

MieterJournal

Kleingärten
Grüne Inseln
im Häusermeer



Porträt: **Malte Siegert, NABU-Chef**
Stadtteil-Rundgang: **Die „Fuhle“**
Volksinis: **„Hamburg enteignet“ und „Boden & Miete“**



Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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



Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin
Bewernick
Disponent



Michael
Bewernick
Geschäftsführer
Verantwortlicher
der FAHO 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

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

HAMBURG'S
BESTER
LOGISTIKER

Hamburger Abendblatt

Platz 1

www.abendblatt.de/beste
401 Titelseite
im Top 10000

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im
Mieterbund 10% Rabatt!

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

drucken · kopieren · verarbeiten

net print
CITY

Esplanade 20 · 20354 Hamburg

Tel. 040 - 35 35 07

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

preiswert · schnell · professionell

Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

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

040 - 209 77 164

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

AOS Schlüsseldienst Hamburg

Glasernotdienst - Tischlernotdienst - Schlüsselnotdienst

Vertragspartner der Polizei

Türöffnungen - Türabsicherungen - Fensterabsicherungen

59,50€ Festpreis zzgl. Material

040 / 329 61 679

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

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

Mail: aos@schluesseldienst.hamburg

Editorial



Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

die Sonne scheint und der Sommer beginnt. Wir genießen die Wärme und das Licht, verbringen unsere Tage lieber draußen und planen unseren Urlaub. Wie ist das Budget? Ließ sich im vergangenen Jahr etwas ansparen? Oder verzehrten die gestiegenen Kosten Gehälter und Renten? Vielen wird es so ergangen sein. Und eine Entwarnung ist nicht in Sicht, die Inflation bleibt hoch. Zudem trudeln die Abrechnungen über die Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2022 ein und werden auch uns hier im Mieterverein in den nächsten Wochen zunehmend beschäftigen.

In dieser Zeit großer finanzieller Anspannungen für alle ist die Erhebungsphase für den neuen Mietenspiegel gestartet. Alle zwei Jahre, so die gesetzliche Vorgabe, muss der Mietenspiegel aktualisiert werden. Ich darf nun erstmals mitwirken und gehöre dem Arbeitskreis an, in dem die Verbände der Vermieter und der Mieter den Prozess der Erstellung begleiten.

Alles fängt damit an, dass Hamburgs Mieterinnen und Mieter über die Höhe ihrer Miete und den Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung befragt werden. Wer gefragt wird, muss auch antworten, das ist gesetzlich so geregelt. Die erhobenen Zahlen werden um Daten aus der Wohnungswirtschaft ergänzt. Nur Mieten, die in den vergangenen sechs Jahren neu vereinbart oder erhöht wurden, finden Eingang in den Mietenspiegel. Mieten, die seit Jahren unverändert sind, nicht. Diese Vorgabe hat nicht gerade einen dämpfenden Einfluss auf die

Mietenentwicklung. Ebenso wenig der Umstand, dass auch Mieten, die aufgrund einer Indexvereinbarung erhöht wurden, berücksichtigt und Teil der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ werden.

Schon der letzte Mietenspiegel im Jahr 2021 war rekordverdächtig. Satte 7,3 Prozent stiegen die Mieten im Schnitt gegenüber 2019. Eine Prognose für 2023 wage ich nicht, rechne

aber mit keiner Entspannung. In München stieg der Mietenspiegel gerade um 21 Prozent. Das ist mehr, als die bisherige abgesenkte Kappungsgrenze innerhalb von drei Jahren erlaubt: 15 Prozent. Laut Ampel-Koalitionsvertrag soll dieser Wert auf elf Prozent gesenkt werden. Bitte wenden Sie sich an Ihre örtlichen FDP-Abgeordneten, damit diese Herrn Buschmann daran erinnern. Es kann sein, dass Sie die Kappungsgrenze brauchen.

Lassen Sie sich trotz aller Wolken am Horizont nicht davon abhalten, die schönen Tage zu genießen. Tanken wir Kraft für das, was vor uns liegt. In diesem Sinn haben wir bei der Auswahl der Themen für dieses *MieterJournal* Wert gelegt auf etwas Entspannung und Leichtigkeit. Dabei vergessen wir natürlich nicht die Gesamtsituation, in der wir uns befinden und geben den für Mieter relevanten Themen Raum. Haben Sie nun einen schönen Sommer, und kommen Sie gut durch diese wilde Zeit.

Ihr Dr. Rolf Bosse
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Mieten, Betriebskosten: Entwarnung nicht in Sicht

Münchner Mieten stiegen über Kappungsgrenze

Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiterin: Merle Schäfer; Leserbrief
- 5 Meldungen; hamburgener bauhefte (14): Siedlung Dulsberg; Wussten Sie: Betriebskosten-Erstattung

Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Kleingärten – Grüne Inseln im Häusermeer
- 8 Interview: Gartenfreunde-Chef Dirk Sielmann
- 9 Mietenstudie des Gymnasiums Ohmoor
- 10 Ringen um die Sternbrücke
- 12 Stadtteil-Rundgang (25): Die „Fuhle“
- 14 Stadtraum Berliner Tor
- 15 Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (13): Schilleroper

Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Garten- und Balkonnutzung
- 22 BGH-Urteile, Folge 80

Politik & Wohnen

- 24 Volksinitiative „Hamburg enteignet“
- 26 Kolumne „Bosses Blick“: Klimaziele und Energiewende
- 27 Volksinitiativen „Boden & Miete“

Vermischtes

- 28 Porträt: Malte Siegert, Hamburger NABU-Chef
- 29 Buchtipps: Niendorfer Friedhof; Checkliste: Gemeinsam mieten; Hamburg-Zahl
- 30 Buchtipps: Die Straße als Element des Städtebaus; Bilderrätsel
- 31 Miete-Witz; Rätsel; Impressum



Titelbild

Kleingärten:
 Grüne Inseln
 im Häusermeer.
 Foto: Scheerer

LESERBRIEF

Ärger zwischen Nachbarn

Sehr geehrter Herr Dr. Bosse,

sollten Sie bei dem Witz in der letzten Ausgabe der Mieterzeitschrift auch an mich gedacht haben? Dass man aufeinander zugehen sollte, um Probleme anzupacken, ist eine gute Idee. Aber wir haben es hier mit renitenten Leuten zu tun. Sie wollen und können nicht nachgeben, sondern greifen sogar an. Sie waren immer laut, und sie haben eine große Familie, wo wohl immer durcheinandergeredet wird. Toll! Deshalb brauchen wir einen Zusatz zur herkömmlichen Hausordnung, die es ja schon vereinzelt gibt. Nur für Senioren wohlgemerkt! Wer ist dafür zuständig? Können Sie mir das verraten? Mein letzter Lösungsversuch ist eine Schlichterin. Ich bin gespannt, ob das etwas bringt.

Mit freundlichen Grüßen

Hella H.

Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrte Frau H.,

natürlich sind nicht nur Gastronomie und Wohnraum konfliktträchtig, sondern auch das Verhältnis zwischen Nachbarn untereinander. „Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt“, heißt es bei Wilhelm Tell. Ihre Idee der Schlichtung ist, meine ich, die richtige. Ich hoffe, die Nachbarn lassen sich darauf ein. Nur so kann Verständnis für die jeweilige Lage erzeugt und das Bild vom „bösen Nachbarn“ abgebaut werden. Denn das schafft auch keine spezielle Hausordnung für Senioren.

Mit freundlichen Grüßen,

Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender

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



Fotos: Salewski

UND WAS MACHEN SIE SO, MERLE SCHÄFER?

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

(as) Den Mieterverein zu Hamburg kennt Merle Schäfer schon seit ihrem Referendariat. Als angehende Juristin verbrachte sie drei Monate in der Rechtsabteilung und lernte die Arbeit des Vereins und das gute kollegiale Miteinander zu schätzen. „Ich konnte die Kolleginnen und Kollegen immer um Rat fragen und bekam Hilfe. Besonders am Anfang, wenn man noch keine Berufserfahrung hat, ist das wirklich toll“, erinnert sich Schäfer. Nach Abschluss des zweiten Staatsexamens fing die Juristin in einer großen Kanzlei an, entschloss sich Anfang 2023 jedoch, in die Rechtsabteilung des Mietervereins zu wechseln. Schäfer ist gebürtige Hamburgerin und wuchs in Bramfeld auf. Heute lebt sie mit ihrem Mann und der dreijährigen Tochter in Rahlstedt im Haus ihres Urgroßvaters. In ihrer Freizeit genießt die 31-Jährige am liebsten die Natur, geht im Wald spazieren und verbringt viel Zeit im Garten. Das Museumsdorf in Volksdorf gehört zu ihren Lieblingsplätzen. „Da können meine Tochter und ich wunderbar entspannen, wenn wir nicht gerade die Spielplätze in unserer Nachbarschaft unsicher machen“, berichtet Schäfer.

Was lieben Sie an Ihrem Job?

Menschen bei der Wahrnehmung ihrer Rechte zu unterstützen. Oft kann man mit kleinen Mitteln Großes erreichen. Es ist ein bisschen wie bei David gegen Goliath: Eine Nachzahlung von 800 Euro ist für ein großes Wohnungsunternehmen unbedeutend, aber für unsere Mitglieder oft ein richtiges Problem. Wenn die Forderung unberechtigt ist, helfen wir Mitgliedern, sich zu wehren. Dabei ist es auch häufig unsere Aufgabe, sie psychisch zu unterstützen, damit sie nicht einknicken, wenn das Recht auf ihrer Seite ist.

Wie sieht Ihre ideale Mittagspause aus?

Nett mit den Kollegen essen gehen – sofern es die Zeit zulässt.

Wohin würden Sie morgen früh verreisen?

Nach New York.

Was tun Sie, obwohl es unvernünftig ist?

Zu viel Kaffee trinken. Ich mag den Geschmack, brauche den Kaffee aber auch, um mangelnden Schlaf auszugleichen.

Was ist das Wichtigste für Sie?

Meine Familie.



Foto: Paul

Dr. Rolf Bosse und Marielle Eifler, Vorstand des Mietervereins

Sprechstunde des Vorstands

Wann? Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt.
Nächste Termine:
3. Juli, 7. August,
4. September

Wo? Beim Strohhouse 20, 5. Stock, 20097 Hamburg
Wie? Aus organisatorischen Gründen wird um vorherige Anmeldung gebeten:
Tel. (040) 8 79 79-211

Meldungen

**Musterklage gegen E.ON:
Fernwärme-Kunden mit
Preiserhöhungen gesucht!**

(as) Der Energieversorger E.ON schockierte seine Fernwärmekunden 2022 mit Preissteigerungen bis zum Vierfachen. Besonders die massive Erhöhung im Versorgungsgebiet Hamburg-Lohbrügge machte Schlagzeilen: Hier hob E.ON den Netto-Arbeitspreis von 3,79 (2020) auf 17,20 Cent (2022) an. Seit der Erhöhungswelle machen die betroffenen Kunden ihrem Ärger in der Öffentlichkeit Luft und fordern von E.ON, Nachzahlungen zurückzunehmen und Vorauszahlungen runterzuschrauben. Der Mieterverein zu Hamburg unterstützt betroffene Mitglieder dabei, sich gegen die horrenden Forderungen von E.ON zu wehren.

Nun soll es vor Gericht weitergehen. Der Bundesverband der Verbrauchentralen hält die Fernwärme-Preiserhöhungen für rechtswidrig und prüft aktuell, eine Musterfeststellungsklage zu erheben, damit die Betroffenen ihr Geld zurückerhalten. Hierfür werden ab sofort Fernwärme-Kunden von E.ON und von dem Tochterunternehmen Hansewerk Natur gesucht, die ihre Fälle online schildern und die Jahresabrechnungen ab 2019 und gegebenenfalls weitere Unterlagen hochladen:

**[musterfeststellungsklagen.de/
eon-fernwaerme](https://musterfeststellungsklagen.de/eon-fernwaerme)**

Voraussetzung ist, dass die Mieterinnen und Mieter selbst den Vertrag mit

dem Energieversorger abgeschlossen haben. Sollte es zu der Musterfeststellungsklage kommen, entstehen für die teilnehmenden Mieterinnen und Mieter keine Kosten.

**Mietbelastungsquote in
Großstädten liegt bei 28,9 Prozent**

(as) Laut einer Auswertung des Statistischen Bundesamtes, die auf Daten der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation 2022 basiert, haben die rund 19,9 Millionen Hauptmieterhaushalte in Deutschland im Jahr 2022 durchschnittlich 27,8 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgegeben. Dabei haben Haushalte, die 2019 oder später eingezogen sind, Einpersonenhaushalte sowie Haushalte in Großstädten eine überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote. Diese Quote gibt den Anteil der Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zuzüglich verbrauchsunabhängiger Betriebskosten) am Haushaltsnettoeinkommen an.

So liegt die Mietbelastungsquote in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bei 28,9 Prozent. Pro Quadratmeter fallen hier für die durchschnittliche Bruttokaltmiete 9,60 Euro je Quadratmeter an (zum Vergleich: deutschlandweit sind es 8,7 Euro je Quadratmeter). Wer 2019 oder später eingezogen ist, zahlt durchschnittlich sogar 11 Euro je Quadratmeter (zum Vergleich: deutschlandweit sind es 9,8 Euro je Quadratmeter). Weitere Informationen gibt es auf destatis.de, der Webseite des Statistischen Bundesamts.

Wussten Sie ...

... dass Sie einen gesetzlichen Anspruch auf Betriebskostenerstattung haben?

(sd) Wenn Ihre Betriebskosten-Nachzahlung so hoch ist, dass Sie diese nicht zahlen können, dürfen und sollten Sie Unterstützung beantragen. Die gestiegenen Energiepreise stellen mittlerweile auch für viele Mieterinnen und Mieter mit durchschnittlichem Gehalt eine große Belastung dar. Damit entsteht ein gesetzlicher Anspruch auf finanzielle Unterstützung durch den Staat, selbst wenn sonst keine Leistungen gewährt werden. Erwerbstätige und Bürgergeldempfänger können sich an ihr örtliches Jobcenter wenden. Für Rentner ist das Grundsicherungsamt der richtige Ansprechpartner.

Wichtig ist, dass der Antrag auf Übernahme der Nachzahlung möglichst unmittelbar nach Eingang der Betriebskostenabrechnung beim entsprechenden Amt gestellt wird. Wer nicht mehr erwerbsfähig oder im Rentenalter ist, muss den Antrag noch im Monat der Fälligkeit der Rechnung beim Grundsicherungsamt stellen. Sind Sie erwerbsfähig, muss der Antrag bis zum Ende des 3. Monats nach Fälligkeit der Rechnung eingereicht werden. Also Achtung: Wer diese Frist versäumt, kann seinen Anspruch auf Übernahme verlieren.



Weitere Informationen und Musterformulare finden Sie online auf **energie-hilfe.org**



hamburger bauhefte Reformsiedlung Dulsberg

(vs) Dem Stadtteil Dulsberg eilt nicht gerade der Ruf voraus, besonders „sexy“ zu sein. Doch dort befindet sich ein städtebauliches Kleinod, das vor mehr als hundert Jahren

Maßstäbe gesetzt hat. Die nach dem Stadtteil benannte Siedlung gilt laut bauheft-Herausgeber Dr. Jörg Schilling als „Musterbeispiel für das Neue Bauen“ in den 1920er-Jahren. Initiiert vom damaligen Hamburger Oberbaudirektor Fritz Schumacher und realisiert von renommierten Architekten, besticht die Siedlung durch ihre aufgelockerte Bebauung, einladende Grünflächen und den typisch norddeutschen tiefroten Backstein. Mit mehr Licht und Luft setzte Schumacher

Maßstäbe für den „gesunden Städtebau“ sowie gegen das „Wohnungselend“ in dunklen Kellerbehausungen und Hinterhöfen: Zeilen- statt Schlitzbauweise war nun angesagt. Wer sich vergegenwärtigt, dass der Bebauungsplan des Dulsbergs in Zeiten großer Wohnungsnot

realisiert worden ist, kann sich vor der Weitsichtigkeit, Beharrlichkeit und dem intellektuellen Format des Masterminds Schumacher nur verneigen. Durch ihn avancierte das „Dulsbergprojekt“ zur Blaupause für die Weiterentwicklung der Elbmetropole.



Daniela Schmitt, Joachim Schnitter, Christoph Schwarzkopf:
Hundert Jahre Siedlung Dulsberg.
Fritz Schumachers Initiative
für reformiertes Wohnen,
hamburger bauheft 24,
Schaff-Verlag, Hamburg 2018, 56 Seiten, 9 Euro

Grüne Inseln im Häusermeer

Hamburgs Kleingärten sind ebenso rar wie begehrt



Von Volker Stahl

Sie heißen Gartenpark Hasenheide, Erlengrund, Brummerkaaten, Sommerfreunde, Solidarität oder Wildwux. Es ist noch nicht so lange her, da hatten Kleingartenvereine einen Charmefaktor irgendwo zwischen Seniorenwohnanlage, Hollywoodschaukel und Goldfischteich. Den Laubenziepern haftete das Image des Spießers mit Schubkarre, Rechen und Gartenschlauch an. Doch diese Zeiten sind vorbei. Wer heute eine Parzelle mieten möchte, ist hip und muss in begehrten Lagen mit Wartezeiten von mehreren Jahren rechnen.

„Und Gott der Herr pflanzte einen Garten in Eden gegen Morgen“, ist im „Buch der Bücher“ nachzulesen. Der biblischen Sage nach nahm Gott den Menschen „und setzte ihn in den Garten Eden, dass er ihn baute und bewahrte“. Das Echo der Schöpfungsgeschichte klingt bis heute nach. Allein in Hamburg pusseln mehr als 43.000 in 311 Vereinen organisierte Gartenfreunde in ihren Beeten herum, pflanzen Apfelbäumchen oder werkeln an ihrer Laube.

„Froschi“ und die Gelbrandkäfer

Zur wachsenden Gemeinde der Naturfreunde inmitten oder am Rand des Großstadtdschungels gehören seit 2015 Urte Manjowk und ihr Sohn Nolan. Die alleinerziehende Mutter hat sich in der

Kleingartenanlage Am Buller im Stadtteil Tatenberg ihr kleines Paradies geschaffen. „Ich hatte mir im Sommer für den Balkon meiner Wohnung in der Innenstadt zu viele Balkonkästen gekauft und wusste nicht, wo ich die aufhängen sollte“, erzählt die 54-jährige TV-Redakteurin. Bald darauf erspähte sie einen Aushang in einer Kleingartenanlage. Kurzentschlossen pachtete sie die Parzelle und pflanzte als erstes eine dunkle Magnolie. „Die Naturnummer war bei mir schon immer vorhanden, außerdem hatte ich schon immer einen Tierknall“, plaudert sie locker-flockig über ihre Leidenschaft. Als wir beim Rundgang durch ihr grünes Idyll an ihrem kleinen Teich ankommen, erzählt sie von „Froschi“, der im vergangenen Jahr seine Tage noch in trauriger Zweisamkeit verbracht habe und nun solo sei. Gesellschaft leisten ihm jetzt nur noch ein Molch und die Gelbrandkäfer.

