

MieterJournal

Hamburgs Innenstadt soll attraktiver werden

Mehr Wohnungen
und Grün,
weniger Büros
und Verkehr



Porträt: **Prof. Dietmar Walberg, Bauexperte**
Ohlsdorf: **Mieter wehren sich gegen Quantum**
Stadtteil-Rundgang: **Kirchdorf**

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 Kostenvorschlag sind selbstverständlich
- Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr
- Verkauf und Verleih von Umzugsbedarf



Benjamin
Bewernick
Diploport



Michael
Bewernick
Geschäftsführer
Vorstandmitglied
der IFAO 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



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

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

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

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
Königshütter Straße 24a
D-22049 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,**

„Ihre Sichtweise ist leider nicht neutral und einseitig!“, begründete ein langjähriges Mitglied seine Kündigung Ende Januar. Der Mieterverein würde sich „politisch engagieren“ und sei „linkslastig geworden“. Dabei gäbe es „auch linksradikale Gewalt und zudem antichristliche Stimmung gegen bekennende Christen“. Dass dies „gar nicht erwähnt“ werde, wurde beklagt.

Solche Bedenken nehme ich sehr ernst und darf Ihnen versichern, dass sich der Mieterverein zu Hamburg, der sich seit jeher politisch für die Interessen der Mieterinnen und Mieter engagiert und auch zu diesem Zweck gegründet wurde (!), jederzeit gegen jedwede antidemokratische Bewegung wenden wird, wenn es die Erfüllung seiner satzungsgemäßen Aufgaben erfordert. Denn die Sichtweise des Mietervereins war natürlich niemals neutral, sondern einseitig auf die Interessen der Mieterinnen und Mieter gerichtet.

Und die AfD, die in der Kündigung zwar nicht erwähnt wurde, aber doch im Rahmen der großen Kundgebungen für Demokratie und gegen Rechtsextremismus, zu welchen der Mieterverein zum Unmut des Mitglieds aufgerufen hatte, thematisiert wurde, ist eine mieterfeindliche Partei. Nicht vermietetfreundlich wie die FDP, sondern so richtig mieterfeindlich. Mit ihrem Bekenntnis, aus Deutschland ein Land der Wohneigentümer machen zu wollen, sagt diese Partei dem Mieten insgesamt den Kampf an. Dabei gibt es gute Gründe für jede Form des Wohnens und dies ist von jeder Partei anzuerkennen, so lautet unsere Forderung. Wie undemokratisch oder rechtsradikal diese Partei und ihr Umfeld sind, darüber sind die Ansichten äußerst verschieden. Hier habe ich meine private Meinung, aber angesichts ihrer mieterfeindlichen Ausrichtung braucht es hierüber gar keine Debatte.

Die AfD – aber so richtig mieterfeindlich!

Wie groß und zahlreich die Probleme, Sorgen und Herausforderungen vieler Haushalte derzeit sind, wird deutlich angesichts des enormen Mitgliederzulaufs, den unser Verein seit dem vergangenen Oktober verzeichnet. Ich möchte Ihnen hiermit „danke“ sagen für Ihr Vertrauen! Und für Ihre Geduld, denn angesichts der großen Zahl von Mieterhöhungen, Nebenkostenabrechnungen, Wohnungsmängeln oder gar Eigenbedarfskündigungen, kann nicht jedes Anliegen kurzfristig geklärt werden. Dennoch halten wir unser Leistungsversprechen und kümmern uns um alle Anliegen unserer Mitglieder. Und sollte es einmal haken, sprechen Sie uns an! Wir finden eine Lösung – dank des Engagements des gesamten Teams des Mietervereins, auf das ich unglaublich stolz bin.

Eine Bitte möchte ich an Sie richten: Helfen Sie uns, Ihnen zu helfen. Wie Sie unseren letzten Heften entnehmen konnten, ist im Mieterverein die Digitalisierung in vollem Gange. Die Instrumente des Legal Tech und der KI unterstützen unsere Beratung, indem sie bei der Klärung und Bewertung des Sachverhalts entscheidende Zuarbeit leisten. Niemals wird ein Mitglied unseres Vereins durch KI beraten werden, immer werden Sie einen persönlichen Ansprechpartner finden. Doch nutzen Sie den Mitgliederbereich auf unserer Internetseite, wenn Sie eine Beratungsanfrage an uns richten wollen, dort sitzt das digitale Helferlein.

Mieterverein wächst weiter

Packen wir das Jahr 2024 gemeinsam mit Mut und Zuversicht an, dann wird alles gut!

Ihr Dr. Rolf Bosse
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiterin: Amelie Richter; Leserbrief
- 5 Meldungen, Erfolgsgeschichten (3);
Wussten Sie: Wohnen auf Hausbooten

Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Neues Leben für die Hamburger Innenstadt
- 9 Interview zur Titelstory:
Prof. Thomas Krüger, HafenCity Universität
- 10 Clubsterben in Hamburg
- 11 Senat plant Hochleistungsbusstrecke nach Schenefeld
- 12 Stadtteil-Rundgang (28): Kirchdorf
- 14 Ohlsdorfer Mieter machen gegen Quantum mobil
- 15 Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (16): Oelsners Altona

Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden:
Garten- und Balkonnutzung
- 22 BGH-Urteile, Folge 83

Politik & Wohnen

- 24 Kolumne „Bosses Blick“:
Energetische Sanierung aus Mietersicht
- 25 Mietrechtliche Änderungen
- 26 Studentisches Wohnen
- 27 Baulandstrategie des Senats

Vermischtes

- 28 Porträt: Prof. Dietmar Walberg,
Experte für zeitgemäßes Bauen
- 29 Buchtipp: Dekoloniale Perspektiven;
Checkliste: Balkonnutzung; Zahl
- 30 Buchtipp: Der Philosophenturm;
Bilderrätsel
- 31 Miете-Witz; Kreuzworträtsel; Impressum



Titelbild:
Hamburgs Innenstadt soll attraktiver werden: Mehr Wohnungen und Grün, weniger Büros und Verkehr.
Visualisierung: Scheerer

LESERBRIEF

Interview zur Titelgeschichte, MJ 4/2023

Sehr geehrter Herr Dr. Bosse,

wie schön, wenn Herr Flomm vom Grundeigentümer-Verband sich über den Mietenspiegel als einem „bewährten Instrument“ freut. In der Tat liefen die letzten Jahre blendend für die Immobilienbesitzer, denn Mieterhöhungen dank eines steigenden Mietenspiegels sind in aller Regel nicht in die Finanzierung eines Gebäudes eingepreist. Das bedeutet für den Vermieter einen geschenkten Gratisgewinn. Ich wohne in Barmbek-Süd in einem Altbau von 1911. Dieses Gebäude und alle jemals erfolgten Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen sind durch die Mieteinnahmen von nunmehr 113 Jahren mehrfach abbezahlt. Theoretisch dürfte meine Kaltmiete nur noch aus Instandhaltungskosten bestehen. Leider wurde das Haus in den letzten Jahren zweimal weiterverkauft, ich werde ausgepresst – dem „bewährten Instrument“ sei Dank!

Mit freundlichen Grüßen, Marcel Klinkhammer.

Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrter Herr Klinkhammer,

begründet werden die Mietsteigerung mit steigenden Unterhaltungskosten und der Notwendigkeit von Investitionen in die Modernisierung. Zur Wahrheit gehört aber auch, dass Immobilien-Eigentümer bisher stets mit Förderung gelockt werden mussten, um ihren Bestand zu modernisieren. Das ist jetzt, wo für den Klimaschutz CO₂-Neutralität hergestellt werden soll, nicht anders. Deshalb wünsche ich mir ebenfalls, dass im Vergleichsmietensystem das Element der realen Kosten für den Erhalt der Immobilie Eingang findet und wir nicht nur einen Mietenspiegel haben, der sich ausschließlich aus den am Markt erzielbaren Mieten speist.

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. Per Post an Mieterverein zu Hamburg, Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg.



Fotos: privat/Salewski

WAS MACHEN SIE SO, AMELIE RICHTER?

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

(as) Amelie Richter unterstützt seit März 2023 die Rechtsabteilung des Mietervereins. Nach dem Studium an der Uni Hamburg hat die Juristin in Kanzleien gearbeitet, zuletzt in einer Wirtschaftskanzlei, wo sie zwei Jahre lang als Prozessanwältin Versicherungen vor Gericht vertreten hat. Danach fing sie an, für die kirchliche Hilfsstelle Fluchtpunkt Geflüchtete in Asylfragen zu beraten und zu vertreten. „Mir wurde klar, dass ich etwas Soziales machen möchte und Menschen helfen will“, sagt die 35-Jährige, die sich freut, beim Mieterverein wieder im Zivilrecht zu arbeiten. Die gebürtige Hamburgerin ist Mieterin und wohnt mit ihrem Lebensgefährten zusammen. Vor zwei Jahren zog der Parson-Russell-Terrier Spot (Foto) ein, mit dem Richter viel Zeit in der Natur verbringt und im Januar zum ersten Mal eine Demo besucht hat. Abschalten kann die Juristin am besten beim Malen ihrer „großen, bunten Bilder“. Die Malerei ist eine Familientradition, ein Hafenbild des Großvaters schmückt Richters Küche. Auch ihre Mutter ist Künstlerin.

Was mögen Sie an Ihrem Job?

Den Kontakt mit Menschen. Mir gefällt auch, dass ich durch die Arbeit hier gesellschaftspolitische Anliegen in der Praxis mitbekomme und vielleicht auch im Einzelfall über das Mietrecht ein bisschen mitwirken kann, gerade was Energiewende und Klimawandel betrifft.

Wie sieht Ihre ideale Mittagspause aus?

Mit meinen Kolleginnen und Kollegen ins Fräulein Fritz Mittagessen gehen.

Was lässt Ihr Herz höher schlagen?

Mein Hund. Wenn ich mit ihm in die Natur fahre, macht er Freudenrunden, springt um mich herum. Auch wenn ich nach Hause komme, werde ich freudig begrüßt. Da geht mir das Herz auf.

Was essen Sie zum Frühstück?

Zum Frühstück esse ich fast jeden Morgen ein Schokocroissant, obwohl es ungesund ist.

Welches Buch hat Sie zuletzt begeistert?

Dunkelkinder von Nora Luttmer. Das ist ein Krimi, der in Hamburg spielt und der erste Teil einer Reihe, die mich in letzter Zeit am meisten begeistert hat.



