gleichwohl kommt es auch dort gelegentlich zu Differenzen, sei es wegen der Bewertung der ortsüblichen Vergleichsmiete, oder wegen der Wohnfläche. Denn die Größe einer Wohnung entscheidet über die Einordnung im Mietenspiegel, und nicht selten liegen zwischen zwei Rasterfeldern erhebliche Summen. So ergab die Intervention des Mietervereins, dass die Balkonflächen der Wohnungen Am Beckerkamp, die zur Genossenschaft Bergedorf-Bille gehören, neu bewertet wurden. Bisher wurden 50 Prozent der Flächen zugrunde gelegt, jetzt nur noch 25 Prozent. Eine 91 Quadratmeter große Wohnung maß plötzlich drei Quadratmeter weniger. Die ortsübliche Vergleichsmiete sank um 6,5 Prozent (0,65 Euro pro Quadratmeter), was eine erhebliche Ersparnis für die Nutzer mit sich brachte. Merke: Auch Mieter und Nutzer einer Genossenschaftswohnung tun gut daran, Mieterhöhungen zu prüfen! Die ortsübliche Vergleichsmiete ist übrigens nicht nur im Fall einer Mieterhöhung von Bedeutung, auch bei der Prüfung der Einhaltung der Mietpreisbremse muss sie ermittelt und bewertet werden. „Dank des Mietenspiegels ist dies in Hamburg einigermaßen rechtssicher möglich und wird auch von den meisten Vermietern und Genossenschaften gewissenhaft getan“, betont Rolf Bosse, „doch Ausnahmen bestätigen die Regel!“

## Mietenspiegel 2021 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -  
(Erhebungsschichtag 01.04.2021)

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.  
Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen  
in der Broschüre „Hamburger Mietspiegel 2021“ genau beachtet werden.

Bauartklasse/Bezugsfertigkeit		Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/m <sup>2</sup> )																					
		bis 31.12.1918	1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020													
Wohnlage	Ausstattung	Wohnfläche	C		F		H		I		K		L		M		N		O				
			Mittelwert	Spanne	Anzahl	Mittelwert	Spanne	Anzahl	Mittelwert	Spanne	Anzahl	Mittelwert	Spanne	Anzahl	Mittelwert	Spanne	Anzahl	Mittelwert	Spanne	Anzahl	Mittelwert	Spanne	Anzahl
Normal Wohnlage	25 m <sup>2</sup> bis unter 41 m <sup>2</sup>	1	12,12	9,76	9,18	8,76	9,27	10,13	12,52	15,15	15,15	13,61-16,69	17*	14,03	10,92-17,08	13,73	11,36-16,42	13,87	11,53-16,46	18,14	15,72-19,16	10*	
		2	10,65	9,06	8,19	7,41	7,78	9,13	9,95	13,22	13,22	10,56-15,55	17*	14,03	10,92-17,08	13,73	11,36-16,42	13,87	11,53-16,46	18,14	15,72-19,16	10*	
		3	10,64	9,03	8,09	6,64	6,38	8,15	9,95	13,22	13,22	10,56-15,55	17*	14,03	10,92-17,08	13,73	11,36-16,42	13,87	11,53-16,46	18,14	15,72-19,16	10*	
	ab 91 m <sup>2</sup>	4	9,85	8,46	8,66	8,60	6,54	8,61	11,69	11,69	11,69	10,63-15,27	18*	14,03	10,92-17,08	13,73	11,36-16,42	13,87	11,53-16,46	18,14	15,72-19,16	10*	
		5	12,75	10,79	12,04	12,41	11,97	13,20	13,20	13,20	13,20	10,60-15,75	18*	14,03	10,92-17,08	13,73	11,36-16,42	13,87	11,53-16,46	18,14	15,72-19,16	10*	
		6	11,88	10,54	9,64	9,29	10,55	10,78	11,97	11,97	11,97	10,60-15,75	18*	14,03	10,92-17,08	13,73	11,36-16,42	13,87	11,53-16,46	18,14	15,72-19,16	10*	
	Gute Wohnlage	66 m <sup>2</sup> bis unter 91 m <sup>2</sup>	7	12,11	11,08	10,70	8,70	9,94	10,64	11,82	14,11	14,11	11,75-16,56	17*	14,03	10,92-17,08	13,73	11,36-16,42	13,87	11,53-16,46	18,14	15,72-19,16	10*
			8	11,77	11,44	11,81	11,42	11,25	11,70	13,13	14,12	14,12	11,93-16,22	17*	14,03	10,92-17,08	13,73	11,36-16,42	13,87	11,53-16,46	18,14	15,72-19,16	10*
			9	11,64	11,64	13,86	11,64	11,64	11,91	13,96	16,65	16,65	14,71-19,16	27*	14,03	10,92-17,08	13,73	11,36-16,42	13,87	11,53-16,46	18,14	15,72-19,16	10*

Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.  
\* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt.



## Interview: Dr. Rolf Bosse, Rechtsanwalt beim Mieterverein zu Hamburg „Mieterhöhungen nie sofort zustimmen!“

Über den Hamburger Mietenspiegel sprach MJ-Redakteur Volker Stahl mit Dr. Rolf Bosse, Stellvertretender Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg.

**Der Mietenspiegel löste in Hamburg bisher regelmäßig eine Mieterhöhungswelle aus. Ist das auch dieses Mal zu erwarten?**

Auf jeden Fall! Viele Vermieter gehen mit ihren Erhöhungsforderungen immer an den äußersten Rand des Zulässigen, wenn nicht sogar darüber hinaus. Da bietet ein neuer Mietenspiegel die Gelegenheit, weiter an der Preisschraube zu drehen.

**Welche Erkenntnisse aus dem aktuellen Mietenspiegel beurteilen Sie positiv, welche negativ?**

Die Strategie, Neubau zu fördern, geht auf. Ohne den Neubau der letzten Jahre wäre die Mietsteigerung erheblich höher ausgefallen. Indirekt zeigt uns der aktuelle Mietenspiegel aber auch, dass die Mietpreisbremse nicht ausreichend wirkt. Wir erwarten daher, dass die neue Bundesregierung die Vorschläge Hamburgs und Bremens zur Verschärfung der Mietpreisbremse zügig umsetzen wird.

**Viele Mieterinnen und Mieter sehen den Mietenspiegel kritisch. Warum befürwortet der Mieterverein dieses Instrument zur Ermittlung der Mieten?**

Nach wie vor ist der Mietenspiegel das beste Mittel, die ortsüblichen Mieten einer Kommune korrekt abzubilden. Verzerrungen, die in den vergangenen Jahren wegen der stark angestiegenen Neuvermietungsmieten entstanden sind, gaben Anlass zur Reform. Der im neuen Mietenspiegel berücksichtigte verlängerte Betrachtungszeitraum steuert dagegen. Ein verbindlicher Mietenspiegel für alle Wohnungen hat darüber hinaus eine befriedende Wirkung: Werden die Werte allgemein akzeptiert, gibt es weniger Konflikte zwischen Vermietern und Mietern.

**Wie kam es eigentlich dazu, in Hamburg einen Mietenspiegel einzuführen?**

Mit Erlass des 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes 1974 wurde die Möglichkeit geschaffen, Mietenspiegel zu erlassen. Hamburg machte davon erstmals im Jahr 1976 Gebrauch. Der sozialliberale Senat unter Hans-Ulrich Klose setzte die neue Gesetzgebung zügig um. Bereits damals waren die Mieten in Hamburg im Steigen begriffen, ein Instrument zur Regelung war dringend nötig.

**Städte wie München haben das nicht gemacht. Die Folgen?**

Münchener Vermieter konnten lange Zeit Mieten anhand von Vergleichswohnungen oder mithilfe von Gutachten erhöhen. Kein Wunder, dass dabei auf Wohnungen zurückgegriffen wurde, die bereits besonders teuer vermietet waren. So bekam der Mietenanstieg eine ganz andere Dynamik. Erst 2019 wurde dort ein Mietenspiegel eingeführt. Der Vergleich mit München zeigt: Die frühe Einführung eines Mietenspiegels in Hamburg war ein Erfolg. Die Mieten stiegen an der Elbe deutlich langsamer als an der Isar.

**Was ist neu am Mietenspiegel 2021?**

Anders als bisher wurden nun Mieten berücksichtigt, die in den vergangenen sechs Jahren verändert oder neu vereinbart wurden.

Bislang erstreckte sich der Betrachtungszeitraum auf vier Jahre. Durch die Erweiterung basiert der Mietenspiegel 2021 auf einer breiteren Datengrundlage. Dadurch wird die allgemeine Mietentwicklung realistischer abgebildet. Wir erwarten, dass der Mietenanstieg hierdurch gedämpft wird.

**Gilt der Mietenspiegel eigentlich für alle Hamburger Mietwohnungen?**

Leider nicht. Wohnungen, die kleiner als 25 Quadratmeter sind, werden nicht abgebildet. Diese Lücke muss mit dem nächsten Mietenspiegel geschlossen werden. Abgesehen davon sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser nicht im Mietenspiegel erfasst. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann aber ebenfalls anhand des Mietenspiegels bestimmt werden. Ausdrücklich gilt der Mietenspiegel auch für möblierten Wohnraum! Es mag dann einen Zuschlag für die Möblierung geben, aber kein Vermieter kann mit dem Hinweis auf Möbel vom Mietenspiegel abweichen – das ist auch bei der Klärung wichtig, ob ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt.

**Und was ist mit Gewerberäumen oder Teilnutzungen der Wohnungen für die Arbeit, beispielsweise von Freiberuflern wie Grafikern oder Journalisten?**

Entscheidend ist, ob die Räume, um die es geht, Wohnräume oder Gewerberäume sind. Teilgenutzte Wohnungen gelten dann als Mietwohnungen, wenn der überwiegende Zweck im Bewohnen liegt. Nur bei reinen Gewerberäumen kann der Mietenspiegel ohne nähere Prüfung ausgeschlossen werden.

**Hat der Mieterverein eigentlich Einfluss auf die Gestaltung des Mietenspiegels?**

Ja! Als Mitglied des Arbeitskreises Mietenspiegel begleitet der Mieterverein die Erstellung des Mietenspiegels aus fachlicher Perspektive. Dem Arbeitskreis gehören neben Vertretern der Hamburger Mieter auch Vertreter aus Wohnungswirtschaft und behördlicher Verwaltung an.

**Was kann ein Mieter machen, wenn er auf der Basis des neuen Mietenspiegels eine Mieterhöhung erhalten hat?**

Auf keinen Fall sofort zustimmen! Eine einmal gegebene Zustimmung kann nur im absoluten Ausnahmefall zurückgenommen werden. Stattdessen muss die Mieterhöhung auf formelle und inhaltliche Mängel überprüft werden – zum Beispiel mithilfe unseres Online-Checks, der auf der Webseite des Mietervereins allen Hamburger Mietern kostenlos zur Verfügung steht. Ergeben sich hieraus Unklarheiten, sollte die Beratung des Mietervereins in Anspruch genommen werden. Wer eine Mieterhöhung ungeprüft akzeptiert, verschenkt nicht nur womöglich sein eigenes Geld, er trägt auch zum weiteren Mietenanstieg bei, weil die Erhöhung im nächsten Mietenspiegel Berücksichtigung findet.



Foto: MZH



## Stadtteil-Rundgang (19)

# Viel Natur, bezahlbare Mieten und Neubauboom

Mit Peter Rutterschmidt  
durch Eißendorf



Peter Rutterschmidt  
liebt seine Frau,  
Oldtimer und den  
Stadtteil Eißendorf.

Von Sabine Deh

**Ruckzuck im Grünen, gute ÖPNV-Anbindung und bezahlbare Mieten: Mit der Bitte, uns auf einen Rundgang durch Eißendorf zu begleiten, rennen wir bei Peter Rutterschmidt offene Türen ein. „Sehr gerne ergreife ich die Gelegenheit, eine Lanze für unseren schönen Stadtteil zu brechen“, zeigt sich der 66-jährige Kaufmann sofort begeistert.**

Zu unserer Verabredung am Treffpunkt „Majestätische Aussicht“ erscheint er auf die Minute pünktlich. Die kurze Strecke von seiner Wohnung im Mehringweg hat er mit dem Fahrrad zurückgelegt. Der mittelgroße, schlanke Mann begrüßt uns mit einem gewinnenden Lächeln. Seine Frau Bärbel hat ihn joggend begleitet. Zum Abschied gibt sie ihm noch einen liebevollen Kuss, bevor sie sich auf ihre Laufrunde begibt und blitzschnell im herbstbunten Wald verschwunden ist.

### Zwischen Fernsehturm und Haake

„Den Treffpunkt habe ich ganz bewusst ausgewählt, weil ich Sie gleich am Anfang mit einem spektakulären Blick auf Hamburg überraschen wollte“, sagt Rutterschmidt und führt uns zu einer Brücke, die die A7 quert. Unter uns braust der morgendliche Berufsverkehr entlang, aber die Aussicht ist wirklich fantastisch. „An klaren Tagen können Sie

in der Ferne den Fernsehturm am Dammtor und den Michel sehen“, erläutert unser Stadtteilführer. Am anderen Ende der Brücke beginnt die Haake, der nordöstliche Teil der Harburger Berge. Ein Mountainbike-Trail führt durch das hügelige Naherholungsgebiet, dessen höchste Erhebung mit 155 Metern der Hülsenberg ist. Archäologen haben vor einigen Jahren bei Ausgrabungen ganz in der Nähe Hinweise auf die vor 5.000 Jahren lebende „Trichterbecherkultur“ gefunden. Wir sind beeindruckt.

### Gut durchmischter Stadtteil

„Als Eißendorfer muss man nie länger als zwei Kilometer zu Fuß gehen, um mitten im Grünen zu sein“, erzählt Rutterschmidt, bevor wir die Richtung wechseln und uns auf den Weg zum Wohngebiet machen. Wir laufen auf dem Hainholzweg vorbei an hübschen Einfamilienhäusern verschiedener Baustile in Richtung Strucksberg, wo es ein kleines Einkaufszentrum mit Bäckerei, Apotheke, Ballettzentrum und ein Café gibt. Gegenüber befindet sich eine Buskehre, dahinter eine Anlage mit mehreren Mehrfamilienmiethäusern, die sich im Besitz einer Eißendorfer Familie befinden. Die sechszügige Schule Alte Forst, in der gleichnamigen Straße direkt um die Ecke, verzeichnet die meisten Anmeldungen im gesamten Hamburger Stadtgebiet. „In Eißendorf lebt es sich wirklich gut“, findet Rutterschmidt, der seit etwa 40 Jahren hier wohnt. Die Bevölkerung sei völlig durchmischt: Studenten der nahen

Technischen Universität Hamburg-Harburg TUHH schätzen die preiswerten Mieten, Familien die Nähe zur Natur.

### Bauboom auch in Eißendorf

Mit steigendem Interesse wächst auch der Bedarf an Wohnraum: Im Lichtenauerweg beginnen voraussichtlich im April 2022 die Bauarbeiten für das „Quartier mit Weltsicht“, einem der derzeit größten Neubaugebiete im Bezirk Harburg. Dort entstehen auf dem Gelände eines ehemaligen Sportplatzes auf einer Fläche von 21.000 Quadratmetern 218 neue Wohnungen, hiervon 30 Prozent öffentlich gefördert. Der Netto-Markt in der Weussthoffstraße soll abgerissen werden. Der Siegerentwurf eines Architektur-Wettbewerbs sieht am alten Standort einen mehrgeschossigen Neubau vor, mit Ladenzeile, Café und 32 Wohnungen. Der Eisenbahner Bauverein plant am Gottschalkring den Bau von 145 neuen Wohnungen.