„Starke Gemeinschaft“

„Wir sind eine starke Gemeinschaft“, mit diesem Slogan wirbt der Bundesverband Deutscher Gartenfreunde (BDG), der mit seinen Mitgliedsverbänden laut eigener Aussage „ein breites soziales Spektrum der Bevölkerung“ repräsentiert. Fakt ist: In mehr als einer Million Kleingärten frönen vier Millionen Laubenzieper in 15.200 Kleingartenvereinen auf einer Fläche von 520 Millionen Quadratmeter ihrem Hobby. Nur der Deutsche Fußballbund und der Deutsche Turnverband haben mehr Mitglieder.

Claus Eggers, der im Juli seinen 89. Geburtstag feiert, gehört zu den Pionieren in der Anlage Am Buller. Der Rentner ist einer der letzten drei oder vier verbliebenen Erstbezieher. 1975 baute er das Holzhaus für sich, seine Frau und die beiden Kinder. „Für das Wohlbefinden war und ist mein Kleingarten von großem Wert“, sagt Eggers, der früher als Buchdrucker gearbeitet hat und die Parzelle mit seiner Familie „als Ausgleich für die Arbeit“ nutzte. „Bewegung, Gesundheit, Hobbys, Segeln, gute Luft“, assoziiert er mit der idyllisch an der Dove Elbe gelegenen Kleingartenanlage noch heute. „Früher konnten sich die Kinder dort richtig austoben“, blickt der Senior auf die Zeit der Babyboomer zurück – und sieht heute ähnliche Tendenzen: Immer mehr junge Leute wüssten das kleine Glück des grünen Gartens zu schätzen. Familien mit Kindern gehörten mittlerweile zu dem stärksten Nachfragekreis, bestätigt der Landesbund. In vielen Vereinen werden sogar die Spielplätze nach jahrelanger Vernachlässigung wieder saniert. Eggers erzählt von Anna, die die Parzelle nebenan mit ihrem Mann und ihrer kleinen Tochter bewirtschaftet. Seine Nachbarin habe einen grünen Daumen und Salat, Wurzeln, Erdbeeren und zuletzt einen Apfelbaum gepflanzt. „Bei uns auf der Ecke ist alles eitel Sonnenschein“, freut sich Eggers über die gute Nachbarschaft und schwärmt von gemeinsam verbrachten Abenden „mit Gitarre am Kamin“.

Entspannte Abende am Kamin

Heute kämen vor allem Leute, die Ruhe suchten und im Garten herum pusseln wollten, erzählt Eggers: „Die meisten Neuen sind zwischen 30 und 40, meist schon mit Kindern.“ 20- bis 30-Jährige blieben dagegen meist nicht lange: „Die wollen nur Party machen oder grillen und lassen dabei den Garten verkommen.“ Claus Eggers geht zwar am Stock – die Hüfte zwick immer mehr –, doch er bewirtschaftet seinen Garten noch selbst: „Wenn ich das nicht mehr kann, ist Feierabend.“ Im Sommer ist er jeden zweiten Tag „draußen“, im Winter nur einmal im Monat „zum Gucken“.

Akkurat geschnittene Hecken, kitschige Gartenzwerge, strenge Vereinsregeln – jahrzehntelang schreckte das Klischee einer genormten Spießerswelt Jüngere ab, sich einer Kleingartenkolonie anzuschließen. Heute entdecken nicht nur Familien ihre Sehnsucht nach einer Parzelle im Grünen, sondern auch



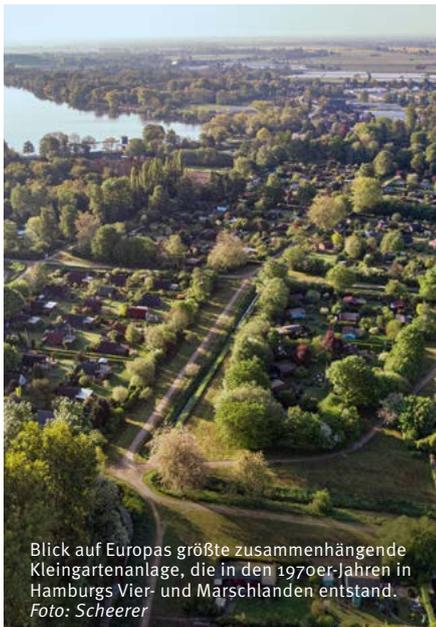
Urte Manjowk und Sohn Nolan (Mitte) mit ihren Nachbarn Kendra Kiehm und Andreas Fieser in ihrem Kleingarten.
Foto: stahlpress



immer mehr Akademiker. Laut einer Untersuchung, die die Umweltbehörde vor einiger Zeit veröffentlicht hat, durchläuft Hamburgs Kleingartenszene einen Generationswechsel: Die Kolonisten sind deutlich jünger als vor 20 Jahren. Jede fünfte Parzelle wurde schon zum Zeitpunkt der Studierhebung von Familien mit Kindern unter zwölf Jahren genutzt. Diese Tendenz dürfte sich bis heute weiter fortgesetzt haben. Zudem verfügen die neuen Pächter über einen höheren Bildungsgrad als früher: Fachhochschulreife oder Abitur hatten 45 Prozent, 2003 waren es nur 7,2 Prozent!

Schreberrebellin mucken auf

Die neuen Kleingartenfreunde sind nicht nur gebildeter, sondern auch aufmüpfiger.



Blick auf Europas größte zusammenhängende Kleingartenanlage, die in den 1970er-Jahren in Hamburgs Vier- und Marschlanden entstand.
Foto: Scheerer

2016 gründete sich der Verein Schreberrebellin in Hamburg, der sich gegen das ersatzlose Verschwinden der Grünflächen und die Funktionäre des eigenen Verbands zur Wehr setzt. Die Rebellin kritisieren, dass die in Hamburg von Kleingärtnern bewirtschafteten Flächen eine „leichte Beute“ seien, weil sie fast komplett der Stadt gehörten. Der Vorwurf: Die „Regierungsseite“ betreibe „Kommerz mit öffentlichen Flächen“ mit dem Ziel der „Verkleinerung von Gartenflächen und ihre Umwandlung in Bauland“. Die Rebellin wettern lautstark gegen „Sanierungskündigung, Nachverdichtung und Bebauung“ ihrer Parzellen und wittern einen Komplott: „Damit die Klein-

gärtner keine Lobby bilden, werden sie von zentralen Akteuren über die systematische Umwandlung dieser Flächen im Dunkeln gehalten und, wenn das nicht ausreicht, gespalten und eingeschüchtert. Ein gutes Beispiel dafür ist die in 2015/2016 gestartete Kampagne, mit der versucht wird, den Vereinen eine Einheitssatzung aufzuzwingen.“

Ins Visier nehmen sie dabei vor allem den Hamburger Gartenfreunde-Landesbundchef Dirk Sielmann (SPD), dem der Ruf eines umtriebigen und gut vernetzten Lokalpolitikers vorausleitet. In Rebellkreisen steht er im Verdacht, eher die Interessen der Stadtentwicklungsbehörde zu vertreten als die seiner Gartenfreunde-Klientel. „Es ist erschütternd, mit welchen juristischen Winkelzügen der Landesbund der Gartenfreunde auf Mitglieder einzuwirken versucht“, kritisiert ein rechtlich bewandertes Schreberrebell und Vorstand eines Kleingartenvereins, der namentlich nicht genannt werden möchte. Er berichtet von „unlauteren Methoden“ und „Kündigungsdrohungen“, falls ausgeklügelte, vom Landesbund vorgelegte Musterverträge, die die Verkleinerung von Parzellen vorsehen, nicht unterschrieben würden.

Erste „Armengärten“ entstanden in Kiel und Flensburg

Die Wiege der Lauberpieper-Kultur stand in Schleswig-Holstein. Die ersten „Armengärten“ entstanden um 1820 in Kiel, Flensburg und Heiligenhafen aus purer Not. Der Landstrich zwischen Nord- und Ostsee gehörte damals zu Dänemark und war durch die Napoleonischen Kriege ausgemergelt. Die Menschen litten an Hunger. Doch der dänische Statthalter wusste Rat und stellte seinen Untertanen abgeteilte Gartenareale zum Anbau von Kartoffeln, Obst und Gemüse zur Verfügung. In den größeren Städten wurden die Kleingärten später von der Arbeiterschaft und kleinen Angestellten weniger zur Selbstversorgung als zur Erholung angelegt. Die grünen Inseln im Häusermeer dienten als Ausgleich für die dunklen, engen und feuchten Mietskasernen der Großstädte.

Die ersten Kleingärten in Hamburg gab es um 1850 vor dem Millerntor und auf dem Grasbrook. Ab der Jahrhundertwende bis zum Ersten Weltkrieg entstanden im Großraum Hamburg mehr als zwei Dutzend

Klein- und Schrebergartenvereine. Von 27 Vorkriegszusammenschlüssen waren acht Schrebervereine. Diese unterschieden sich von den eher anarchischen Lauberpiepern. Während die Schreber laut Satzung die Förderung des Gartenbaus und des Jugendwohls durch die Gründung von Gartenkolonien fördern und so genannten Unkräutern wie Disteln, Franzosenkraut und Huflattich an Stiele und Wurzeln wollten, wurden die „wilden“ Lauberkolonien der aufmüpfigen „Lauberpieper“ als „geschmackloses, ödes Durcheinander“ empfunden.

Auf dem Mini-Steg chillen

Auch heute ist das noch ein bisschen so. Wer wie Urte Manjowk inmitten einer fast baumlosen Innenstadt lebt, der genießt die freien Stunden auf dem selbstgebauten Steg nebst der aufgeschütteten Sanddüne. Vögel füttern, Teich anlegen, auf dem Steg liegen und chillen – das empfindet die Journalistin als „meditativ“. Zuletzt hat sie sich ein Ökodach mit Bepflanzung und Sonnenkollektoren gegönnt. „Wenn ich in der warmen Jahreszeit ein Wochenende mal nicht in der Gartenanlage bin, werde ich unruhig“, sagt die überzeugte Kleingärtnerin. Früher sei sie viel gereist, jetzt brauche sie das nicht mehr: „Ich spare unsagbar viel ein: Geld und CO₂.“ Überhaupt sei alles viel mehr „öko“ als noch vor einer Generation, sagt Manjowk, die seit Anfang 2022 Vorsitzende Am Buller ist: „Es gibt Blühwiesen in der Anlage, die nicht mehr gemäht werden, auch Obstbäume werden öfter gepflanzt.“

Hecken sorgen für Artenvielfalt

Der Landesverband unterstütze diesen Trend, betont Gartenfreunde-Chef Sielmann: „Das Gute an den Kleingärten ist, dass diese Anlagen per se eine hohe Artenvielfalt aufweisen. Wo gibt es im öffentlichen Grün noch so viele Hecken, die für die Vogelwelt wichtig sind?“ Auch die Fachberatungsschulungen des Landesbunds zielten darauf ab, dieses Thema noch viel stärker voranzubringen.

Und die Kleingartenszene ist innovativ. Seit kurzem gibt es in Schnelsen mit „Op´n Deckel“ den ersten Kleingartenverein auf dem Autobahndeckel. In früheren Pflanzungen war nur ein Substrat als Boden vorgesehen. Dann ergab ein Gutachten, dass die Flächen auch kleingärtnerisch genutzt werden können. Not und Platzmangel machen erfinderisch. ■

Interview: Dirk Sielmann,
Vorsitzender des Landesbundes der Gartenfreunde in Hamburg

„Kleingärten stärken gesellschaftlichen Zusammenhalt“

Kleingärten boomen. MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit dem Gartenfreunde-Chef Dirk Sielmann über den aktuellen Hype und die Konkurrenz zum Wohnungsbau.



Foto: Landesbund der Gartenfreunde

Wie wurden Sie zum Laubenzieher?

Meine Frau und ich haben auf St. Pauli einen kleinen Garten an der Mietwohnung. Die meiste Zeit kümmert sich meine Frau um das schöne Hobby. Leider lässt meine Arbeit nicht zu, mich mit der Bewirtschaftung einer Kleingartenparzelle zu beschäftigen.

Wie wichtig sind Kleingärten für das Wohlbefinden der Menschen in großen Städten?

Sehr! Das Kleingartenwesen hat einen sehr großen Anteil daran, den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken. Dort kommen Menschen aus den unterschiedlichsten Schichten, Berufen und Nationen zusammen, und zwar deshalb, weil alle das gleiche Hobby haben. Die gärtnerische Betätigung ist nachweislich förderlich für die Gesundheit der Menschen.

Wie groß ist derzeit die Nachfrage?

Die ist unglaublich groß. Die vorhandenen Parzellen reichen bei Weitem nicht aus. In den Bezirken Altona, Eimsbüttel und Hamburg-Nord müssen die Menschen mindesten sechs Jahre warten, um eine Parzelle zu bekommen.

Wer bewirbt sich?

Die ganze Vielfalt unserer Gesellschaft. Der Kranfahrer im Containerhafen hat seine Parzelle neben der Oberärztin vom UKE.

Was kostet so eine Laube im Jahr?

Die Bewirtschaftung einer Kleingartenparzelle kostet inklusive Pacht, Mitgliedsbeitrag, Wasser und Strom lediglich circa 300 Euro im Jahr! Das Kleingartenwesen ist in Hamburg eben auch eine soziale Einrichtung, die die Stadt mit der Bereitstellung der Gartenflächen für seine Bürgerinnen und Bürger bereithält. Die Gartenlauben haben je nach Zustand und Alter einen Preis von rund 1.000 bis 14.000 Euro für eine neue Gartenlaube.

Gibt es einen Generationswechsel in den Anlagen?

Ja, und zwar einen erheblichen. Ungefähr zehn Prozent der Mitgliedschaft in den Vereinen wechselt jedes Jahr.

Wie wirkt sich die laut einer Studie schleichende Akademisierung des Hamburger Kleingartenwesens aus?

Als Akademiker, der ich selbst bin, kann ich halb im Scherz sagen: Im Kleingartenverein treffen Theoretiker auf bodenständige Praktiker. Ich meine, dass beide Seiten davon profitieren.

Bier, Feinripp und Gartenzwerge sind also out?

Das hartnäckige Klischee stimmt schon lange nicht mehr mit der Wirklichkeit überein. Der Wandel findet schon seit über 15 Jahren statt. Aber einige Regeln gelten trotzdem weiter, und dazu gehört beispielsweise,

dass mit der Bewirtschaftung einer Parzelle auch der Obst- und Gemüseanbau verbunden ist. Kleingärten sind keine Wochenendgrundstücke!

Was ist mit Glyphosat zur Unkrautbekämpfung? Noch erlaubt?

Nein! Chemische ‚Unkraut‘-Vernichter werden von uns schon seit mehr als 30 Jahren nicht mehr propagiert. Im Gegenteil: Das naturnahe Gärtnern ist das, was in unseren Fachberatungen geschult wird. Seit Jahren veranstalten wir mit der Wildtier-Stiftung und mit dem Verein Naturgarten einen Wettbewerb um das naturnahe Gärtnern.

Wie reagieren alteingesessene Rosenzüchter, die Rasenkanten mit der Nagelschere bearbeiten, auf Öko-Initiativen des Landesbundes?

Das ist auch noch so ein altes Klischee. Ein naturnaher Garten ist klar zu unterscheiden von einem ‚verwahrlosten‘ Garten. Wenn man das Thema ernst nimmt, macht ein naturnaher Garten zuweilen deutlich mehr Arbeit als ein Garten, der im Wesentlichen aus Rasenflächen besteht. Aber ein Kleingarten darf auch eine Mischung aus Schönheit und Ökologie sein.

Hamburg wächst, schrumpfen die Flächen für Kleingärten?

Kleingärten stehen in allen Ballungszentren immer im Nutzungskonflikt mit Wohnen, Verkehr, Gewerbe, Schulen und weiteren sozialen Einrichtungen. Gleichzeitig hat die Stadt immer das Kleingartenwesen unterstützt. Vertraglich ist vereinbart, dass die Anzahl der Parzellen in Hamburg stets erhalten bleibt. Das bedeutet im Klartext, dass die Stadt auf ihre Kosten Ersatzanlagen herrichtet, wenn Kleingartenanlagen an anderer Stelle wegfallen.

Von Ihrem SPD-Genossen Olaf Scholz stammt das Diktum: „Bauen, bauen, bauen“. Können die Laubenzieher in Hamburg auf lange Sicht diesem Druck standhalten?

Kleingärtnerinnen und Kleingärtner benötigen auch bezahlbare Wohnungen, aber auch die Möglichkeit des Gärtnerns in Kleingartenanlagen. Wir erwarten von der Stadt, dass die Kleingartenanlagen so wenig wie möglich angegriffen werden. Für die größeren Wohnungsbauprojekte wie in Oberbillwerder oder in Fischbek-Reethen erwarten wir, dass neue Kleingartenanlagen gebaut werden. Das wird auch geschehen!

In Langenhorn sollen 185 Parzellen für Wohnungen weichen – mitten im Landschaftsschutzgebiet ...

Unserer Auffassung nach wird der ökologische Wert der Kleingartenanlagen im Diekmoor viel zu gering eingeschätzt. Wir werben dafür, dass das Thema von den verantwortlichen Behörden noch genauer untersucht wird.

Wie könnte ein Kompromiss aussehen?

Wenn sich der Wohnungsbau im Diekmoor nicht abwenden lässt, erwarten wir, dass das Ausmaß der Vernichtung von wertvollem Grün verringert wird. Wir verhandeln sowohl mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord als auch mit den zuständigen Senatsbehörden.

Mieten steigen immer weiter

Studie des Gymnasiums Ohmoor: Neuvertragsmieten klettern auf 14,75 Euro pro Quadratmeter

Von Volker Stahl

Die Inflation hat auch die Mieten nicht verschont: Binnen eines Jahres stiegen die Kaltmieten in Hamburg um 3,6 Prozent. Wer heute einen neuen Vertrag abschließt, zahlt durchschnittlich 14,75 Euro pro Quadratmeter – 50 Cent mehr als 2022. Im Hamburger Umland fiel der Anstieg mit 4,3 Prozent noch stärker aus: Vor einem Jahrzehnt war die Hansestadt um die Hälfte teurer, aktuell „nur“ noch um ein Drittel.

Diese Zahlen präsentierten Schülerinnen und Schüler des Niendorfer Gymnasiums Ohmoor im April in den Räumen des Mietervereins zu Hamburg. Die Wohnungsmarktstudie, die seit 37 Jahren von dem jeweiligen Geografie-Wahlkurs erstellt wird, basiert auf 8.000 anonymisierten Datensätzen des Internetportals Immowelt und Recherchen auf anderen Immobilienplattformen.