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: 8. April, 6. Mai, 3. Juni

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

Meldungen

Mehr Schutz vor Immobilienspekulationen in Lokstedt und Stellingen

(as) Der Hamburger Senat hat in Lokstedt Vorkaufsrechtsverordnungen für die Bereiche Behrmanplatz, Siemersplatz, Kollaustraße sowie in Stellingen entlang der Magistralen Kieler Straße und Volksparkstraße erlassen. Dadurch kann die Stadt Hamburg im Fall von Grundstücksverkäufen diese Liegenschaften bevorzugt selbst erwerben. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist möglich, wenn über einen Grundstücksverkauf Vorhaben umgesetzt werden sollen, die den städtebaulichen Entwicklungszielen widersprechen.

„Vorkaufsrechte ermöglichen es der Stadt Hamburg in Grundstücksverkäufe einzutreten, durch die eine sinnvolle weitere städtebauliche Entwicklung gefährdet wird, etwa durch spekulative Investoren“, erklärt Karen Pein, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen. „In diesen Fällen können wir das betreffende Grundstück bevorzugt erwerben, damit es im Sinne der Stadt genutzt wird. Durch die neuen Vorkaufsrechtsverordnungen sichern wir daher wichtige städtebauliche Ziele ab – in Lokstedt unter anderem die Entwicklung des an der entstehenden U5 gelegenen, zentralen Quartiers am Behrmanplatz, hin zu einem lebendigen Zentrum mit neuen Wohnungen, Arbeitsplätzen und öffentlichen Angeboten. In Stellingen spielen die Bereiche an der Kieler

Straße und der Volksparkstraße zudem eine große Rolle im Rahmen der weiteren Magistralenentwicklung.“

Trotz Neubaus von 2.380 Sozialwohnungen schrumpft der Bestand weiter

(as) 2023 wurden 2.380 neue Sozialwohnungen in Hamburg fertiggestellt. Zu wenige, um den Schwund durch das Auslaufen der Preisbindungen auszugleichen. „Die Zahlen sind alarmierend“, sagt Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. „Seit Jahren hinkt der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland dem Bedarf hinterher – Hamburg macht da trotz aller Bemühungen keine Ausnahme“, so Bosse. Es fehlen laut aktueller Studie „Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland“ vom Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ mindestens 4.700 öffentlich geförderte Wohnungen.

Diese Unterdeckung wird nach Schätzungen des Mietervereins in den nächsten Jahren weiter steigen. Zwischen 2023 und 2028 fallen in Hamburg 22.058 Wohnungen aus der Bindung – fast 4.500 Wohnungen im Jahr. „Wie es aussieht, wird sich der negative Trend bei den Sozialwohnungen fortsetzen“, fürchtet Bosse. „Hieraus müssen wir als Stadtgesellschaft Konsequenzen ziehen.“ Denkbar wären der Ankauf von Belegungsrechten, die Ausübung städtischer Vorkaufsrechte sowie die Schaffung eines gemeinnützigen Bestands- und Neubausegments.

Wussten Sie ...

... dass in Hamburg „Wohnen auf dem Wasser“ möglich ist?

(sd) Die Belegung von Wasserflächen durch Hausboote soll in Hamburg einen neuen städtebaulichen Akzent setzen. SPD und Grüne in Hamburg-Mitte hatten 2008 in ihrer Koalitionsvereinbarung formuliert, den Bezirk als „Bezirk am Wasser“ zu profilieren. Ein Kernelement dabei ist das Wohnen auf dem Wasser. Seit 2009 koordiniert das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Pilotprojekte am Norderkai- und Victoriakai-Ufer. Auch am Eilbekkanal wurde 2010 in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Nord ein Projekt realisiert. Geeignete Gebiete befinden sich außerdem in den Stadtteilen Hammerbrook, Hamm und Wilhelmsburg – und zwar im Mittel-, Süd-, Sonnin-, Rückers-, und Veringkanal. Im Gegensatz zu den Niederlanden, wo Hausboote meistens ähnlich wie Schiffe behandelt werden, ist in Deutschland bei der Genehmigung neben dem Wasser- auch das Bauplanungsrecht zu beachten. Man hat darauf verzichtet, Hausboote der Landesbauordnung zu unterstellen, um den Umbau vormaliger Schiffe zu erleichtern. Die Erschließungskosten für Hausbootplätze sind wie auch die Kosten für Versicherungen und dem Schwimfähigkeitsnachweisen von den Antragstellern zu tragen.



Foto: Szameitat

**Vermieterin wollte Rentnerin rausmobben**

(as) Vor 35 Jahren zog Waltraud Karsch (82, Foto) mit ihrem Ehemann in eine Wohnung in Mümmelmannsberg. Das Paar lebte gern in der Erdgeschosswohnung im Anbau eines Einfamilienhauses – bis die Wohnung vor 13 Jahren verkauft wurde. Sie traten in den Mieterverein ein und ließen als erstes eine Mieterhöhung prüfen. Nach dem Tod von Uwe Karsch vor drei Jahren, spitzte sich die Situation weiter zu. „Der Mann meiner Vermieterin stand vor der Tür und verlangte, dass ich einen neuen Mietvertrag unterschreibe. Da war Uwe noch gar nicht unter der Erde“, erinnert sich Karsch. Nach Rücksprache mit dem Mieterverein lehnte die Rentnerin den neuen Vertrag ab, der eine höhere Miete und schlechtere Konditionen vorsah. Was folgte, bezeichnet Karsch als Schikane, die sie zermürben sollte. „Sie wollten mich so schnell wie möglich raushaben. Dabei habe ich ihnen gesagt, dass ich nach dem Tod meines Mannes zu meinen Kindern ziehen werde und sie eine Wohnung für mich suchen“, sagt Karsch. Ihre Vermieterin zog in die Wohnung über ihr ein, begann

einen Ausbau, für den das gesamte Haus eingerüstet wurde. Garten und Terrasse kann Karsch seit fast drei Jahren nicht mehr nutzen. Eine Mietminderung, die sie mithilfe des Mietervereins durchsetzte, erkannte die Vermieterin nicht an, schickte Mahnungen und verklagte Karsch. Immer wieder musste sich die Rentnerin wehren, denn Mängel beseitigte die Vermieterin nicht mehr, verlangte stattdessen mehr Miete. „Ohne den Mieterverein hätte ich niemanden gehabt. Man hat mir immer Mut zugesprochen, dafür bin ich sehr dankbar“, sagt Karsch. Sie ist trotzdem froh, nun endlich zu ihren Kindern ziehen zu können und den Ärger der letzten Jahre hinter sich zu lassen.



Foto: Salewski

Hamburgs Innenstadt soll aufleben

Die Zauberformel lautet: mehr Wohnungen und Grün, weniger Büros und Verkehr



Von Volker Stahl

Binnenalster, Kontorhausviertel, Jungfernstieg, Gänsemarkt und Mönckebergstraße – die Innenstadt ist nicht nur für Bürgermeister Peter Tschentscher (SPD) die „Visitenkarte“ Hamburgs. Seit Jahren werkt die Stadt an der Transformation des „zentralen Orts des gesellschaftlichen Lebens und des Einzelhandels“. Um das von vielen als verschlafene empfundene Zentrum zu beleben, hat der Senat 2020 das „Handlungskonzept Innenstadt“ vorgelegt. Mit der Einrichtung zahlreicher Business Improvement Districts (BID) und finanziert durch stadteigene Fonds sowie mit Bundesmitteln sollen „verborgene Potenziale“ entdeckt und entwickelt werden. Ziele sind neben der Aufwertung öffentlicher Räume die Schaffung von mehr Wohnraum und Grün sowie die Reduzierung des Individualverkehrs. Die einseitige Ausrichtung auf Einzelhandel und Büros hat keine Zukunft.

Nach Geschäftsschluss erstirbt das Leben in der Innenstadt. Doch auch tagsüber herrscht vielerorts Tristesse: Schaufenster sind wegen Leerstands mit Papier verklebt oder kündigen die „Geschäftsaufgabe“ an. Die Einkaufspassagen wirken seit dem Ende des Weihnachtsgeschäfts bisweilen verwaist und bei typischem Hamburger Schmuddelwetter trostlos. „Den Kampf gegen die Verödung der City – Hamburg droht ihn zu verlieren“, unkte die *Mopo* bereits im Oktober 2022.

„Sale“, „Geschäftsaufgabe“, Leerstand

Nach Corona folgte der nächste Schock: Auf zahlreichen innerstädtischen Baustellen, vor allen denen der SIGNA-Gruppe, die zum untergehenden Benko-Imperium gehört, herrscht Stillstand. „Sale“ prangt an den Schaufenstern von Karstadt Sport an der „Mö“ – es droht der Ausverkauf für immer! Neben der früheren Landesbank sind auch Gebäude am Jungfernstieg von der Benko-Pleite betroffen, an der Stelle der abgerissenen Gänsemarkt-Passage droht für lange Zeit sogar eine Kraterlandschaft. Karstadt-Sport ist weg, Kaufhof auch. Zuletzt verkündete das seit zwei Jahrzehnten am Ballindamm ansässige Einrichtungshaus Giesen den Rückzug aus der

City. Die Miete sei in den vergangenen Jahren um 21 Prozent gestiegen, nennt Betreiber Dieter Giesen den Hauptgrund für das Aus des Traditionsgeschäfts. Zuvor hatte der Einrichter Ulrich Stein (Neuer Wall) sein Geschäft geschlossen. Soweit – so schlecht.

An einem tristen Nachmittag im Februar ist die Innenstadt wie leergefegt. Zu den wenigen Passanten gehört Susan Lawrence, die wegen einer Verabredung aus der HafenCity in die Altstadt gefahren ist. Die frühere Geschäftsfrau, die jahrzehntlang den berühmten Schuhsalon Messmer auf der Reeperbahn betrieben hat, bezeichnet es als „Tragödie“, dass der Einzelhandel immer weniger und

In der Mönckebergstraße ist das deutlich zu sehen“, meint Nolte, einige sprächen sogar von „Verslumung“.

Und so mancher vermutet, dass der City alter Prägung wegen der Konkurrenz durch das Westfield Überseequartier in der Hafen-City mit 85.000 Quadratmetern Geschossfläche der Todesstoß drohe. Entstehen werden zwar auch 579 Wohnungen, aber auch Büros mit rund 4.200 Arbeitsplätzen, drei Hotels, Einkaufs-, Gastronomie-, Kultur- und „Entertainmentangebote mit Flagship-Kino sowie ein Kreuzfahrtterminal mit einem unterirdischen Busbahnhof“, wie der Investor auf seiner Website stolz verkündet. Prof. Thomas



Geschäftsaufgabe am Ballindamm.