„Trotz vieler Vorzüge findet unser Stadtteil in der öffentlichen Wahrnehmung leider kaum statt“, bedauert Rutterschmidt. Dabei

Majestätische Aussicht: Von der Brücke in Richtung Naturgebiet Haake hat man einen spektakulären Blick auf Hamburg.





Das kleine Einkaufszentrum am Strucksberg.



Alt-Eißendorf: Kontrast Fachwerkhäuser, futuristisches Ambiente.

biete Eißendorf viel Potenzial: „Fünf Buslinien sorgen für eine flotte Anbindung in die City. Außerdem gibt es gute Schulen und Kitas in der Nähe“, zählt unser Stadtteilführer einige Vorteile auf. Für die Einkäufe im Hause Rutterschmidt sei meist er zuständig. Alle Geschäfte könne er bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Nur selten holt das Paar sein Auto aus der Garage und fährt in die „Stadt“, wie die Eißendorfer das Gebiet rund um das Harburger Rathaus nennen.

### Bürgerpreis fürs panierte Schnitzel

Wir queren die Eißendorfer Straße, wo Bärbel und Peter Rutterschmidt viele Jahre einen Tabak- und Zeitungsladen betrieben haben. „Wir hatten rund 1.000 Titel im Programm“, erzählt er begeistert. Die Arbeit vermisste er nicht, nur den täglichen Plausch mit den Kunden und das Stöbern in Zeitschriften, in die er sonst womöglich keinen Blick geworfen hätte. Auf die Kultur- und Reisezeitschrift *mare* will er nicht verzichten. Die aktuellen Hefte besorgt er sich jetzt bei einem Händler im Stadtteil. Hier, in einer der Hauptstraßen des Viertels, befindet sich auch die Bäckerei Janeke, wo es seit 1899 handgemachte Brote, Kuchen und Torten gibt. Ein paar Meter weiter stehen

wir vor der Tür der Schlachtereier Blanck, ein weiteres Traditionsunternehmen. Vor ein paar Jahren haben zufriedene Kunden die Brüder John und Andreas Blanck mit einem „Bürgerpreis“ überrascht. Mit der selbstgemachten Glastrophäe in Form eines Schweins wollten sie sich für die panierten Schnitzel aus der Mittagstheke bedanken, die ihnen so gut schmecken.

Ein paar Meter weiter macht uns Rutterschmidt auf das Jugendcafé des Harburger Turnerbunds von 1865 aufmerksam. „Dieser Sportverein kümmert sich vorbildlich um den Nachwuchs im Stadtteil“, lobt Rutterschmidt das ehrenamtliche Engagement. Es gebe nicht nur extra auf die Jugend zugeschnittene Sportangebote und Veranstaltungen, der Verein habe mit den „Haakefüchsen“ sogar einen eigenen Kindergarten eröffnet.

### Alter Ortskern Göhlbachtal

Am Lübbersweg werfen wir einen kurzen Blick auf den Festplatz. Dort feiert der Schützenverein Eißendorf im Sommer sein alljährliches Schützenfest. Derzeit sieht man allerdings lediglich eine struppige Wiese. In der Straße Am Kirchenhang bewundern wir die Architektur der 1905 erbauten Lutherkirche. In einem Beet neben dem Portal wehren sich ein paar Glockenblumen tapfer gegen den nahenden Frost und zeigen uns ein paar blaue Blüten. Ein Stück weiter, rund um das Göhlbachtal, wo sich vor rund 700 Jahren die ersten Siedler niederließen, liegt der alte Ortskern von Eißendorf. Fachwerkhäuser mit Reetdach lassen die lange Geschichte des Orts erahnen. Mittendrin ein futuristisch anmutendes Mehrfamilienhaus mit großen schwarzen Garagentoren, entworfen von dem Harburger Architekten Hermann Stein.

Peter Rutterschmidt an eine historische Anekdote aus dem 19. Jahrhundert. Napoleon Bonaparte wollte hier während der französischen Besatzungszeit eine Heerstraße für den schnellen Truppentransport gen Osten bauen. Die Eißendorfer waren von dieser Idee überhaupt nicht begeistert und verweigerten ihre Mitarbeit. Der Kaiser und seine Soldaten mussten unverrichteter Dinge abrücken.

### ... nur überall abgestellte E-Roller nerven

Gibt es denn wirklich keine Kritikpunkte in Eißendorf? „Mir fällt nichts ein, außer vielleicht die überall herumstehenden Einkaufswagen und E-Roller. Aber das ist kein spezielles Eißendorf-Problem“, betont unser Begleiter. Am Ende des Rundgangs zieht Peter Rutterschmidt noch ein Ass aus dem Ärmel und schlägt einen Abstecher zur Bruzzelhütte vor. Der Imbiss in der Bremer Straße soll angeblich die beste Currywurst der Stadt machen. Von außen wirkt die kleine Bude etwas schrabbelig. An der Eingangstür werden auf einer Skala von eins für „Milchbrötchen“ bis zwölf für „Endstation“ die Schärfegrade der Spezialität des Hauses angegeben. Auf Anraten von Rutterschmidt entscheiden wir uns für Stufe vier „Chillibrenner“ und werden nicht enttäuscht. Die Bratwurst ist genau auf den Punkt gegart und wird mit hausgemachter Sauce auf weißen Porzellantellern serviert. Das Ergebnis ist extrem lecker und hat für unseren Geschmack genau den richtigen Schärfegrad. ■



Die angeblich beste Currywurst der Stadt stammt aus der „Bruzzelhütte“ an der Bremer Straße.

An der Bremer Straße erinnert

**Eißendorf in Zahlen**

Einwohner: 26.863

Fläche: 8,4 km<sup>2</sup>

Bev. mit Migrationshintergrund: 42,1%

Wohnungen: 12.343

Sozialwohnungen: 546

Personen pro Haushalt: 1,9

Ø Wohnungsgröße: 73,7 m<sup>2</sup>

Ø Miete (Neuabschluss): 11,50 Euro/m<sup>2</sup>

(Quellen: Statistikamt Nord, Gymnasium Ohmoor)



Fotos: Szameitat (1); Hochbahn (2)

# Besser angebunden

Von der neuen U-Bahn-Haltestelle Oldenfelde profitieren 4.500 Einwohner

Von Sabine Deh

**Vor zwei Jahren wurde die neue U-Bahn-station Oldenfelde eingeweiht. Die 93. Haltestelle im gesamten Hamburger U-Bahnnetz verbindet im Nordosten der Stadt auf einer Strecke von 2,6 Kilometern die U1-Haltestellen Farmsen und Berne. Jetzt haben rund 4.500 Einwohner des Rahlstedter Ortsteils eine bessere Anbindung in die City.**

Bei den Planungen für den neuen Bahnhof wurden auch einige Wünsche der Anwohner berücksichtigt, die diese im Rahmen von Bürgerdialogen und Infoveranstaltungen geäußert hatten. Dazu gehören eine begrünte Schutzwand rund um das Bahnhofsgelände, 240 Fahrrad-Stellplätze und ein Tunnel-Durchgang, der auch außerhalb der Betriebszeiten passierbar ist. Den von der Hochbahn angedachten Kiosk lehnten die Anwohner ab, da sie befürchteten, dass sich dort eine lärmende Trinkerszene entwickeln könnte.

„Dieses Szenario ist ja nun nicht eingetroffen“, so Anwohner Günter Senger. Stattdessen würden in dem kleinen

Park neben dem Bahnhof Drogendealer abends auf Kundensuche gehen, hat der Bahnpassagier auf dem Weg vom Bahnhof in seine Wohnung am Bekassinenuw beobachtet. Wenn ein Polizeiwagen auftaucht, machen die Dealer sich aus dem Staub und verstecken sich auf dem Kleingartengelände nebenan.

Abgesehen davon sei die neue U-Bahnstation aber eine echte Bereicherung für den Stadtteil, freut sich Senger. „In nur 20 Minuten bin ich am Hauptbahnhof und nicht mehr auf die Busse angewiesen, die abends und am Wochenende nur selten hier halten“, so der 64-Jährige. Auch der lange Gehweg, egal ob zum U-Bahnhof Berne oder Farmsen, falle jetzt weg. „Besonders für Anwohner ohne eigenes Auto lohnt sich die neue Haltestelle“, erzählt uns eine junge Frau, die in der Nähe wohnt und zur U-Bahnstation Oldenfelde nur ein paar Minuten laufen muss.

Der Bürgerverein Oldenfelde veröffentlicht seine Vereinsnachrichten nicht nur im Oldenfelder Blatt, sondern auch in Schaukästen an verschiedenen Stellen im Stadtteil. Ein vierter Schaukasten wurde kürzlich an der Zuwegung vom Knill zur U-Bahn Oldenfelde aufgestellt.

Nach 22 Monaten Bauzeit konnte die neue U-Bahn-Haltestelle im Dezember 2019 planmäßig eingeweiht werden. Mit dabei: Rund 650 Anwohnerinnen

und Anwohner sowie die dritte Klasse der Grundschule Bekassinenuw, die das Projekt von Anfang an begleitet hatte. In der heutigen Zeit fast erstaunlich: Der Kostenrahmen von 20 Millionen Euro wurde bei diesem Bauprojekt tatsächlich eingehalten.

„Wir wollen den emissionsfreien ÖPNV in den kommenden Jahren deutlich ausbauen und bis 2030 einen Hamburg-Takt einführen. In der gesamten Stadt soll man dann innerhalb von fünf Minuten ein öffentliches Nahverkehrsangebot erreichen können“, sagte Hamburgs Bürgermeister Peter Tschentscher bei der Eröffnung. Hochbahn-Chef Henrik Falk betonte die Bedeutung der neuen Haltestelle: „Oldenfelde zeigt, wie wir mit dem Neubau einer einzigen Haltestelle einen enormen Effekt für die Anwohnerinnen und Anwohner erzielen können.“ Selbst diejenigen, die Auto fahren wollen oder müssen, würden profitieren, wenn mehr Verkehr auf die klimaneutralen U- und S-Bahnen verlagert werde.

Kurze Zwischenbilanz: Ebenso wie im Gesamtnetz sind auch am U-Bahnhof Oldenfelde die Auswirkungen der Corona-Pandemie erkennbar, die etwa drei Monate nach Eröffnung der Haltestelle eintrat. „Allerdings zeigen die Fahrgastzahlen, dass die Haltestelle gut angenommen wird“, so Hochbahn-Sprecherin Lena Steinat. So habe die Zahl der Ein- und Aussteigenden an den Wochentagen von montags bis freitags im Schnitt 4.000 betragen. ■



Hamburgs Bürgermeister Peter Tschentscher und Hochbahn-Chef Henrik Falk eröffneten am 9. Dezember 2019 den neuen U-Bahnhof Oldenfelde (oben rechts). Direkt nach der Eröffnung startete der Betrieb der Haltestelle (oben links). Eine Idee, die umgesetzt wurde: Eine Fußgänger-Unterführung, die durchgängig offen ist und die Stadtteile so besser verbindet.

Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (7)

## Als Koffein an Alster und Elbe zur Modedroge wurde

**Kaum zu glauben: Das erste Kaffeehaus im deutschsprachigen Raum wurde im Oktober 1677 in Hamburg eröffnet – von einem Engländer. „Um diese Zeit kam ein Englisch Mann in Hamburg und fing an Thee wie auch Coffee zu schenken“, vermerkte ein aufmerksamer Chronist: „Diesem folgte ein Holländer: Darauf denn das Thee und Coffee trinken sehr gemein worden und numehr eine Veranlassung worden ist vieler Zusammenkünfte.“ Erst sechs Jahre später – 1683 – zogen die Wiener nach.**

Von Volker Stahl

Ohne die morgendliche Tasse Kaffee geht für viele morgens gar nichts. Der koffeinhaltige Trunk – ob handgefiltert oder aus der computergesteuerten Edemaschine – ist aus unserem Leben nicht mehr wegzudenken. Dennoch gab es in Mitteleuropa eine Welt ohne Kaffee. In Deutschland wurde quasi rund um die Uhr Bier getrunken, vor allem weil es billig war. Zudem war es keimfrei, im Gegensatz zum verfügbaren Wasser.

Der Siegeszug des dunklen Elixiers in Europa begann im 17. Jahrhundert. „Die ersten Kaffeehäuser in Hamburg wurden von Emigranten gegründet, wie etwa von den in Frankreich verfolgten Hugenotten“, berichtet Bärbel Dahms, Leiterin des Burg Kaffeemuseums in der Speicherstadt. Schon 1686 machten in Nürnberg und Regensburg weitere Kaffeeschenken auf. Das erste Kaffeehaus in Europa öffnete bereits 1645 in Venedig seine Pforten: das Caffè Florian, das heute noch existiert und besonders von Touristen stark frequentiert wird. Der Rohkaffee kam selbstverständlich über den Hamburger Hafen in die Hansestadt und damit in die Handelskontore.

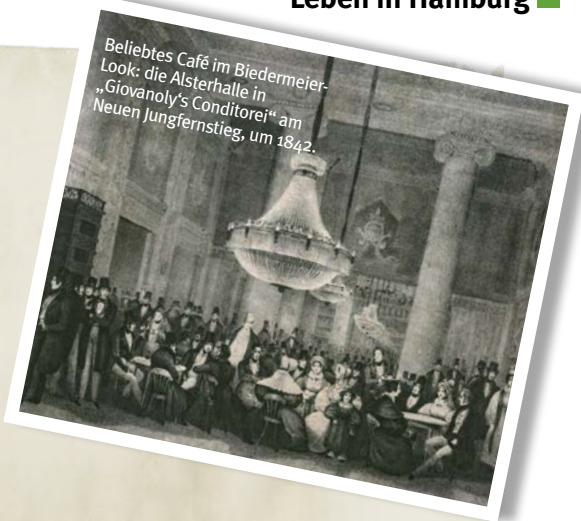
Mit dem Kaffeehaus zog auch eine neue Kultur der Nüchternheit in das vom Bierkonsum geprägte Deutschland, das es als politische Einheit noch nicht gab. Die Orte, an denen das aromatische Getränk ausgeschenkt wurde, waren auch Zentren der Debatte. Es war die Zeit der Frühaufklärung. Neue, revolutionäre Ideen machten die Runde, vor allem im gebildeten Bürgertum. Doch nicht nur Denker und Philosophen frequentierten die Kaffeehallen, sondern auch Börsianer und Kaufleute. Hier machten in einer Zeit ohne moderne Medien die neuesten Nachrichten schnell die Runde. Es war schon beinahe Pflicht, sich in diesen Kreisen zu bewegen, um Anschluss an das gesellschaftliche Leben der Hansestadt zu gewinnen. Einem jungen Mann wurde beispielsweise empfohlen: „Gehe fleißig in die allerberühmtesten Kaffee-Häuser und trachte einen guten Freund zu haben, der dich in die unterschiedlichen Versammlungen führe, die öfters in solchen Häusern gehalten werden.“

Den ersten Kaffee nahm man in der Regel gegen 10 Uhr ein. Mittags zog es die Hanseaten dann ins Kaffeehaus, notierte Johann Peter Willebrand 1783: „Gegen zwölf Uhr ist es wiederum Zeit, auf die Coffeehäuser zu gehen, und da die neuen Zeitungen und Journale und andere öffentliche Nachrichten zu lesen.“ Eine besondere Attraktion der frühen Cafés

waren die Billardtische, die eifrig genutzt wurden. Tatsächlich besuchten auch Dichter die Koffeintempel wie etwa der in Hamburg geborene Friedrich von Hagedorn (1708-1754), der 1738 sein bedeutendes Werk „Versuch in poetischen Fabeln und Erzählungen“ veröffentlichte. Hagedorn lebte keineswegs im sprichwörtlichen Elfenbeinturm. Sein Lebensunterhalt verdiente er als Sekretär des „English Court“, einer Handelsgesellschaft von Kaufleuten.