In der Stadt konstatierten die Nachwuchswissenschaftler ein deutliches Nord-Süd-Gefälle. Sprich: Wer nördlich der Elbe wohnt, zahlt meist mehr Miete. Beispiele: Wer in Blankenese (18,05 Euro pro Quadratmeter), Othmarschen (19,10) oder auf der Uhlenhorst (18,67) lebt, muss tiefer in die Tasche greifen als Mieterinnen und Mieter auf der Veddel (12,26), in Rothenburgsort (12,62), Ochsenwerder (10,26) oder Marmstorf (9,97). Als „kleine Insel im Norden“ bezeichnete eine Schülerin den Stadtteil Steilshoop, wo man eine Wohnung für durchschnittlich 8,45 Euro pro Quadratmeter beziehen kann. Die Schülerin erklärte das so: Dort lebten viele Menschen mit Migrationshintergrund und mit geringem Einkommen, es gebe keine Bahnanbindung, aber viele Sozialwohnungen. Überraschenderweise stagnieren die Mieten auch im von der Stadt mit viel Geld aufgewerteten Wilhelmsburg, das viele schon als „neue Schanzenviertel“ gehypt hatten.

An Sozialwohnungen herrscht in der Hafencity, der mit 24,09 Euro pro Quadratmeter erneut teuerste Stadtteil, ein eklatanter Mangel. Die zentrale Lage, die Elbphilharmonie, die gute Anbindung an den ÖPNV, der Blick auf die Elbe und gute Freizeitangebote locken vor allem die gut-

verdienende Klientel an den Hafencity. Die exorbitant hohen Mieten dort

erklärt Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, mit dem Nichtgreifen der Mietpreisbremse in Hamburgs jüngstem Stadtteil: „Die gilt für seit 2014 gebaute Wohnungen nicht, und davon hat die Hafencity reichlich.“

Immer teurer wird es im Umland – mit der Ausnahme des Landkreises Stade, wo durchschnittlich „nur“ 9,87 Euro pro Quadratmeter bei Neuvermietungen aufgerufen werden. Spitzenreiter ist Stormarn (11,83), gefolgt von Segeberg (11,25), Pinneberg (11,21), Winsen (11,06) und Lauenburg (10,22).

„Wir haben in Hamburg einen starken Anstieg der Neuvermietungs- und der Energiekosten. Das führt dazu, dass bezahlbarer Wohnraum immer weniger wird“, kommentierte Mietervereinschef Bosse die Studienergebnisse. „Auch wenn der Anstieg der Neuvertragsmieten auf dem Portal deutlich unter der Inflationsrate liegt, gibt es keinen Grund für Entwarnung. Der Hamburger Mietwohnungsmarkt ist angespannt, und ich fürchte, dass sich an dieser Situation in den kommenden Jahren nichts grundlegend ändern wird“, pflichtete Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), bei und nannte die Gründe für den erneuten Anstieg der Mieten: „Wir haben es derzeit mit einer ungewöhnlichen Situation zu tun. Angesichts steigender Bau- und Zinskosten sind immer weniger Menschen in der Lage, privates Wohneigentum zu bilden. In der Folge drängen mehr Wohnungssuchende – zusätzlich zu der anhaltend hohen Zahl an Flüchtlingen – auf den Wohnungsmarkt der Hansestadt, sodass im Endeffekt die Mieten weiter steigen dürften.“

„Freudig überrascht“ über den „moderaten

Anstieg“ zeigte sich dagegen Ulf Schelenz vom Grundeigentümer-Verband Hamburg: „Es gibt keinen Grund zur Panik.“ Auch Peter Wagner vom IVD Nord, der Makler und Verwalter vertritt, war zufrieden und verwies darauf, dass viele Wohnungsverwalter frei werdende Objekte nicht im Internet anbieten würden, weil sie intern oder durch Mund-zu-Mund-Propaganda vergeben würden: „Deshalb bezeichnen manche die Portale auch als Resterampe. Das bedeutet: Dort werden die sehr hübschen und sehr teuren Wohnungen angeboten, die nicht so schnell weggehen.“ Was Wagner unterstellt: Vermutlich sei der Anstieg der Mieten geringer als 3,6 Prozent. Bei Geografiekurs-Teilnehmer und Moderator Jan Lodahl (17) überwiegt dennoch die Skepsis. Ihn treibt die Sorge um, „ob man sich Wohnraum später noch leisten kann“.

„Mit einem Wohnungsbauprogramm, das jährlich mehr als zwei Drittel teure Wohnungen im Neubau entstehen lässt, werden die Mieten in Hamburg weiter in die Höhe getrieben“, kritisierte die wohnungspolitische Sprecherin der Linken, Heike Sudmann, den für die Wohnungspolitik verantwortlichen rot-grünen Senat und unkt: „Das lässt für den im November 2023 erscheinenden neuen Mietenspiegel nichts Gutes erahnen.“ Weitere Kostentreiber laut Sudmann: Die steigende Zahl der Indexmietverträge und teilmöblierte Mietwohnungen, die das „finanzielle Auspressen“ der Mieterschaft verstärken. ■



Link zur Studie des Gymnasiums Ohmoor:
<http://www.bautschweb.de/mieten/mieten.htm>

Ganz und gar nicht
kamascheu:
Hannah und Jan vom
Gymnasium Ohmoor.
Foto: Salewski



Die Astra Stube gehört zu den Clubs unterhalb der Brücke, die wegen des Neubaus umziehen müssen.

Aufbegehren gegen „Monsterbrücke“

Dem Neubau der Sternbrücke sollen fünf Wohnhäuser, Kultureinrichtungen und 80 Bäume zum Opfer fallen

Von Christopher von Savigny

Ein friedlicher und musikalischer Protest sollte es werden – am Ende entwickelte sich die angekündigte Demo sogar zu einer regelrechten Open-Air-Techno-Party, bei der ausgelassen auf dem Asphalt getanzt wurde: Mit einem „Rave“ demonstrierten Ende März rund 300 Menschen an der Kreuzung Stresemannstraße/Max-Brauer-Allee gegen den geplanten Neubau der Sternbrücke.

Aufgerufen zu der Veranstaltung hatten mehrere lokale Initiativen und Bündnisse wie etwa „Altonaer Manifest“, „Centro Sociale“ und „Prellbock Altona“. Auf dem rund 3,5 Kilometer langen Weg des Demozugs vom Bahnhof Altona zur Sternbrücke passierten die Teilnehmer weitere Orte, die im Vorfeld als „Beispiele verfehlter Stadtentwicklungspolitik“ kritisiert worden waren – so zum Beispiel das seit Jahren brach liegende Holstenareal in der Haubachstraße und den bereits im Bau befindlichen Fernbahnhof Diebsteich. Dabei sein, mitmachen, mitent-

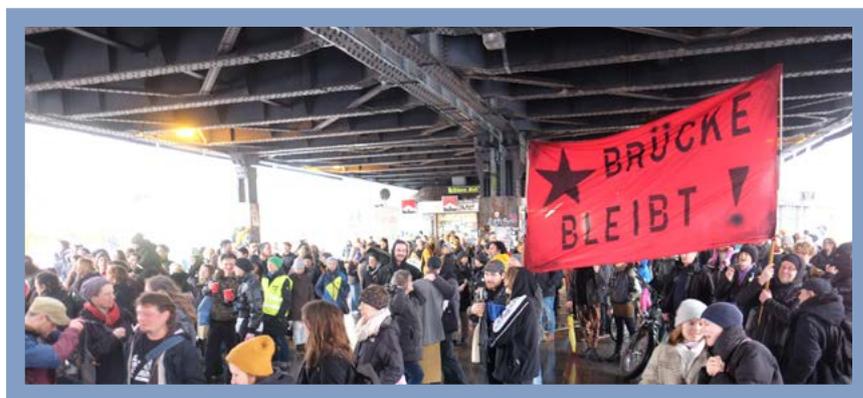
scheiden – darum sei es im Wesentlichen bei der Aktion gegangen, sagt Axel Bühler, Sprecher der Initiative Sternbrücke. Denn: „Wir wollen bei der Gestaltung der Stadt mitreden!“

Die Kritik der Demoteilnehmer fokussierte sich dabei auf den 108 Meter langen und 3.500 Tonnen schweren Brückenneubau, der ab 2027 die bisherige, knapp hundert Jahre alte Sternbrücke ablösen soll. Zu massiv, zu funktionell, zu modern – darin waren sich die meisten Kommentare einig. „So

ist Quatsch, dass die alte Brücke kaputt sein soll. Eine Überarbeitung ist vollends ausreichend.“ Auch das bevorstehende Aus für die Musikclubs „Waagenbau“, „Astrastube“ und „Fundbureau“ kam zur Sprache. „Ich find’s schade um die Clubs. Hier hat sich eine ganz besondere Kultur entwickelt“, urteilt Niklas aus Hamm.

Interessant: Schon vor zweieinhalb Jahren – lange bevor die ersten Arbeiter an der Sternbrücke anrückten – hatte sich die rot-grüne Rathauskoalition Gedanken über die Zukunft

der beliebten Raver-Lokale gemacht und schließlich den Neubau eines „Clubhauses“ in unmittelbarer Nachbarschaft angekündigt. In das auf 5.000 Quadratmeter Nutzfläche konzipierte Gebäude sollten zudem eine Kita und



ein gewaltig dimensionierter Neubau passt weder in die Zeit noch in den Stadtteil hinein“, kommentierte „Raven“ aus Altona. „Es

eine Altentagesstätte einziehen. Weiterhin waren Proben- und Übernachtungsräume für Musiker vorgesehen. Doch geschehen sei

bis heute nichts, moniert die CDU-Stadtwicklungspolitikerin Anke Frieling. Weder gebe es eine konkrete Planung, noch sei die Finanzierung geklärt. „Da liegt der Verdacht nahe, dass die Ankündigung der ‚zügigen Errichtung‘ des Clubhauses damals vor allem einen Zweck erfüllt hat: den Widerstand gegen den Abriss der Sternbrücke zu brechen und von der ‚Monsterbrücke‘ abzulenken“, kritisiert Frieling.

Für die neue, andersartige Brückenkonstruktion ohne Stützpfeiler im Straßenbereich, gibt die Deutsche Bahn zwei Hauptgründe an: Zum einen soll der Verkehr künftig reibungsloser fließen, und zweitens muss laut DB das Gleiskonstrukt nach dem Umzug des Fernbahnhofs Altona an den Diebsteich deutlich mehr Belastung aushalten. Bis zu 900 Züge pro Tag sollen demnach künftig über die Brücke fahren, inklusive S-Bahnen.

Seit Anfang des Jahres laufen auf der benachbarten „Brammerfläche“ die Vorar-

beiten für das Megaprojekt. 2025 sollen dort die Montagearbeiten an der Brücke beginnen.

eine Bahnsprecherin. Betroffen sind demnach die Hausnummern 116, 117 und 119 (Stresemannstraße) sowie 213, 215, 216 und 217 (Max-Brauer-Allee). Der Abriss der Gebäude soll schrittweise ab 2024 erfolgen.

Auf die Frage, ob den betroffenen Bewohnern Ersatz angeboten werde, antwortet die DB-Sprecherin: „Die DB AG befindet sich schon seit Jahren im regelmäßigen Austausch mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der betroffenen Gebäude. Uns ist bewusst, dass die Situation für alle Beteiligten und Betroffenen nicht einfach ist. Wir sind weiterhin in Gesprächen mit den Hauseigentümern und der bezirklichen Verwaltung, um bei einer Lösungsfindung, beispielsweise für Ersatzwohnraum, zu unterstützen.“

Laut Mieterverein sollte die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum an erster Stelle stehen. „Wir fordern die Stadt auf, weiterhin an einem Konsens unter Einbeziehung aller Beteiligten zu arbeiten und den Anwohnern, Verkehrsteilnehmern sowie Kultursuchenden Gehör zu verschaffen“, sagt die stellvertretende Vereinsvorsitzende Marielle Eifler. „Die Erneuerung der Brücke und die damit verbundene Neubebauung dieses neuralgischen Punkts muss im Sinn der Bürger erfolgen.“ ■



Rednerin an der Sternbrücke: Clara Ihring (Centro Sociale).

Kritiker hatten immer wieder moniert, dass allein für das Aufsetzen des gewaltigen Brückenteils mehrere Häuser abgerissen und insgesamt über 80 Bäume gefällt werden müssen. Aufgrund der sehr engen Bebauung rund um das Bauwerk ließe sich dies leider nicht vermeiden, sagt

Die neue Brücke in der Visualisierung. Grafik: DB / Ney & Partners / rendertaxi architecture visualisation





Stadtteil-Rundgang (25)

Das Herz von Barmbek

Mit Nicole Wilde durch die Fuhlsbüttler Straße



Nicole Wilde wohnt und arbeitet seit 25 Jahren im Umfeld der Fuhlsbüttler Straße.

Fotos: Szameitat

Von Sabine Deh

Vom Arbeiterquartier zum beliebten Viertel mit guter Anbindung und bezahlbaren Mietwohnungen: Die Fuhlsbüttler Straße gehört mit 4,7 Kilometern zu den längsten Straßen der Hansestadt. Sie startet im Stadtteil Barmbek-Nord und endet kurz hinter dem Ohlsdorfer Friedhof in Höhe der Hausnummer 792. Nicole Wilde, Inhaberin der Marketing-Mikroagentur „Wilde Berater:in“, lebt und arbeitet seit rund 25 Jahren im Umfeld der Fuhle und hat deren Entwicklung auf dem Weg zur modernen Magistrale aus nächster Nähe miterlebt.

Die erste positive Überraschung erwartet uns gleich an dem von ihr gewählten Treffpunkt, dem charmanten Café Malinas Stories in der Hellbrookstraße 61. Das Kaffeehaus liegt nur einen Steinwurf entfernt von der Fuhlsbüttler Straße und würde mit seinen Blumentapeten und den liebevoll zusammengewürfelten Tassen und Tellern auch gut in eine englische Stadt passen. Zum Café gehört eine vegane Bäckerei gleich um die Ecke, in freundlicher Nachbarschaft zur Traditions-Fleischerei Göpp. „Diese Toleranz ist einer der Punkte, die das Leben an der Fuhle so angenehm machen“, findet unsere Begleiterin.

Früher Party- heute Einkaufsmeile

Unseren Spaziergang starten wir am südlichen Ende der Fuhlsbüttler Straße am U- und S-Bahnhof Barmbek. Gleich hinter dem Bahnhof bestaunen wir im Hof des Museums der Arbeit das imposante technische Denk-

mal TRUDE (Tief Runter Unter Die Elbe). Das 380 Tonnen schwere Schneiderad hat sich beim Bau der vierten Elbtunnelröhre auf dem Weg von Waltershof bis Othmarschen durch rund 400.000 Kubikmeter Erde gefräst. „Auf dem Hof des Museums, am Ufer des Osterbekkanals, findet ab April bis Oktober einmal im Monat ein toller Kulturflohmärkt statt“, verrät Nicole Wilde.

Flohmärkt bei TRUDE

Bis in die 1960er-Jahre galt die „Fuhle“ als Partymeile mit Tanzcafés, einem Ballhaus,

Drogeriemärkt, über Biomärkte, Obst- und Gemüsegeschäfte bis zum Orion-Erotik-Shop. Es gibt Hörgeräte-Akustiker, Fahrradshops, ein Fischgeschäft und den gemütlichen Buchladen von Ulrich Hoffmann, der schon häufig für Filmaufnahmen genutzt wurde. Darüber



Einkaufsmeile „Fuhle“: Hier bekommen die Anlieger fast alles, was das Herz begehrt.

Kinos und Theatern. Heute wechseln sich rote Klinkerbauten aus der Nachkriegszeit mit Neubauten sowie sanierten und weniger sanierten Mehrfamilienhäusern ab. Bis heute ist die Fuhlsbüttler Straße die dominierende Einkaufsmeile des Stadtteils. Hier finden die Anlieger alles, was das Herz begehrt – vom

hinaus kann man sich in der Fuhle quer durch die Welt futtern. Das persische Restaurant NAAN in der Fuhlsbüttler Straße 101 bietet sogar täglich bis Mitternacht warme Küche an. „Das ist praktisch, wenn man abends von einem Konzert- oder Theaterbesuch nach Hause kommt“, weiß unsere Stadtteilkennerin.



Der nahe gelegene Stadtpark bietet viel Grün und lädt dazu ein, die Seele baumeln zu lassen.



Osterbekkanal am Museum der Arbeit: Neubauten mit traumhaftem Ausblick.



Die Fuhle ist international: Die zahlreichen Restaurants und Cafés bieten Spezialitäten aus aller Welt an.

Seit 2014 wurde die Fuhlsbüttler Straße in drei Abschnitten saniert. Gehwege wurden verbreitert, Fahrradwege neu angelegt, kleine Plätze, wie die Piazzetta-Ralph-Giordano, auf dem der alljährliche Weihnachtsmarkt stattfindet, begrünt und mit Sitzbänken ausgestattet. Insbesondere die Nebenflächen im Bereich zwischen dem Bahnhof Barmbek und der Ring-2-Brücke wurden vollständig umgestaltet. „Ich war zunächst skeptisch“, räumt Nicole Wilde lächelnd ein. Das neue Intercity Hotel am Standort des ehemaligen Hertie Kaufhauses und der neue Barmbeker Bogen würden sich aber überraschend gut ins Straßenbild einfügen.

Wir genießen das herrliche Frühsommerwetter und schlendern weiter in Richtung Asklepios Klinik Barmbek. Unsere sympathische Begleiterin erzählt unterwegs, dass sie von ihrer Wohnung im Ole-Enn-Weg ihr Büro im Quartier 33 an der Barmbeker Straße zu Fuß in wenigen Minuten erreicht. Auch zur Musikschule „Abenteuer Musik“, in der sie Klavierunterricht nimmt, und die örtliche Bücherhalle, wo sie gemeinsam mit einem ehrenamtlichen Team das Angebot „GemeinsamkeitsScout – Passende Angebote für ältere Menschen“ ausarbeitet und anbietet, erreicht sie im Handumdrehen. „Über mein Ehrenamt bin ich Mitglied der IG Fuhle geworden“, berichtet unsere Begleiterin. Unter dem Dach dieser Interessengemeinschaft vereinen sich

inhergegeführte Einzelhandelsgeschäfte, Unternehmen, Vereine und Solo-Selbstständige wie Nicole Wilde. Das gemeinsame Ziel: die Fuhle, das Herz von Barmbek, zu stärken.

Das Quartier 294 entsteht

In Höhe der Fuhlsbüttler Straße 216, zwischen Heidhörn und Habichtsweg, ist ein leerstehendes Gelände mit Bauzäunen abgetrennt. Hier soll bis Ende 2024 das neue Quartier 294 entstehen. Das Immobilienunternehmen Frank errichtet auf dem etwa drei Hektar großen Areal seinen neuen Firmensitz mit Büros, außerdem 22 Mietwohnungen und Gastronomie. „Im Gegensatz zu Stadtteilen wie Eimsbüttel oder Altona sind Mietwohnungen in Barmbek-Nord noch bezahlbar“, freut sich Nicole Wilde. Ein Beispiel: Die Schiffszimmerer Genossenschaft bebaute kürzlich eine Lücke in der Fuhlsbüttler Straße 541 und bietet dort jetzt 17 barrierearme Mietwohnungen mit Wohnflächen von 42 bis 81 Quadratmetern an. Die Nettokaltmiete beträgt 8,68 Euro pro Quadratmeter.