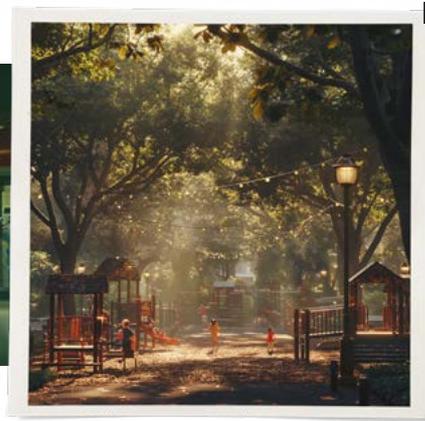
die Szenerie dort immer monotoner wird: „In der City laufen nur noch die Versnobten herum, die für Sneaker 500 Euro ausgeben.“ Nur am Neuen Wall, der absoluten Schickimicki-Meile mit den Läden von Gucci, Louis Vuitton oder Chanel, liefen die Geschäfte noch wie früher, meint Lawrence: „Dort stehen die Leute schon mal Schlange für eine 10.000 Euro teure Handtasche.“

„Nur noch Versnobte in der City“

Jahrzehntlang haben die Stadt und die Eigentümer in Hamburgs Herzen auf Geschäftshäuser und Büros gesetzt und so eine städtebauliche Monokultur geschaffen. Das rächt sich nun. Brigitte Nolte, Geschäftsführerin des Handelsverbands Nord, konstatierte jüngst im *Klönsschnack*: „Es gibt zu viel Einzelhandelsfläche in der Stadt, insbesondere wegen des wachsenden Onlinehandels.“ Der Handel könne die von den Eigentümern geforderten hohen Mieten nicht mehr zahlen, deshalb stehen viele Flächen leer. „Gute Einkaufslagen verlieren derweil weiter an Attraktivität.

Krüger von der HafenCity Universität (*siehe auch Interview auf Seite 9*) sagt, es sei „gar nicht gut“, wenn die Innenstadtentwicklung in die Hände von Großunternehmen gelegt werde: „Das sehen wir bei vielen Shopping-Centern und aktuell massiv beim Überseequartier.“ Es könne auch passieren, dass Karstadt und die ehemalige Landesbank-Immobilie am Gerhart-Hauptmann-Platz, die zum Geflecht der Benko-Gruppe gehören, zu Problemimmobilien würden, wenn sie hochpreisig an reine Spekulanten verkauft werden.

Um die heutige Misere der „schlafenden“ Alt- und Neustadt zu verstehen, hilft ein Blick in die Vergangenheit: In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts änderte sich nach und nach die Struktur der Keimzelle Hamburgs: Die Höfe und Gänge mit ihren Bewohnern wichen repräsentativen Straßen mit prunkvollen Geschäftshäusern. Als Erstes fiel 1885 das Arbeiterquartier auf der Kehr wieder Wandrahm-Insel der Spitzhacke zum Opfer, um Platz für den Bau der neuen Speicherstadt zu schaffen. Durch den Anschluss Hamburgs



an das deutsche Zollgebiet war die Errichtung eines zollfreien Freihafenbereichs notwendig geworden. 18.000 Menschen verloren ihre Bleibe. Auch beim Abriss des dichtbebauten Altstädter Gängeviertels um 1907 – dort entstanden die Mönckeberg- und Spitalerstraße – gab es für die Bewohner keine Unterstützung von der Stadt. Der Senat zeigte kein Interesse, in zentraler Lage ausreichend Wohnraum für ärmere Bevölkerungsschichten zu schaffen. Bald prägten vor allem Kontor- und Geschäftshäuser das Bild. Nun wurde in der Innenstadt nicht mehr gewohnt, sondern gearbeitet und eingekauft. In der 1871 mit 171.000 Menschen stark besiedelten Alt- und Neustadt ging die Einwohnerzahl kontinuierlich zurück – auf 137.000 (1900), 66.000 (1939) und Ende der 1970er-Jahre auf nur noch 12.000.

Leitbild der „autogerechten Stadt“

Auch nach Ende des Zweiten Weltkriegs entschieden sich die Stadtplaner gegen das Wohnen in der City. Nun dominierte das Leitbild der „autogerechten Stadt“, deren Symbol die zwischen 1953 und 1963 erbaute Ost-West-Straße (heute Willy-Brandt- und Ludwig-Erhard-Straße) ist, eine brutale und nur schwer überbrückbare Schneise mitten durch die historisch gewachsene Stadt – eine „Achse des Grauens“. Diese Entwicklung lässt sich nicht mehr rückgängig machen, sondern nur noch reparieren – in Zeiten der dringend notwendigen Transformation, in denen der Einzelhandel schwächelt, der Klimawandel mehr Grün in aufgeheizten Metropolen nötig macht und die Nordlichter immer mehr Gefallen am Aufenthalt im belebten öffentlichen Raum Gefallen finden – wie sie es von Malle oder aus Mailand kennen.

Der drohenden Verödung versucht die Stadt auch mit peripheren Maßnahmen Inhalt zu bieten. So wurde aus dem geschlossenen Haus von Karstadt Sport das von Künstlern mit „Staatsknete“ bespielte Jupiter – nur ein Beispiel für den Transformationsprozess der City, der an vielen Ecken sichtbar in vollem Gange ist und seit dem Sommer 2022 von der vom Senat eingesetzten Innenstadtkoordinatorin Elke Pahl-Weber moderiert wird.

Diese Personalie hat eine Vorgeschichte. Nach ersten Überlegungen in den Jahren 2010 und 2014 zur Stärkung der City rief der Senat

2020 das Projekt „Eine attraktive Innenstadt für alle“ ins Leben, um die City zu revitalisieren – vor allem durch die Aufwertung und Neugestaltung des öffentlichen Raums. Dafür wurden sieben Orte ausgewählt, die ein „besonders hohes Potenzial“ böten: Der Burchardplatz, der Gertrudenkirchhof, der Hopfenmarkt, der Jungfernstieg, das Ost- und Westufer der Binnenalster, der Gänsemarkt sowie das südliche Gleisfeld des Hauptbahnhofs – alles Orte, die der Erste Bürgermeister Peter Tschentscher (SPD) im Blick hatte, als er von der „Visitenkarte Hamburgs“ sprach.

Innenstadtkonzept des Senats

Die Ziele wurden in dem Senatspapier folgendermaßen skizziert: Es soll mehr Raum für Fußgänger geschaffen werden, ein „Netz aus Flanierräumen“ entstehen. Der „motorisierte Individualverkehr“ soll aus der Mönckebergstraße und dem Jungfernstieg verbannt, der Busverkehr auf die Steinstraße umgelenkt und neue Fußgängerbereiche sollen geschaffen werden. Zahlreiche Stellplätze werden entfallen, neue Querungen der früheren Ost-West-Straße entstehen. Zudem ist der weitere Ausbau der Radwege geplant, und mehr Grün soll für ein prima Klima sorgen. Parkhäuser sollen, wenn möglich, konvertiert und neuen Nutzungen zugeführt werden. Vorhaben, die beispielsweise die Radfahrerlobby mit Freude zur Kenntnis nimmt: „Wir begrüßen es, dass der Senat endlich Schritte in Richtung eines Umbaus zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt unternimmt, wundert uns aber gleichzeitig über seine Zaghaftigkeit dabei“, sagt Dirk Lau. Der Sprecher des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs (ADFC) Hamburg moniert, „dass noch immer der knappe und daher wertvolle öffentliche Raum in der City unnötigerweise für das Abstellen von privaten Autos verschwendet wird – statt ihn für sinnvolle und der Allgemeinheit zugute kommende Sachen wie mehr Grün, mehr Platz für die Menschen, aber auch für notwendigen Lieferverkehr zu nutzen.“

Mehr Grün? Wird schwierig, wie das Beispiel Burchardplatz zeigt. Auf der zurzeit als Parkplatz und Marktfläche genutzten Freifläche sollen laut dem Siegerentwurf des Architekturwettbewerbs alle Autos verschwinden und eine fast baumlose Steinwüste entstehen, die einen von Denkmalschützern präferierten „freien Blick“ zum Chilehaus gewährt.

Dagegen laufen nicht nur Anwohner und die Lokalpolitik Sturm („zu wenig Grün“), sondern auch Geschäftsleute vor Ort, die den Wegfall der Parkplätze kritisieren. Ausgang offen!

Zu den von der Stadt geförderten Maßnahmen zählt auch die Stärkung der Gastronomie und der Kultur, die für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sorgen soll und mit Bundesmitteln aus dem Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ finanziert werden. „Verborgene Potenziale“ sollen dabei entdeckt werden. Soweit die Theorie. In der Praxis sieht das (noch) anders aus. „Es ist seitdem viel geredet worden, aber passiert ist nichts“, kritisiert der Hamburger Stadtentwicklungsexperte und Buchautor Niels Boeing („Von wegen. Überlegungen zur freien Stadt der Zukunft“), „die Mönckebergstraße ist dieselbe Shopping-Einöde wie vor der Pandemie, nur garniert mit ein paar Leerständen. Wann wird denn endlich die immer wieder beschworene Durchmischung aus Wohnen, Arbeiten, Gastronomie und Einkaufen angepackt?“ Dafür müsste man laut Boeing „natürlich auch in den Gewerbemix eingreifen. Aber das wäre doch ein Eingriff in den Markt, heißt es dann gerne. Der Markt hat es aber nicht

Info: BID



Die Idee zur Aufwertung öffentlichen Raums durch private Investoren schwappte aus Kanada und den USA über den Atlantik. Die Handelskammer Hamburg definiert ein BID als „räumlich klar umrissenen Bereich, in dem die Grundeigentümer zum eigenen Vorteil versuchen, die Standortqualität zu verbessern“. Sie verständigen sich dabei mit der Stadt und den Gewerbetreibenden auf Maßnahmen, die aus einer selbst erhobenen Abgabe finanziert werden. Mit dem 2005 von der Hamburgischen Bürgerschaft verabschiedeten „Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ ist Hamburg Vorreiter bei der Einrichtung sogenannter Business Improvement Districts (BID). Seit deren Einführung gab es 40 BIDs in der Hansestadt, aktuell sind es 13, die meisten davon in der Innenstadt.



gerichtet, sondern mit absurden Gewerbmieten gerade diese Einöde aus Ketten und Fast-Fashion-Läden produziert“.