So sehr auch die Kaffeehäuser Orte waren, in denen noch im 17. und 18. Jahrhundert Ideen der frühbürgerlichen Aufklärung, der Freiheit, Gleichheit und Toleranz debattiert wurden, gab es auch unerfreuliche Entwicklungen. So kam Anfang des 19. Jahrhunderts parallel zum beginnenden Nationalbewusstsein eine antisemitische Stimmung in Deutschland auf. Unter der gemütlich klingenden Parole „Smiet jüm rut“ (Plattdeutsch: Schmeißt sie raus) wurden Juden oder jene, die man dafür hielt, aus den Kaffeehäusern der Hansestadt geworfen. Überliefert ist ein Pogrom im August 1835 in der „Alsterhalle“, ein Café am Neuen Jungfernstieg, als eine kleine Gruppe von Juden von einer Übermacht angegriffen wurden. Am folgenden Tag kehrten rund 40 junge Männer jüdischen Glaubens zurück, um sich Einlass zu verschaffen. Dabei kam es zu einer Auseinandersetzung mit 200 bis 250 christlichen Jungmännern. Schließlich rückte die Polizei an und löste den Tumult auf. Die „Alsterhalle“ wurde daraufhin geschlossen und öffnete neu als „Privatclub“. Zutritt gab es ab dem Zeitpunkt nur über einen Mitgliedsausweis zum Preis von jährlich zwei Mark. Auch im ersten Alsterpavillon, ab 1799 am Jungfernstieg, gab es immer wieder antijüdische Ausschreitungen.

Die Kaffeehauskultur breitete sich rasant in Hamburg und anderen deutschen Städten aus, wenn auch argwöhnisch beobachtet von den Brauereien. „Die bis dahin so beliebte Biersuppe als unerlässliche Frühstückskost trat die dominierende Stellung an Kaffee und Tee ab“, stellt der Historiker Eckart Kleßmann in seiner „Geschichte der Stadt Hamburg“ fest. Allerdings setzten den Hamburgern Brauern auch englische Importe zu. Die Hanseaten orderten zunehmend Porter und Ale aus Großbritannien, auch weil die Qualität der hamburgischen Biere sich verschlechtert hatte – aber das ist eine andere Geschichte.

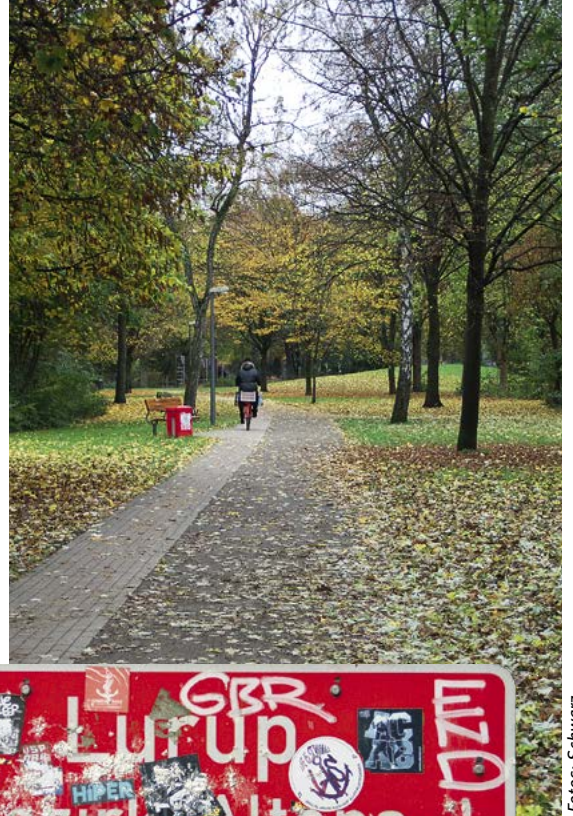


Beliebtes Café im Biedermeier-Look: die Alsterhalle in „Giovannoly's Conditorei“ am Neuen Jungfernstieg, um 1842.





Die Hochhausiedlung Langbargheide/Lüdersring entstand Ende der 1960er-Jahre (links). Auch das ist Lurup: eine grüne Parklandschaft (rechts). Keine schöne Visitenkarte, aber wild-kreativ: Hier beginnt der Stadtteil Lurup, der zum Bezirk Altona gehört (unten rechts).



Fotos: Schwarz

## Stadtteil ohne Lobby

Teile von Lurup werden durch RISE-Paket gefördert

Von Reinhard Schwarz

**Ein diesiger Herbstnachmittag in der Straße Langbargheide in Lurup: Beim örtlichen Discounter ist nicht viel los. Nur eine Kasse hat geöffnet, gerade mal drei bis vier Leute stehen in der Schlange. Auf dem Platz vor dem Geschäft parken einige Autos, ein Pärchen packt seinen Einkauf ins Auto. Das Viertel Langbargheide/Lüdersring ist geprägt von Hochhäusern – nicht gerade schön, aber noch bezahlbar für Menschen mit schmalen Budget. Eigentümer ist, hier wie in vielen anderen Quartieren Lurups, die städtische SAGA. Seit 2019 gehört der nordwestliche Teil Lurups zum Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE). Begrenzt wird das RISE-Gebiet durch die Luruper Hauptstraße, die Bahnstrecke Altona-Pinneberg und die benachbarte Stadt Schenefeld in Schleswig-Holstein.**

Hinter dem Wortungetüm RISE verbergen sich Fördermaßnahmen, die den Stadtteil bis 2026 aufhübschen, die Lebensqualität verbessern sollen. Geplant sind neue Geräte für Spiel- und Bolzplätze, das triste Erscheinungsbild mancher Flächen soll eine Runderneuerung erhalten. Vor allem der Lüdersring hat ein schlechtes Image, seitdem es dort vor rund acht Jahren zu einer Schießerei kam. Bild titelte 2013: „Hamburgs gefährlichste Straße.“ Verbrechen wie „Vergewaltigung, Mord, Drogen und Brandstiftung“ gehörten „in dem Hochhaus-Quartier zum Alltag“, fand ein Bild-Reporter heraus. Sodom und Gomorrha in Hamburgs Nordwesten? Davon ist in dem Quartier bei einem Rundgang

nichts zu spüren. Der Lüdersring wirkt wie fast alle Straßen um diese Zeit: still.

In der behördlich abgesegneten Problem- und Potenzialanalyse (PPA) von 2019 heißt es allerdings: „Der auffälligste Teil des Untersuchungsgebiets ist der Lüdersring. Dieser weist einen sehr niedrigen Status auf.“ Gebaut wurde die Siedlung Ende der 1960er-Jahre auf dem Gelände der ehemaligen Kleingartenkolonie „Morgenröte“. Hier entstanden zunächst mehrgeschossige, huftisenförmige Baukörper. „Diese und weitere drei- bis viergeschossige Wohngebäude im westlichen und nördlichen Bereich bilden den äußeren Lüdersring.“ Hinzu kommt der innere Lüdersring mit drei- bis 13-geschossigen Wohnhäusern.

Die 106-seitige Analyse bildet die Grundlage für das gesamte RISE-Verfahren, an der sich die Gebietsentwickler der Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH (steg) orientieren. Die Analyse nennt weitere Quartiere mit Defiziten, wie etwa den Bereich Lüttkamp, Katzbachstraße und Spreestraße: „Dieser entstand in den Jahren 1954 bis 1958 im Zusammenhang mit der Siedlung Elbgaustraße. Im ersten Bauabschnitt wurden überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser in Reihenhausform als Duplexhäuser errichtet (zwei Kleinwohnungen liegen in einem Gebäude übereinander).“ Später kamen auch Wohnhäuser mit drei bis vier Geschossen hinzu. Auch das sogenannte Flüsseviertel ist in der Förderung. Als „Gartenstadt“ in den 1960er-Jahren entstanden, sollte es „auch ärmeren Bevölkerungsgruppen ein Wohnen im Grünen ermöglichen“.

Zum RISE-Projekt gehört die Bürgerbeteiligung durch das Luruper Forum, ein debattierfreudiges Stadtteilparlament, Ergebnis früherer Förderprogramme. So gab es am 25. Juni wegen der Corona-Pandemie nur eine Online-Auftaktveranstaltung. Gebietsentwicklerin Isabel Maier (steg) zog in der Stadtteilzeitung Lurup im Blick ein Resümee: Die Wohnumfelder seien „in Teilbereichen ungestaltet, untergenutzt, unattraktiv oder teilweise ungepflegt“. Viele Spielplätze seien „schlecht ausgestattet, es fehlen Angebote für ältere Kinder und Jugendliche“.

Diese Beschreibung erscheint nicht ganz neu. So erhielt Lurup in der Vergangenheit bereits mehrfach zusätzliche Unterstützung, so die Analyse: „Lurup wurde zwischen 1991 und 2013 bereits aus verschiedenen Städtebauförderprogrammen gefördert, zwischen 1999 und 2006 unter anderem aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt.“ Frage also, warum Teile Lurups erneut Hilfe brauchen? In einer Anfrage wollte die CDU-Bürgerschaftsabgeordnete Anke Frieling vom Senat wissen: „Wie effizient ist das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE)?“ Die Antwort: Unmengen an Zahlen und allgemeine Nebel-Formulierungen, doch keine klare Replik auf eine einfache Frage. Der Altonaer Bezirksabgeordnete Karsten Strasser (Die Linke) erklärt: „Stadtteile wie Lurup haben keine starke Lobby in der Landespolitik. Armutsbekämpfung und Ausbau der kulturellen, schulischen, sozialen und verkehrlichen Infrastruktur bleiben deshalb weit hinter den Erfordernissen zurück.“ ■

# Gräser, Moose, Dickblattgewächse für Mensch und Natur

Wie Hamburg mehr Natur in die Stadt bringen will

Von Christopher von Savigny

**Hamburg wird immer grüner – zumindest aus der Vogelperspektive. Rund 168 Hektar der Dachflächen in der Hansestadt sind laut Umweltbehörde inzwischen begrünt, das entspricht einem Areal von fast viermal Pflanzen und Blumen. Wahrscheinlich sogar deutlich mehr, denn erfasst wird nur das Siedlungsgebiet von Hamburg Wasser, das etwa 60 Prozent des Stadtgebiets umfasst. Weitere 100 Hektar an begrünter Wohnhäusern, Bürobauten und Garagen sollen laut „Gründachstrategie“ der Behörde innerhalb der nächsten Jahre hinzukommen.**

„Gründächer erfüllen städtebauliche und freiraumplanerische Funktionen, indem sie zusätzliche Grünflächen und Freiräume auf der gleichen Grundstücksfläche ohne zusätzliche Grunderwerbskosten schaffen und das Wohn- und Arbeitsumfeld verbessern“, sagt Behörden-Sprecher Björn Marzahn.

Wer sich für ein Gründach entscheidet, sollte sich zunächst überlegen, wie viel Geld man dafür ausgeben will und wie viel Zeit er oder sie investieren möchte. Für eine extensive Begrünung genügen eine dünne Substratschicht (fünf bis 15 Zentimeter) und ein paar Gräser, Moose sowie Dickblattgewächse. Weil diese Pflanzen kaum Wasser benötigen und auch sonst jede Menge Wind und Sonne vertragen, erübrigt sich die Pflege weitgehend. Ab und zu muss überprüft werden, ob die Entwässerung noch funktioniert. Sämlinge von größeren Pflanzen sollte man beizeiten herausreißen. Und der Preis? „Das geht bei 30 Euro pro Quadratmeter los“, sagt Sebastian Hildebrandt, Geschäftsfüh-

rer bei Gartenbau Hildebrandt, einem der größten Anbieter Norddeutschlands. Auch schräge Dächer kämen infrage. „Ich würde allerdings nicht über eine Neigung von 30 Grad hinausgehen, sonst kommt die Sache irgendwann ins Rutschen“, rät Hildebrandt.

Die aufwendigere Form der Dachbegrünung beginnt bei einer Substratdicke von 25 Zentimetern. Im Prinzip lassen sich hier alle Pflanzen anbauen, die auch im eigenen Vorgarten wachsen: Blumen, Nutzpflanzen – sogar Bäume sind möglich, solange diese nicht zu tiefe Wurzeln ausbilden. Bewässerung und Pflege sind angebracht und notwendig, sofern man sich keinen Urwald heranziehen möchte. Laut Hildebrandt können intensiv begrünete Dächer bis hundert Euro pro Quadratmeter in der Anschaffung kosten. „Dafür halten sie dann auch ewig“, sagt der Gartenfachmann. Allerdings: Wenn das Dach einmal erneuert werden muss, bedeutet dies auch für die Bepflanzung das Ende. Laut Anbieter halten jedoch bepflanzte Dächer im Durchschnitt doppelt so lange wie herkömmliche Bedachungen, weil die Erdschicht vor Erosion und UV-Strahlung schützt.

Der ökologische Nutzen des Gründachs ist unbestritten: Es reinigt die Luft und sorgt für ein gutes Klima, speichert Regenwasser, bietet Lebensraum für Insekten und Vögel und isoliert das Gebäude gegen Hitze im Sommer und gegen Kälte im Winter. Ein Gründach lässt sich hervorragend mit einer Solaranlage kombinieren, da die empfindliche Fotovoltaik durch die Pflanzen heruntergekühlt wird.

Bis zu acht Prozent mehr Energieausbeute jährlich soll auf diese Weise möglich sein.

Ein Ersatz für Flächenversiegelung – etwa durch Straßen- oder Wohnungsbau – ist das Gründach aus Sicht des Naturschutzbunds Deutschland (NABU) jedoch nicht: „Die Funktionen unversiegelter Grünflächen am Boden können nicht einfach auf Dächern ersetzt werden“, betont



## Informationen im Internet

[www.ifbh.de/foerderprogramm/hamburger-gruendachfoerderung](http://www.ifbh.de/foerderprogramm/hamburger-gruendachfoerderung)

Katharina Schmidt, NABU-Referentin für Stadtnatur. Zum einen wegen der meist geringen Substratstärke. „Zum anderen ist auf Dachflächen die Erreichbarkeit nicht für alle potenziell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten gegeben, etwa für Kleinsäuger. Die Flächen sind also von vornherein stark fragmentiert.“

Ein wichtiger Punkt zum Schluss: Dachbegrünungen werden von der Stadt Hamburg gefördert. Voraussetzungen: Die Fläche sollte mindestens 20 Quadratmeter betragen, die Dachneigung nicht mehr als 30 Grad haben. Garagen und Carports müssen mindestens acht Zentimeter Substratstärke aufweisen, Wohn- und Bürobauten (wenn es sich um Neubauten handelt) mindestens zwölf Zentimeter. Zuständig ist die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB). „Ein praktischer Online-Fördermittelrechner steht für eine unverbindliche Berechnung einer möglichen Förderung zur Verfügung“, sagt Behördensprecher Marzahn. ■



Ein Beispiel für parzellierte Dachbegrünung: Gebäude in der HafenCity.

# Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Rechtsanwältin Dr. Lisa Marie Rödel

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



Foto: Steckel

## 1 Vermieter muss teilweise Untervermietung grundsätzlich erlauben

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 24. Oktober 2019, 44 C 516/18

Ein Vermieter musste dem Mieter seiner Wohnung die Erlaubnis zur Untervermietung erteilen, nachdem dieser hieran ein berechtigtes Interesse nachweisen konnte. Der Mieter war während der Mietdauer in finanzielle Schwierigkeiten geraten, in deren Folge ein Insolvenzverfahren über sein Vermögen eröffnet wurde. Er beabsichtigte daher, einen Teil der von ihm bewohnten Wohnung unterzuvermieten.