Auch die Anbindung an die Öffentlichen Nahverkehrsmittel sei optimal und wird sogar noch ausgebaut. Auf der Linie U3 zwischen den Haltestellen Barmbek und Habichtstraße ist eine neue Haltestelle geplant. Mit ihr erhält die Fuhlsbüttler Straße in südlicher Richtung in Höhe Hardorffsweg einen direkten U-Bahn-Anschluss. Mit dem Bau soll voraussichtlich allerdings erst in der zweiten Hälfte der 2020er-Jahre begonnen werden.

Gut angebundener Stadtteil

Nach Eröffnung des Neubaus der Asklepios Klinik Barmbek am Rübenkamp wurden die Gebäude auf dem ehemaligen Krankenhausesgelände in Höhe Fuhlsbüttler Straße 405 gelungen saniert. 2015 wurde das „Quartier 21“ fertiggestellt. Hier gibt es Eigentums- und Mietwohnungen, ein Fitnesscenter, ein

Restaurant und Arztpraxen. Freunde von Nicole Wilde sind kürzlich umgezogen und boten ihr an, ihre Mietwohnung in einem der hübsch restaurierten Stadthäuser auf dem Gelände zu übernehmen. Ein Angebot, das sie ablehnen musste: Mit 92 Quadratmetern war die Wohnung einfach zu groß für sie, auch die Kaltmiete in Höhe von 1.600 Euro war kein Anreiz für einen Wohnungswechsel.

Höchste Hausnummer Hamburgs

Auf dem Weg zum Ohlsdorfer Friedhof, dessen Eingang sich an der Fuhlsbüttler Straße 756 befindet, wird es deutlich ruhiger. An diesem Ende der Fuhle säumen Blumenhäuser, Bestatter und Steinmetze unseren Weg. An der Hausnummer 792, der höchsten in ganz Hamburg, endet schließlich unser spannender Spaziergang. Zum Schluss gibt uns Nicole Wilde noch den Tipp, einen Abstecher zu einem ihrer Lieblingsplätze im Stadtteil zu machen: die Picknickwiese im nahen Stadtpark, die einen fantastischen Blick auf das Planetarium bietet.

Barmbek Nord in Zahlen

Einwohner: 41.864
 Fläche: 3,9 km²
 Bev. mit Migrationshintergrund: 30,1%
 Wohnungen: 28.445
 Sozialwohnungen: 1.358
 Personen pro Haushalt: 1,5
 Ø Wohnungsgröße: 57,2 m²
 Ø Miete (Neuabschluss, Barmbek gesamt): 16,04 Euro/m²
 (Quellen: Statistikamt Nord/Gymnasium Ohmoor)



Imposant: Das technische Denkmal TRUDE im Hof des Museums der Arbeit.



Notruf Geestkante

Hamburgs Stadtplaner wollen das anarchische Areal am Berliner Tor bis 2045 aufwendig umgestalten

Links die Kontorhäuser in der Spaldingstraße, darüber der erweiterte HAW-Campus: So stellen sich Hamburgs Stadtplaner das Gebiet am Berliner Tor vor.

Von Matthias Greulich

An der Spaldingstraße kann selbst Michael Mathe nichts für den Wohnungsbau ausrichten. „Wir würden den dort gerne realisieren, aber es ist einfach nicht machbar“, bedauert der Stadtplaner des Bezirks Mitte. Es ist einer der lautesten Orte Hamburgs, wo man kaum sein eigenes Wort versteht. Nach vorne dominiert vierspuriger Autoverkehr, dahinter fahren Fernzüge und die S-Bahn im Minutentakt. Der Begriff „Aufenthaltsqualität“ kommt dem Passanten in diesem rauen Teil von Hammerbrook-West, wo heute Parkplätze, Brachflächen und das I-Punkt Skateland das Bild prägen, jedenfalls nicht in den Sinn.

Fast 3.000 Wohnungen in zehn Jahren konnte der drahtige Amtsleiter für Städte- und Landschaftsbau in Hammerbrook auf den Weg bringen. „Das ist nicht wenig“, wie Mathe bei der Vorstellung des Rahmenplans Berliner Tor in der Akademie der Künste konstatiert. Während er mit Berliner Akzent referiert, wird hinter ihm eine Grafik auf eine Leinwand projiziert, die sieben massive Kontorhäuser zeigt. Denkbar, so Mathe, wären dort urbane Gewerbe- und Produktionsflächen im Parterre sowie Büros in den Obergeschossen. Auch die dort seit 23 Jahren beheimatete Skaterhalle soll in eines der Gebäude integriert werden. „Das wäre für uns wichtig“, betont Mathe, der sich an der Ecke zum Anckelmannsplatz außerdem eine Stadtteilbibliothek vorstellen könnte. Er spricht im Konjunktiv, schließlich ist der Rahmenplan einem Bebauungsplan, den die Bezirksversammlung beschließen müsste, noch deutlich vorgeschaltet.

Die nördliche Spaldingstraße bildet den Süden eines hundert Hektar großen Areals, mit dem die Stadt Großes vorhat. Das Gebiet rund um einen der wichtigsten Bahnhöfe Hamburgs und der Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW) soll bis 2045 neu geordnet werden. „Es ist bislang ein neuralgischer Punkt, an dem die Stadt so ein bisschen auseinanderfällt“, wie es Hamburgs Oberbaudirektor Franz-Josef Höing bei der Präsentation beschreibt. Die Haltestelle Berliner Tor fungiert dabei als Scharnier und künftiger Mittelpunkt zwischen St. Georg, Hohenfelde sowie Hammerbrook-West und -Ost. Vier Stadtteile, die sich, so Höing, bislang eher gegenseitig mit dem Rücken angucken. Mit diesem „Dienstboteneingang“ wolle man sich in der Metropole nicht auf Dauer abfinden.

Anders als bei den lautstark kritisierten Plänen für massive Bauten am Hauptbahnhof setzt die Stadt am Berliner Tor stärker darauf, der Landschaft Vorrang zu geben, wie es Höing formuliert. In der

dem Rahmenplan vorgeschalteten Planungswerkstatt wurden deshalb Entwürfe für ein markantes Bahnhofsgebäude am Berliner Tor verworfen. Stattdessen ist ein eher funktionales Entrée mit breitem Vordach geplant. Die 50.000 Fahrgäste der S-Bahn, die hier täglich ein- oder aussteigen, quälen sich bislang über schlauchartige enge Wege zum Bahnsteig. Sie sollen an diesem Ost-Drehkreuz des Hamburger Nahverkehrs zukünftig schneller in die Busse und U-Bahnen umsteigen können.

Die Geestkante, die genau hier die Stadt in oben und unten teilt, ist für S-Bahnfahrer am Berliner Tor bislang vor allem dadurch erlebbar, dass sie von der unteren zur oberen Ebene viele Treppen steigen müssen. „Die Topografie, also den Höhenversprung zwischen Marsch und Geest, wollen wir an dieser Stelle überwinden. Der Ort soll eine eigene Identität bekommen“, so Maren Brakebusch von der Züricher Vogt Landschaft GmbH. Die Landschaftsplanerin skizziert dazu eine Verbindung anhand einer „grünen Perlenkette“. Dazu sollen Lohmühlenpark, Anckelmannsplatz, die bislang namenlose Grünfläche mit dem Arbeitstitel „Bürgerpark“ südöstlich der Berlinertordammbrücke und der Bereich um das Hochwasserbassin östlich des Heidenkampwegs teilweise vergrößert und deutlicher miteinander verbunden werden.

„Attraktiv für unsere Studierenden ist der neugestaltete Lohmühlenpark schon jetzt“, betont die HAW-Präsidentin Ute Lohrenz. Allerdings ist der Park vom Campus bislang nur auf Umwegen zu erreichen. Ein stadtplanerisches Defizit, das nun behoben wird. Noch wichtiger ist für die HAW angesichts steigender Studierendenzahlen allerdings, dass ihr Gelände zukünftig deutlich erweitert wird. Zwischen den denkmalgeschützten Schulgebäuden von Fritz Schumacher entstehe ein reizvolles Ensemble, so Lohrenz.

Die gegenüberliegende Straße Beim Strohhause, wo der Mieterverein seinen Sitz hat, soll ebenfalls an Attraktivität gewinnen. Sie wird zur baumbestandenen Stadtpromenade umgebaut. Dafür werden 1.000 Bäume gepflanzt und asphaltierte Flächen entsiegelt. So wird das aufgeheizte Stadtklima gekühlt und das Wasser kann bei Starkregen schneller im Boden versickern. Fußgänger und Radfahrer sollen an dieser Verkehrsachse mehr Raum bekommen. Die in der Zeit der autogerechten Stadt geplanten Straßen können schmaler werden, da der Kfz-Verkehr in diesem Bereich rückläufig ist. Die Fläche für den Autoverkehr sei überdimensioniert und nicht mehr ausgelastet. Nicht nur Stadtplaner Michael Mathe würde es begrüßen, wenn zwischen Berliner Tor und dem ZOB dann auch Wohnungen gebaut werden. ■

Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (13)

Ein Gerippe klappert im Wind

Von Volker Stahl

Die Schilleroper, der letzte erhaltene feste Zirkusbau des 19. Jahrhunderts, ist ein Mahnmal für jahrzehntelanges Versagen von Politik und Behörden, ein Menetekel für ihre Ohnmacht gegenüber Spekulanten.

1891 eröffnete der „Circus Busch“ das einem Zirkuszelt nachempfundene Gebäude für ein Publikum von bis zu 3.000 Menschen. Elefanten und Eisbären drehten bis 1899 ihre Runden, als der Zirkus in ein anderes festes Quartier am Zirkusweg nahe der Reeperbahn umzog. Ab 1904 erfolgte der Umbau zum „Schiller-Theater“, in dem 1905 „Wilhelm Tell“ als erstes Stück gezeigt wurde. Hans Albers hatte hier 1914 einen seiner ersten Auftritte.

In den 1920er-Jahren wurden Opern und Revuen dargeboten, aber auch „Aufstieg und Fall der Stadt Mahagonny“ von Brecht und Weill. Nach einer Zwangsversteigerung 1931 wurde das Haus zur „Oper im Schiller-Theater“ und schließlich als „Schiller-Oper“ mit Carl Maria von Webers „Freischütz“ 1932 neu eröffnet.

Nach Kriegsbeginn 1939 wurde die Schließung verfügt, weil Luftschutzräume fehlten. Eine Brandbombe zerstörte 1943 große Teile des Gebäudes, die nie wiederhergestellt wurden. Von September 1944 bis März 1945 waren in der Ruine über 600 italienische Kriegsgefangene und ukrainische Zivilisten eingesperrt, die Zwangsarbeit leisteten.

1951 führten in der Rotunde Motorradartisten ihre Kunststücke vor, nachher kamen im „Hotel Schilleroper“ Fernfahrer unter. Zwischen 1963 und 1970 diente das Haus als Unterkunft für Arbeitsmigranten aus Italien. 1975 brach ein Feuer aus. Noch in den 1990er-Jahren hielten die Behörden das heruntergekommene Gebäude als geeignet für die Unterbringung von Asylbewerbern aus Afghanistan und dem ehemaligen Jugoslawien sowie Obdachlose.

Restaurants, Bars und Musikclubs gaben Gastspiele. Und immer wieder wurden Konzepte zur Nutzung als Theater oder Zirkus entwickelt, die nicht zuletzt am Einspruch des zuständigen Bezirksamts Hamburg-Mitte scheiterten. Mal berief es sich darauf, dass das Areal als Grünfläche ausgewiesen sei, mal auf einen Bebauungsplan, der den Vorhaben zuwiderlief. Stattdessen geschah nichts, und der Verfall schritt voran. „Die Geschichte der Schilleroper ist eine Geschichte der verpassten Möglichkeiten“, stellt der Kunsthistoriker Jörg Schilling fest.

Seit 2014 gehört das Gelände der „Schilleroper Objekt GmbH“, die auf ihrer Website prahlt: „Wir geben Hamburg ein Stück Zukunft zurück!“ Man wolle „sozialen Wohnraum“ schaffen sowie „kleine Läden, ein Restaurant mit Außenbereich, ein Fitnesscenter“. Es gehe um „Architekturen für fließende Lebensmodelle zwischen Wohnen und Arbeiten“. Pläne, die 2017 vom damaligen Leiter des Bezirksamts

höchstselbst vorgestellt wurden, sahen ein zehnstöckiges Hochhaus vor, in dem die Schilleroper verschwunden wäre.

Die Lage zwischen den angesagten und teuren Quartieren St. Pauli und Schanzenviertel ist lukrativ. Wie „sozial“ der Wohnungsbau sein könnte, steht in den Sternen. Denn bei blumigen Ankündigungen ist es geblieben. Ein Bauantrag wurde nicht gestellt. Die Eigentümerin beschränkte sich darauf, gegen den Denkmalschutz zu klagen und den Abriss vorzubereiten. Die Behörden setzten Fristen, die verstrichen, und führten Gespräche ohne Ergebnis.

Im März 2021 rückten die Bagger an. Sie gingen so rabiat vor, dass das seit 2012 unter Denkmalschutz stehende Stahlgerippe gefährdet war. Eine Anwohner-Initiative verbreitete über die sozialen Medien ein Video, sodass die Behörden sich gezwungen sahen, den Abbruch vorläufig zu stoppen. Unter Aufsicht konnte die Entkernung freilich fortgesetzt werden.

Seither rotet das Skelett der Schilleroper an der nach ihr benannten Straße vor sich hin. Die Kulturbehörde pries das Haus zwar als „bedeutendes Denkmal“, doch den schönen Worten entsprachen keine Taten. Zuletzt stritt die Eigentümerin mit den Ämtern um den Rostschutz für das 24 Meter hohe Geflecht aus Stahlstangen.

Von „Jahrzehnten der Untätigkeit und des Aussitzens“ sprach die Fraktion der Linken in der Bürgerschaft bereits 2018. Im Mai 2021 stellten die Linken einen Antrag, die Enteignung zu prüfen, weil „die Eigentümerin ihrer Pflicht zum Erhalt des Denkmals nicht nachkommt“. Als „Tragödie“ bezeichnete die stadtentwicklungspolitische Sprecherin der CDU-Fraktion, Anke Frieling, den Umgang mit der Schilleroper. Die Regierungsparteien SPD und Grüne schweigen beredt.

„Anscheinend spielt die Eigentümerin weiterhin auf Zeit“, vermutet die Sprecherin der Linken für Stadtentwicklung, Heike Sudmann. „Denn je länger das Stahlgerüst ungeschützt da steht, desto größer ist die Gefahr, dass es zusammenbricht. Und dann wäre der Denkmalschutz weg.“ Die letzten Spuren einer 132-jährigen Geschichte, die von Kultur und Gesellschaft erzählt, wären getilgt. „Alle Beteiligten handeln in einem ausgeprägten gesellschaftlichen Verantwortungsbewusstsein“, schreibt die Eigentümerin auf ihrer Website. Damit muss sie eine andere Geschichte meinen. ■



Mittlerweile ist nicht mehr als das rostige Stahlskelett der Schilleroper zu sehen. Foto: stahlpress



Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und
bearbeitet von Rechtsanwältin
Dr. Lisa Marie Rödel.

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



Foto: Paul

1 Mieterhöhung – keine Änderung der Baualtersklasse / Wohnlage durch Modernisierung

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 3. Mai 2022, 43b C 298/21

Ein Wohnungsmieter wurde von seinem Vermieter auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung verklagt, nachdem dieser das Mieterhöhungsverlangen nicht unterschrieben und die Miete in der bisherigen Höhe weitergezahlt hatte. Der Vermieter hatte sein Mieterhöhungsverlangen mit dem Hamburger Mietenspiegel begründet und die Wohnung in die gute Wohnlage und in eine jüngere Baualtersklasse eingeordnet. Nach dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis befindet sich das Miets- haus jedoch in der normalen Wohnlage, so dass die Einordnung der Wohnung innerhalb des Mietenspiegels zweifelhaft war. Der Vermieter begründete die abweichende Einordnung mit dem Einbau einer neuen Küche sowie energetischen Sanierungsmaßnahmen. Das Gericht sah dies anders. Sowohl die neue Einbauküche als auch die Modernisie- rungsmaßnahmen rechtfertigten nicht die Einordnung in die gute Wohnlage oder in eine jüngere Baualtersklasse. Der Mieter zahlte damit bereits eine Miete, die der ortsüblichen Miete entsprach, so dass kein Raum für eine Mieterhöhung bestand. Die Zustimmungsklage des Vermieters wurde abgewiesen.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff



Bei dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis handelt es sich nicht um ein amtliches Verzeichnis, sondern es dient ausschließlich einer sachgerechten Einordnung von Mietwohnungen in die Wohnlagenkategorien „gut“ oder „normal“. Es soll eine grobe Orientierung bieten, die anhand der von dem Mietenspiegel genannten Lagequalitäten in Verbindung mit Ortskenntnissen im Einzelfall überprüft werden muss.

2 Mieterin muss Handwerkerkosten für nicht eingehaltenen Termin zahlen

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 13. Oktober 2022, 812 C 36/22

Nachdem die Mieterin trübes Leitungswasser als Mangel angezeigt hatte, beauftragte die Vermieterin eine Handwerksfirma mit der Mangelbehebung. Es wurde zwischen der Mieterin und der Firma ein Ortstermin vereinbart. Die Mieterin öffnete dem Handwerker zu dem vereinbarten Termin jedoch nicht die Wohnungstür. Hierbei war unerheblich, inwieweit die Mieterin nicht persönlich vor Ort gewesen ist. Aufgrund der erfolgten Terminvereinbarung war die Mieterin verpflichtet, diesen Termin persönlich einzuhalten oder dafür Sorge zu tragen, dass eine Überprüfung des Leitungswassers vor Ort erfolgen könne. Die Tatsache, dass dies nicht möglich war, hat die Mieterin zu verantworten.

Die Mieterin hatte daher die der Vermieterin hierdurch entstandenen Kosten zu erstatten. Der Handwerker hatte den erfolglosen Termin mit einem Betrag von gut 80 Euro abgerechnet.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

3 Mietminderung bei Wohnflächenabweichung von mehr als zehn Prozent möglich

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 30. März 2023, 48 C 287/22

Der Mietvertrag über eine Dachgeschosswohnung enthielt eine Regelung über die Wohnfläche. Hiernach sollte die Wohnfläche 70,65 Quadratmeter betragen. Tatsächlich stand den Mietparteien jedoch nur eine Wohnfläche von 58 Quadratmeter zur Nutzung zur Verfügung. Die Mietparteien beanstandeten gegenüber ihrem Vermieter eine Wohnflächenabweichung von mehr als zehn Prozent und wiesen darauf hin, dass die Miete aufgrund dessen gemindert sei. Der Vermieter reagierte jedoch nicht, weshalb die Mietparteien Klage einreichten. Der Vermieter sollte die aufgrund der Minderung zu viel gezahlte Miete erstatten und es sollte von dem Gericht die Miethöhe festgestellt werden.