Ein wichtiges Instrument zur Belebung der Innenstadt ist die Schaffung von neuem Wohnraum in zentralen Lagen. In der Alt- und Neustadt sowie der HafenCity lebten Ende 2022 nur 3.182, 7.700, beziehungsweise 6.950 Menschen – zusammen also 7.000 weniger als allein im Stadtteil Eppendorf! Das soll sich jetzt ändern, wird aber schwierig, wie Elke Pahl-Weber konstatiert: „Wohnen ist eine andauernde Herausforderung in der Innenstadt, aber Wohnen in der Neustadt stabilisiert sich, das Umfeld wird aufgewertet, an der Erhöhung der Anzahl der Wohnungen in der Altstadt wird gearbeitet.“ Konkret heißt das: 2022 waren in Altstadt und der Neustadt rund 1.000 Wohneinheiten in Planung. Fertiggestellt wurden bis 2023 rund 260. „Dies erfolgt meist mit Abriss und Neubau, Wohnungen im Rahmen von Umbau sind auch beabsichtigt, aber die Akteure berichten von schwierigen Verfahren“, so die Innenstadtkoordinatorin.

1.000 neue Wohnungen sollen entstehen

Warum die Konversion von Büro- in Wohnraum so schwierig ist, erläuterte Julian Petrin vom Stadtentwicklungsbüro Urbanista im NDR: „Wir haben da hohe Gebäudetiefen, wir haben schwierige Brandschutzsituationen, die sich gar nicht für den Wohnungsbau umwandeln lassen.“ Auch fehlender Schallschutz, nicht vorhandene sanitäre Anlagen, die große räumliche Tiefe vieler Gebäude (fehlendes Tageslicht!) und hohe Renditeerwartungen mancher Eigentümer seien ein Problem. Viele Gebäude in der City gehören wenigen Firmen und Investoren wie Qantum, Procom, Artinvest, Signa, HIH und Union Investment. Auch Familienunternehmen wie den Bachs gehören mehrere Kontorhäuser in der Innenstadt. Erst wenn der Leerstand weiter zunimmt, könnte das Schaffen von Wohnraum lukrativer für diese Klientel werden.

Leben und wohnen in der Hamburger Innenstadt werde in Zukunft normal sein, gibt sich der Leiter des Bezirksamts Hamburg-Mitte, Ralf Neubauer (SPD), optimistisch: „Damit das Herz der Stadt lebendig bleibt, muss es sich verändern.“ Wohnungen sollen auch dort entstehen, wo es bisher nur

Büros und Geschäfte gibt. Die Genossenschaft Gröninger Hof erstellt in der Altstadt 61 Wohneinheiten (Fertigstellung 2025), am Johannkontor (Altstadt) entstehen 146 Mietwohnungen, ein Drittel davon gefördert, und am Domplatz werden 60 Einheiten gebaut. Außerdem in Planung sind Projekte am Nikolaifleet (100 Wohnungen) und im Quartier am Baumwall (Neustadt, 112 Wohnungen bis 2026); auch im neuen Klöpperhaus (Altstadt) sind Wohnungen vorgesehen. Die fehlende

Beteiligung des Mietervereins an den Planungen deute allerdings darauf hin, dass der Senat dem Thema Wohnen in der City keinen besonders hohen Stellenwert beimesse, vermutet Mietervereinschef Dr. Rolf Bosse: „Dabei hat die Innenstadt großes Potenzial für Wohnraum und würde auch sehr von einer stärkeren Nutzung durch Menschen, die dauerhaft dort leben, profitieren.“ Die gewünschte Belebung der Innenstadt würde damit vorangebracht.



Die Spitalerstraße lädt derzeit nicht zum Verweilen ein.



Trostlos: Die „Mö“ im Regen.

Über mehr Wohnraum zur Vitalisierung der City freuen sich viele, ein anderes Instrument dazu ist aber umstritten: Die seit Jahren besonders im Kern der Stadt wie Pilze aus dem Boden schießenden Business Improvement Districts (BID). Für Kritiker wie Niels Boing sind die „BIDs vor allem ein Instrument, um öffentlichen Raum zu privatisieren“. BIDs sollen, so Boing, aus Straßen Shopping-Zonen machen: „Das ist die ganze Logik dahinter. Motto: Konsumenten statt Flaneure und Passanten. Eine lebendige Stadt bekommt man so nicht.“ Prof. Thomas Krüger widerspricht: „Ich bin grundsätzlich ein Fan des BID-Ansatzes, weil es gut ist, wenn die Eigentümer miteinander in Kontakt kommen und sich im Umfeld ihrer Immobilie engagieren.“ In der Hamburger Innenstadt sei der BID-Ansatz aber zu sehr nur auf die Eigentümer und auf bauliche Maßnahmen ausgerichtet“, meint Krüger: „Das hat zum Teil zu sehr ‚clean‘ anmutenden Aufwertungen geführt, von denen ich nicht glaube, dass das die Zukunft der Innenstadt ist. Wir brauchen mehr Vielfalt, Innovationen, Neues.“ ■

Interview: Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger,
Leiter des Arbeitsgebiets „Projektentwicklung und -management
in der Stadtplanung“ an der HafenCity Universität Hamburg

„Sie schläft, meine Schöne“

Über die Entwicklung der Hamburger Innenstadt sprach M/J-Redakteur
Volker Stahl mit dem Stadtentwicklungsexperten Prof. Thomas Krüger.



Foto: HCU

Herr Prof. Krüger, sind Sie gerne in der Hamburger City?

Naja, mich treibt es vor allem zu beruflichen Terminen in die Innenstadt. Dann kaufe ich mir nebenbei auch manchmal Kleidung. Es gibt leider nur sehr wenige attraktive Cafés oder Bistros und die tollen alten Kinos sind verschwunden, sodass ich abends die Innenstadt meide.

Wohin würden Sie auswärtigen Besuch in Hamburg ausführen?

Der Jungfernstieg, die Alster, Colonnaden und Rathausmarkt sind schon sehr schöne Räume und besonders. Aber die Konsummeile Mönckeberg- und Spitalerstraße eher nicht. Die Speicherstadt und HafenCity wollen alle sehen. Ich finde Hamburg entlang der Elbe von den Landungsbrücken bis Teufelsbrück am schönsten.

Die City ist im Umbruch. Weniger Verkehr und mehr Aufenthaltsqualität habe man im Bereich der „Mö“ schon erreicht, heißt es im Zwischenbericht des Runden Tisches. Was muss jetzt passieren?

Ich mache mir große Sorgen um die Innenstadt. Seit der Pandemie hat der Senat die absehbaren Probleme lange ignoriert und weggesehen. Dabei entsteht gleichzeitig – auf Beschluss des Senats – mit dem Überseequartier noch zusätzlich eine sehr starke Konkurrenz für den Einzelhandel in der Innenstadt. Außer weniger Bus- und Autoverkehr sowie der Aufhübschung einzelner Plätze – Maßnahmen, die sich auch noch eine Weile hinziehen – habe ich noch keine substantielle Aktivität wahrgenommen. Erst sehr spät hat man sich entschlossen, eine Koordinatorin einzusetzen. Die ist aber so schlecht ausgestattet, dass sie im Grunde nur Aktivitäten moderieren kann.

Was tun?

Die Hamburger Innenstadt braucht ein aktives Management, das den Aufenthalt jenseits des

Konsums interessant macht! Es muss ‚etwas los‘ sein oder zu sehen geben, was es woanders nicht gibt. Es muss wieder Leben in die Innenstadt, sie muss wieder ein Anziehungs- und Treffpunkt des sozialen Lebens werden! Andere Großstädte haben sich schon längst auf den Weg gemacht. Aber Hamburg? ‚Sie schläft, meine Schöne‘, hat Helmut Schmidt in den 1960er-Jahren einmal über die Hamburger Standortpolitik gelästert. Das trifft die aktuelle Lage, was die Innenstadt angeht, sehr gut.

Leben ist nur dort, wo auch gewohnt wird. Lässt sich mehr Wohnen in Anbetracht der Eigentumsverhältnisse in der Innenstadt überhaupt realisieren?

Das ist keine Frage der Eigentumsverhältnisse, sondern der Immobilienpreise und der jeweiligen Lagen. Für Einzelhandel und Büro ließen sich bisher sehr hohe Mieten erzielen, die weit über dem Niveau für das Wohnen lagen. Der Abstand hat sich – aufgrund der hohen Neuvermietungspreise beim Wohnen – erheblich verringert. Zumindest in den B- und C-Lagen der Innenstadt kann Wohnen im hochpreisigen Segment interessanter sein als Büroflächen. Das haben wir in den letzten Jahren an verschiedenen Stellen ja auch schon gesehen. Auf mittlere Sicht kann das Wohnen die weniger zentralen Lagen der Innenstadt zu interessanten Quartieren machen, die Atmosphären wie in Eimsbüttel oder Winterhude erhalten können. Aber günstig wird das Wohnen dort nicht, und mit kleinen Kindern wird kaum jemand dort leben wollen.

Ist Konversion möglich – von Geschäfts- und Büro- zu Wohnraum?

Ja, wie gesagt, in den Nebenlagen schon. Weil die Mieten für Büros aufgrund von Homeoffice und anderer Arbeitsorganisation im Dienstleistungssektor insgesamt tendenziell sinken – und die für Wohnen – leider! – tendenziell steigen. Wohnen in einer großen Innenstadt wie Hamburg, die zudem von den gemischten Quartieren jenseits des Walls, also von St. Pauli über das Karo- und Schan-

zenviertel, Rotherbaum bis nach St. Georg, deutlich abgegrenzt ist, wird aber weniger Familien- oder soziales Wohnen sein.

Wie realistisch ist es, dass mehr Freiräume für Künstler, Studenten und Geringverdiener geschaffen werden, um mehr Vielfalt zu ermöglichen?

Ich denke, dass die Erdgeschosse in den weniger frequentierten Lagen eine Menge Potenzial für zahlungsschwache Nutzungen haben. Denn es ist für viele Menschen nicht so attraktiv, im Schaufenster im Büro zu sitzen und erst recht nicht, in einem Geschäftsbereich im Erdgeschoss zu wohnen. Gleichzeitig ist das Erdgeschoss eben das Gesicht und der Eingangsbereich eines Gebäudes. Es ist für die Nutzungen darüber, seien es Büros oder Wohnen, gut, wenn das Erdgeschoss angenehm aussieht und sympathische oder interessante Nutzungen vorhanden sind. So liegt es im Interesse der Vermieter, dort eine attraktive Nutzung zu haben, die gegebenenfalls durch eine gute Vermietung der Geschosse darüber quersubventioniert wird.