An das Vorliegen eines berechtigten Interesses an einer Untervermietung sind keine besonders hohen Anforderungen zu stellen. Es wird hier vielmehr jedes, auch höchst persönliche Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anerkannt, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht. Hierzu gehört auch eine beabsichtigte Reduzierung der Wohnkosten. Ein Interesse des Mieters an einer Untervermietung ist mithin schon dann anzunehmen, wenn er vernünftige Gründe hat, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen.

Dies sah das Gericht nach einer Anhörung des Mieters sowie der Aussage der künftigen Untermieterin als bewiesen an. Der Mieter konnte darlegen, dass sich seine finanzielle Situation seit Mietbeginn erheblich verschlechtert hatte, sodass er die Miete nicht mehr bezahlen konnte. Die Untermieterin hält sich beruflich regelmäßig in Hamburg auf, hat Ihren Wohnsitz jedoch in Berlin. Sie suchte daher nach einer kostengünstigen Wohnmöglichkeit in Hamburg, um Fahrzeiten zu vermeiden. Die Untermieterlaubnis war daher zu erteilen.

Mitgeteilt von von den RAen Steins & Schadendorff

## 2 Miete zu hoch – Verstoß gegen Mietpreisbremse

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 26. Juli 2021, 713 C 301/20

Die Mieterin einer Hamburger Dachgeschosswohnung wies ihre Vermieterin Anfang des Jahres 2020 darauf hin, dass die Miete seit Mietbeginn zu hoch sei. Hierbei berief sie sich auf die Vorgaben der sogenannten Mietpreisbremse, gegen die die Vermieterin bei dem Mietvertragsabschluss im Dezember 2019 verstoßen habe. Laut Mietpreisbremse darf die ortsübliche Vergleichsmiete bei Mietbeginn um nicht mehr als zehn Prozent überschritten werden. Die Vermieterin sah die Miete weiterhin als nicht zu hoch an. Die Mieterin überwies ab sofort lediglich eine reduzierte Nettokaltmiete. Zu Recht, wie das Amtsgericht Hamburg Wandsbek entschied. Am 3. Juli 2018 war der Neuerlass der Mietpreisbegrenzungsverordnung erfolgt. Da der Mietvertrag Ende 2019 abgeschlossen wurde, waren die Regelungen der Mietpreisbremse anwendbar.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zog das Gericht den Hamburger Mietenspiegel 2019 heran. Die Wohnung wurde in das Rasterfeld H 1 (normale Wohnlage, Baualtersklasse: 21. Juni 1948 bis 1960, Mittelwert: 8,33 Euro pro Quadratmeter) des Mietenspiegels eingeordnet. Das Gericht ging hier von einer ortsüblichen Miete in Höhe von neun Euro aus und stufte die Wohnungsausstattung als unterdurchschnittlich ein. Die Wohnung verfügt nicht über einen Balkon, womit ihr ein wesentliches Merkmal einer durchschnittlichen Wohnungsausstattung fehlt. Die in der Dachgeschosswohnung vorhandenen schrägen Wände mindern außerdem den Wohnwert.

Die Lage des Mietshauses sah das Gericht innerhalb der normalen Wohnlage jedoch als überdurchschnittlich an. Die Eberhardstraße in Hamburg-Wandsbek ist zum einen zentrumsnah und zum anderen befinden sich Grünflächen und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Die Lage der Wohnung unter dem Dach wurde zudem als üblicherweise ruhig und damit vorteilhaft angesehen. Die Lage des Mietshauses hat das Gericht im Vergleich zur Wohnungsausstattung als gewichtiger eingeordnet, weshalb die ortsübliche Vergleichsmiete hier mit neun Euro leicht über dem Mittelwert des Rasterfeldes H 1 von 8,33 Euro pro Quadratmeter liegt.

Die Vermieterin hätte höchstens eine Nettokaltmiete von 9,90 Euro pro Quadratmeter fordern können. Sie verlangte jedoch eine Kaltmiete von 11,28 Euro, weshalb die Miete zu reduzieren war.

Mitgeteilt von RA Doris von der Wroge

## 3 Zusammenfassung von Betriebskostenpositionen unzulässig

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 18. August 2021, 44 C 533/20

Im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung sind die einzelnen Positionen grundsätzlich getrennt auszuweisen. Ein Vermieter hatte die Wartungskosten für den Rauchwarnmelder sowie die Schornsteinfegerkosten in seiner Betriebskostenabrechnung als eine Position abgerechnet. Die Mieterin legte daher Widerspruch gegen die Betriebskostenabrechnung ein. Das Amtsgericht gab der Mieterin Recht.

Es fehle hinsichtlich dieser beiden Positionen an einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung, die die Fälligkeit eines Nachzahlungsanspruchs begründen könnte, so das Gericht. Es handelt sich zwar sowohl bei den Kosten der Schornsteinreinigung als auch bei den Wartungskosten von Rauchwarnmeldern um Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung. Eine Zusammenfassung der in verschiedenen Ziffern des Betriebskostenkatalogs genannten Kostenpositionen ist jedoch unzulässig. Eine Ausnahme hat der Bundesgerichtshof lediglich bezüglich der sachlich eng zusammenhängenden Kosten für Frisch- und Schmutzwasser anerkannt, sofern



die Berechnung der Abwasserkosten an den Frischwasserverbrauch geknüpft ist. Es dürften auch Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung unter der Position „Versicherung“ zusammengefasst werden.

Eine solche vergleichbare Ausnahme liegt aber hinsichtlich der Schornsteinfeger- und der Wartungskosten für Rauchwarnmelder nicht vor. Dies gilt selbst dann, wenn beide Positionen vom Schornsteinfeger in einer Rechnung abgerechnet werden. Für die Beurteilung der formellen Ordnungsgemäßheit der Abrechnung kommt es nicht darauf an, ob der Mieter durch eine Einsichtnahme in die Belege hätte ermitteln können, welche Einzelbeträge jeweils auf die jeweiligen Positionen der Betriebskostenverordnung entfallen. Diese Angaben sollen dem Mieter gerade durch die Zusammenstellung der Betriebskosten in der Betriebskostenabrechnung übermittelt werden. Es ist nicht die Aufgabe des Mieters, sich diese Angaben selbst aus den Belegen herauszusuchen. Der Vermieter konnte zudem auch nicht die als „Hausstrom“ bezeichnete Position auf die Mieterin umlegen, da die Betriebskostenverordnung diese Position nicht kennt.

Die von dem Vermieter geforderte Nachzahlung war daher zum jetzigen Zeitpunkt seitens der Mieterin nicht geschuldet.

Mitgeteilt von RA Lutz Witt

#### **4 Fristlose Kündigung wegen fehlender Begründung unwirksam**

Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 23. August 2021, 644 C 78/21

Die fristlose Kündigung einer Vermieterin ist nicht wirksam, wenn sie nicht hinreichend begründet worden ist. Die Vermieterin hatte aufgrund eines vermeintlichen Zahlungsverzugs der Mieterin fristlos gekündigt. Der Zahlungsrückstand sollte laut Kündigungsschreiben mehr als zwei Monatsmieten betragen. Die Mieterin trug vor, dass die Miete aufgrund von Wohnungsmängeln gemindert sei.

Die Vermieterin wurde von dem Gericht aufgefordert, die Mietrückstände darzulegen, auf die die Kündigung gestützt worden war. Der nach Angaben der Vermieterin dem Kündigungsschreiben angehängte Mietkontoauszug war der Klage nicht als Anlage beigefügt worden. Die Vermieterin kam der Aufforderung des Gerichts nicht nach, sodass das Gericht von einer mangelhaften Begründung der Kündigung ausging.

Mitgeteilt von den RA Lutz Witt

#### **5 Sichtschutz aus Regalschienen mit Verkleidung auf dem Balkon ist vertragswidrig**

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 4. Dezember 2020, 811b C 176/19

Die Mieterin einer Wohnung hatte vor einigen Jahren einen Sichtschutz auf dem Balkon errichtet. Hierfür hatte sie über Regalschienen eine Balkonverkleidung gezogen. Es befand sich des Weiteren auf dem Balkon ein aufgespannter Sonnenschirm. Die Vermieterin forderte sie nunmehr zur Entfernung auf, nachdem der Sichtschutz mehrere Jahre geduldet worden war. Sie erklärte zudem, sich ein Bild von dem Zustand der Wohnung machen zu wollen und schlug deshalb einen Besichtigungstermin vor. Die Mieterin gewährte jedoch weder Zutritt zu der Wohnung noch entfernte sie den Sichtschutz auf dem Balkon. Sie wies darauf hin, dass sie keine baulichen Veränderungen vorgenommen habe. Daraufhin kündigte die Vermieterin fristlos sowie hilfsweise fristgemäß den Mietvertrag.

Die Räumungsklage der Vermieterin hatte keinen Erfolg. Die Mieterin wurde jedoch dazu verurteilt, die angebrachten Balkonaufbauten zu entfernen sowie der Vermieterin Zutritt zu der Wohnung zu gewähren.

Die Weigerung der Mieterin, der Vermieterin Zutritt zu der Wohnung zum Zwecke einer Besichtigung einzuräumen, stellt keinen Kündigungsgrund dar. Die Vermieterin hat keinen Anspruch auf Zutritt zu der Wohnung, um sich ein Bild von dem Wohnungszustand zu machen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs darf der Vermieter die Wohnung nicht ohne besonderen Anlass kontrollieren. Der Mieter hat während der Dauer des Mietverhältnisses das alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Wohnung. Die Wohnung stehe zudem als räumliche Sphäre, in der sich das Privatleben entfaltet, unter besonderem grundrechtlichem Schutz. Eine Vertragsklausel, die ein Betretungsrecht ohne konkreten Anlass festschreibt, ist damit unwirksam. Mieter haben Vermietern daher lediglich nach einer entsprechenden Vorankündigung den Zutritt zu ihrer Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt. Einen solchen Grund hatte die Vermieterin nicht vorgetragen.

Die Errichtung der Aufbauten auf dem Balkon stellt für sich genommen ebenfalls keinen Kündigungsgrund dar. Dessen ungeachtet konnte die Vermieterin jedoch mit Recht auf die Entfernung des Sichtschutzes bestehen. Die Errichtung eines Sichtschutzes, der aus Regalschienen und einer Verkleidung besteht, ist vertragswidrig. Dieser Sichtschutz entspricht nicht der Zweckbestimmung und üblichen Nutzung eines Balkons. Dies stellt einen nicht vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache dar, den die Vermieterin nicht dulden muss. Es gibt keinen Anspruch auf fehlende Einsehbarkeit einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in einer Großstadt.

Zu Gunsten der Mieterin fiel hingegen die Entscheidung bezüglich des Sonnenschirms aus. Der Vermieterin stand diesbezüglich kein Anspruch gegenüber der Mieterin zu, dass diese den Sonnenschirm schließt. Grund: Ein geöffneter Sonnenschirm stellt keinen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar, auch wenn die Sonne nicht scheint. Es handelt sich hierbei vielmehr um eine typische Nutzung des Balkons.

Mitgeteilt von RA Jörg Bohnet

#### **6 Eigenbedarf zwischenzeitlich weggefallen – Kündigung unwirksam**

Amtsgericht Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 2. Juli 2020, 409 C 6/20

Das Gericht setzte sich mit der Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung auseinander. Der Vermieter hatte seine Kündigung damit begründet, dass seine Enkeltochter ihr Studium in Hamburg fortführen wolle und hierfür eine eigene Wohnung benötige. Die Enkeltochter wohne lediglich übergangsweise noch einmal bei den Eltern. Die Mieterin legte Widerspruch gegen die Kündigung ein und berief sich auf Härtegründe. Sie hatte insbesondere bisher noch keine Ersatzwohnung gefunden. Die Enkeltochter des Vermieters wurde im Rahmen des Verfahrens als Zeugin vernommen. Sie gab an, dass sie inzwischen nicht mehr nach Hamburg ziehen wolle, da sie ein Studium in Nürnberg begonnen habe. Sie habe zudem auch eine Absage für das Traineeprogramm erhalten, auf das sie sich in Hamburg beworben habe.

Da das berechtigte Interesse des Vermieters an einer Beendigung des Mietverhältnisses darin besteht, den Angehörigen zur Verwirklichung der von diesen verfolgten Lebensvorstellungen mit Wohnraum zu versorgen, war das Nutzungsinteresse des Vermieters hier entfallen. Da der Eigenbedarf bereits vor Ablauf der Kündigungsfrist entfallen ist, wird die zunächst wirksame Kündigung unwirksam und der Vermieter kann sich hierauf nicht mehr berufen. Der Mieter ist insoweit schutzwürdig. Der Vermieter ist vielmehr dazu verpflichtet, die Folgen einer auf Eigenbedarf gestützten Kündigung für den Mieter so gering wie möglich zu halten. Für die Frage, inwieweit ein Festhalten an der Kündigung rechtsmissbräuchlich ist, ist daher auch den Belangen des Mieters Rechnung zu tragen.

Hier ist zu berücksichtigen, dass sich nicht nur der Vermieter auf das Grundrecht „Eigentum“ berufen kann, sondern auch der Mieter hinsichtlich seines Besitzrechts an der Wohnung schutzwürdig ist. Der Wohnung kommt als Mittelpunkt der persönlichen Existenz eines Menschen eine besondere Bedeutung zu, welche dem Besitzrecht des Mieters einen eigentumsgleichen Rang im Sinne des Grundgesetzes verleiht. Entfällt der vorübergehend vorhanden gewesene Eigenbedarf nachträglich, fehlt es mithin an einem Grund, dem Mieter den Wohnungswechsel zuzumuten. Das Mietverhältnis war mithin in unbefristeter Form fortzuführen.

Mitgeteilt von RA Jörg Bohnet

### 7 Vermieter schuldet funktionierenden Telefon- und Internetanschluss

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 30. Juli 2020, 924 C 380/19

Nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangte der Mieter die vollständige Rückzahlung seiner Mietkaution. Er hatte die Miete im laufenden Mietverhältnis gemindert. Da der Vermieter diese Mietminderung nicht akzeptierte hatte, wurde der Minderungsbetrag nunmehr von dem Vermieter mit der Mietkaution verrechnet.

Das Gericht sah die geltend gemachte Mietminderung als gerechtfertigt an. Der Mieter hatte die Miete sowohl aufgrund eines nicht funktionierenden Internetanschlusses als auch wegen einer für einen Zeitraum von zehn Tagen fehlenden Wasserversorgung gemindert. Das Gericht wies darauf hin, dass ein Vermieter dem Mieter grundsätzlich einen funktionierenden Telefon- und Internetanschluss schulde, auch wenn dies mietvertraglich nicht explizit vereinbart worden sei. Der Vermieter einer Wohnung muss des Weiteren auch für eine funktionierende Wasserversorgungseinrichtung Sorge tragen. Der Vermieter wäre von Gesetzes wegen verpflichtet gewesen, die Versorgung schnellstmöglich und nicht erst nach zehn Tagen wiederherzustellen. Das Gericht sah hier eine Mietminderung in Höhe von 80 Prozent der Bruttowarmmiete als gerechtfertigt an. Die Mietkaution war daher in vollständiger Höhe an den Mieter auszugeben.