Die Klage der Mietparteien hatte Erfolg. Eine Flächenabweichung von 17,9 Prozent stellt eine wesentliche Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Mietsache dar. Die Parteien hatten in dem Mietvertrag eine exakte Wohnfläche vereinbart. Es wurden in dem Mietvertrag auch keine Einschränkungen vorgenommen, wonach die Wohnflä- chenangabe nicht zur Festlegung des Mietgegenstands diene. Soweit der Vermieter vorgetragen hatte, dass die Mietparteien die Wohnung aufgrund ihres Schnitts und der Aufteilung angemietet haben, hat dies keinen Niederschlag in der vertraglichen Regelung gefunden.

Die Vereinbarung eines Quadratmeterpreises ist nicht notwendig. Der Quadratmeterpreis ist anhand der exakt angegebenen Fläche sowie der Nettomiete errechenbar.

Die tatsächliche Wohnfläche bleibt hinter der vertraglich vereinbarten Fläche zurück, was die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung erheblich mindert. Von einer Minderung der Gebrauchstauglichkeit ist auszugehen, wenn die Flächendifferenz nicht unerheblich ist. Weist eine gemietete Wohnung eine Wohnfläche auf, die mehr als zehn Prozent unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dieser Umstand grundsätzlich einen Mangel der Mietsache dar, der den Mieter zur Minderung der Miete berechtigt. Einer zusätzlichen Darlegung des Mieters, dass infolge der Flächendifferenz die Taug- lichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert ist, bedarf es nicht.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs spricht bei einem erheblichen Flächenmangel bereits die tatsächliche Vermutung für eine Beein- trächtigung der Gebrauchstauglichkeit, die der Mieter nicht gesondert belegen muss. Die vereinbarte Fläche ist ein wesentliches Merkmal für den Nutzwert der angemieteten Wohnung. Es werde bereits bei der Inserierung in der Regel die Wohnungsgröße der angebotenen Wohnung angegeben, um Interessenten eine Vergleichbarkeit ver- schiedener Wohnungen zu erleichtern und um die Quadratme- termiete errechnen zu können. Es ist davon auszugehen, dass sich Wohnungssuchende bei vergleichbarer Miete und Ausstattung für die größere Wohnung entscheiden werden. Während des Mietver- hältnisses ist die Wohnfläche in der Regel Berechnungsgrundlage für die Verteilung der Betriebskosten. Die Wohnungsgröße ist des

Weiteren ein wichtiger Faktor bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen von Mieterhöhungsverlangen.

Aus diesen Gründen kann den Mietparteien durch die Angabe einer überhöhten Wohnfläche im Mietvertrag ein unmittelbarer wirtschaftlicher Schaden entstehen.

Der BGH stellte jedoch in einer anderen Entscheidung klar, dass die Flächenabweichung nicht zwingend mehr als zehn Prozent betragen muss. Im Fall einer Wohnflächenabweichung von mehr als zehn Prozent wird die Beeinträchtigung der Tauglichkeit jedoch zugunsten der Mietparteien vermutet.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jörg Bohnet



Ein Minderungsrecht ist gleichwohl nicht in jedem Fall einer Wohnflächenabweichung von mehr als zehn Prozent gegeben. Eine Mietminderung kann beispielsweise wegen Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Mangels bei Vertragsschluss ausscheiden. Hierfür müsste eine erhebliche Wohnflächenabweichung unter anderem offensichtlich ins Auge fallen. Dies kann bei einer Abweichung von 30 Prozent der Fall sein.

4 Mieterhöhung – Wohnung in der Dorotheenstraße weist Lagevorteile auf

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 26. Januar 2023, 911 C 169/22

Die Mieterin einer Hamburger Wohnung in der Dorotheenstraße wehrte sich gegen eine Mieterhöhung ihres Vermieters. Der Vermieter machte eine Kaltmiete geltend, die über dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des Hamburger Mietenspiegels lag. Sein Mieterhöhungsbegehren begründete er sowohl mit Ausstattungs- als auch mit Lagevorteilen der Wohnung.

Im Rahmen einer Gesamtabwägung würdigte das Gericht insbesondere die besonderen Lagevorteile. Das Mietshaus befindet sich in Winterhude, einem besonders beliebten Stadtteil. Innerhalb der guten Wohnlage sticht die Dorotheenstraße nach Auffassung des Gerichts in besonderem Maße heraus, da sie zugleich äußerst zentral und naturumgeben und zudem vergleichsweise ruhig ist. Dies macht die Straße zu einer besonders beliebten und gesuchten innerstädtischen Wohnlage in einem angesagten Stadtteil und rechtfertigt einen erheblichen wohnwertsteigernden Lagevorteil. Es handelt sich um eine Querstraße zum Goldbekkanal. Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zum Wasser (Außenalster, Stadtparksee, Alsterläufe, Rondeelteich) und zum Stadtpark aus. Die Dorotheenstraße verfügt zudem über eine Vielzahl von beliebten Einkaufsmöglichkeiten, einen Wochenmarkt sowie kleinen Geschäften. Der beliebte Mühlenkamp und die Gertigstraße mit diversen Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Des Weiteren sind zahlreiche Kulturangebote vorhanden.

Es wurde von dem Gericht jedoch als wohnwertmindernd berücksichtigt, dass es aufgrund einer Arztpraxis regelmäßig zu erhöhtem Publikumsverkehr in dem Mietshaus kommt und durch eine Außengastronomie in den Saisonzeiten Lärmbeeinträchtigungen entstehen. Das Gericht ging mithin von einer ortsüblichen Vergleichsmiete oberhalb des Mittelwertes (jedoch noch unterhalb des oberen Drittelwertes) aus. Die Klage des Vermieters war damit begründet.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jörg Bohnet

5 Eigenbedarfskündigung nicht hinreichend begründet

Amtsgericht Hamburg, Beschluss vom 21. Januar 2023, 49 C 130/22

Ein Wohnungsmieter erhielt von seinem Vermieter eine Eigenbedarfskündigung. Der Mieter bemühte sich aufgrund dessen um

eine andere Wohnung und zog aus. Nachdem sich die Räumungsklage erledigt hatte, musste das Gericht noch darüber entscheiden, inwieweit der Vermieter oder der Mieter die Kosten des Gerichtsverfahrens zu tragen hatte. Hierbei kam es darauf an, inwieweit die Räumungsklage des Vermieters voraussichtlich Erfolg gehabt hätte, wenn das Gericht hierüber hätte entscheiden müssen.

Der in Süddeutschland lebende Vermieter hatte in seiner Kündigung angegeben, dass er in die Hamburger Mietwohnung einziehen wolle, um in der Nähe der in Hamburg lebenden Tochter zu sein und um seinen familiären Verpflichtungen nachzukommen. Das Gericht hielt die Kündigungsbegründung nicht für glaubhaft. Der Vermieter hätte anderenfalls seinen Bedarf vermutlich schon vor Freiwerden der Wohnung vorübergehend durch Anmietung einer anderen Wohnung in dem Großraum Hamburg umgesetzt.

Hinzu kam, dass der Vermieter weiterhin beruflich in Süddeutschland tätig war, weshalb er auch bei der Wohnungsrückgabe nicht anwesend war, sondern hierfür einen Makler beauftragt hatte. Hätte der Vermieter tatsächlich in die Wohnung einziehen wollen, wäre es naheliegend gewesen, sich anlässlich eines Rückgabetermins einen Eindruck von der Wohnung zu machen und zu entscheiden, welche Arbeiten gegebenenfalls vor der schnellstmöglichen Umsetzung des Einzugs durchgeführt werden sollen.

Das Gericht hätte eine Räumungsklage zudem voraussichtlich abgewiesen, da die Kündigungserklärung nicht hinreichend konkret formuliert worden war. Es wurde von dem Vermieter weder in persönlicher noch in beruflicher Hinsicht eine Veränderung dargelegt. Die Kosten des Verfahrens waren daher von dem Vermieter zu tragen.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

6 Parkettkratzer als Folge des vertragsgemäßen Gebrauchs hinzunehmen

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 19. Januar 2023, 42 C 32/22

Die Vermieterin verlangte von ihrer Mieterin die Instandsetzung des in der Wohnung verlegten Parkettbodens. Die Mieterin sollte ihr des Weiteren die Kosten eines Sachverständigengutachtens ersetzen.

Die Mietwohnung ist mit einem Parkettboden aus Buche ausgestattet. Der Parkettboden wurde auf Wunsch der Mieterin vor ungefähr drei Jahren abgeschliffen und mit Lack versiegelt. Im Rahmen einer Wohnungsbegehung stellte die Vermieterin einige Monate später fest, dass der Boden insbesondere in dem Arbeitszimmer Kratzer aufwies. Die Kratzer seien augenscheinlich durch den Schreibtischstuhl und die Stehlampe hervorgerufen worden. Die Vermieterin ließ daraufhin ein Sachverständigengutachten einholen, das die Kratzer bestätigte. Die Vermieterin forderte die Mieterin zur Beseitigung auf, die hierauf jedoch nicht reagierte.

Die Mieterin war der Ansicht, dass der Parkettboden nicht fachgerecht verlegt worden sei. Die Dicke des Holzbelags sei zudem durch den Abschleiß verringert worden. Die Lackierung sei ebenfalls unzureichend gewesen.

Das Gericht gab der Mieterin recht. Die Vermieterin konnte keinen Schadensersatz von der Mieterin verlangen. Ein Anspruch auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache ist nur dann möglich, wenn die Mieterin die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten hätte oder sie ihre Obhutspflichten verletzt und aufgrund dessen die Mietsache beschädigt worden wäre. Hierbei ist es unerheblich, inwieweit es sich um ein laufendes oder beendetes Mietverhältnis handelt.

Die Mietparteien sind verpflichtet, die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln und alles zu unterlassen, was zu einem Schaden führen kann. Verschlechterungen im Rahmen eines vertragsgemäßen Gebrauchs müssen die Mietparteien jedoch nicht verantworten. Durch die Zahlung der Miete sind grundsätzlich sämtliche Verschleißschäden abgegolten. Das Gericht ging davon aus, dass die Kratzer durch einen vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind. Die Nutzung eines Schreibtischstuhls und einer Stehlampe sind nicht außergewöhnlich und gehören zu einem üblichen Wohnen. Die Mieterin hat den Parkettboden zudem besonders geschützt, indem sie Filzgleiter unter den Gegenständen angebracht hat. Es kam damit nicht mehr auf die Qualität des Parkettbodens an.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jörg Bohnet



Sollten die Mietparteien schuldhaft Schäden, wie beispielsweise Wasserflecken oder Brandlöcher verursachen, an einem Holzboden verursachen, muss sich der Vermieter immer noch einen Abzug „Alt für Neu“ gefallen lassen. Es ist in der Regel davon auszugehen, dass ein Parkettboden nach zehn Jahren Nutzungsdauer neu abzuschleifen und zu versiegeln ist.

7 Mieterhöhung wirksam, da keine Änderung der Mietstruktur

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 26. Juli 2022, 25a C 2/22

Eine Mieterin wehrte sich gegen eine Mieterhöhung ihres Vermieters. Der Vermieter war der Ansicht, dass die derzeit von der Mieterin gezahlte Miete nicht mehr der ortsüblichen Miete entsprach und machte eine Mieterhöhung geltend, die er mit dem Hamburger Mietenspiegel begründete. In seinem Mieterhöhungsverlangen gab er die Nettomiete, die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen sowie eine weitere Position an, die er als „Zusatzkosten“ mit einem Betrag von 1,77 Euro auswies.

Die Mieterin war deshalb der Ansicht, dass das Mieterhöhungsbegehren des Vermieters bereits aus formellen Gründen unwirksam sei. Es handele sich bei dem Betrag unstreitig um die Modernisierungskosten für Wasserzähler. Der Betrag hätte als Teil der Nettomiete berücksichtigt werden müssen.

Das Gericht sah dies anders und hielt die Klage des Vermieters auf Zustimmung zu der Mieterhöhung für begründet. Es liege ein wirksames Mieterhöhungsbegehren vor, da sich die Aufforderung zur Zustimmung ersichtlich auf die Nettomiete beziehe. Eine unwirksame Aufforderung zur Zustimmung zu einer Änderung der Mietstruktur sei damit nicht gegeben. Das Gericht sah auch Raum für eine Mieterhöhung, da die ortsübliche Vergleichsmiete im Bereich des Mittelwerts des einschlägigen Rasterfelds anzusiedeln sei und die Mieterin derzeit weniger Miete zahlte. Ausschlaggebend war die Wohnungsausstattung, die nach der Überzeugung des Gerichts wesentliche Merkmale einer „Normalwohnung“, mithin einer durchschnittlichen Ausstattung, aufwies.

Das Mietshaus verfügte beispielsweise über eine Gegensprechanlage, die Wohnungsfenster sind isolierverglast, Warmwasser sind in dem Badezimmer und der Küche vorhanden, es gibt einen Kabelanschluss und einen zusätzlichen Kellerabstellraum. Die Wohnung war ursprünglich mit einem PVC-Belag ausgestattet. Negativ zu berücksichtigen war, dass die Wohnung nicht mit einer funktionsfähigen Küche vermietet worden war. Es wurden von dem Vermieter lediglich eine Spüle und ein Herd gestellt. Deutlich negativ zu bewerten war nach Ansicht des Gerichts auch die Tatsache, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Damit besteht für die Mieterin keine Möglichkeit, sich im Rahmen der Wohnung als sozialem Rückzugsort an der frischen Luft aufzuhalten.

Als erheblich wohnwertmindernd wurde von dem Gericht zusätzlich insbesondere die Lage der Wohnung angesehen. Das Mietshaus befindet sich in der unmittelbaren Nähe zum Lokstedter Stein-damm. Es handelt sich um eine stark frequentierte Hauptstraße. Der Verkehrslärm ist innerhalb der Wohnung selbst bei geschlossenen Fenstern deutlich wahrnehmbar. Es ist daher der Mieterin nur möglich, bei geschlossenen Fenstern zu schlafen. Hinzu kommt, dass der Hinterhof gewerblich genutzt wird und mithin auch hierdurch Lärmimmissionen entstehen, die in der Wohnung hörbar sind. Aus diesem Grund nahm das Gericht einen Abschlag von dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des Hamburger Mietenspiegels vor. Der Zuschlag für den Wasserzähler wurde von dem Gericht im Rahmen einer einheitlichen Nettomiete berücksichtigt.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jörg Bohnet



Erfolgt nach Modernisierungsmaßnahmen eine Mieterhöhung, dann wird der Modernisierungszuschlag ab Fälligkeit Bestandteil der Grundmiete. Der Modernisierungszuschlag ist demnach später nicht mehr als solcher erkennbar.

8 Schadensersatz, nachdem Mieter Absperrung zu neuem Balkon abgeflext hatte

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 26. Juli 2022, 25a C 2/22

An der Fassade eines Mietshauses wurden im Jahr 2021 Balkone angebracht, deren Brüstung aus einer Metallkonstruktion mit Milchglaselementen bestand. Es waren zuvor an den bodentiefen Fenstern der Wohnungen sogenannte französische Fenstergeländer angebracht.

Ein Wohnungsmieter hatte der aufgrund der neu errichteten Balkone erfolgten Mieterhöhung nicht zugestimmt. In der Folge wurde in seiner Wohnung keine Balkontür eingebaut und vor den Fenstern zum Balkon hin wurden wieder die Metallgitter angebracht, so dass er keinen Zutritt zu dem Balkon hatte.

Zu einem Zeitpunkt, zu dem die Balkone noch nicht abgenommen waren und daher auch noch nicht betreten werden durften, stieg der Mieter aus dem Fenster über eines der Metallgitter auf den Balkon und flexte das Fenstergitter ab.

Die Vermieterin verlangte von dem Mieter nunmehr den Ersatz der Kosten für die Wiederherstellung des Metallgitters, die Installation einer Notsturzicherung sowie die Reparatur der beschädigten Glasbrüstung. Der Mieter beantragte, die Klage abzuweisen.

Das Gericht gab der Vermieterin Recht, der Mieter musste der Vermieterin den entstandenen Schaden ersetzen. Hiervon umfasst war insbesondere auch der Ersatz der Kosten für die Erneuerung von vier Glaselementen auf dem Balkon. Es konnte durch Zeugen bestätigt werden, dass die Glaselemente bei ihrem Einbau unversehrt waren. Das Gericht ging mithin davon aus, dass die Glaselemente durch den Funkenflug bei den Flexarbeiten des Mieters beschädigt worden waren. Die Glaselemente wiesen Abplatzungen und eingebrannte Löcher auf. Der Mieter hatte selbst eingeräumt, dass er lediglich partielle Abdeckmaßnahmen mit Vlies vorgenommen hatte. Im Hinblick auf die erhebliche Hitzeentwicklung bei Flexarbeiten handelt es sich hierbei ohnehin nicht um ein geeignetes Abdeckmaterial. Da sich die Wohnung des Mieters in dem 1. OG befindet, können Dritte zudem nur über die Wohnung auf den Balkon gelangen, sodass eine Beschädigung der Glaselemente durch Dritte von dem Gericht ausgeschlossen wurde.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jörg Bohnet



Mitglieder werben Mitglieder

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

Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten

Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

Name, Vorname		Geburtsdatum
Beruf	Telefon privat	Telefon beruflich
E-Mail	Newsletter: <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	



Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

Name, Vorname		Geburtsdatum
Beruf	Telefon privat	Telefon beruflich
E-Mail	Newsletter: <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

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 75.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

Rechtsschutz

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

Starke Gemeinschaft

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

Niedrige Kosten

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

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

Wie würden Sie entscheiden?

Garten- und Balkonnutzung

Von Dr. Rolf Bosse

Nicht erst seit der Corona-Pandemie wissen wir, wie wertvoll ein Balkon, eine Terrasse oder ein eigener Garten sein können. Die „zur Wohnung gehörenden Freiflächen“ werden gerne genutzt zur Erholung, zum Heimwerken, fürs Hobby und nicht zuletzt als Abstellflächen. Nun handelt es sich bei diesen Bereichen der Wohnung um solche, die gut von außen einsehbar sind und daher einer stärkeren Kontrolle durch Nachbarn und Vermieter unterliegen. Nachvollziehbar, dass es häufig zu Diskussionen kommt: Was muss der Vermieter hinnehmen, welche Grenzen der Nutzung bestehen für den Mieter?