Kann der Markt diese Kehrtwende allein hinbekommen?

Der Markt wird lange brauchen. Denn es sind, das ist nicht zu vermeiden, erhebliche Abwertungen beziehungsweise Abschreibungen von Immobilienwerten erforderlich. Das sind in den A-Lagen erhebliche Millionenbeträge. Und in den B-Lagen ist das auch sehr schmerzhaft, und es wird eine Weile dauern, bis die Verluste verkraftet sind. Außerdem sind noch zusätzliche Investitionen erforderlich. Und auch planungs- und bauordnungsrechtlich ist es nicht einfach, in der Innenstadt Wohnen zu realisieren. Um so wichtiger ist es, dass die Stadt klare Ansagen macht, welche Nutzungen sie in den verschiedenen Bereichen der Innenstadt zukünftig möchte und diesen Wandel im Dialog mit den Eigentümern befördert und, zum Beispiel mit einer entsprechenden Umgestaltung der öffentlichen Räume, unterstützt. ■

Geld frisst Clubkultur

Vom Vermieter gekündigt und kein Umzug ins Paloma-Viertel in Sicht: Das Molotow kämpft ums Überleben

Von Matthias Greulich

Für Andi Schmidt ist die Reeperbahn die einzige Möglichkeit. Als er das sagt, steht er mit schwarzem Hoodie und Lederjacke im leeren Molotow, den linken Unterarm auf den Tresen gelehnt. Ende 2023 hat der Betreiber des Musikclubs auf St. Pauli vom Vermieter die Kündigung bekommen, das Haus soll abgerissen werden und ein Boutique-Hotel entstehen. Wie es nach 34 Jahren mit dem Molotow weitergeht, ist völlig offen. „Ich finde einfach nicht, dass man die Reeperbahn aufgeben darf“, sagt Andi Schmidt. Wenn es nur noch Hotels und Fast-Food-Läden gebe, werde die weltberühmte Straße zu einer normalen Amüsiermeile, „wie es sie in jeder Großstadt gibt“, so der 60-Jährige. „Ich bin als Musiker überall in der Welt rumgekommen. Alle kennen St. Pauli und die Reeperbahn. Einige wissen aber nicht mal, dass das in Hamburg ist.“

Bis 2014 war der Club in den Esso-Häusern am Spielbudenplatz untergebracht, die wegen akuter Einsturzgefahr geräumt und später abgerissen wurden. Das Molotow ging ins Exil, zunächst für einige Monate in der südlichen Holstenstraße und seit Herbst 2014 am jetzigen Standort am Nobistor. Ob und wann es zurück zum Spielbudenplatz geht, kann derzeit niemand sagen. Andi Schmidt: „Wir sollten ja eigentlich schon seit 2021 dort wieder eingezogen sein. Die Rechnung ist nicht aufgegangen. Eine absolut deprimierende Geschichte.“ Der Punkmusiker mit den Koteletten meint das Paloma-Viertel, das in einem aufwändigen Planungsprozess zwischen Anwohnerinitiativen und dem Grundstückseigentümer Bayerische Hausbau GmbH entwickelt worden war. 200 Wohnungen, davon 120 Sozialwohnungen,

Räume für Stadtteilarbeit, das Molotow und ein Hotelneubau sollten dort Platz finden. Doch im Zuge gestiegener Baukosten verlor die Bayerische Hausbau die Lust am Paloma-Viertel, trotz Baugenehmigung will sie das Grundstück loswerden. Seit verganginem Sommer verhandelt die städtische SAGA bislang ergebnislos mit den Münchnern über den Kauf der 6.000 Quadratmeter großen brachliegenden Fläche.

Zurück zum Exil am Nobistor, wo Ende Dezember 5.000 Menschen für den Erhalt des Clubs demonstriert hatten. „Molotow must Stay“ sei ein starkes Signal gewesen, sagte der Hamburger Kultursenator Carsten Brosda einen Monat später vor der Bürgerschaft, die einen gleichlautenden Antrag von SPD und Grünen debattierte. Politik und Verwaltung seien von der Kündigung des Gewerbemietvertrags kalt erwischt worden, so der Sozialdemokrat, der dem Parlament immerhin einen weiteren Aufschub für den Club mitteilen konnte. Bei Verhandlungen in Brosdas Büro habe der Vermieter einer Verlängerung der Kündigungsfrist, die zunächst nur sechs Monate gewesen war, bis zum Ende des Jahres zugestimmt.

Nun
gehe
es

Anders als man angesichts der großen Solidaritätswelle vermuten könnte, bedient der frischgewählte „Club des Jahres“ mit seinem Programm nicht den Mainstream. „Gute Konzerte von interessanten Bands, von neuen Bands“, beschreibt Andi Schmidt, der selber unter anderem Mitglied der Punkles war, seine Buchungsstrategie. Oft hat er beim Booking den richtigen Riecher bewiesen: Beim ersten Killers-Konzert in Hamburg sahen 40 Neugierige zu, heute kann man die US-Band nur noch in großen Hallen erleben. Ähnliches gilt für die White Stripes, Idles oder Mumford and Sons, die im Molotow gastierten, als sie noch kaum einer kannte. Schmidt: „Wir haben immer wieder Bands, wo ich denke: Wow! Ob da jetzt viele Leute zuhören oder wenige ist gar nicht entscheidend.“ Einen kleinen Club ohne Subventionen zu betreiben, sei kein Geschäftsmodell, weil er dieselben Produktionskosten wie ein großer Club verursache. „Ob du ein Konzert wie hier für 350 oder für 1.000 Leute veranstaltest, ist relativ egal. Du brauchst dieselbe Anzahl von Technikern, Bühnen- und Einlassleuten – du kannst nur nicht soviel Tickets verkaufen.“ Hinzu kommt, dass sich die Clubmiete am Nobistor im Vergleich zum alten Mietvertrag in den Esso-Häusern vervierfacht habe.



Andi Schmidt wohnt auf der Reeperbahn, er betreibt das Molotow seit 1990.

darum, „ein belastbares Interim zu finden“, so Brosda. Ziel sei es, den Musikclub dauerhaft im Paloma-Viertel unterzubringen. Geld dafür stehe bereit, denn die Hamburgische Bürgerschaft hatte schon 2020 einem rot-grünen Antrag zugestimmt, die „Herrichtung einer Musikspielstätte“ mit 1,8 Millionen Euro zu unterstützen. Nun votierten die Abgeordneten – bis auf die AfD-Fraktion – geschlossen für den Erhalt des Molotow. Dessen Rettung erklärte Carsten Brosda, der den Erhalt der Clubkultur als staatliche Aufgabe bezeichnet, zur Chefsache. „Das geht nicht im Verwaltungsgang“, stellte er klar.

Nach der Kündigung des Vermieters hatte Andi Schmidt seinen 47 Beschäftigten mitteilen müssen, dass er sie entlassen muss. Durch den Aufschub bis zum Jahresende kann die Molotow-Crew kurz durchatmen. Die geplanten Konzerte können stattfinden, wozu auch die Gigs im Rahmen des größten Konzert- und Branchenevents der Stadt gehören. Wenn Musikfans im September aus dem In- und Ausland zum Reeperbahn-Festival anreisen, finden sie auf der Amüsiermeile statt eines Bauzauns weiter eine der legendärsten Spielstätten der Stadt vor. ■



Die Spur führt nach Bahrenfeld

StreBaLu: Der Senat plant eine Hochleistungsbusstrecke zwischen Stresemannstraße und Schenefeld

Von Matthias Greulich

Tocotronic könnten diesen Song heute um einiges schwermütiger und langsamer einspielen. „Nach Bahrenfeld im Bus“, 1997 auf dem vierten Album der Band erschienen, hat dem Hamburger Nahverkehr rund um die Stresemannstraße ein musikalisches Denkmal gesetzt. Bei Stau und stockendem Verkehr bot die Magistrale seit jeher Stoff für Großstadtmelancholiker, doch nun sind die Probleme angesichts steigender Fahrgastzahlen dringlicher geworden.

Für neues Tempo und mehr Leichtigkeit will der Senat mit einem neuen Bussystem sorgen, das in Frankreich ein großer Erfolg ist. Es firmiert dort unter BHNS „Bus à haut niveau de service“ („Bus mit hohem Serviceniveau“). In Straßburg, Nantes, Cannes und Metz sind die Fahrzeuge meist auf eigenen Spuren unterwegs, sie fahren häufiger und die Haltestellen sind besser ausgestattet. In einigen Städten gibt es spezielle Busse, in anderen fahren reguläre Fahrzeuge auf den Hochgeschwindigkeitsstrecken. „Ich halte das Vorhaben für sehr sinnvoll“, sagte der Verkehrsplaner Arne Witte dem Portal NahverkehrHamburg. Es ist als Übergangslösung für die S-Bahn zum Osdorfer Born geplant, die frühestens 2040 fahren könnte.

Mit der Machbarkeitsuntersuchung hat die Verkehrsbehörde des Grünen Anjes Tjarks das Karlsruher Planungsbüro TTK beauftragt, das bereits ähnliche Projekte in Frankreich entwickelt hat. Die Planer untersuchen die Strecke zwischen Stresemannstraße, Bahrenfelder Chaussee und Luruper Hauptstraße, auch StreBaLu genannt. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor. Jürgen Beeck, Sprecher der Verkehrsinitiative Starten:BahnWest!, hat an einigen Veranstaltungen teilgenommen, bei denen die Planer die Meinung von Menschen in den betroffenen Stadtteilen erfahren wollten. „Da hieß es zuletzt, dass wir mit dem Hochleistungsbusssystem 2030 rechnen könnte. Wir brauchen aber jetzt eine spürbare Verbesserung“, so der engagierte Bahrenfelder. Starten:BahnWest! fordert deshalb Pop-up-Busspuren auf der StreBaLu, was von rot-grünen Verkehrspolitikern sehr zurückhaltend beurteilt wird.