Mitgeteilt von RA Lutz Witt

### 8 Einordnung normale/gute Wohnlage

Landgericht Hamburg, Urteil vom 14. Mai 2021, 311 S 60/20

Ein Mieter wehrte sich gegen eine mit dem Hamburger Mietspiegel begründete Mieterhöhung. Die Vermieterin ging – dies entsprechend den Angaben des Hamburger Wohnlagenverzeichnisses – von einer guten Wohnlage aus. Zur Begründung der Mieterhöhung berief sie sich auf das Rasterfeld H 6 (gute Wohnlage, Baualtersklasse: 21. Juni 1948 bis 1960, Wohnung bis unter 66 Quadratmeter, Mittelwert: 9,26 Euro pro Quadratmeter) des Hamburger Mietspiegels.

Das Mietshaus befindet sich in der Kümmellstraße in Hamburg-Eppendorf. Der Mieter wies darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe mit der Schottmüllerstraße eine der meist befahrenen Hauptverkehrsachsen Hamburgs befindet. Die Wohnlage sei zudem eher als Gewerbeareal statt eines Wohngebiets zu bezeichnen, da sich direkt neben dem Wohnhaus nur Gewerbebetriebe befänden. Zudem befindet sich auch eine Tiefgarage mit fast 300 Stellplätzen in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung könne daher nur das Rasterfeld H 2 (normale Wohnlage, Baualtersklasse: 21. Juni 1948 bis 1960, Wohnung bis unter 66 Quadratmeter, Mittelwert: 7,40 Euro pro Quadratmeter) des Hamburger Mietspiegels eingeordnet werden.

Das Amtsgericht Hamburg ging daher in seinem Urteil vom 18. August 2020 (43b C 98/20) grundsätzlich von einer normalen

Wohnlage aus. Die Lagevorteile des Stadtteils Eppendorf seien im Rahmen des entsprechenden Rasterfelds des Hamburger Mietspiegels zu würdigen. Die Vermieterin legte gegen das Urteil Berufung ein. Die Berufung war zulässig und teilweise auch begründet. Das Landgericht Hamburg ordnete die Wohnung in die gute Wohnlage ein, wie dies auch dem Hamburger Wohnlagenverzeichnisses entspricht. Es wies darauf hin, dass im Ausnahmefall von der im Wohnlagenverzeichnis vorgenommenen Einordnung abgewichen werden könne. Die Kammer sah hier jedoch keinen hinreichenden Anlass: Die Wohnung liegt in dem attraktiven und besonders begehrten Stadtteil Eppendorf. Sie hat eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Es bestehen ebenfalls in der Nähe besonders gute Einkaufsmöglichkeiten für die Erfordernisse des täglichen Bedarfs. Örtlich enger begrenzte Lagekriterien, die in der allgemeinen Wohnlageneinstufung unberücksichtigt bleiben, können durch Zu- und Abschläge innerhalb der Spannen in den einzelnen Mietenspiegel-Feldern Rechnung getragen werden. Dies führt in diesem Fall zu einer ganz erheblichen Herabstufung innerhalb der guten Wohnlage, da sich das Mietshaus zwischen einer vierspurigen Straße und einer Gewerbeimmobilie befindet. Dies schränkt die Attraktivität des Gebäudes erheblich ein. Die Kammer hatte sich vor Ort von den Lärmemissionen, denen die Bewohner des Mietshauses ausgesetzt sind, sowie der unattraktiven Gewerbebebauung unmittelbar neben dem Mietshaus selbst einen Eindruck verschafft.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

### 9 Wohnung nicht beheizbar - Vermieter muss Umzug bezahlen

Amtsgericht Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 5. November 2020, 408 C 1/20

Eine Mieterin verlangte von ihrem ehemaligen Vermieter den Ersatz ihrer Umzugskosten. Die Mieterin hatte gekündigt, nachdem die Wohnung nicht mehr beheizbar war. Der Vermieter war bereits rechtskräftig zur Behebung des Mangels verurteilt worden. Hierfür wäre es notwendig gewesen, dass der Vermieter die Sperrung der Gaszufuhr zu der Mietwohnung aufheben und die Versorgung der Wohnung mit Heizenergie wiederherstellen lässt. Nachdem die Mieterin den Vermieter mehrfach vergeblich aufgefordert hatte, die Versorgung mit Heizwärme wiederherzustellen, kündigte sie schließlich. Sie musste in der Folge sowohl die Kosten für den Umzug als auch für neue Einrichtungsgegenstände aufwenden.

Das Gericht gab der Mieterin zum Teil Recht. Die Mieterin hat gegenüber dem Vermieter einen Anspruch auf den Ersatz nutzlos getätigter Aufwendungen. Hiervon sind auch Aufwendungen im Sinne eines Kündigungsschadens umfasst, die sich wegen des unerwarteten Eintritts eines Mangels der Mietsache bei fortbestehendem Mietverhältnis als nutzlos erweisen. Die Pflichtverletzung des Vermieters bestand darin, die von der Mieterin beanstandeten Mängel – dies trotz Aufforderung und Fristsetzung – nicht beseitigt zu haben.

Der Anspruch auf Aufwendungsersatz ist jedoch insoweit zu kürzen, als der Zweck der Anschaffung durch eine zeitweise Nutzung der Möbel bereits teilweise erreicht worden ist.

Die Mieterin konnte zudem hinsichtlich der Mietkaution zusätzlich Verzugszinsen verlangen. Eine Verzinsung der Kautionssumme kann ab Fälligkeit des Rückzahlungsanspruchs geltend gemacht werden. Der Anspruch auf Rückzahlung der Kautionssumme wird nach Ende des Mietvertrags und Ablauf einer angemessenen Prüfung und Überlegungsfrist des Vermieters fällig. Das Gericht hält grundsätzlich eine Frist von sechs Monaten nach Ende des Mietvertrags und der Räumung der Wohnung für angemessen.

Mitgeteilt von RA Jörg Bohnet

## 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](http://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](http://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](mailto:info@mieterverein-hamburg.de)

## Wie würden Sie entscheiden?

Von Siegmund Chychla

Erst wenn der Winter naht und die Tage kürzer und kälter werden, fällt es vielen Mieterinnen und Mietern auf, wie wichtig es ist, dass die Zugänge zur Wohnung ausreichend ausgeleuchtet werden und die Fenster und Türen der eigenen vier Wände richtig schließen. Die nachfolgenden Urteile sollen Anhaltspunkte dafür geben, was von den Mietenden beanstandet werden kann und was hinzunehmen ist.



### Die Fälle

#### 1. Defekte Hausbeleuchtung

Der Mieter hat die Miete wegen verschiedener Mängel der Wohnung gemindert, was der Vermieter nicht akzeptieren wollte. Unter anderem war es zwischen den Parteien des Mietvertrags streitig, ob eine defekte Hausbeleuchtung eine Minderung der Miete rechtfertigt, sodass der Rechtsweg beschritten werden musste.

#### 2. Treppenhausbeleuchtung mit einem Zeitschalter von 20 Sekunden

Eine 70-jährige Mieterin betätigte beim Betreten des Treppenhauses den Lichtschalter, um in ihre Wohnung zu gelangen. Weil die Schaltdauer des Treppenhauslichts lediglich 20 Sekunden betrug, schaffte die Mieterin nicht alle Treppenstufen zu ihrer Wohnung und stürzte in der Dunkelheit. Sie verlangte von dem Vermieter deshalb Schadensersatz.

#### 3. Nicht luftdicht schließende Fenster

Der Mieter einer Dachgeschosswohnung hatte die Miete unter anderem wegen der Undichtigkeit älterer Fenster im Wohnzimmer und in der Küche gemindert. Da die Vermieterin das nicht akzeptieren wollte, kam der Fall vor Gericht.

#### 4. Defekte Dichtung an Fenster und Außentür

Die Mieter beanstandeten, dass es durch die geschlossenen Fenster und die Außentür stark zog. Der Vermieter vertrat die Auffassung, dass es sich um geringe Beeinträchtigungen handle, die von dem Mieter hinzunehmen seien. Diesen sollten die Mieter mit wärmerer Kleidung begegnen. Aus diesem Grund musste eine gerichtliche Klärung herbeigeführt werden.

### Die Urteile

**Zu 1:** Das Amtsgericht Berlin-Schöneberg (5 C 72/90) entschied, dass eine defekte Hausbeleuchtung einen Mangel der Mietsache darstellt, der nicht unerheblich ist. Aus diesem Grund sprach das Amtsgericht dem Mieter eine Mietminderungsquote von einem Prozent zu.

**Zu 2:** Nach Auffassung des OLG Koblenz (5 U 324/95) führt eine per Zeitschalter zu kurz eingestellte Beleuchtung des Treppenhauses bei Unfällen zur Ersatzpflicht des Vermieters. Im vorliegenden Fall reichten 20 Sekunden nicht aus, um im normalen Tempo von einem Geschoss des Hauses in das übernächste zu gelangen, sodass damit die Verkehrssicherheitspflicht des Vermieters verletzt worden ist.

Aus diesem Grund ist der Vermieter dazu verpflichtet, die Mieterin zu entschädigen.

**Zu 3:** Die nicht luftdicht schließenden Fenster und die dadurch wahrnehmbare Zugluft hat nach Auffassung des Amtsgerichts Berlin-Schöneberg (104 C 81/15) kein Minderungsrecht begründet. Es ist bekannt, dass ältere Holzfensterrahmen aufgrund ihrer Konstruktion nicht luftdicht schließen können. Daraus folgt, dass der Mieter keinen Anspruch auf luftdicht schließende Fenster hat. Eine Mietminderung ist deshalb auch ausgeschlossen.

**Zu 4:** Der durch das Landgericht Kassel (1 S 274/84) bestellte Sachverständige stellte fest, dass beschädigte Dichtungen an den Fenstern und der Tür ursächlich für das starke Ziehen und den Wassereintritt gewesen seien. Diese erheblichen Mängel rechtfertigen nach Auffassung des Gerichts eine 20-prozentige Mietminderung.

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 (74)

**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

## Vereinbarte Wohnfläche

*Beschluss vom 22. Juni 2021*  
– VIII ZR 26/20

Die Vermieterin verlangte eine Mieterhöhung auf 1.807 Euro, die Wohnfläche beträgt 177 Quadratmeter. Im Mietvertrag waren „circa 180 Quadratmeter“ angegeben, bezogen auf die zur Wohnnutzung im „Erd-, Unter- und Zwischengeschoss“ überlassene Fläche. Auch die Voreigentümer hatten anlässlich einer vorherigen Mieterhöhung 177 Quadratmeter angesetzt. Nunmehr verweigerten die Mieter jedoch die Zustimmung zur Mieterhöhung und verlangten vielmehr die Rückzahlung von 47.493,50 Euro, da aus ihrer Sicht lediglich eine Wohnfläche von 144,50 Quadratmetern vorläge, da die Kellerräume bei der Flächenberechnung nicht zu berücksichtigen seien. Es liege daher ein Mangel vor, der sie zur Rückforderung der überzahlten Mieten berechtige. Den geltend gemachten Anspruch wiesen die Vorinstanzen zurück, da die drei Ebenen der Wohnung ausdrücklich als „Wohnräume“ vermietet worden seien.

Der BGH stimmte dieser Bewertung zu. Die Auslegung des Landgerichts, wonach die Mietvertragsparteien auch die Kellerräume als Wohnraum bewerteten, sei nicht zu beanstanden. Daher konnte vereinbart werden, dass auch unterdurchschnittlich beleuchtete Kellerräume als Wohnräume mitzählten, zumal diese auch durch die Mieter bewohnt würden. Es käme daher nicht darauf an, dass die Räumlichkeiten laut Wohnflächenverordnung an sich nicht zur Wohnfläche zählten. Solange die Bauaufsichtsbehörde eine Wohnnutzung nicht untersage, liege auch keine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit vor, die einen Mangel beziehungsweise eine Mietminderung begründete.

**Kommentar:** Die Entscheidung ist konsequent und entspricht der bisherigen Linie des

Bundesgerichtshofs. Ein Mangel, der eine Rückforderung überzahlter Mieten ermöglicht, liege zwar hiernach grundsätzlich bei einer Flächenabweichung zu Ungunsten der Mieter von mindestens zehn Prozent vor. Daher ist den Mietern nach Bezug der Wohnung regelmäßig ein Flächenaufmaß zu empfehlen. Vorliegend jedoch war den Mietern jedoch bewusst, dass die vereinbarte Fläche sich erkennbar auch auf den Keller, der insbesondere auch der Wohnnutzung dient, bezog. Daher konnte die im Vertrag vereinbarte Fläche keinen nachträglichen Mangel der Mietsache begründen.

## Mieterhöhung: Beifügung des Mietenspiegels nicht erforderlich

*Beschluss vom 7. Juli 2021*  
– VIII ZR 167/20

Die Vermieterin einer Wohnung in Nürnberg forderte eine Mieterhöhung unter Bezugnahme auf den Mietenspiegel, der bei ihr eingesehen werden könne. Neben der Angabe der Wohnfläche benannte sie die Merkmale Baujahr, Ausstattung sowie Lagekriterien. Die so genannte Basismiete ermittelte die Vermieterin unter Berücksichtigung einzelner Zu- und Abschläge. Der Nürnberger Mietenspiegel weist hierbei Mietpreisspannen von plus/minus 20 Prozent aus und geht anhand der Merkmale von einem zu ermittelnden Tabellenwert aus. Die Mieter verweigerten die Zustimmung zur Mieterhöhung. Mit der Klage hatte die Vermieterin in den Vorinstanzen keinen Erfolg.

Das Landgericht hielt die Klage für unzulässig, weil die Mieterhöhung nicht hinreichend begründet und daher unwirksam gewesen sei. Weder sei der Mietenspiegel beigefügt gewesen, noch die Angabe der Mietpreisspanne erfolgt.

Der BGH hält das Mieterhöhungsbegehren jedoch für formell wirksam und ver-

wies den Rechtsstreit an das Landgericht zur Überprüfung zurück. Die nach dem Gesetz erforderliche Begründung soll die Mieter in die Lage versetzen, die sachliche Berechtigung der Erhöhung zu überprüfen. Es seien daher Angaben zur Wohnung erforderlich, die nach dem Mietenspiegel für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmend sind. Vorliegend enthielt die Mieterhöhung diese Angaben, sodass die Beurteilung anhand des Mietenspiegels möglich gewesen sei. Dieser müsse jedoch nicht beigefügt werden, soweit dieser allgemein zugänglich oder auch gegen eine geringe Gebühr erhältlich sei. Alternativ könne der Vermieter jeweils auch eine wohnortnahe Einsichtnahme ermöglichen. Hierbei sei es zudem unerheblich, dass in der Mieterhöhung keine Mietenspiegelspanne, sondern lediglich ein konkreter Vergleichswert angegeben worden sei. Die Angabe sei nicht erforderlich, soweit der Mietenspiegel in Form von Tabellenfeldern für Wohnungen einer bestimmten Kategorie jeweils eine entsprechende Mietpreisspanne ausweist. Die Vermieter hätten lediglich das nach ihrer Auffassung einschlägige Mietenspiegelfeld zu benennen.

**Kommentar:** Der BGH stellt erneut keine hohen Anforderungen an formelle Erfordernisse einer Mieterhöhung. Entscheidend ist jedoch, dass es den Mietern jeweils möglich sein muss, durch konkrete Angaben zur Lage, dem Baujahr sowie der Ausstattung, überhaupt eine Einordnung im Mietenspiegel vorzunehmen. Ansonsten dürfte eine Überprüfung der Berechtigung der Mieterhöhung ohnehin nicht möglich sein und das Erhöhungsbegehren bereits insoweit scheitern. Üblicherweise wird jedoch ohnehin der Mietenspiegel einer Mieterhöhung beigefügt. Dies darf auch als interessengerecht bezeichnet werden, zumal hierdurch oftmals eine zügige sowie einvernehmliche Klärung zu erzielen ist. Hierbei sollten die Mieter aufgrund der Komplexität der Materie jedoch ihre Zustimmung von einem zuvor eingeholten Rechtsrat abhängig machen.