Die Fälle

1. Grillen im Garten

Die Mieter einer Wohnung im dritten Stock eines Mehrfamilienhauses fühlen sich gestört durch Rauch und Grillgerüche, die entstehen, wenn der Nachbar einen in seinem Garten aufgestellten Grillkamin benutzt. Sie verlangen, dass der Nachbar maximal zweimal monatlich, höchstens zehnmal im Jahr, dort grillt.

2. Renaturierung oder Vernachlässigung

Der Vermieter nimmt seine Mieter auf Erstattung von Gärtnerkosten in Anspruch. Zwar sei, so argumentiert er, der Garten den Mietern zur Pflege in Eigenleistung überlassen, aber mittlerweile sei der vormalige englische Rasen zu einer Wiese voller Unkraut verkommen. Ein Einschreiten sei unumgänglich geworden.

3. Sommer, Sonne, Pool

Die Vermieterin fordert von ihren Mietern den Abbau eines ohne Genehmigung im mitvermieteten Garten errichteten Schwimmbeckens samt Unterkonstruktion und Holzpodest. Das Becken ist 1,2 Meter

tief, misst fünf Meter im Durchmesser und hat ein Fassungsvermögen von 17.000 Litern Wasser.

4. Sommer, Sonne, Markise

Wegen einer energetischen Modernisierung wurde die bisher vorhandene Markise über dem nach Südwest hinausreichenden Balkon der Wohnung der Mieter entfernt. Die Neuanbringung einer Markise auf dem Wärmedämmverbundsystem verbat sich die Vermieterin. Die Mieter zogen daraufhin vor Gericht mit dem Ziel, die Duldung der Neuanbringung der Markise durchzusetzen.

Die Urteile

Zu 1: Das Amtsgericht Westerstede (30.6.2009 – 22 C 614/09) kam zu dem Ergebnis, dass es angesichts der besonders beengten nachbarschaftlichen Situation zulässig sei, dem Nachbarn zu untersagen, öfter als zweimal monatlich und beschränkt auf zehnmal im Jahr zu Grillen. Zu sehr stellt Qualm und Gerüche im Schlafzimmer des Nachbarhauses eine Belastung für deren Bewohner dar.

Zu 2: Der Vermieter konnte seinen Anspruch nicht durchsetzen. Wie das

Landgericht Köln in zweiter Instanz feststellte, sei es Sache des Mieters, ob er in seinem Garten einen englischen Rasen oder eine mit Wildkräutern durchzogene Wiese haben wolle (21.10.2010 – 1 S 119/09). Ob bei Auszug der vormalige Zustand wieder herzustellen ist, war nicht Gegenstand der Entscheidung.

Zu 3: Das Amtsgericht München (13.12.2018 – 472 C 16138/18) verurteilte die Mieter, das Schwimmbecken zu beseitigen. Dessen Ausmaße und Beschaffenheit seien derart, dass es sich um eine auf Dauer angelegte bauliche Veränderung handele, die durch die Vermieterin nicht mehr zu dulden sei.

Zu 4: Nach Ansicht des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek (30.11.2012 – 820 C 79/11) besteht ein Anspruch auf Duldung des Anbaus einer neuen Markise auch dann, wenn die Außenfassade dafür mit Dübeln oder Schrauben versehen werden müsse. Der hinzugezogene Sachverständige habe bestätigt, dass bei fachgerechter Montage Probleme mit dem Wärmedämmverbundsystem ausgeschlossen seien. Darüber hinaus sei auch eine rückstandslose Beseitigung bei Auszug möglich. Damit müssten die Interessen der Vermieterin am Schutz der Fassade vor dem Interesse der Mieter am Anbringen der Markise zurücktreten. ■

BGH-Urteile (80)

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: Schreier

Kündigung wegen Eigenbedarfs – Härteeinwand der Mieterin

Beschluss vom 13. Dezember 2022 – VIII ZR 96/22

Der Mieterin wurde wegen Eigenbedarfs gekündigt. Hiergegen legte sie Widerspruch aufgrund einer aus ihrer Sicht vorliegenden „Härte“ ein. Nachdem sie kurz zuvor eine Fehlgeburt erlitten hatte, würde sie unter einer Depression sowie einer Angststörung leiden. Sie könne ihre Wohnung, die für sie einen letzten Rückzugsort bedeutete, nicht verlieren. Insbesondere würde sie im Falle eines erzwungenen Umzugs nicht mehr eigenständig leben können. Vor dem Amtsgericht bekam der Vermieter mit seiner Klage auf Räumung Recht. Es erkannte keine Gesundheitsgefährdung. Vor dem Landgericht berief die Mieterin sich auf ein Attest eines Facharztes für Psychotherapie, das die Diagnose einer psychischen Erkrankung bestätigt. Im Falle einer Räumung sei hiernach eine schwerwiegende Verschlechterung des Gesundheitszustandes zu befürchten. Auch das Landgericht bestätigte den Räumungsanspruch. Das Attest habe keine Aussagekraft und sei wenig schlüssig.

Vor dem BGH konnte die Mieterin einen vorläufigen Erfolg erzielen. Das Landgericht habe die Einwände der Mieterin lediglich oberflächlich bewertet und nicht gebührend gewürdigt. Daher habe eine Verletzung des Anspruchs der Mieterin auf rechtliches Gehör vorgelegen. Die von ihr vorgetragene Gesundheitsgefährdung könne nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden und daher einen Härtefall darstellen. Es hätte ein zweites Sachverständigengutachten vom Gericht eingeholt werden müssen. Ohne medizinische Sachkunde war es den Richtern hiernach verwehrt, dass eingereichte Gutachten für unverständlich beziehungsweise widersprüchlich einzuschätzen. Daher habe das Landgericht in einem erneuten Verfahren festzustellen, ob nicht doch ein „Härtefall“ vorläge.

Kommentar: Die mit einem Wohnungswechsel verbundenen gesundheitlichen Gefährdungen können erkennbar lediglich auf Basis einer intensiven Auseinandersetzung mit einer fachgutachterlichen Einschätzung ermittelt werden. Hier scheidet daher eine insoweit anmaßende und ohne Sachkunde erfolgte richterliche Bewertung aus. Auch in entsprechenden Vergleichsfällen ist daher jedenfalls die Einholung eines Zweitgutachtens nicht nur geboten, sondern zwingend erforderlich.

Betriebsbeschränkungen wegen Corona – Störung der Geschäftsgrundlage

Urteil vom 23. November 2022 – XII ZR 96/21

Die Mieterin eines Friseursalons stellte die Mietzahlung während der aufgrund von Corona staatlich veranlassten Schließung entsprechender Läden in Höhe von monatlich 4.000 Euro in dem Zeitraum Mai bis Juli 2020 ein. Der Vermieter erhob Zahlungsklage, die in den Vorinstanzen erfolgreich war. Ein vom Vermieter zu vertretender Mangel, der eine Mietminderung gerechtfertigt hätte, habe nicht vorgelegen.

Auch der BGH hält den Mietzahlungsanspruch für begründet. Die Schließung des Ladens sei nach behördlicher Anordnung erfolgt und stelle insoweit keinen vom Vermieter behebbaren Mangel dar. Insbesondere sei die Überlassung des Ladens dem Vermieter zu dem vereinbarten Zweck nicht unmöglich gewesen. Es komme jedoch eine Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage in Betracht. Die pandemiebedingten Beschränkungen fallen hiernach nicht allein in den Risikobereich der Mieter. Hierbei sei jeweils zu klären, inwieweit aufgrund herausragender Nachteile ein Festhalten am Vertrag der Mieterin unzumutbar sei. Die wirtschaftliche Existenz müsse zwar nicht gefährdet sein. Gleichwohl habe die

Mieterin den Nachweis der Unzumutbarkeit zu führen. Hierbei habe sie zum einen darzulegen, dass sie sich vergeblich um staatliche Hilfen bemüht hätte. Soweit jedoch auch eine gewisse Kompensation durch staatliche Zuwendungen erfolgt seien beziehungsweise unter Umständen Einnahmen durch Untervermietung der nicht benötigten Räume entstanden sind, habe die Mieterin sich diese anrechnen zu lassen. Allein der Vortrag eines Umsatzrückgangs in den Monaten April bis August 2020 in Höhe von 26 Prozent sei nicht ausreichend.

Kommentar: Der BGH hat bereits in vergleichbaren Fällen entschieden, dass ein pauschaler Vortrag eines Rückgangs der Einkünfte die Mietzahlungsverpflichtung nicht entfallen lässt. Diese Rechtsprechung überrascht nicht, zumal die vertragliche Verpflichtung bezüglich der Mietzahlung allein das Rechtsverhältnis zwischen Vermietern und Mietern betrifft. Gleichwohl dürften regelmäßig auch Gewerbevermieter Interesse an einer einvernehmlichen Regelung bezüglich einer in diesen Fällen reduzierten Mietzahlung haben, zumal ansonsten kurz- bis mittelfristig Geschäftsaufgaben nicht auszuschließen sind und dauerhafte Mietausfälle drohen.

Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots bei Betriebskosten

Urteil vom 25. Januar 2023 – VIII ZR 230/21

Die Mieter eines Mehrfamilienhauses beehrten festzustellen, dass die Kosten für das Müllmanagement nicht umlagefähig seien und zudem mit einem Betrag in Höhe von 56,04 Euro jährlich in dem Zeitraum 2016 bis 2018 zu hoch ausfielen. Die Vermieterin hatte die Dienstleistungsfirma bereits im Jahr 2010 beauftragt, den Müll zu sortieren, die Restabfallmenge pro Haushalt zu erfassen sowie die Standorte der Behältnisse zu reinigen. Die später mit den Mietern begründeten Mietverträge regelten, dass das Müllmanagement als Betriebskosten umlagefähig sei. Vor dem Landgericht erhielten die Mieter Recht. Die Vermieterin habe nicht dargelegt, dass diese Kosten im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wohnanlage erforderlich gewesen seien.

Der BGH hat das Urteil aufgehoben und die Sache zur Neuverhandlung an das Landgericht zurückverwiesen. Es gehöre zwar grundsätzlich zu den vertraglichen Nebenpflichten des Vermieters, den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Vorliegend könne die Vermieterin durch einen unter

Umständen ungünstigen Vertrag mit dem Dienstleistungsunternehmen nicht gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz verstoßen haben, da bei Abschluss des Vertrages im Jahr 2010 die betroffenen Mietverhältnisse mit den klagenden Mietern noch nicht existierten. Ein Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit könne daher lediglich in Betracht kommen, soweit es ihr möglich gewesen wäre, in den Folgejahren den eventuell ungünstigen Vertrag abzuändern beziehungsweise zu kündigen, um auf diese Weise beim Müllmanagement ein angemesseneres Kosten-Nutzen-Verhältnis sicherzustellen. Dass ihr dieses möglich beziehungsweise wirtschaftlich zumutbar gewesen sei, hätte durch die Mieter dargelegt und bewiesen werden müssen. Die Beweislast bezöge sich zudem nicht allein auf die Kostenhöhe, sondern auch auf das Erfordernis eines Müllmanagements in der Anlage.

Kommentar: Ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot ist für Mieter regelmäßig nicht einfach zu beweisen. Es hätte durch Einsichtnahme in die Unterlagen geklärt werden müssen, ob die Verträge in den Folgejahren hätten angepasst werden können. Der Nachweis, dass vorliegend eine entsprechende Dienstleistung zudem überflüssig sei, ist ebenfalls häufig nicht zu erbringen. Hinsichtlich eventuell zu hoher Kosten haben die Mieter zudem passende Vergleichsangebote einzuholen. Allein

hieran scheidet ebenso oftmals der Nachweis der Unwirtschaftlichkeit, da die Mieter üblicherweise keine Kostenvoranschläge für entsprechende Tätigkeiten, die regelmäßig durch die Vermieterseite beauftragt werden, erhalten dürften.

Formelle Anforderungen an Modernisierungsmieterhöhung

Urteil vom 25. Januar 2023 – VIII ZR 29/22

Der Mieter erhielt eine Mieterhöhung nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Hierin wurden in tabellarischer Form die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, getrennt nach gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteilen beziehungsweise der alle Wohnungen gleichermaßen betreffenden Flächen, etwa die Dämmung der Außenwände, des Dachs und der Kellerdecken, die Erneuerung der Elektroleitungen im Treppenhaus und Erneuerung der Fenster und Eingangstür, genannt. Auf die hierauf anfallenden Gesamtkosten erfolgte vermierterseits ein Abzug für die ersparten Instandhaltungskosten, die im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung nicht ansetzbar sind. Es verblieb eine Mieterhöhung in Höhe von 179,25 Euro, die unter Berücksichtigung der Gesamtwohnfläche von 452,60

Quadratmetern sowie der Wohnfläche des Mieters von 71,70 Quadrat-

metern berechnet wurde. Der Mieter hielt die Mieterhöhung jedoch für nicht ausreichend begründet und behielt zunächst vor dem Amts- sowie dem Landgericht Recht.

Der BGH stellt erneut darauf ab, dass in formeller Hinsicht keine zu großen Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung zu stellen seien. Es sei ausreichend, dass die Mieter den Grund sowie den Umfang der Maßnahmen nachvollziehen können. Es müsse zudem erkennbar sein, in welcher Höhe Kosten für ansonsten erforderliche Instandsetzungen eingespart würden. Diese seien daher durch Angabe einer nachvollziehbaren Quote von den Gesamtkosten abzuziehen. Dieser Anforderung werde die Mieterhöhung gerecht. Es sei nicht erforderlich, eine weitere konkrete Untergliederung der Modernisierungsmaßnahmen bezüglich der bei den einzelnen Positionen jeweils angefallenen Gesamtkosten vorzunehmen. Eine zusätzliche Untergliederung in einzelne Gewerke beziehungsweise Berechnungspositionen verschaffe den Mietern keinen maßgeblichen Erkenntnisgewinn. Diese können die Berechnung der Mieterhöhung beziehungsweise der nicht umlagefähigen Instandsetzungsmaßnahmen durch eine zuvor beim Vermieter einzuholenden Auskunft beziehungsweise durch die Einsichtnahme in die zugrundeliegenden Belege überprüfen.

Kommentar: Diese Rechtsprechung darf spätestens seit dieser Entscheidung als gesichert angesehen werden. Mieterhöhungen nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen sind daher jedenfalls in formeller Hinsicht für Vermieter erleichtert worden. Aufgrund der Komplexität der Materie sollten die Mieter jedoch regelmäßig eine entsprechende Mieterhöhung nicht ohne Einholung eines Rechtsrats anerkennen. Hierbei gilt es zu klären, ob die Angabe einer pauschalen Quote der von den Gesamtkosten abzuziehenden Reparaturkosten angemessen erscheint. Auf Vermieterseite werden diese Kosten nicht selten zu gering angesetzt, um eine höhere Mieterhöhung zu erzielen. Darüber hinaus ist festzustellen, inwieweit die als Modernisierungsmaßnahme dargestellten Arbeiten tatsächlich die erforderliche nachhaltige und insoweit dauerhafte Wohnwertverbesserung bewirken. ■



Ein Hauch von Sozialismus

Volksinitiative: Vergesellschaftung großer Wohnungsfirmen soll Wuchermieten stoppen

Von Reinhard Schwarz

Große Immobilienfirmen in Volkes Hand – geht das? Auf jeden Fall ginge das, meint die Volksinitiative „Hamburg enteignet“. Im ersten Anlauf gelang es ihr, mehr als 18.230 Unterschriften für ihr Anliegen zu sammeln. 10.000 Unterschriften hätten schon gereicht, um das erste Etappenziel zu erreichen. Am 13. März dieses Jahres schlepten Aktivisten die Kartons mit der Unterschriftensammlung ins Hamburger Rathaus, um sie dort offiziell zu übergeben. Als nächstes muss sich die Bürgerschaft mit dem Thema befassen.

„Enteignen“ – welch schreckliches Wort! Das klingt nach Sozialismus, da denkt man doch gleich an den „Mauerstaat“ mit Stasi, Planwirtschaft, Versorgungsengpässen und Honecker-Bildern in jedem Behördenbüro. Tatsächlich sieht das Grundgesetz der Bundesrepublik von 1949 aber in Artikel 15 eine Vergesellschaftung vor, wenn auch unter bestimmten Voraussetzungen: „Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden.“

In Artikel 14 des Grundgesetzes wird die Entschädigung genauer erläutert: „Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfall der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.“ Enteignungen oder Drohungen damit gab es in der Vergangenheit zwar immer, aber meistens ging es dabei darum, rentiente Eigentümer zur Raison zu bringen, die etwa einer Hafenerweiterung oder einem Autobahnstück „zum Wohle der Allgemeinheit“ im Wege waren und nicht weichen wollten.

Doch wer soll nach dem Willen der Initiative eigentlich enteignet werden? Im Klartext heißt es bei „Hamburg enteignet“: „Das Problem ist der private, profitorientierte Wohnungsmarkt, der von großen Unternehmen und Abzock-Vermieter*innen dominiert wird. Nur deren Wohnungen wollen wir enteignen und in demokratisch verwaltetes Gemeineigentum überführen. Genossenschaften und

kommunale Wohnungsunternehmen sind von der Enteignung ausdrücklich nicht betroffen.“ Der Hamburger Senat setze auf „bauen, bauen, bauen“, das aber reiche bei weitem nicht aus, um die Wohnungsnot wirksam zu bekämpfen: „Denn der Neubau von teuren Wohnungen stoppt die Mietpreisexplosion nicht. Das knappe Drittel an Sozialwohnungen reicht nicht einmal dafür aus, um den jährlichen Verlust an gefördertem Wohnraum wieder auszugleichen.“ Enteignet werden sollen gewinnorientierte Unternehmen ab 500 Wohnungen aufwärts.

Im Visier der Initiative sind dabei vor allem Firmen wie der Immobilienkonzern Vonovia, der bundesweit mehr als 560.000 Wohnungen besitzt, davon etwa 12.000 in Hamburg. Die Mieten könnten „merklich sinken“, wenn die Mieter „nicht mehr die Dividenden von Vonovia & Co bezahlen“ müssten, hofft „Hamburg enteignet“. Über den sinkenden Mietenspiegel würde dies allen Mietern in Hamburg zugutekommen.

Das klingt zu schön, um wahr zu sein. Doch der Enteignungs-Initiative weht scharfer politischer Wind entgegen. Die Senatsparteien und die konservative Opposition lehnen das Vorhaben rundweg ab. So warnt Anke Frieling, stadtentwicklungspolitische Sprecherin der CDU-Bürgerschaftsfraktion, vor sozialistischen Experimenten: „Die Initiative ‚Hamburg enteignet‘ setzt jetzt noch einen oben drauf und will Enteignungen beziehungsweise Vergesellschaftungen großer Wohnungsbaunehmen durchsetzen. All das wird nicht für den notwendigen Neubau von günstigen Wohnungen sorgen, und wo diese Art von Wohnungsbaupolitik hinführt, kann man in vielen sozialistischen Ländern beobachten.“ Hamburg brauche mehr Wohnungsbau „und das so schnell wie möglich“. Dafür müssten

die richtigen Anreize gesetzt werden und vor allem auch mal Hürden abgebaut werden, meint Frieling. Doch warum die Mieten trotz Wohnungsneubaus Jahr für Jahr weiter steigen und ein Ende scheinbar nicht absehbar ist, erläutert die CDU-Expertin nicht.