Der SPD-Bürgerschaftsabgeordnete Ole Thorben Buschhüter sagte bei einer Diskussionsveranstaltung der Verkehrsinitiative im Bürgerhaus Bornheide: „Meine große Sorge ist wirklich, wenn man sich schon mit einem halbgenüglichen Provisorium zufriedengibt, das dann eben nicht die Ziele erreicht, ist es eher Wasser auf die Mühlen derjenigen, die gar keine Busspuren wollen.“ Es werde erhebliche Widerstände aus der Autofahrer-Community geben. Ob das heiße Eisen „Pop-up-Busspuren“ vor den Wahlen zu den Bezirksversammlungen im Juni angefasst wird, scheint unwahrscheinlich.

Besonders knifflig ist die Situation an der teilweise gerade einmal 20 Meter breiten Stresemannstraße. „Wenn man dort gute Rad- und Fußwege unterbringen will und gleichzeitig eine eigene Spur für den Bus anlegen möchte, wird das herausfordernd und kann nur funktionieren, indem man dem

der Renommierstrecke: Die Vorrangschaltung an den Ampeln könne viel konsequenter sein und die Haltestelleninseln seien an einigen Haltestellen extrem schmal, weil man dem Autoverkehr keinen Platz wegnehmen wollte. Das sei symptomatisch für die halbherzige Busbeschleunigung unter Bürgermeister Olaf Scholz. Nach seinem Amtsantritt hatte der Sozialdemokrat 2011 alle geplanten Stadtbahnprojekte abgeblasen und Hamburg das „modernste Bussystem Europas“ versprochen. So wurde auch der Abschnitt an der StreBaLu 2015/16 beschleunigt, doch selbst nach Fahrplan ist man dort langsam unterwegs. Der Expressbus X3 ist nach Berechnungen von NahverkehrHamburg am Nachmittag zwischen dem U-Bahnhof Feldstraße und der Holstenstraße mit einer Durchschnittsgeschwindigkeit von 15 Stundenkilometern unterwegs. Die Linie 3, die häufiger hält, kommt nur mit elf Stundenkilometern voran. Oft seien die Busse aber noch langsamer, Fußgänger kämen dann schneller ans Ziel.

Verkehrsplaner Witte hält das für eine enorme Verschwendung von Personal und Steuergeld. Den Verkehrsbetrieben fehle es schon länger an Personal. Zuge-spitzt gesagt: Die Busse im Stau und an roten Ampeln stehenzulassen, verschärft den Personalmangel im ÖPNV. Dazu kommt natürlich auch: Deutlich verkürzte Fahrzeiten sorgen neben geringeren Ausgaben für Fahrzeuge und Personal auch für deutlich mehr Fahrgäste und damit eine bessere

Auslastung und Wirtschaftlichkeit.

Als Tocotronic noch mit dem Bus durch Bahrenfeld fuhr, ging Yannick Bonnard in der Bretagne zur Schule. „Ich komme aus dem Hochleistungsland Frankreich, wenn es um Busse geht“, stellte er sich in bester Alfons-Manier als Gast einer Diskussion von Starten:BahnWest! in Osdorf vor. Seine Freunde, die in Städten wohnen, wo die Idee schon umgesetzt wurde, seien alle vom BHNS begeistert. „Eine Linie in Hamburg bis 2030 finde ich ein bisschen unambitioniert.“ In seiner Heimatstadt Rennes habe man sich entschieden, 55 Kilometer bis 2030 zu bauen. Die erste davon werde in drei Jahren fertig werden. ■



Busse zwischen Autos am Neuen Pferdemarkt.

Autoverkehr Platz wegnimmt“, so Verkehrsplaner Witte. Ein effektiver Weg wäre, nicht überall durchgehende Busspuren zu bauen, sondern an kritischen Engstellen flexible Busspuren einzurichten. So könne der Bus dort gemeinsam mit Autos und Lkw fahren und etwa 300 Meter vor einer Ampel in eine kurze Busspur ausfädeln, auf der er gezielt den Ampelstau umfahre.

Etwas Vergleichbares zum Hochleistungsbusssystem findet sich in Hamburg derzeit nur auf der Linie 5, die auf der Grindelallee und Hoheluftchaussee auf eigenen Spuren unterwegs ist. Witte lobt: „Ein positives Beispiel dafür, was mit dem Bus möglich wäre.“ Einige Kritikpunkte gebe es aber selbst auf



Stadtteil-Rundgang (28)

Plattenbauten, Eigenheime und viel Natur

Mit Kesbana Klein durch Kirchdorf



Kesbana Klein wohnt seit 2007 in Kirchdorf-Süd.

Fotos: Szameitat

Von Sabine Deh

Als Studentin zog Kesbana Klein aus ihrer Geburtsstadt Elmshorn ins Reiherstiegviertel in Wilhelmsburg, weil dort die Mieten günstig waren und das tägliche Pendeln mit Bus und Bahn zu viel Zeit gekostet hatte. „Nach einem Unfall benötigte ich für einige Jahre eine barrierefreie Wohnung und bin 2007 in meine Wohnung in Kirchdorf-Süd gezogen“, erzählt uns unsere Stadtteilführerin an unserem Treffpunkt, der Bäckerei Gülaç, auf dem Marktplatz der Hochhaussiedlung.

„Hier lässt es sich wirklich gut leben“, versichert die 59-Jährige und zählt einige Vorteile des Standorts auf: So gebe es eine gute Busanbindung zum Wilhelmsburger S-Bahnhof, zur U-Bahnstation Elbbrücken und in die Harburger City; zu Fuß sei man

der Gülaç Café-Bäckerei mit einem angrenzenden Lebensmittelmarkt auch die mAVI-Apotheke, deren engagierte Mitarbeitende den Menschen aus der Siedlung in der Pandemie-Zeit mit ihren vielfältigen Sprachkenntnissen sehr geholfen haben. Mit einer einladenden Handbewegung und breitem Lächeln macht uns Kesbana Klein auf „unsere einzige Bankfiliale“ aufmerksam. Diese entpuppt sich als Geldautomat der Volksbank, der sich etwas versteckt in einer Nische befindet.

Auf der anderen Seite des Marktplatzes ist in einem Flachbau die Gemeinschaftspraxis der beiden einzigen vor Ort tätigen Allgemeinmedizinerinnen untergebracht. „Wir benötigen ein lokales Gesundheitszentrum mit niedrigschwelligem sozialen und pflegerischen Angeboten, die unsere Ärztinnen entlasten“, regt Kesbana

langjährigen Wunsch der Anwohnerschaft. Ein weiteres Manko seien fehlende Park- und Garagenstellplätze, weil etliche Parkplätze in den stark sanierungsbedürftigen Quartiersgaragen aus den 1970er-Jahren nicht mehr genutzt werden können.

Zuwenig Ärzte, keine Bankfiliale, fehlendes Vollsortiment

Die Hochhaussiedlung Kirchdorf-Süd wurde in den 1970er-Jahren auf der grünen Wiese gebaut.



Idyllischer Dorfplatz in Alt-Kirchdorf: Pflastersteine, historisches Küsterhaus und im Hintergrund die Kreuzkirche.



Treffpunkt Marktplatz in Kirchdorf-Süd: Gülaç Café-Bäckerei und Lebensmittelmarkt, mAVI-Apotheke und Ärzte-Pavillon.

im Handumdrehen im Naturschutzgebiet Heuckenlock in Moorwerder oder könne einen Spaziergang durch das angrenzende historische Alt-Kirchdorf mit seiner hübschen Kirche, den schmucken Eigenheimen und dem Museum der Elbinsel im ehemaligen Amtshaus machen.

Multilingualer Stadtteil

Auf dem Marktplatz in Kirchdorf-Süd befindet sich in einer Ladenzeile neben

Klein an, die neben Betriebswirtschaft auch Medizin studiert hat. Zum Vergleich: „Im gut betuchten Stadtteil Groß Flottbek bieten alleine in der Waitzstraße rund 44 Ärzte der verschiedensten Fachrichtungen ihre Dienste an“, berichtet unsere Begleiterin, die seit 2014 für die SPD-Wilhelmsburg in der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte aktiv ist. Zur Ladenpassage gehört auch ein Penny-Markt. „Was wir zusätzlich brauchen, ist ein Vollsortimenter wie zum Beispiel ein Edeka“, formuliert Kesbana Klein einen

Der größte Vermieter in der Siedlung ist die SAGA, außerdem bieten hier verschiedene Genossenschaften ihre Wohnungen an. Die teuren Mieten in der Innenstadt haben in der Zwischenzeit allerdings dafür gesorgt, dass auch in Kirchdorf-Süd aktuell kaum freie Mietwohnungen auf dem Markt sind.

Auf unserem Rundgang durch die Häuserschluchten, die durch sogenannte Werten abgetrennt sind, gelingt es uns sogar, einen Graureiher zu beobachten, der in

flachem Wasser auf der Suche nach Fischen ist. An den Brücken, die über die Entwässerungskanäle führen, laden Sitzcken und Bänke zum Verweilen ein. Unterwegs erzählt Kesbana Klein von dem sozialen Engagement und dem Zusammenhalt, der im Stadtteil in vielen Bereichen gut klappt. „Kirchdorf-Süd funktioniert wie ein großes Dorf – nur eben nicht in die

wiegende Teil der Mieterinnen und Mieter in Kirchdorf-Süd ihren Lebensunterhalt selbst bestreiten. „Die Nachwirkungen der schwierigen Corona-Jahre, die Inflation und aktuell die Heiz- und Nebenkostennachzahlungen sorgen derzeit aber auch bei vielen Bewohnern für schlaflose Nächte“, weiß die Bezirkspolitikerin.

dem Umbau soll der Schwerpunkt der Ausstellung auf dem Thema „Hochwasser“ liegen. „Wir dürfen nicht vergessen, dass die Elbinsel Wilhelmsburg ohne Deiche zweimal am Tag überschwemmt werden würde“, erinnert uns unsere Stadtteilführerin.

Rund 300 Meter weiter entscheiden wir uns, an der Ampel nicht links auf die Neuenfelder Straße in Richtung S-Bahnhof Wilhelmsburg abzubiegen, sondern gehen weiter geradeaus auf der Kirchdorfer Straße in Richtung Georgswerder. Wir passieren gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser, ein Reisebüro für Bus-Ausflüge und einen Kindergarten. Die einfachen Fachwerk-Doppelhäuser wurden in den 1920er-Jahren als soziale Reichsheimstätten-Hafenarbeitersiedlung geplant. Die Nationalsozialisten übernahmen die Pläne und setzten sie von 1934 bis 1938 als Hermann-Göring-Siedlung um. Im Laufe der Generationen wurden die meisten Doppelhäuser umgebaut, erweitert und modernisiert. Nur bei wenigen Häusern ist noch der ursprüngliche Zustand zu erkennen.