## Kündigung wegen Lärm: Vermieter muss konkrete Lärmstörungen und Person des Verursachers nicht benennen

*Beschluss vom 22. Juni 2021*  
– VIII ZR 134/20

Die Vermieterin kündigte den Mietern wegen ruhestörendem Lärm. Die Nachbarn fühlten sich durch lautes Schreien, Stampfen, Türeenschlagen und Poltern – teilweise bis Mitternacht – gestört. In der Wohnung lebte ein Paar gemeinsam mit zwei Kindern sowie

die Mutter eines Elternteils. Diese weigerten sich die Wohnung zu räumen, sodass die Vermieterin Räumungsklage erhob. Hiermit hatte sie in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Das Landgericht bemängelte, dass nicht konkret vorgetragen wurde, was im Einzelnen in der Wohnung vorgefallen sei. Aufgrund der anwesenden Kinder sei zugunsten der Mieter davon auszugehen, dass es sich hierbei um sozialadäquaten und insoweit hinzunehmenden Lärm gehandelt habe.

Der BGH hingegen entschied zugunsten der Vermieterin. Diese habe anhand eines konkreten Lärmprotokolls die Belästigungen nach Zeitpunkt, Art, Intensität und Dauer jeweils genau beschrieben. Zur genauen Ursache der Lärmstörungen beziehungsweise der verursachenden Person aber habe die Vermieterin mangels Einblick in die Wohnung nichts vortragen können. Sie sei daher auch nicht verpflichtet gewesen, Ausführungen darüber zu machen, was genau in der Wohnung der Mieter vorgefallen sei. Das Landgericht habe daher nicht ausschließlich von Kinderlärm ausgehen dürfen. Angesichts des umfänglichen Vortrags der Vermieterin hätte das Landgericht den von ihr angebotenen Zeugenbeweis bezüglich der Lärmbelästigungen erheben müssen. Es habe daher den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, sodass die Sache zur erneuten Verhandlung an das Landgericht zurückzuverweisen sei.

**Kommentar:** Die Entscheidung ist zunächst vor dem Hintergrund des in der Rechtsprechung anerkannten „privilegierten“ Kinderlärms in einem Mehrfamilienhaus zu sehen. Die Karlsruher Richter haben wiederholt darauf hingewiesen, dass dieser oftmals nicht zu vermeiden und für die Entwicklung der Kinder grundsätzlich sogar

erwünscht und mithin oftmals seitens der Nachbarn hinzunehmen ist. Da jedoch für Nachbarn oder – wie hier – Vermieter die konkreten Ereignisse in einer Wohnung nicht feststellbar sind, können entsprechende Beeinträchtigungen nicht allein mit der Anwesenheit von Kindern erklärt werden. Der Hinweis im Urteil, dass hier der angebotene Zeugenbeweis durch das Gericht zu beachten sei, darf an sich als selbstverständlich bewertet werden.

### Betriebskostenabrechnung: „Sonstige Betriebskosten“ sind einzeln darzustellen

Beschluss vom 6. Juli 2021 – VIII ZR 371/19

Die Mieterin verweigerte die Nachzahlung zu einer Betriebskostenabrechnung. Sie hielt diese für nicht wirksam, da die Vermieterin einzeln hätte aufschlüsseln müssen, aus welchen Positionen sich die „sonstigen Betriebskosten“ ergäben. Die Vermieterin hielt diese Aufschlüsselung für entbehrlich, da die Kosten für die Dachrinnenreinigung, für die Trinkwasseruntersuchung sowie für verschiedene weitere Wartungen als „sonstige Betriebskosten“ im Mietvertrag aufgeführt und daher umlagefähig seien. Vor dem Amts- und dem Landgericht Hamburg hatte die Vermieterin mit dieser Argumentation keinen Erfolg.

Auch der BGH hielt die Abrechnung für unwirksam. Zwar seien die unter „sonstigen Betriebskosten“ zu verstehenden Kostenpositionen im Mietvertrag einzeln aufgelistet, gleichwohl hätten die Positionen in der Betriebskostenabrechnung mit den jeweils anfallenden Kosten aufgeführt werden müssen. Eine

einzelne Auflistung sei immer dann erforderlich, wenn die Kosten nicht in einem engen Zusammenhang miteinander stünden. Dies sei bei den aufgeführten Kostenpositionen erkennbar der Fall. Ein entsprechend enger Zusammenhang läge lediglich bei Kostenpositionen vor, die in einer Ziffer des Betriebskostenkatalogs der Betriebskostenverordnung aufgelistet sind. Dies sei beispielhaft bei den Kosten der „Sach- und Haftpflichtversicherung“ der Fall, laut der die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- oder Glasversicherung gemeint sind. Hier könne daher lediglich ein Gesamtbetrag genannt werden. Auch die Wasser- und Siedgebühren können zusammengefasst werden, da hier die Kosten für die Wasserentsorgung regelmäßig aus den Wasserverbräuchen abgeleitet werden und daher ebenso untrennbar miteinander verbunden seien.

**Kommentar:** Der BGH weist in der Entscheidung nochmal auf seine bisherige Rechtsprechung hin, laut der – bis auf die genannten Ausnahmen – regelmäßig konkrete Beträge für die einzelnen Positionen der vereinbarten „sonstigen Betriebskosten“ in der Nebenkostenabrechnung zu benennen seien. Insbesondere aus Transparenzgründen ist diese Klarstellung zu begrüßen, zumal eine Überprüfung, insbesondere auch hinsichtlich der Plausibilität der Abrechnung, ansonsten stark erschwert würde. Jedenfalls wäre regelmäßig ohne entsprechende Nachfragen beim Vermieter beziehungsweise ohne Einsicht in die zugrunde liegenden Belege, diesbezüglich keine Klarheit zu erzielen. Zudem werden nicht selten Kosten in den „sonstigen Betriebskosten“ – auch versehentlich – aufgenommen, die nicht als Betriebskosten umlagefähig sind. ■



# Schummeleien bei der „zweiten Miete“

Prüfung der Abrechnung zahlt sich oft aus

Von Paul-Hendrik Mann

**Wer kennt es nicht? Am Jahresende fragen sich viele Mieterinnen und Mieter, was sie mit ihrem Weihnachtsgeld machen sollen. Dankenswerterweise gibt es nicht wenige Vermieter, die genau zu diesem Zeitpunkt die Nebenkostenabrechnung des Vorjahrs versenden. Die Frage der Verwendung des Weihnachtsgelds ist damit oftmals schnell geklärt. Oder etwa nicht?**

Betroffene Mieter sollten bei Nachzahlungsforderungen nicht zu voreilig sein. Der Mieterverein zu Hamburg stellt jedes Jahr fest, dass viele Nebenkostenabrechnungen fehlerhaft sind und oftmals Kosten auf Mieter umgelegt werden, die tatsächlich nicht von diesen zu tragen sind. Nach Schätzungen des Mietervereins werden im Hamburger Stadtgebiet jährlich mindestens zwölf Millionen Euro unzulässigerweise auf Mieter umgelegt. Das Einsparpotenzial ist deswegen immens. Vor diesem Hintergrund rät der Mieterverein zu Hamburg dazu, jede Betriebs- und Heizkostenabrechnung im Rahmen unserer Rechtsberatung prüfen zu lassen.

Für die Frage der Umlagefähigkeit von abgerechneten Kosten kommt es rechtlich zunächst darauf an, ob im Mietvertrag die Umlage und Abrechnung von Betriebskosten vereinbart wurde. Dies ist in der

Regel der Fall, auch wenn es immer wieder meist ältere Mietverträge gibt, bei denen so genannte Inklusivmieten vereinbart wurden. In diesen Fällen scheidet eine Abrechnung von Nebenkosten sowie eine hieraus resultierende Nachzahlung aus. Soweit sich eine wirksame Umlagevereinbarung aus dem jeweiligen Mietvertrag ergibt, können grundsätzlich die in Paragraph 2 der Betriebskostenverordnung genannten Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Jede Mietpartei hat nach Erhalt der Nebenkostenabrechnung das Recht, Einsicht in die vollständigen Belegunterlagen der Abrechnung zu nehmen, um festzustellen, ob tatsächlich nur umlagefähige Kosten abgerechnet wurden. Vermieter sind dazu verpflichtet, die jeweiligen Liegenschaften wirtschaftlich zu verwalten. Das heißt, dass lediglich erforderliche und der Höhe nach angemessene Kosten in die Nebenkostenabrechnungen eingebracht werden dürfen. Es ist also zu prüfen, ob Leistung und Gegenleistung einander entsprechen und insbesondere auch, ob die vereinbarten Leistungen im Abrechnungszeitraum tatsächlich durchgeführt wurden.

Letztlich gibt es, vor allem bei neueren Gebäuden, eine erhebliche Anzahl von Posten, die in der Betriebskostenverordnung nicht ausdrücklich genannt werden. Diese können jedoch als so genannte sonstige Betriebskosten gemäß Paragraph 2,



## Heizspiegel



Der Bundesweite Heizspiegel 2021 ist als Broschüre in der Beratungsstelle des MIETERVEREIN ZU HAMBURG, Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, erhältlich und steht ab sofort auf der Website des Mietervereins zum Download bereit.

## DMB Betriebskostenspiegel für Hamburg



\* Kein ausreichendes Datenmaterial verfügbar, deshalb Ergebnis aus Betriebskostenspiegel des Vorjahres entnommen.  
 \*\* Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden separat abgerechnet.

© Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH  
 Daten 2019; Datenerfassung 2020/2021



Nummer 17 der Betriebskostenverordnung gegebenenfalls umlagefähig sein. Dies setzt jedoch in jedem Fall eine

mit der zentralen Wärmeversorgung vor Ort beauftragt. Der sogenannte Wärmecontractor errichtet

Frage der Angemessenheit der Heizkosten musste deshalb durch einen Rechtsstreit geklärt werden, der in erster Instanz vom Amtsgericht Hamburg sowie in zweiter Instanz durch das Landgericht Hamburg zugunsten der Mieter entschieden wurde. Hierbei urteilte das Gericht, nach Einholung eines Sachverständigengutachtens, dass die abgerechneten Heizkosten in den Abrechnungsjahren 2014 und 2015 in Höhe von fast 60 Prozent zu reduzieren seien. Der Mieterverein konnte sodann dieses Ergebnis auch für alle weiteren Mitglieder außergerichtlich durchsetzen und sogar noch auf die Folgejahre bis einschließlich dem Abrechnungsjahr 2018 erweitern.

Dieses Beispiel beweist, dass sich eine energische und engagierte Interessenvertretung durch den Mieterverein zu Hamburg auszahlt, auch wenn die Klärung, besonders bei den Nebenkosten, manchmal lange andauert. Schlussendlich können trotz alledem oft sehr gute Ergebnisse erzielt werden.

Hilfreich ist auch eine erste Einschätzung zum eigenen Heizverhalten beziehungsweise zu den verbrauchten Energiemengen. Anhaltspunkte hierfür liefert der neue Heizspiegel, der online unter [heizspiegel.de](http://heizspiegel.de) abrufbar ist. So können Mieter je nach Energieträger eine Einschätzung zur Höhe der abgerechneten Heizkosten sowie zu den Energieverbräuchen bekommen. Wichtig ist hierbei zu berücksichtigen, dass es bei der Frage der Angemessenheit gerade bei älteren Gebäuden auch auf den energetischen Zustand ebendieser ankommt. Neubauten oder energetisch sanierte ältere Liegenschaften sollten einen unterdurchschnittlichen Wärmeverbrauch haben. Bei unsanierten Altbauten können höhere Kosten hingegen durchaus plausibel und nachvollziehbar sein. ■



Foto: Scheerer

ausdrückliche Vereinbarung zur Umlagefähigkeit der konkreten Betriebskostenposition im Mietvertrag voraus.

Beispiele, in denen Mieterparteien unrechtmäßig mit hohen Kosten belastet wurden, gibt es viele. Die Vonovia ist beispielsweise berühmt-berüchtigt für intransparente und nicht nachvollziehbare Nebenkostenabrechnungen. Hierüber hat das *MieterJournal* bereits mehrfach berichtet. Aber auch die Buwog, ein Tochterunternehmen der Vonovia, ist bekannt für klärungsbedürftige Nebenkostenabrechnungen.

Als Hausverwaltung ist die Buwog zum Beispiel in der Warnstedtstraße 59 (Stellingen) aufgefallen. Dort fand im Jahr 2014 der Erstbezug neu errichteter Wohnungen statt. Die Beheizung der insgesamt 135 Einheiten sollte im Rahmen eines Wärmecontractings erfolgen. Hierbei wird ein externes Unternehmen

innerhalb der Liegenschaft ein Blockheizkraftwerk und versorgt den errichteten Neubau exklusiv mit Wärme. Gegen eine solche Konstellation ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Im Fall des Objekts an der Warnstedtstraße 59 waren jedoch die vereinbarten Preiskonditionen derart nachteilig für die Bewohner, dass es zu horrenden Nachforderungen kam. Nach Auffassung des Mietervereins betrogen die abgerechneten Kosten für die Lieferung der erforderlichen Wärme ein Vielfaches des eigentlich marktüblichen Preises.

In der Folge gründete sich eine Mieterinitiative, die entschieden gegen die überhöhten Kosten kämpft. Der Mieterverein zu Hamburg vertritt mittlerweile circa 100 Mitgliederhaushalte und hat umfangreiche Einwendungen in Bezug auf die Nebenkostenabrechnungen seit 2014 erhoben. Die Hausverwaltung hat an einer Klärung der Angelegenheit nicht mitgewirkt und die Sache immer weiter verzögert. Die



#### Info

Der Mieterverein zu Hamburg fordert alle Mieterinnen und Mieter dazu auf, ihre Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zu prüfen. Hilfreich dabei sind die vom Mieterverein kostenlos angebotenen Online-Checks unter [online-checks.mieterverein-hamburg.de](http://online-checks.mieterverein-hamburg.de). Sollten dabei Auffälligkeiten ermittelt werden, müssen diese im Rahmen unserer Rechtsberatung individuell geklärt werden.

# Ein Dorf in Altonas Mitte

Stadtdorf AltoJa: Bei der Baugemeinschaft sind auch Menschen mit Handicaps willkommen

Von Klaus Sanmann

**Nicht vereinsamt leben, sich auf die Solidarität anderer verlassen können, wissen, dass die Tür beim Nachbarn offen ist. Wer hat sich das nicht schon einmal gewünscht. „Ohne Bezug zu meinen Nachbarn will ich nicht leben“, ist der erklärte Wille all derer, die sich für ein gemeinsames Wohnprojekt, eine Baugemeinschaft entscheiden. Eine Wohnform, die sich seit mehr als 20 Jahren in Hamburg stetig entwickelt hat und für die die Stadt etwa 20 Prozent ihrer für den Wohnungsbau verkauften Flächen zur Verfügung stellt.**

Nicht ohne Stolz blickt Elfriede Marx auf die mit Mitteln des Bewohnervereins möblierte Dachterrasse im siebenstöckigen Haus in der Neuen Mitte Altona. Ende 2020 ist ihre Baugemeinschaft „Stadtdorf AltoJa“ eingezogen. 38 Wohnungen, davon drei für behinderte Menschen, eine integrative Kindertagesstätte und Räume für Gemeinschaftsaktivitäten sind entstanden. Zusätzlich gibt es Räume, die von Bewohnern für freiberufliche Zwecke angemietet werden können.