Auch Karen Pein (SPD), Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, spricht sich in einem Interview mit dem *MieterJournal* gegen das Ansinnen der Initiative aus: „Eine mögliche Enteignung von Wohnraum lehnen wir ab. Hierdurch würde nicht eine einzige Wohnung in Hamburg geschaffen,



sondern die Ressourcen der Verwaltung und Justiz über Jahrzehnte für hochkomplexe Enteignungs- und Entschädigungsverfahren gebunden, anstatt sie für den Wohnungsbau einzusetzen.“ Dass nach einer Enteignung die Bestandsmieten automatisch sinken würden, sei ein „Trugschluss“. Die bisherige Miete müsse weitergezahlt werden, um die Entschädigungszahlungen an die Wohnungsunternehmen aufzubringen.

Die Grünen sehen indes „die Grundfesten“ der Marktwirtschaft in Gefahr: „Die Grünen sind von einer durch Enteignung

herbeigeführten ‚Vergesellschaftung‘ nicht überzeugt“, argumentiert Christian Trede, Referent für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. „Ein derartiges Vorgehen berührt die Grundfesten unseres Wirtschaftssystems und ist keine Frage eines Länderparlaments, sondern eine gesamtgesellschaftlich zu diskutierende Frage.“ Lediglich die Linke zeigt sich den Forderungen der Initiative aufgeschlossen. So gratulierte deren mietenpolitische Sprecherin Heike Sudmann der Volksinitiative zum ersten Schritt in Richtung Volksentscheid: „Allen Diffamierungen zum Trotz hat die Volksini Hamburgs Mieter*in-

„Klar ist, dass ohne ein längst überfälliges höheres Engagement der öffentlichen Hand die Wohnungskrise mit Sicherheit nicht gelöst wird.“ Die Vergesellschaftung sei „als ultima ratio nicht geeignet“, sämtliche Probleme des Wohnungsmarkts zu lösen, „das soll sie allerdings auch gar nicht“. Aber Wohnungen in kommunaler oder genossenschaftlicher Hand hätten durchaus eine mietpreisdämpfende Wirkung, so Eifler: „Auch wenn neue Wohnungen durch eine Vergesellschaftung in der Tat nicht gebaut werden, kann eine Stärkung, also Vergrößerung des kommunalen Wohnungsbestands

denn unter Artikel 14 heißt es auch: „Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.“ Darüber hinaus können sich die Eigentümer auf das Bürgerliche Gesetzbuch stützen. Laut Paragraph 903 kann der Eigentümer „mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen“, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen.

Doch so einfach wollen sich die Hamburger Enteignungsbefürworter nicht abbügeln lassen. Sie berufen sich auf das Berliner Vorbild, den Volksentscheid „Deutsche Wohnen und Co enteignen“. Die Deutsche Wohnen ist mit rund 110.000 Wohnungen die größte Vermieterin in Berlin. Vergesellschaftet sollen dort Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Einheiten. Beim Volksentscheid am 26. September 2021 stimmten mehr als eine Million Berliner, 57,6 Prozent, für die Enteignung großer privater Wohnungsunternehmen. Eine vom Senat eingesetzte Expertenkommission, der unter dem Vorsitz der ehemaligen Bundesjustizministerin Herta Däubler-Gmelin (SPD) dreizehn Mitglieder angehören, kam in einem Zwischenbericht zu dem Ergebnis, dass eine Vergesellschaftung von Wohnraum in Berlin rechtlich möglich sei. Doch über viele weitere Fragen herrsche Uneinigkeit, es gebe noch Beratungsbedarf, hieß es.

Doch wie sollen enteignete, also vergesellschaftete Wohnungsbestände zukünftig verwaltet werden? „Die Vergesellschaftung ist keine Verstaatlichung im klassischen Sinne“, erklärte ein Sprecher von „Hamburg enteignet“ auf Anfrage. „Wir wollen nicht, dass die Wohnungen einfach in den Bestand der SAGA übergehen. Stattdessen schlagen wir eine Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) vor, die zwar in öffentlicher Hand ist, die aber den Entscheidungen der Mieter*innen unterliegt.“ Die Anstalt werde von einem Verwaltungsrat geleitet, „in den Mietende, Beschäftigte, Mitglieder der Stadtverwaltung und der Stadtgesellschaft gewählt oder delegiert werden können“. Und wie steht es mit der Entschädigung? Diese könne „haushaltsneutral“ über die Mieteinnahmen der kommenden Jahrzehnte bezahlt werden. Über die Höhe der Entschädigungen müsse die Bürgerschaft entscheiden. Diese sollten aber nicht unbedingt übermäßig üppig ausfallen: Die betroffenen Unternehmen sollten „auf keinen Fall mehr Geld wiederbekommen, als sie tatsächlich in die Wohnungen gesteckt haben. Schließlich wäre es absurd, wenn die Stadt Hamburg ihre Spekulation auch noch belohnt“. ■



Foto: stahlpres

nen zeigt, dass sie dem Wohnungsmarkt nicht wehrlos ausgeliefert sein müssen. Die Abzocker*innen und Spekulant*innen unter den Vermieter*innen müssen jetzt zu Recht Enteignung fürchten.“ Der Senat habe es darüber hinaus „zu verantworten, dass durch seinen Drittmix seit Jahren viel zu wenig günstige Wohnungen gebaut worden sind“.

Marielle Eifler, stellvertretende Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg, begrüßt die Debatte um die Vergesellschaftung, dämpft aber die Erwartungen, die mit einer solchen Maßnahme verknüpft sind:

in Hamburg aus Sicht der Mieterinnen und Mieter nur positiv gesehen werden.“

Vor einer Vergesellschaftung haben die Gesetzgeber vor 74 Jahren einige Hürden eingebaut. Denn wie das Grundgesetz postuliert, ist dazu ein Gesetz inklusive Entschädigung erforderlich. Dem müssten auch die Parteien zustimmen, die sich ausdrücklich gegen eine Enteignung aussprechen. Weiterhin steht den betroffenen Unternehmen der Rechtsweg offen; sie können gegen ihre Enteignung klagen und sich dabei ebenfalls auf das Grundgesetz berufen,

Bosses Blick

Klimaziele und Energiewende – endlich Bewegung?

Von Dr. Rolf Bosse

Im Mai fand in den Räumen der Behörden für Stadtentwicklung und Umwelt (BSW) sowie für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) in Wilhelmsburg die Vorstellung der Erkenntnisse der „Machbarkeitsstudie zur Erreichung der Klimaschutzziele“ statt. Unter der Überschrift „Die Transformation des Hamburger Wohngebäudebestands“ legen fünf Gutachten die verschiedenen Facetten dar, die es bei der Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 zu beachten gilt.*

Die Studie kann als Fahrplan für die Sanierung aller Wohngebäude in Hamburg verstanden werden. Sie enthält nicht nur detaillierte Erkenntnisse über die derzeitige Struktur sowie den Zustand aller Wohngebäude, sie plädiert auch für einen sinnvollen Einsatz der Ressourcen. Weder sollen Gebäude über die Maßen gedämmt werden, noch soll regenerativ erzeugte Energie in unzureichend ertüchtigten Wohnungen verschwendet werden.

Gleichwohl dürfte es nicht einfach sein, Hamburgs Immobilieneigentümer dazu zu bringen, die angestrebte Sanierungsquote von 1,8 Prozent des Bestands im Jahr tatsächlich umzusetzen. Denn die Frage, ob die mit der Studie vorgeschlagenen Maßnahmen so umgesetzt werden dürfen, ist noch nicht beantwortet. Nach wie vor wird in der Berliner Regierungskoalition um die Ausgestaltung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gerungen. Darin sind nicht nur die vielfach diskutierten Bestimmungen zum Anteil regenerativer Energieträger bei neuen Heizungsanlagen enthalten („Verbot von Gasheizungen“), es geht auch um die Frage, welche Wärmedämmung ein Neubau oder ein sanierter Altbau künftig aufweisen muss.

Solange auf dieser Ebene keine Klarheit herrscht, wird kaum eine Baumaßnahme geplant werden können. Wie die Studie darlegt, ist der Umfang der Sanierung der Bausubstanz abzustimmen mit dem künftigen Energieversorgungskonzept. Klimaziele und Energiewende hängen zusammen. Sie sind allerdings noch nicht hinreichend miteinander verknüpft. Darüber hinaus ist auch die Frage der Finanzierung der Maßnahmen vollkommen unklar. Nicht nur die Höhe der zu erwartenden Kosten aufgrund der seit Februar 2022 entstandenen Lieferengpässe sowie gestiegenen Preise ist noch

nicht neu kalkuliert – auch die Frage, welche Baumaßnahmen eigentlich gefördert werden, ist nicht beantwortet. Auch hier bedarf es weiterer Abstimmung zwischen den Hamburger Fachbehörden BSW und BUKEA sowie verbindlicher Regelungen der Bundesregierung.

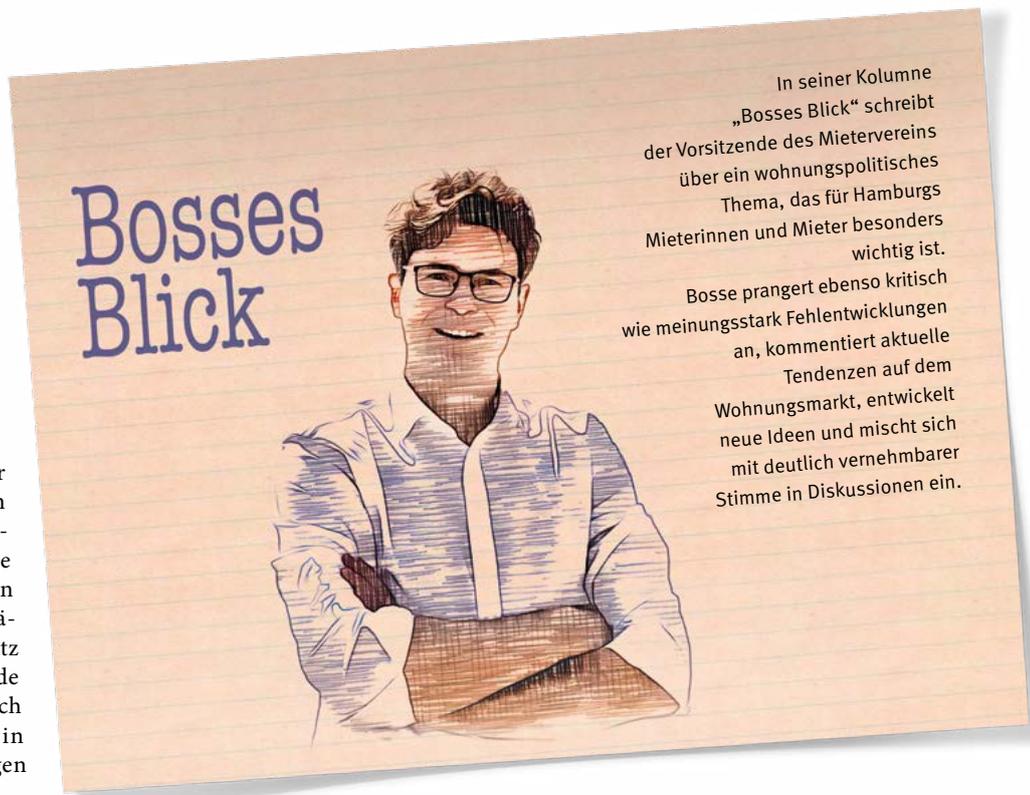
Was bedeutet der gegenwärtige Stillstand für die Mieterinnen und Mieter? Zunächst müssen wir jedenfalls kurzfristig nicht von einer Sanierungswelle ausgehen. Die gute Nachricht dabei: Baumaßnahmen mit Lärm und Schmutz, Gerüsten und Plänen werden nicht häufiger als bisher den Mietgebrauch stören. Auch sind Mieterhöhungen nach Modernisierungen nicht zu befürchten, solange keine Baumaßnahmen angekündigt werden. Für viele ist das ein erfreulicher Befund.

Andere, die sich eine energetische Verbesserung ihrer Wohnung herbeiwünschen, weil es in jedem Winter zum Schimmwachstum an den Außenwänden kommt oder weil die Kosten für die Heizung durch die Decke gehen, werden sich weiter gedulden müssen. Ihnen sei geraten, im Einzelfall die Mängelbeseitigung durchzusetzen und überhöhten Heizkostenabrechnungen zu widersprechen. Unser Arsenal mit Argumenten ist gut gefüllt. Eines kam gerade

hinzu: Zahlreiche Heizungsanlagen in Hamburg sind älter als 30 Jahre und damit illegal in Betrieb. Brennstoffkosten, die durch den Betrieb einer solchen Heizung entstehen, müssen zwangsläufig höher sein als zulässig. Der Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot liegt auf der Hand, die Abrechnung kann gekürzt werden.

Wir finden also für jeden Einzelfall eine Lösung. Was wir nicht finden, ist ein Weg in die Umsetzung der Klimaziele. Das ist zwar nicht direkt Aufgabe der Mieterinnen und Mieter, sie sind allerdings, wie alle Menschen, von den Folgen dieses Unvermögens betroffen.

Die „Machbarkeitsstudie zur Erreichung der Klimaschutzziele“ liefert in technischer Hinsicht eine Grundlage, leider aber nicht im Hinblick auf die Finanzierung und die Verteilung der Kosten. Ohne eine Klärung dieser Fragen und ohne eine konkrete rechtliche Ausgestaltung des GEG wird es aber nicht vorangehen.



* Die Gutachten können abgerufen werden unter <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/17027036/2023-04-03-bsw-machbarkeitsstudie/>

Illustration: Scheerer

Tafelsilber der Stadt wird nicht länger verkauft

Bürgerschaft beschließt
Verfassungsänderungen:
Grund und Boden bleiben in
städtischer Hand!

Lukas Bowen (Mieterverein zu Hamburg), Bernd Vetter (Mietergruppe Haynstraße/Hegestraße), Jan Michelson (Mieter helfen Mietern), Paul-Hendrik Mann (Mieterverein zu Hamburg) und Marc Meyer (Mieter helfen Mietern) freuen sich über den Erfolg der Volksinitiativen (von links).



Von Anna Salewski

Die Hamburgische Bürgerschaft hat mit deutlich mehr als der benötigten Zweidrittelmehrheit die in der Einigung der Senatsfraktionen mit den beiden Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden & Miete!“ vereinbarten Änderungen der Hamburger Landesverfassung beschlossen. Laut dem neuen Artikel 72 Absatz 6 der Hamburger Verfassung (HV) besteht nunmehr ein grundsätzliches Veräußerungsverbot für städtische Wohnungen und Wohngrundstücke. Der neue Artikel 73a HV enthält zudem eine Staatszielbestimmung in Bezug auf die Schaffung, Erhaltung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen.

„Endlich wird der Bodenspekulation mit ehemals städtischen Grundstücken ein Riegel vorgeschoben! Das Erbbaurecht wird so gestärkt und ermöglicht eine sozialere und nachhaltigere Wohnungspolitik in Hamburg. Das ist ein großer Erfolg, der sich auf lange Sicht auszahlen wird“, freut sich Rechtsanwalt Paul-Hendrik Mann vom Mieterverein zu Hamburg.

Die Volksinitiativen wurden unter anderem vom Mieterverein zu Hamburg, Mieter helfen Mietern und der Mietergruppe Haynstraße/Hegestraße ins Leben gerufen und unterstützt. Nachdem im Herbst 2020 die Unterschriftensammlung erfolgreich beendet werden konnte, folgten über zwei Jahre intensive Verhandlungen mit den Senatsfraktionen. Es konnte ein Kompromiss erzielt werden, der bereits Ende 2022 öffentlich vorgestellt und mit jeweils einer Senatsdrucksache zu jeder der beiden Volksinitiativen in die Hamburgische Bürgerschaft eingebracht wurde.

Die Bürgerschaft hat die Einigung bezüglich der „Mieten-Volksinitiative“ bereits beschlossen. Es sollen künftig auf einem Anteil von einem Drittel der für den Wohnungsbau vorgesehenen städtischen Flächen jährlich 1.000 dauerhaft mietpreisgebundene Wohnungen nach unserem Grundgedanken gebaut werden. Hierbei sollen die Miethöhen in den ersten 50 Jahren nach Baufertigstellung über die Wohnraum-Förderprogramme gesteuert werden. Im Anschluss erfolgen für weitere 50 Jahre Mieterhöhungen ausschließlich im

Rahmen der in den Erbbaurechtsverträgen gesetzten sozialverträglichen Grenzen. Jetzt hat die Hamburgische Bürgerschaft auch die Einigung bezüglich der „Boden-Volksinitiative“ abgestimmt und die vereinbarten Verfassungsänderungen verabschiedet. Diese beinhaltet ein grundsätzliches Veräußerungsverbot städtischer Grundstücke, welches für alle Wohnungen und Wohngrundstücke der Stadt nun in die Hamburger Verfassung aufgenommen wurde.

Nachdem die Hamburger Bürgerschaft den mit den Initiatoren der Volksinitiativen verhandelten Kompromiss parlamentarisch abschließend verabschiedet hat, wurde auch die zweite Volksinitiative „Boden und Wohnungen behalten – Hamburg sozial gestalten! Keine Profite mit Boden & Miete!“ förmlich zurückgenommen.

Die Initiatoren danken allen Menschen, Organisationen und Initiativen, die „Keine Profite mit Boden & Miete!“ unterstützt haben. Alle Hamburgerinnen und Hamburger sind aufgefordert, auch weiterhin die Ziele der Volksinitiativen und deren Umsetzung zu unterstützen. ■

Das Porträt: Malte Siegert, Vorsitzender des NABU-Landesverbands Hamburg Vom Kneipenwirt zum NABU-Chef



Von Volker Stahl

Malte Siegert ist ein Handschuh in allen Gassen. Nach dem Abitur absolvierte er eine Ausbildung zum Restaurantfachmann, arbeitete im Hotel-Marketing und als Journalist, eröffnete eine Kneipe, machte sich mit einem Partyservice selbstständig und studierte nebenher. 2003 hatte der heute 58-Jährige sein Damaskus-Erlebnis, als er beim Naturschutzbund (NABU) als Mitarbeiter eines Wasservogelreservats anheuerte. Früher sei er laut eigener Auskunft ein „kompletter Normalo“ gewesen, nun hatte er seine Lebensaufgabe – den Naturschutz – gefunden.