Malerische „Johanna“ als Hingucker

Auch an der Ecke Siedenfelder Weg, wo sich in einem kleinen Park ein Denkmal befindet, das an die Eindeichung 1933 und die verheerende Sturmflut 1962 erinnert, gehen wir auf der Kirchdorfer Straße geradeaus weiter, bis wir schließlich links in die Schönenfelder Straße abbiegen und am Löschteich der Freiwilligen Feuerwehr Kirchdorf unser Ziel erreicht haben: Die malerische Windmühle „Johanna“, auf die wir unbedingt noch einen Blick werfen wollten. Im Sommer finden hier Aktionstage statt, an denen Führungen angeboten werden, Mehl gemahlen und Brot gebacken wird. Einfach mal vorbeischaun! ■



Es grünt so grün zwischen den Hochhäusern.

Breite, sondern in die Höhe“, zieht unsere Begleiterin einen anschaulichen Vergleich, der auch auf den drei Wandbildern im Durchgang zu den vhw-Wohnungen am Karl-Arnold-Ring treffend dargestellt wird.

Guter Zusammenhalt im Stadtteil

Kesbana Klein erzählt vom Kinderbauernhof an der Otto-Brenner-Straße, dem Familienzentrum, dem Haus der Jugend, dem Bauspielplatz, der wichtigen Arbeit des Community Center Inklusiv und schwärmt von dem inklusiven Lernkonzept der Grundschule An der Burgweide. Überhaupt sei die Realität in der Siedlung besser, als es einige Presseberichte suggerieren wollen. So würde der deutlich über-

Schließlich überqueren wir die achtspurige Otto-Brenner-Straße und lassen die Plattenbausiedlung hinter uns. Wir schlendern über den von Bäumen und Büschen gesäumten Sophie-Dorothea-Stieg in Richtung Alt-Kirchdorf, wo sich uns ein völlig anderes Bild bietet. Nach etwa 50 Metern endet der schmale Weg, und wir stehen auf dem gepflasterten Marktplatz des historischen Dorfkerns. Direkt gegenüber blicken wir auf das reetgedeckte Küsterhaus. Das kleine, etwas windschiefe Fachwerkhäus wurde 1660 gebaut und gilt als das älteste Gebäude Wilhelmsburgs. Gegenüber, im Hinterhof der Gaststätte Sohre, bereitet sich eine Filmcrew auf Dreharbeiten vor, die am Nachmittag auf dem Marktplatz stattfinden sollen. Wir rätseln eine Weile, wo wir wohl demnächst im TV das alte

Kirchdorf entdecken können, werden aber schnell von einem entzückenden Vorgarten abgelenkt, der den Eingang eines winzigen Einfamilienhauses, direkt am Friedhof der Kreuzkirche, verschönert.

Zweimal am Tag kommt die Flut

Parallel zur Otto-Brenner-Straße spazieren wir über die ruhige Kirchdorfer Straße. An der eleganten Auffahrt zum Museum der Elbinsel Wilhelmsburg verrät uns ein Bau-schild, dass das Haus für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen bis auf Weiteres geschlossen ist. Nach



Wilhelmsburg in Zahlen

- Einwohner: 52.361
- Fläche: 35,3 km²
- Bev. mit Migrationshintergrund: 62,1 %
- Wohnungen: 23.051
- Sozialwohnungen: 4.886
- Personen pro Haushalt: 2
- Ø Wohnungsgröße: 65,8 m²
- Ø Miete (Neuabschluss): 11,68 Euro/m²

Quellen: Statistikamt Nord/Gymnasium Ohmoor



Regenwasser im Wohnzimmer

Ohlsdorfer Altbaubewohner gründen Initiative, um ihren Vermieter Quantum unter Druck zu setzen

Von Christopher von Savigny

Immer wenn es regnet, stehen die Mieter des Ohlsdorfer Wohnblocks zwischen Maien- und Woermannsweg schon mit Wischlappen und Handtüchern bereit, um das eindringende Wasser – so gut es geht – in die Schranken zu weisen.

„Manchmal läuft es richtig die Wände hinunter“, sagt Lina Hollmann*, eine junge Bewohnerin. Die Feuchtigkeit macht sich auch auf längere Sicht bemerkbar: Ein Großteil der Mieterschaft hat mit Schimmel zu kämpfen. „Die Außenwände sind ständig kalt und feucht“, sagt Hollmann. Längeres Stoßlüften zwei- bis dreimal pro Tag reiche nicht aus. Auch ein elektrischer Lufttrockner sowie ein Feuchtigkeitsmesser seien bei ihr regelmäßig im Einsatz. „Eigentlich müsste ich das dem Vermieter in Rechnung stellen. Aber meine Beschwerden bleiben grundsätzlich unbeantwortet“, berichtet die junge Frau.

Das zentrale Problem: Die schicke, direkt am Alsterlauf gelegene Rotklinkersiedlung wurde seit ihrer Erbauung vor knapp hundert Jahren nie umfassend saniert. Sämtliche Fugen sind mittlerweile marode und lassen Feuchtigkeit hindurch. Dazu kommt, dass die vor rund 40 Jahren eingebauten Kunststofffenster nicht mehr richtig im Mauerwerk sitzen, sich nach und nach immer weiter verkanten und auf diese Weise für große Fugen sorgen. „Es zieht an allen Ecken und Enden“, seufzt Hollmann. Einmal habe sie hautnah miterlebt, wie eines ihrer Fenster ganz langsam zersprungen sei. „Es gab einen Riss in der Mitte, der sich immer weiter ausgebreitet hat. Ich dachte, gleich springt die Scheibe raus!“, erinnert sie sich. Erst nach Wochen sei der Glaser gekommen. Den Vorwurf des Vermieters, sie habe den Sprung selbst verursacht, wies sie entschieden zurück. „Glücklicherweise hat mir der Handwerker seinerzeit bestätigt, dass ich offenbar nicht die erste im Wohnblock mit dem Problem war!“

Eigentümerin der Immobilie unweit des Ratsmühlendamms ist seit 2011 die Hamburger Firma Quantum. Die Schuld tragen

am derzeitigen Bauzustand will sie jedoch nicht – oder zumindest nicht alleine. Hintergrund: Schon damals, vor 13 Jahren, habe es einen „ganz erheblichen Sanierungsstau“ gegeben, versichert Unternehmenssprecher Nico Richter. „Der heutige Eigentümer verfolgt eine umfassende Sanierungsstrategie und hat in den letzten Jahren alleine knapp sechs Millionen Euro in die Sanierung der Gebäudehülle, der Heizung und in die Grundleitungen investiert.“ Da die Anlage unter Denkmalschutz stehe, kämen Ad-hoc-Maßnahmen leider nicht infrage. „Die Sanierung aller 340 Wohnungen ist somit noch nicht abgeschlossen, und die beschriebenen Mängel können weiterhin in einzelnen Wohnungen auftreten“, so Richter. „Diese werden in Absprache mit betroffenen Mieterinnen und Mietern kurzfristig begutachtet und behoben.“

Die Wohnungen in der betroffenen Siedlung sind zwischen 42 und 80 Quadratmetern groß und haben zwei bis vier Zimmer. Mit durchschnittlich 15 Euro pro Quadratmeter kann man die Kaltmiete nicht gerade als günstig bezeichnen. „Trotzdem bleiben die meisten, weil sie sich nicht trauen, sich auf die Hinterbeine zu stellen“, sagt Sylvia Ehrenpfordt. Die 69-Jährige gehört zu den wenigen Mieterinnen und Mietern, die nichts dagegen haben, namentlich erwähnt zu werden. „Ich bin hier die Ober-Krakeelerin“, sagt Ehrenpfordt. Mehrfach hat die Bewohnerin schon ihre Miete gekürzt – mindestens einmal ging es dabei bis vors Gericht. Wie viele ihrer Nachbarn ist sie Mitglied beim Mieterverein zu Hamburg. „Mir macht es Spaß, mich zu engagieren“, sagt sie.

Zusammen mit anderen Betroffenen hat Ehrenpfordt vor zehn Monaten eine Mieter-

initiative gegründet. Den Anlass gaben alte Bleirohre, die im Zuge von Bauarbeiten entdeckt worden waren – ein weiterer Missstand, den der Vermieter laut Ini-Forderung nun unverzüglich beheben muss. Laut Mieterschaft wurde eine Trinkwasseruntersuchung in Auftrag gegeben. Das Ergebnis: Die Bleiwerte sind viermal so hoch wie gesetzlich erlaubt. Das Schreiben des Analyseinstituts Kebos liegt dem *MieterJournal* vor.

Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, hält dem jetzigen Besitzer zugute, dass das Gebäude schon vorher marode war. „Ganz bestimmt wurde Geld investiert, das war angesichts des jahrzehntelangen Sanierungsstaus auch dringend nötig“, sagt Bosse. Auf der anderen Seite verlange niemand Ad-hoc-Maßnahmen, sondern einen mit dem Denkmalschutzamt abgestimmten Sanierungsplan, der nicht nur die bestehenden Mängel beseitige, sondern auch die sehr schönen Gebäude wieder in altem Glanz erstrahlen lasse. „Hier lassen wir keine faulen Ausreden zu!“, betont Bosse.

Und zur Frage, wie sich die Betroffenen wehren können: „Es darf keine Angst vor Mietminderung geben“, so der Mietervereins-Chef. „Bei berechtigten Mängeln ist die Miete per Gesetz gemindert und darf gekürzt bezahlt werden. Repressalien sind insbesondere bei diesem Eigentümer nicht zu befürchten. Betroffene sollten also ihre Rechte unbedingt wahrnehmen und nicht auf die lange Bank schieben. Parallel zur Mietminderung wegen der Mängel muss auch deren Beseitigung vorangetrieben werden. Sollte auch nach einigen Monaten der Mietminderung nichts passieren, bleibt leider nur noch der Gang zum Gericht.“ ■



Löcher und abgefallener Putz: Schäden, die durch Feuchtigkeit entstanden sind.

Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (16)

Gustav Oelsner prägte Altonas Architektur

Von Volker Stahl

Er prägte nach dem Ersten Weltkrieg das moderne Gesicht Altonas: der Architekt Gustav Oelsner. Der spätere Stadtplaner wurde 1879 im damals noch preußischen Posen (heute polnisch) geboren und 1924 in Altona zum Bausenator gewählt.