„Es war ein langer Weg“, sagt die Vorsitzende des Bewohnervereins, Elfriede Marx, „von unserem ersten, noch privaten Zusammenschluss über alle Neugruppierungen bis zur Gründung der Baugemeinschaft und den formal erforderlichen Schritten hat es bis zum Bezug fast acht Jahre gedauert.“ Marx ist auf dem Land groß geworden und kann sich ein „Leben ohne Verantwortlichkeit und in Bezug zu anderen Menschen“ nicht vorstellen.

Seit vielen Jahren gibt es in Hamburg ein erprobtes und bewährtes System für Gemeinschaften, die miteinander bauen wollen. Ansprechpartner und Organisator ist die

Agentur für Baugemeinschaften. Wenn sich drei bis 20 Haushalte mit einem gemeinsamen Ziel zusammengefunden haben, können sie sich dort registrieren lassen und mit ihrem Konzept um ein Grundstück bewerben. Da in der Regel mehrere Bewerbungen für ein Grundstück vorliegen, folgt ein Auswahlverfahren. Während der Bauphase sind ein offizieller Baubetreuer und ein Architekt Pflicht.

Im Lauf der Jahre haben sich drei Optionen der Finanzierung herausgebildet – als Wohnungseigentümergeinschaft, als Kleingenossenschaft oder in Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft. Während in den ersten beiden Fällen die Baugemeinschaften das finanzielle Risiko tragen, liegt es im letzten Fall bei der Genossenschaft. Vor allem die Kooperation mit einer Genossenschaft bietet auch weniger wohlhabenden Menschen die Chance, gemeinsam mit Gleichgesinnten ein Wohnprojekt zu realisieren. In der Kooperationsvereinbarung werden die Rechte und Pflichten verbindlich festgelegt, dabei bleibt die Wohnung Eigentum der Genossenschaft, das Belegungsrecht aber bei der Baugemeinschaft beziehungsweise dem Bewohnerverein. So ist garantiert, dass die Bewohner selbst über Nachrücker entscheiden können. Die Bewohner zahlen im Gegenzug einen entsprechenden Genossenschaftsanteil.

Um das Bauen in Baugemeinschaften zu ermöglichen, gibt es für alle drei Realisierungsformen jeweils öffentliche Förderungen durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank. Auch für das Projekt Stadtdorf AltoJa wurden entsprechende Mittel gewährt und damit Anfangsmietpreise zwischen 6,60 und 9 Euro gewährleistet.

„Unser Konzept, mit dem wir an die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen

e.G. herangetreten sind und mit dem wir uns dann gemeinsam beworben haben,

## Info

Agentur für Baugemeinschaften  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg  
Tel. (040) 428 40 2333  
E-Mail:  
baugemeinschaften@bsw.hamburg.de  
Internet:  
hamburg.de/baugemeinschaften

war ein interkulturelles, inklusives Mehrgenerationenhaus, in dem Leben und Arbeiten vereint sind“, berichtet Elfriede Marx. „So haben wir für das Erdgeschoss auf einer Fläche von 400 Quadratmetern den Kinderladen Maimouna e.V. gewinnen können, der einen inklusiven und interkulturellen Ansatz verfolgt.“ Zudem hat AltoJa für drei Wohnungen für Menschen mit Assistenzbedarf eine Kooperation mit dem sozialen Träger „Insel e.V.“ vereinbart. Zwei weitere Wohnungen werden an Flüchtlinge durch das Wohnungsamt vergeben. „Alles haben wir wie geplant umsetzen können“, freut sich die Bewohnervereinschefin. Zum Haus gehören jedoch nur neun Pkw-Stellplätze, die durch ein Carsharing-Angebot ergänzt werden.

Auf die Frage, wer denn für ein solches Projekt geeignet sei, antwortet Marx spontan: „Ohne soziales Engagement, die Bereitschaft sich einzubringen, Toleranz und Kompromissfähigkeit wird es schwierig gehen, aber bei allen möglichen Einschränkungen, die das engere Zusammenleben mit sich bringt, ist der Gewinn an Lebensqualität erheblich.“



Foto: Scheerer

# Mehr Bologna, weniger Athen!

50 Jahre Städtebauförderung: 1971 machte der Bundestag gegen die Zersiedelung mobil



Auf dem „Deckel“ für die Autobahn A7 entsteht in Schnelsen ein Park. Auch dort dürften in den nächsten Jahren RISE-Mittel eingesetzt werden, etwa für ein Parkcafé. Foto: Havekost

Von Folke Havekost

**Bologna statt Athen! Vor 50 Jahren wurde mit dem Städtebauförderungsgesetz die Grundlage für öffentliche Maßnahmen geschaffen, Stadtkerne zu beleben und der Zersiedelung entgegenzuwirken.**

Eine „Anstiftung zum Unfrieden“ sollte es sein, als Alexander Mitscherlich 1965 sein Buch „Die Unwirtlichkeit unserer Städte“ veröffentlichte. Der Wiederaufbau nach 1945 habe öde und gesichtslose Städte bewirkt, deren Bewohner Neurosen entwickelten, stellte der Direktor des Frankfurter Sigmund-Freud-Instituts fest. Heimat könne dies nicht sein, denn: „Heimat verlangt Markierungen der Identität eines Ortes.“

Es war ein Angriff auf die „Charta von Athen“, die 1933 das Leitbild der „funktionalen Stadt“ formuliert hatte, die Wohnen, Arbeit, Verkehr und Freizeit räumlich trennt. Die Anwendung hatte vielerorts zu einer Verödung der Innenstädte geführt, in denen sich Warenhäuser und Bürotürme gute Nacht sagten. Bestehende Wohnhäuser waren abgerissen worden, weil die Bodenpreise in innerstädtischen Lagen hohe Profite mit Geschäftsbauten versprachen. Kahlschlagsanierung war Trumpf. Neue Wohnungen und Häuser entstanden oft auf der sprichwörtlichen „grünen Wiese“, isoliert von einem gewachsenen städtischen Umfeld.

1971 schlug der Deutsche Städtetag Alarm, denn vielen Kommunen fehlte das Geld, um der ungewünschten Entwicklung entgegenzusteuern. „Rettet unsere Städte jetzt!“, lautete ihr Hilfeschrei, während zur gleichen Zeit Frankreichs Präsident Georges Pompidou noch verlangte: „Il faut adapter la ville à l'automobile“ – die Stadt muss dem Auto angepasst werden. Städtetag-Gastgeber Hans-Jochen Vogel befürchtete als Münchner Oberbürgermeister, die „erstick-

ten Innenstädte“ würden entweder zu einer „Ansammlung von Verwaltungshochhäusern“ oder zu „Slums“ werden. „Die Zukunft der Menschheit liegt in den Städten von morgen“, sagte der SPD-Politiker und spätere Bundesbauminister, „und es wird nur in lebendigen Städten eine hoffnungsvolle Zukunft sein.“

Die Mahnungen von Vogel und seinen Bürgermeister-Kollegen wurden erhört. 1971 beschloss der Bundestag das Städtebauförderungsgesetz. Da Bologna gerade für seine gelungene Altstadtsanierung bewundert wurde, hieß das inoffizielle Motto: mehr Bologna, weniger Athen! Das Projekt der sozialliberalen Koalition ermöglichte den Kommunen wesentlich mehr Maßnahmen, um Grundstücke zu erwerben und gegen Spekulation oder Verfall einzuschreiten. Mit dem Sozialplanverfahren sollten auch die Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die Bewohner berücksichtigt werden, was in 50 langen Jahren mal besser und mal schlechter gelungen ist.

In Hamburg ist etwa das Karolinenviertel zum Objekt der Städtebauförderung geworden. Nachdem die Bewohner den noch in den 1970er-Jahren angedachten geplanten Totalabriss verhindert hatten, investierte der Bund ab 1981 einen zweistelligen Millionenbetrag in die Sanierung des Baubestands. Die Nachnutzung des alten Schlachthofgeländes als Ort für Kultur und Gastronomie mit dem Veranstaltungszentrum „Knust“ im Mittelpunkt ist sichtbarstes Zeichen der Veränderung, die angrenzende Marktstraße ist inzwischen zu einer Meile des „alternative chic“ geworden. Hamburgs 1970 gegründeter Nachbar Norderstedt hat die Städtebauförderung quasi mit der Muttermilch eingesogen – vom Rahmenplan über einen städtebaulichen Ideenwettbewerb bis zur Gestaltung eines neuen Zentrums für die vier zusammengeschlossenen Gemeinden

Friedrichsgabe, Garstedt, Glashütte und Harksheide in den 1980er-Jahren.

„Viele Gebiete haben eine irrsinnige Entwicklung genommen“, sagt Urban Conradi, der sich seit zwei Jahrzehnten der Städtebauförderung widmet: „Wohnviertel, die ein schlechtes Image hatten, haben sich gewandelt.“ In Hamburg gibt es 27 Fördergebiete im „Rahmenprogramm Integrierte Stadtentwicklung“ (RISE). Als jüngstes kam auf Beschluss des Senats am 1. Juni Schnelsen-Zentrum dazu, für das Conradi – wie für Eidelstedt-Mitte – als Gebietskoordinator zuständig ist.

Das Bezirksamt Eimsbüttel hatte eine „Problem- und Potenzialanalyse“ in Auftrag gegeben. Tenor: Der Roman-Zeller-Platz an der AKN-Station Burgwedel wird kaum zum Verweilen genutzt und die Frohmestraße ist zu verstopft, um zu einer Flaniermeile wie die Eimsbütteler Osterstraße zu werden – doch das müsse nicht so bleiben.

Conradi will „Prozesse in Gang setzen“ und für eine Belebung sorgen. „Es wird darauf hinauslaufen, dass in der Frohmestraße weniger Autos stehen und der Verkehr für alle Beteiligten flüssiger ist“, gibt er ein Beispiel. Derzeit wird ein externer Gebietsentwickler gesucht, der im März 2022 als Quartiersmanager ein Stadtteilbüro in der Frohmestraße beziehen und von dort ein Entwicklungskonzept mit Anwohnern und Gewerbetreibenden anfertigen soll.

Zunächst sind 1,5 Millionen Euro aus dem RISE-Topf als „gezielte Mittelbündelung für mehr Lebensqualität“ vorgesehen. Bis zum anvisierten Ziel Ende 2028 dürfte noch deutlich mehr Geld nach Schnelsen fließen. Schließlich lohne sich die städtische Investition, betont Conradi: Im besten Fall zöge ein staatlicher Euro acht privat investierte Euro nach sich. ■

Das Porträt: Magdalena Zivkovic, Fußverkehrsbeauftragte im Bezirk Hamburg-Mitte

## Vision Zero im Visier



Von Volker Stahl

**Bei der Verteilung des öffentlichen Raums liefen die Interessen von Fußgängern lange unter dem Radar. In den 1960er-Jahren ordneten Stadtplaner alles dem autogerechten Verkehr unter. Nach dem Erwachen des ökologischen Bewusstseins machte die Radfahrerlobby mobil, vor allem in Groß- und Studentstädten. Doch oft kamen dabei die Belange der Fußgänger unter die Räder. In Hamburg steuert der Bezirk Mitte seit einem Jahr dagegen – mit der Berufung einer Fußverkehrsbeauftragten. Vor kurzem hat die Geografin und Stadtplanerin Magdalena Zivkovic den Job von Claudia Kruse übernommen.**

Leipzig und Wuppertal waren noch früher dran als Hamburg. Als in der Schwebebahn-Stadt 1996 der erste „Beauftragte für Fußgänger“ ernannt wurde, musste er nach der Berichterstattung in der lokalen Presse dumme Sprüche und allerlei Albernheiten über sich ergehen lassen. „Ich habe Fußpilz – können Sie mir da auch helfen?“, lautete die Anfrage eines Scherzbolds. Als die *Westdeutsche Zeitung* 2019 in einem Rückblick auf die Stadtgeschichte an die kommunalpolitische Pioniertat erinnerte, kommentierte ein Leser wutentbrannt: „Das war ja klar, dass die Schaffung dieses unnützen Postens der Erpressung der Grünen zu verdanken ist.“

Nun ja, in Hamburg lief dieser Vorwurf ins Leere. Hier stimmte die Bezirksversammlung Mitte im September 2020 einstimmig einem Antrag der Fraktionen von SPD, CDU und FDP zu, dass der „Fußgängerverkehr ... zukünftig viel stärker in die ganzheitliche Betrachtung aufgenommen werden“ müsse und beschloss, die „Position einer oder eines bezirklichen Fußgängerbeauftragten“ zu schaffen. „Um den Fußverkehr zu stärken, ist es erforderlich, dass die Bedürfnisse der Fußgängerinnen und Fußgänger in die Planungen einbezogen werden“, begründete der damalige Bezirksamtsleiter Falko Droßmann (SPD) die Notwendigkeit dieser Maßnahme. Durch gute Fußwege, eine hohe Aufenthaltsqualität, Verkehrssicherheit und eine zunehmende Barrierefreiheit solle der Fußverkehr noch attraktiver werden.

Seit Oktober kümmert sich Magdalena Zivkovic um die Umsetzung dieses Vorhabens. „Die Hälfte bis zu drei Viertel meiner Arbeitszeit widme ich mich diesem Thema“, sagt die 25-Jährige. Die höchste Priorität bei ihrer Tätigkeit hat eindeutig die Verkehrssicherheit, vordringlich die Beseitigung von Unfallschwerpunkten und -häufungen. „Ziel ist die Vision Zero, das heißt: keine Toten im Straßenverkehr“, sagt die studierte Geografin und nennt Maßnahmen

auf dem Weg zu dem Ziel: „Durch Mittelinseln oder andere Querungsanlagen lassen sich Querungssituationen für Zufußgehende verbessern und durch den Umbau vorfahrts geregelter Einmündungen zu signalgesteuerten Einmündungen sinkt die Wahrscheinlichkeit der Missachtung der Straßenverkehrsregeln erheblich.“

Trotz ihres jungen Alters hat die gebürtige Hamburgerin als Stadtplanerin schon reichlich Erfahrung gesammelt. Nach dem Studium an der Universität Hamburg mit den Schwerpunkten Stadtgeografie, Nachhaltigkeit und Stadtplanung nahm sie sich eine „kleine Auszeit“, die prall gefüllt war mit berufsorientierten Praktika. So wirkte sie mit an der Planung und Durchführung der Jugendbeteiligung Oberbillwerder, kümmerte sich um die Infrastruktur von E-Ladestationen in Hamburg und beschäftigte sich mit Themen wie Fahrradparken im Quartier oder der Stadtmacherei Eimsbüttel. „Ich wollte verschiedene Berufsfelder und Fachbereiche kennenlernen, weil es keinen vorbestimmten Weg oder ‚den‘ Job für eine Geografin gibt“, sagt Zivkovic, die Wissensbegierde, Engagement und Organisationstalent als ihre Stärken nennt.

Nach den Praktika absolvierte Magdalena Zivkovic das Masterstudium Stadtplanung an der HafenCity Universität und war im Rahmen von Werkstudententätigkeiten bei ARGUS Stadt und Verkehr im Bereich Verkehrskonzepte und der HHLA im Bereich Projektmanagement tätig. Nun möchte sie mithelfen, die Mobilitätswende in Hamburg umzusetzen: „Ich wünsche mir, dass der Nachhaltigkeitsgedanke den Straßenentwurf künftig noch stärker prägt als heute und die folgenschweren Effekte des Verkehrs auf Mensch und Umwelt maßgeblich reduziert werden.“ Hamburg wäre umweltschonender, gesünder, attraktiver und inklusiver, wenn sich die Stadt- und Verkehrsplanung stärker am Menschen orientieren würde, ist sie sich sicher.