Mit Ende 30 suchte Malte Siegert eine neue Herausforderung. Ein Freund holte ihn in das Wasservogelreservat Wallnau auf Fehmarn – eine naturtouristische Einrichtung des NABU, die Siegert später leitete. Das 300 Hektar große Idyll an der Ostsee habe sein Leben, seine Haltung, sein Denken von Grund auf verändert, blickt Siegert knapp zwei Jahrzehnte später auf sein bewegtes Leben zurück. „Über die geplante Fehmarnbeltquerung bin ich zum Thema Infrastruktur gekommen und habe für den NABU-Bundesverband weitere Aufgaben übernommen.“ 2012 fragte ihn der damalige Hamburger NABU-Chef Alexander Porschke, ob er Lust hätte, in der Hansestadt den Bereich Umweltpolitik zu übernehmen. Siegert willigte ein und beschäftigte sich vor allem mit Lösungsansätzen zur Reduzierung von Emissionen in europäischen Hafenstädten. Dabei nahm er besonders die Kreuzfahrtschiffe ins Visier.

Seit 2020 ist Malte Siegert Vorsitzender des Hamburger Landesverbands, übrigens der erste hauptamtliche. „Ich habe nichts geplant, aber schöner als so, wie es gelaufen ist, hätte ich es mir nicht wünschen können“, sagt er über seinen Job, in dem er in den kommenden Jahren „mit unterschiedlichen Akteurinnen und Akteuren der Stadtgesellschaft die sozial-ökologische Transformation Hamburgs“ begleiten will. Das ginge nicht immer ohne Konflikte, konstatiert der Naturschützer, er sei aber frohen Mutes, denn: „Hamburg ist ein überschaubares Terrain, die Beteiligten treffen sich oft in unterschiedlichen Zusammenhängen.“

Auf die Frage, ob er auch „Nachfolger“ des ehemaligen Hamburger BUND-Chefs Manfred Braasch werden wolle, der – bis zu seinem Seitenwechsel in die Behörde – den rot-grünen Senat in Sachen Umweltschutz vor sich hergetrieben hatte, antwortet Siegert ausweichend: „Mit Schwarz-Gelb wäre es, was Natur und Umwelt angeht, wahrscheinlich schlechter. Das bedeutet nicht, dass unter Rot-Grün alles gut wäre. Wir loben da, wo es angebracht ist. Zum Beispiel bei der Einigung der NABU-Volksinitiative ‚Hamburgs Grün erhalten.‘“ Zehn Prozent der Landesfläche unter Naturschutz zu stellen, 20 Prozent als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen und 60 Personalstellen für den Naturschutz in den Behörden zu schaffen, sei „wegweisend“.

Eine Breitseite für die Öko-Partei, früher ein natürlicher Verbündeter der Natur- und Umweltschützer, kann sich Siegert doch nicht

verkneifen: „Gegenwärtig müssen wir vor allem die Grünen verstärkt daran erinnern, dass bei deren vornehmlicher Fokussierung auf den Klimaschutz die Arten- und Lebensräume, die Biodiversität, unter die Räder zu kommen drohen. Ausgerechnet bei den Grünen!“ Auch dass im Hamburger Stadtwald mit großen Harvestern für ein paar Kubikmeter Holz eine Schneise der Verwüstung geschlagen werde, missfällt dem NABU-Chef ebenso wie die Zerstörung der letzten Restmoorflächen für den Bau der A 26 Ost: „Es ist doch widersinnig, dass gleichzeitig das Bundesumweltministerium in den kommenden Jahren vier Milliarden Euro ausgeben will, um Ökosysteme wie Wälder, Feuchtwiesen oder Moore zu renaturieren, während weiter gehandelt wird, als gäbe es kein Morgen.“ Jetzt „brauscht“ der Lobbyist der Hamburger Natur und Umwelt doch und geißelt auch den Vorstoß von Bürgermeister Tschentscher, Windenergieanlagen auch in Naturschutzgebiete bauen zu wollen. Das sei „völlig kontraproduktiv“.

Was macht ein Mann, der von sich sagt, der Beruf sei sein Hobby, eigentlich angesichts zahlreicher Abendtermine und Wochenendarbeit in seiner raren Freizeit? Die Stichwörter Badminton und Wandern fallen, auch Lesen, zurzeit das Werk „Weltunordnung. Die globalen Krisen und die Illusionen des Westens“ des an der Bundeswehr-Universität lehrenden Professors Carlo Masala, was die Vermutung nährt, dass Siegert zumindest beim Ukraine-Krieg voll auf Grünen-Kurs ist.

Und dann geht's auch gerne ins wahre Grüne – die Fischbeker Heide, die Siegert für Ausflüge empfiehlt. Er mag aber auch Industrienatur und ist im Sommer gern im Elbpark Entenwerder oder auf Kaltehofe. Naturfreunden legt er einen Abstecher in den Duvenstedter Brook oder in die NABU-Vogelstation Wedeler Marsch nahe. „Spannend sind aber auch Fahrradtouren durch den Hafen. Es ist erstaunlich, wo die Natur sich überall durchsetzt. Sie kann ohne uns, wir aber nicht ohne sie.“ Das wäre natürlich ein schönes Schlusswort, doch im *MieterJournal* darf das Thema „Wohnungsbau und Naturschutz“ nicht unerwähnt bleiben. 2018 hatte Siegert in einem Interview betont, die Stadt solle die Nachverdichtung nicht übertreiben. Heute sagt er: „Wir brauchen mit der sogenannten ‚doppelten Innenentwicklung‘ beides. Neben dem Wohnungsbau muss auch gleich eine ausreichende Grünversorgung sichergestellt werden. Und damit ist nicht gemeint, einen Kunstrasenplatz als Grünfläche zu deklarieren. Jede kleine Ecke zuzubauen, macht die Menschen am Ende auch nicht froh.“

Das Verhältnis zum Mieterverein habe sich zuletzt „von der Konfrontation stärker zur Kooperation gewandelt“, sagt Siegert. „Unstrittig ist, dass wir sowohl weiteren und vor allem günstigen Wohnraum benötigen und auch die entsprechende Grünversorgung völlig unstrittig ist.“ Dissens gebe es aber zuweilen bei der Frage, ob Stadtentwicklung auf der „grünen Wiese“ stattfinden müsse. Siegert empfiehlt, Industrieflächen für den Wohnungsbau umzuwidmen und sieht entlang der Magistralen ein Potenzial für 120.000 Wohnungen. Dem dürfte auch Mietervereins-Chef Rolf Bosse beipflichten. ■

HAMBURG
Zahl **18.212**
Nachtspeicherheizungen gab es 2022 in Hamburg mit einem Gesamtverbrauch von 99.511.185 Kilowattstunden. Die Anzahl dieser mit Nachtstrom betriebenen und damit für den Verbraucher sehr teuren Heizungen hat sich seit 2011 halbiert.
Quelle: : Kleine Anfrage der Abgeordneten Heike Sudmann und Stephan Jersch an den Senat (Drucksache 22/11467)

Checkliste

Gemeinsam mieten

(eif) Möchten mehrere Personen gemeinsam eine Wohnung anmieten, sind einige Besonderheiten zu beachten. Wer unterzeichnet den Vertrag, wer ist Ansprechpartner und wie kann die Gemeinschaft aufgelöst werden? Trennt sich eine Wohnungsgemeinschaft, stellt sich oft die Frage, was aus dem gemeinsamen Mietvertrag wird. Die Beantwortung dieser Fragen hängt – wie immer – von der genauen Ausgestaltung des Vertrags ab. ■



Buchtipp

Grüne Oase

(vs) Friedhöfe sind heute nicht nur Orte der Trauer, sondern dienen als grüne Oasen auch zur Erholung. Zu den eher unbekannteren Begräbnisstätten in Hamburg zählt der Alte Niendorfer Friedhof, der 1770 auf einer altgermanischen Thingstätte zusammen mit der achteckigen Barockkirche als Kirchhof errichtet worden war. Weil dieser Bestattungsplatz rund um das Gotteshaus bald nicht mehr ausreichte, wurde er 1847 zum Friedhof erweitert. Dort befinden sich heute 2.350 Gräber mit 6.500 Plätzen auf 4,5 Hektar. Angrenzend an die vielbefahrene Kollaustraße haben dort einige bekannte Hamburger Familien wie die Amsincks, Berenberger-Gosslers und Mercks ihre Ruhestätten, oftmals imposante Mausoleen. Historischer Hintergrund: Der Hamburger Geldadel baute sich mit Vorliebe Villen in den damaligen Vororten Lokstedt, Niendorf und Schnelsen – und wollte auch dort begraben sein, wo er einst der Sommerfrische gefrönt hatte. Seit 1997 ruht auch Jupp Posipal, Fußball-Weltmeister von 1954, auf dem idyllischen Gottesacker. ■



Manfred Meyer: Der Alte Niendorfer Friedhof – ein Vierteljahrtausend Niendorfer Bestattungskultur, Edition Forum Kollau, Hamburg 2022, 288 Seiten, 24,50 Euro

Kündigungskalender

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

wir jeweils den Tag, an dem das Mietverhältnis bei dreimonatiger Kündigungsfrist endet, und schließlich den Termin für die späteste Rückgabe der Wohnung. Die Termine gelten auch bei einer vom Vermieter

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

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
3. Juni 2023	31. August 2023	1. September 2023
4. Juli 2023	30. September 2023	2. Oktober 2023
3. August 2023	31. Oktober 2023	1. November 2023
4. September 2023	30. November 2023	1. Dezember 2023

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

Buchtipp

Massenmobilität als Postkartenmotiv

Von Britta Warda

Der Architekt Ulrich Brinkmann hat eindrucksvoll und auf ungewöhnliche Weise das Genre Postkarte zu seinem wissenschaftlichen Forschungsobjekt gemacht. Im vorliegenden Buch untersucht er anhand dieser aussagekräftigen Bildquellen die Massenmobilisierung in der DDR und BRD nach 1945 und dokumentiert die massive Umgestaltung der Städte und Landschaften.

Die Autoindustrie übernahm nach dem Zweiten Weltkrieg hierzulande die Rolle der demontierten Rüstungsindustrie. Der vielgeliebte fahrbare Untersatz war bald für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich und stand für Wohlstand und Freiheit. Dieser automobilen Lebensstil spiegelt sich auf Ansichtskarten der 1950er- bis weit in die 1980er-Jahre wider. Seine Insignien galten als würdige Motive, was uns heute eher verwundert. Damals jedoch fischte man ohne Irritation Bilder von Umgehungsstraßen, Autobahnen, Tunnelansichten, Brücken und Parkplätzen aus dem Briefkasten. Heute dienen diese Bauwerke als Symbol eines überholten Mobilitätskonzepts. Erst in den 1990er-Jahren beginnt die autogerechte Stadtplanung allmählich aus der Mode zu kommen.

Im Osten düsen Trabant, Wolga 21, Wartburg und Barkas-Bus, im Westen Opel Rekord, Ford 17m und natürlich der VW-Käfer über die Straßen und Plätze. Was auf den Ansichten allzu oft fehlt, sind Passanten! Der Fußgänger scheint in der autogerechten Stadt nichts verloren zu haben. In der Stadtplanung dieser Zeit existiert der Großstädter nur noch als Autofahrer.

Die Hamburger Ost-West-Straße, heute Willy-Brandt-Straße und Ludwig-Erhard-Straße, gilt als ein Paradebeispiel für den Wiederaufbau zerstörter Städte, der sich konsequent am wachsenden

Autoverkehr ausrichtete: Der zwischen 1953 und 1963 gebaute „Straßendurchbruch“ sollte auf 2,5 Kilometer Länge und 36 Metern Breite, sechsspurig ein schnelles, hindernisloses Fortkommen zwischen Altona im Westen und den Elbbrücken im Osten ermöglichen. Vorbei am Wahrzeichen Michel und dem Mahnmal der zerstörten Nicolaikirche, um den Autofahrern im Vorbeifahren noch schnell die Attraktivität der Stadt vor Augen zu führen. Das Fortkommen selbst spielt die Hauptrolle. Aussteigen, Schauen und Verweilen sind nicht vorgesehen.

Neben dem Bau von Straßen aller Art entstanden in wenigen Jahrzehnten modernste Tunnel und Brücken. Als Hamburger Beitrag ist natürlich die imposante Köhlbrandbrücke vertreten, als Postkartenmotiv bestens geeignet! Überregional bekannt ist sie eher als ein bloßer Infrastrukturbau und spiegelt den technischen Fortschritt ihrer Entstehungszeit wider. Niemand hätte damals gedacht, dass solche modernen Bauwerke nur 50, 60 Jahre später zum Sanierungsfall würden. Daran ist nicht nur der damals überschätzte Baustoff Beton schuld – die Brücken waren einst nur für einen Bruchteil des über sie hinweg rollenden Verkehrs geplant.

Weitere Kapitel beschäftigen sich mit architektonischen Wahrzeichen des Automobil-Kults: Tankstellen, Parkhäuser und Produktionsstätten. Für seine spannenden, kenntnisreichen Beiträge hat der Autor über 260 Abbildungen aus vielen Städten ausgewertet. Schade nur, dass der mausgraue Einband nicht erahnen lässt, was für ein Schatz sich zwischen seinen Deckeln verbirgt.

Ulrich Brinkmann: Vorsicht auf dem Wendehammer!
Die Straße als Element des Städtebaus:
Ansichtspostkarten in der DDR
und der Bundesrepublik 1949 bis 1989,
DOM publisher, Berlin 2023, 288 Seiten, 28 Euro

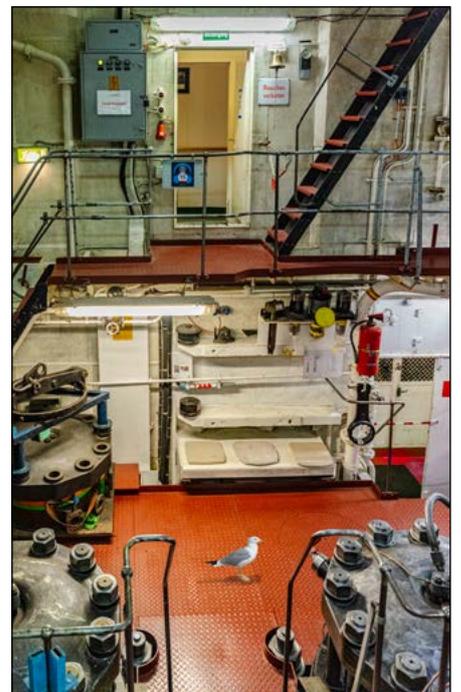
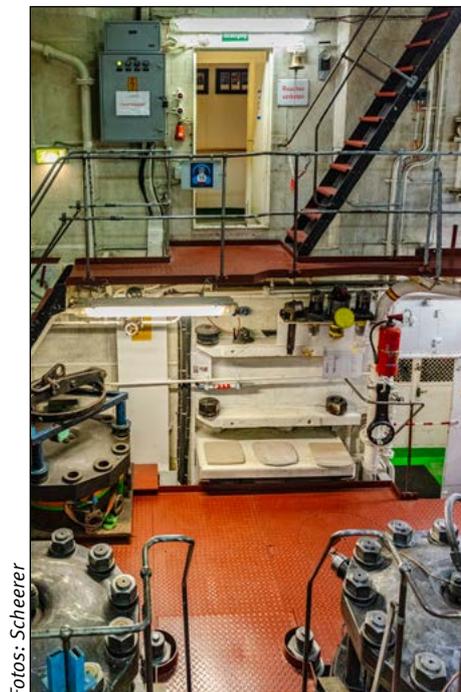


Hamburger Bilderrätsel (11)

Cap San Diego

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 vom MieterJournal.

Auflösung aus Heft 1/2023:



Fotos: Scheerer



Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

Unverhofft kommt oft“, weiß der Volksmund. Immer wieder tätigen Mieter in der Erwartung einer langfristigen Nutzung erhebliche Investitionen in die Wohnung. Da wird die einfache Dekoration mit Raufasertapete ersetzt durch aufwendig glatt gespachtelte Wände. Da wird ein hochwertiger Parkettboden anstelle des PVC-Belags eingebracht. Da werden Fliesen verlegt, Bäder komplett erneuert und Einbauküchen installiert. Kommt es zu einer Veränderung der Lebensumstände, ist die bisherige Wohnung plötzlich nicht mehr kompatibel mit den Bedürfnissen ihrer Bewohner. Lang sind die Gesichter dann, wenn in der Rechtsberatung vermittelt werden muss, dass für eingebrachte Werte nicht automatisch vom Vermieter Ersatz zu leisten ist. Erst recht, wenn der Vermieter den Rückbau fordert und weitere, teilweise erhebliche Kosten drohen. Warum regelt das Gesetz nicht, dass der Vermieter automatisch Verbesserungen der Mietsache honorieren muss, wenn er von ihnen profitiert? Weil dies der Privatautonomie zuwiderlaufen würde – eine der Grundlagen unseres Zivilrechts. Wer einem anderen einen Vermögenszuwachs aufdrängt, dessen Investition ist nicht geschützt.

Klären Sie also unbedingt vorab, wie im Fall der Kündigung mit eingebrachten Verbesserungen umgegangen werden soll!

Dr. Rolf Bosse

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Preisrätsel

Ältesterrat	▼	Gelenkschwulst	▼	Kastenmöbel	Hafenstadt auf Mallorca	▼	Erwerb, Anschaffung
unser Erdteil	▶			5			ugs.: erotisch-attraktiv
ungebraucht	▶			zu Ende	▶		
Beseitigung v. Missständen	▶	4					
Aufgussgetränk	▶			fliederblauer Farbton		neblig, dunstig	
mit von der Partie	Sülze		engl. weibl. Titel				6
▶	▶				Trag- u. Reiffier in südl. Ländern		ein Farbton
Zeichen für Selen	▶		inhaltslos engl.: Kuh				
span. Maler (Pablo) † 1973	▶		1				2
▶				Kühlmittel	▶		®
Kurzwort für ein Urreptil		längster Strom Europas	3				s0811-5

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

Raten Sie doch wieder mit!

Es werden 10 Buchgutscheine im Wert von 15 Euro verlost.

Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum 15. Juli 2023 an:
Mieterverein zu Hamburg

-Rätselredaktion-
Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg
Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 1/2023 lautet:
VAMPIR

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

www.blauer-engel.de/uz195

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

RG4

Dieses Druckerzeugnis wurde mit dem Blauen Engel gekennzeichnet.

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

Redaktion:

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

Gestaltung:

Wolfgang Scheerer: Fotografik Hamburg

Verlag / Druck / Anzeigen:

a & c Druck und Verlag GmbH
Theodorstraße 41 d, 22761 Hamburg
Tel. (040) 43 25 89-0, Fax (040) 43 25 89-50
kontakt@auc-hamburg.de

Anzeigentarif:

Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

Erscheinungsweise:

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

Bezug:

Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten



STADTREINIGUNG.HAMBURG

ENERGIESPARMODELL

Biomasse verwerten heißt
Ressourcen schonen.
Mach mit. Für Hamburg.



HAMBUR 
DREHT DAS

Die Energiespar-Initiative
für unsere Stadt.