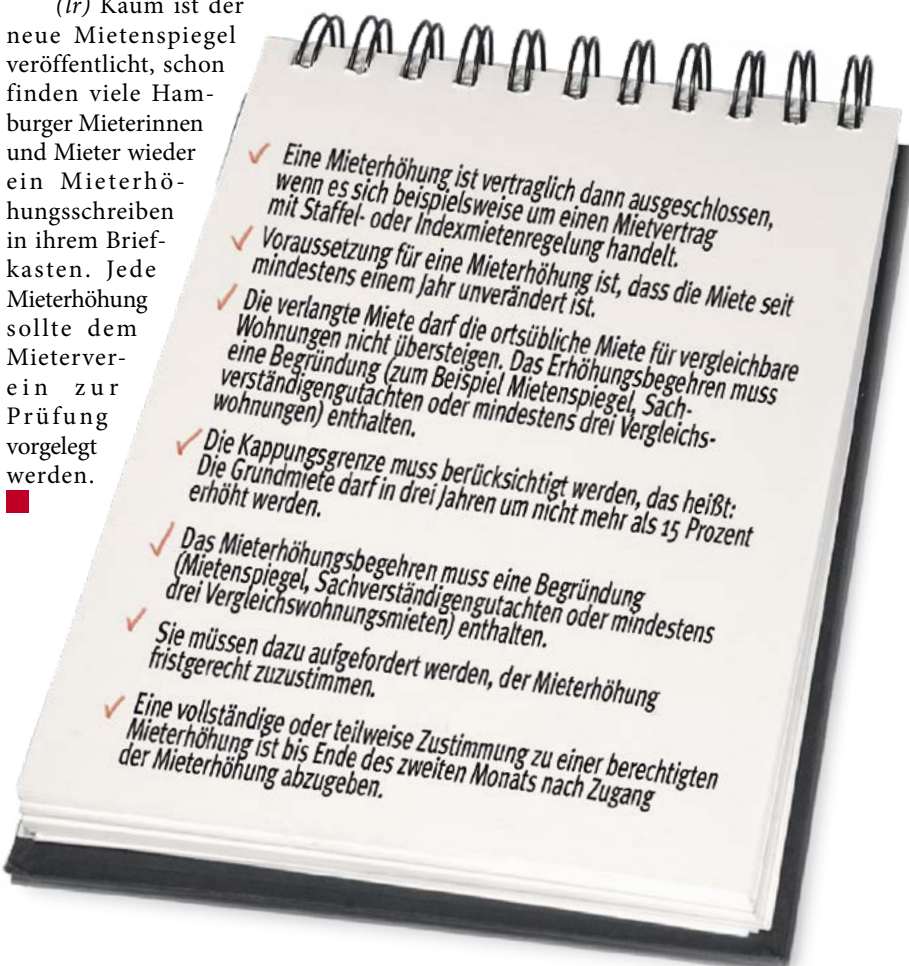
Trotz ihres Arbeitseifers findet sie Zeit zur Lektüre, aktuell liest sie *QualityLand 2.0* von Marc-Uwe Kling. „Am liebsten lese ich Romane, die sich mit gesellschaftskritischen Themen auseinandersetzen und zum Nachdenken anregen, ab und an darf es auch ein Liebesroman sein.“ Zu ihren Hobbys zählen Backen mit der Familie und Fotografieren, bevorzugt Porträts und Bauwerke: „Wenn ich nach Tipps für schöne Strecken in Hamburg gefragt werde, schlage ich die Route HafenCity-Speicherstadt-Landungsbrücken-Övelgönne vor. Auf dem Hinweg zu Fuß, auf dem Rückweg mit der Fähre.“ Das hätte dem deutschen Dichturfürsten Johann Wolfgang von Goethe gefallen, denn: „Nur wo du zu Fuß warst, bist du auch wirklich gewesen.“ ■

**HAMBURG Zahl 48/35**

Eigentümer haben in Deutschland mehr Wohnraum zur Verfügung als Mieter. Während im Wohnungseigentum jede Person durchschnittlich auf 48 Quadratmetern lebt, müssen Mieter mit 35 Quadratmetern vorlieb nehmen. Hamburgerinnen und Hamburger wohnen im Schnitt auf 39,1 Quadratmetern. Zahlen zu Mietern und Eigentümern hat das Statistikamt Nord für die Hansestadt nicht ermittelt. Quellen: Institut der Deutschen Wirtschaft, Statistikamt Nord

## Checkliste: Mieterhöhung

(lr) Kaum ist der neue Mietenspiegel veröffentlicht, schon finden viele Hamburger Mieterinnen und Mieter wieder ein Mieterhöhungsschreiben in ihrem Briefkasten. Jede Mieterhöhung sollte dem Mieterver-ein zur Prüfung vorgelegt werden. ■



## Buchtipp Abseitiges Hamburg

(vs) Dock 11, Koppel 66 und Kiez-Kirche statt Alster, Herberstraße und Michel. Monatlang hat der Autor die Hansestadt abseits von Landungsbrücken und Jungfernstieg durchstreift – immer auf der Suche nach versteckten Kleinodern abseits ausgetretener touristischer Pfade. Dabei hat er zum Beispiel „Ulrike Meinhofs Haus“, das 1975 vor Wittenbergen gesunkene Schiff „Uwe“ oder den „Badeteich des Zigarettenkönigs“ Reemtsma entdeckt. Die Anekdoten, die sich um diese Orte ranken, erzählt Jochen Reiss in kurzen Sätzen und einem am Boulevard geschulten Plauderton. So weiß er zu berichten, dass Meinhofs linke Kumpäne in das Ehebett urinierten, um den fremdgehenden Gatten und langsam nach rechts abdriftenden Klaus Rainer Röhl zu bestrafen. Tja, und das von Reiss in „Uns Uwe“ umgetaufte Schiff ragt bei Ebbe immer noch aus der Elbe. Bisweilen sind die Texte allerdings etwas zu flockig geschrieben und oberflächlich lektoriert. So mutiert der Architekt Höger zu Högner, der Meinhof wird ein zweites „f“ zugeschrieben, und in der szenigen Sussannenstraße tobt sich laut Reiss das seit 1945 obsolete „Jungvolk“ aus. ■



Jochen Reiss: 111 Orte in Hamburg, die man gesehen haben muss, Emons Verlag, Köln 2021, 240 Seiten, 16,95 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](http://mieterverein-hamburg.de) unter Tipps & Ratgeber.

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
3. Dezember 2021	28. Februar 2022	1. März 2022
5. Januar 2022	31. März 2022	1. April 2022
3. Februar 2022	30. April 2022	2. Mai 2022
3. März 2022	31. Mai 2022	1. Juni 2022

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

Buchtipp

# Wohnungen – Zuhause oder Ware?

Von Britta Warda

**Das vorliegende Handbuch entstand während der Corona-Krise als Seminarprojekt im Masterstudiengang Sozialwissenschaften der Humboldt-Universität zu Berlin. Die Studierenden beleuchten darin die verschiedenen Aspekte der Wohnungsfrage und geben einen Einblick in die aktuellen Debatten zur Geschichte, Soziologie, Politik und Ökonomie des Wohnens in Deutschland.**

Seit mehr als 150 Jahre wird die Wohnungsfrage vor dem Hintergrund einer kapitalistischen Stadtentwicklung kontrovers diskutiert. Bereits 1872 beklagte Friedrich Engels die Misstände auf dem Wohnungsmarkt vor dem Hintergrund der Industrialisierung und dem „Andrang der Bevölkerung nach den großen Städten“. Er prangerte dabei die „kolossale Steigerung der Mietpreise“ an. Bis heute hat sich die Situation, vor allem für nicht-privilegierte Menschen, nur wenig verbessert: Arme haben entweder gar keinen Zugang zum Markt oder leben in prekären Verhältnissen. Wohnen ist immer noch nur formell ein Menschenrecht, nicht aber praktisch!

Nicht nur rechtliche Aspekte der Wohnungsfrage werden ausführlich behandelt. Im historischen Kapitel des Buchs wird ein Bogen gespannt vom Beginn der Urbanisierung in der Zeit der Industrialisierung über die Einführung von Mietschutzgesetzen in der Weimarer Republik bis hin zur rassistischen „Blut und Boden“-Politik der Nationalsozialisten und weiter bis zum Wiederaufbau nach 1945 im geteilten Deutschland – einerseits mit einer letztlich gescheiterten staatlichen Wohnungsverwaltung in der DDR, andererseits mit einer auf Markt und Profit orientierten Wohnungspolitik in der Bundesrepublik, die sich bis heute, ins 21. Jahrhundert, deutschlandweit fortsetzt.

Aktuell hat die Corona-Pandemie dem Thema zusätzliche Brisanz verliehen. Wie durch ein Kaleidoskop hat die Krise vielerorts bestehende Ungleichheiten, auch in Bezug auf die Wohnungsfrage, sichtbar

gemacht. Besonders traf es Familien und Alleinlebende. Während letztere weitgehend ohne soziale Kontakte in ihren vier Wänden festsäßen, merkten die anderen, dass ihre Wohnungen eigentlich zu klein sind, um Homeoffice und -schooling unter einen Hut bringen. Die Corona-Pandemie ist für viele Anlass, über die eigene Wohnsituation neu nachzudenken. Die Frage, wie wir eigentlich wohnen wollen und wie ein existenzielles Bedürfnis für alle Bevölkerungsgruppen angemessen befriedigt werden kann, rückt wieder stärker in den Mittelpunkt.

Mieten machen vor allem in Großstädten einen immer höheren Anteil der monatlichen Ausgaben aus. Ein Ende nach oben ist nicht in Sicht. Mittlerweile betrifft der „Mietenwahnsinn“ nicht nur Menschen mit geringem Einkommen, sondern auch die Mittelschicht – wer nicht zahlen kann, soll auch nicht wohnen! Die Diskrepanz zwischen Wohnungen als Zuhause und Ware, bei der es nur um das Erwirtschaften von Rendite geht, heizt die Stimmung immer mehr auf. Forderungen nach Enteignung von großen Wohnungskonzernen und der Ruf nach stärkeren politischen Regularien – wie etwa der gescheiterte Berliner Mietendeckel – werden immer lauter. Wie kann es gelingen, eine sozial gerechte Wohnungspolitik zu erkämpfen?

Das Buch bietet nicht nur wissenschaftlich untermauerte Analysen, sondern will vor allem Anregungen für weitergehende Überlegungen zur Problemlösung liefern. Die Querverweise und ein ausführliches Glossar machen es zu einem nützlichen Arbeitsinstrument für das fachlich interessierte Publikum.

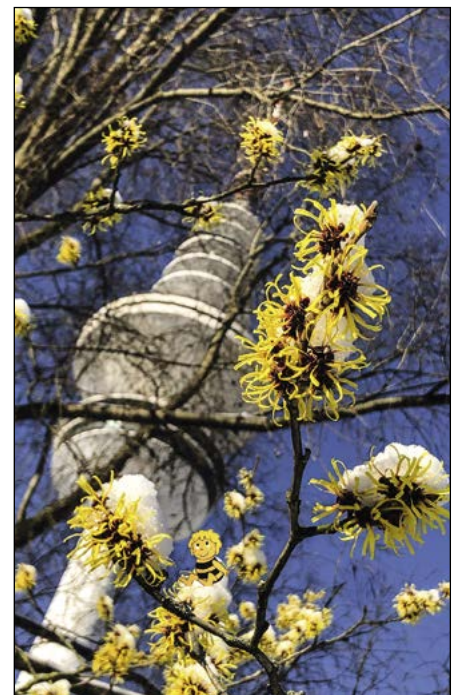
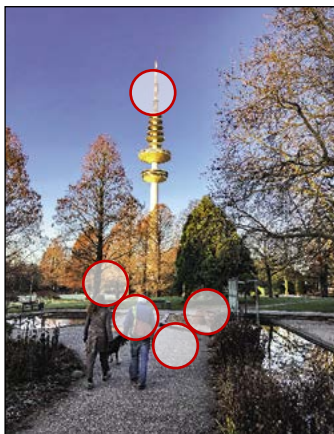
Andrej Holm (Hrsg.): Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft: Ein sozialwissenschaftliches Handbuch, VSA Verlag, Hamburg 2021, 246 Seiten, 16,80 Euro



## Hamburger Bilderrätsel (5) Planten un Blumen

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 3/2021



Fotos: Scheerer



## Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

### Kommentar des Mietervereins:

Die berechtigten Sorgen um das Weltklima und die damit verbundene Auseinandersetzung um die erforderlichen Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels dürfte mittlerweile alle Bevölkerungsschichten erreicht haben. Die tagtäglich an die politisch Handelnden herangetragenen Forderungen von Klimaschutzaktivisten lassen aber nicht selten den eigenen Beitrag vermissen, mit dem die Erwärmung der Erde nachhaltig begrenzt werden könnte. Es würde aber selbstverständlich zu weit gehen und kaum mit der Rechtsordnung zu vereinbaren sein, wenn Vermietende von Wohnraum nunmehr mit Hinweis auf die Bewegung „Fridays for Future“ dazu übergehen würden, den Mietenden jeden Freitag die insbesondere in der kälteren Jahreszeit so dringend benötigte Wärmeversorgung zu kappen. Abgesehen davon können aber Mietende aus eigenem Antrieb den Wärmebedarf der eigenen vier Wände maßvoll verringern, ohne gleich frieren zu müssen. So kann zum Beispiel die um ein Grad Celsius reduzierte Zimmertemperatur den Energieverbrauch und damit die Heizkosten um rund sechs Prozent verringern. Und wer auf tägliches Dauerduschen verzichtet oder die wohltuenden Wonnen eines Wannensbads reduziert, kann den Warmwasserverbrauch spürbar reduzieren. Durch ein umsichtiges und verantwortungsvolles Handeln können Mietende nicht nur ihren Beitrag zu einem besseren Weltklima leisten, sondern neben der Geldersparnis auch ihrer Gesundheit durch richtig temperierte Räume einen wertvollen Dienst erweisen.

**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		römi-scher Grenz-wall		grie-chische Kunst-göttin	▶		
▶				○ 6		○ 2	
ugs.: zeit-gemäß	▶	○ 4	Wäh-rungs-code für Euro		weib-liches Borsten-tier		germa-nischer Wurf-spieß
nicht sonder-lich gut	▶						
austra-lischer Lauf-vogel	▶			Lebewoh-	▶		♣ <sup>®</sup>
Salz-, Pfeffer-gefäß	▶	○ 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. Januar 2022 an:

Mieterverein zu Hamburg  
-Rätselredaktion-

Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg

Oder senden Sie eine E-Mail an:

[mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de](mailto:mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de)

Die richtige Lösung in der Ausgabe 3/2021 lautet:

HORNHAUT

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

### IMPRESSUM

#### Herausgeber:

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.  
Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg-  
Tel. (040) 8 79 79-0,  
Fax (040) 8 79 79-110  
[info@mieterverein-hamburg.de](mailto:info@mieterverein-hamburg.de)  
[mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de)  
[facebook.com/MietervereinHH](https://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 Schmal-  
feldt, 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](http://auc-hamburg.de),  
[kontakt@auc-hamburg.de](mailto: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

# Gemeinsam machen wir Hamburg winterfest!

Wie läuft der Winterdienst?



Alle Informationen dazu:



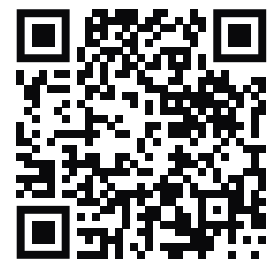
[www.stadtreinigung.hamburg/winterdienst](http://www.stadtreinigung.hamburg/winterdienst)





Winterdienst-Hotline: 040 2576 1313




NEU: Glätte via SRH App melden



 @srhnews

 stadtreinigunghamburg

 stadtreinigung.hamburg