Als enger Vertrauter von Altonas sozialdemokratischem Oberbürgermeister Max Brauer (1887-1973) zeichnete der parteilose Oelsner für viele charakteristische Bauten im Altona der 1920er-Jahre verantwortlich. Er gilt als Vertreter des Neuen Bauens, die weg wollten von dunklen, feuchten Mietskasernen und hin zu hellen, übersichtlichen Strukturen mit einer für damalige Verhältnisse modernen Innenausstattung.

Das Neue Bauen, eng verknüpft mit der Richtung des Bauhaus-Stils und der Neuen Sachlichkeit, stand für die „Rationalisierung und Typisierung des Bauens“ sowie die Verwendung neuer Werkstoffe und Materialien. So setzte Oelsner unter anderem den Bau der unter seinem Vorgänger Dr. Kurt Meyer begonnenen Steenkamp-Siedlung fort. Das Bahnenfelder Ensemble entstand nach dem Vorbild der sozialreformerischen Gartenstadtbewegung. Als Altonaer Bausenator pflegte Oelsner engen Kontakt zu Hamburgs Oberbaudirektor Fritz Schumacher (1869-1947), mit dem ihn eine lebenslange Freundschaft verband.

Zahlreiche Gebäude wie das sogenannte „Haus der Jugend“, die Gewerbeschule an der Ecke Museumstraße/Ottenser Marktplatz oder das heute noch existierende, 1927 eröffnete Arbeitsamt an der Kieler Straße gehen auf Oelsner zurück. „Luft und Licht – das ist der erste überwältigende Eindruck, wenn man diesen Bau betritt. Große breite Fenster tauchen das Innere des ganzen Baus in Helligkeit.“ Die in den *Altonaer Nachrichten* veröffentlichten Lobeshymnen galten dem Neubau. Für damalige Verhältnisse war der von Gustav Oelsner entworfene Komplex eine Sensation. Denn die im nüchternen, funktionalen Stil des Neuen Bauens errichtete Behörde unterschied sich erheblich von den berüchtigten „Kasernenstuben der düsteren Behörden, die man so kennt“, notierte der Autor der *Altonaer Nachrichten*.

Innen sei das Haus bunt, schwärmte der Berichterstatter: „Farbe an den Wänden, Farbe an den Türen, den Möbeln, den Tischflächen und den Kacheln des Flures. Man ist nicht schüchtern gewesen beim Ausschütten der Farbtöpfe, nein, da lacht oft ein zartes Himmelblau neben dem krasssten Rot.“ Und auch „die Kacheln der prächtig schlichten Eingangshalle sind in scharfem Ocker gehalten, während die Möbel teilweise ein kräftiges Grün zeigen“. Verglichen mit heutigen, oft aseptisch oder seelenlos wirkenden Behördenbauten erscheint einem das Arbeitsamt aus den „Goldenen Zwanzigern“ fast wie eine „Villa Kunterbunt“, zumindest von



Der Rundbau in der Augustenburger Straße in Altona-Nord ist in den 1920er-Jahren nach den Entwürfen Gustav Oelsners entstanden. Anders als die späteren von Oelsner konzipierten Bauten hat dieses Haus noch ein Satteldach statt eines Flachdachs. Die Flachdächer galten den Nazis als „undeutsch“. Deutlich zu erkennen ist im Parterre ein Lebensmittelgeschäft der genossenschaftlichen „Produktion“ (um 1925). Repro: Altonaer Stadtarchiv

innen betrachtet. Nach unterschiedlichen Nutzungen und jahrelangem Leerstand dient der Oelsner-Bau seit 2001 wieder der Betreuung und Vermittlung erwerbsloser Menschen. Ursprünglich verfügte das Arbeitsamt über 16 Eingänge, einen Haupteingang und 15 weitere Zugänge entsprechend den Gewerken. Auf diese Weise sollten Drängeleien und lange Warteschlangen vermieden werden. Zudem gab es – auch eine Neuheit – abgeteilte Beratungszimmer, in denen die Gespräche stattfanden, sowie einen zentralen Schalter für die Arbeitslosenmeldung.

Ins Auge sticht heutigen Betrachtern auch der Rundbau an der Augustenburgerstraße in Altona-Nord. Der von Oelsner in den 1920er-Jahren konzipierte Wohnblock verfügt noch über ein Satteldach. Später entschied er sich für den Bau von Flachdächern. Trotz knapper finanzieller Mittel setzte Altonas Bausenator auf Schmuckelemente. „Oelsner verwendete zum Beispiel unterschiedlich bunten Backstein“, erklärt Altonas Stadtarchivar Wolfgang Vacano den besonderen Reiz des Gebäudes. „Mit wenig Kosten gelang es ihm, einen charakteristischen Bauschmuck zu entwickeln.“

Oelsner wurde nach 1933 kaltgestellt, wegen angeblichem Amtsmissbrauchs angeklagt, jedoch freigesprochen und kurze Zeit später zwangspensioniert; das „Neue Bauen“ wurde von den neuen Machthabern verboten. Obwohl das Gericht den Architekten und Stadtplaner vom Vorwurf des Amtsmissbrauchs freisprach, wurde Oelsner als evangelischer Christ mit jüdischen Wurzeln zunehmend von den Nationalsozialisten drangsaliert. 1939 gelang ihm noch rechtzeitig die Ausreise in die Türkei. Dort übte er im Ministerium für Öffentliche Arbeiten eine Beratertätigkeit aus und unterrichtete ab 1940 als Professor für Städtebau in Istanbul an der Technischen Hochschule und an der Akademie der Schönen Künste.

1949 kehrte Gustav Oelsner nach Hamburg zurück, wo er unter dem damaligen Bausenator und späteren Ersten Bürgermeister Paul Nevermann (1902-1979) als Referent für Aufbauplanung tätig wurde. 1952 trat Oelsner 73-jährig endgültig in den Ruhestand. Es folgten zahlreiche Ehrungen. 1956 starb Oelsner. Er wurde auf dem Ohlsdorfer Friedhof in einem Ehrengrab beerdigt – neben Fritz Schumacher, in dessen Schatten er zeitlebens stand. ■



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 Betriebskostenumlage nur bei eindeutiger Vertragsregelung

Amtsgericht Norderstedt, Urteil vom 12. Januar 2024, 41 C 86/23

Die Mietvertragsparteien stritten sich darüber, inwieweit der Vermieter Betriebskosten wirksam auf die Wohnungsmieter umlegen durfte. Grundsätzlich hat der Vermieter die Betriebskosten zu tragen. In der Praxis ist es jedoch üblich, dass zwischen den Vertragsparteien vereinbart wird, dass die Mieterseite monatliche Betriebskostenvorauszahlungen leistet, über die dann von der Vermieterseite abgerechnet wird. Hierfür bedarf es jedoch einer eindeutigen vertraglichen Regelung. Anderenfalls geht der Gesetzgeber davon aus, dass die Betriebskosten ein Teil der vereinbarten Miete sind.

Die vertraglichen Regelungen waren jedoch unklar. Die Zahlung von Betriebskostenvorauszahlungen wurde nicht vereinbart. Es gab lediglich eine Vertragsklausel, laut der bei Vertragsende von der Mietkaution ein Einbehalt für noch ausstehende Betriebskostenabrechnungen vorgenommen werden durfte. Diese Regelung ergab jedoch nur Sinn, wenn Vorschüsse vereinbart worden sind, über die abgerechnet werden soll. Der Mietvertrag war mithin insofern uneindeutig. Die Parteien haben weder eine Pauschale für die Betriebskosten noch eine Vereinbarung über Vorauszahlungen, über die abzurechnen gewesen wäre, getroffen. Die Betriebskosten konnten in Ermangelung einer wirksamen vertraglichen Regelung daher nicht auf die Mieter umgelegt werden, sodass die Zahlungsklage des Vermieters erfolglos blieb.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jörg Bohnet

Räumung der Mietwohnung. Der Kündigung war eine Auseinandersetzung über die rechtlich zulässige Miethöhe vorausgegangen. Der Mieter hatte sich auf die Hamburger Mietpreisbremse berufen, laut der die Miete die ortsübliche Miete bei Mietbeginn um nicht mehr als zehn Prozent übersteigen darf. Im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung bekam der Mieter recht und die Vermieterin musste die Kaltmiete reduzieren.

Der Mieter zweifelte daher nunmehr an, dass die Vermieterin tatsächlich einen Kündigungsgrund habe. Er ging vielmehr davon aus, dass sie den Eigenbedarf, wonach der Enkel der Vermieterin zukünftig in die Wohnung einziehen sollte, nur vorschob, um ihn loszuwerden. Das Gericht führte eine Beweisaufnahme durch und hörte sich sowohl den Enkel der Vermieterin als auch die Vermieterin selbst an. Am Ende kam das Gericht zu dem Ergebnis, dass der vorgetragene Eigenbedarf nicht hinreichend glaubhaft sei.

Ausschlaggebend war insbesondere, dass der Enkel der Vermieterin sich noch nicht einmal Gedanken darüber gemacht hatte, inwieweit er die Wohnung allein oder in einer Wohngemeinschaft bewohnen werde. Es war ihm des Weiteren auch der Zustand der Wohnung nicht bekannt. Mit der Vermieterin gab es zudem keine Absprachen hinsichtlich der Renovierung oder der Höhe zukünftiger Betriebskosten. Das Gericht war aufgrund dessen nicht von der Wahrheit der Aussagen überzeugt. Die persönliche Anhörung der Vermieterin konnte hieran auch nichts ändern. Sie gab zwar an, dass sie die Wohnung ihrem Enkel überlassen wolle, da sie jedoch ein erhebliches wirtschaftliches Interesse an dem Ausgang des Verfahrens hatte, konnte das Gericht die notwendige sichere Überzeugung hinsichtlich des Vorliegens eines Eigenbedarfsgrunds nicht allein auf ihre Aussagen stützen.

Die Kündigung hatte das Mietverhältnis mithin nicht beendet, sodass die Räumungsklage unbegründet war.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jörg Bohnet



Durch die Heizkostenverordnung ist die verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zwingend vorgeschrieben. Eine andere mietvertragliche Regelung ist insbesondere für Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter beziehungsweise die Vermieterin selbst bewohnt, ausnahmsweise möglich.

2 Eigenbedarf nicht glaubhaft

Amtsgericht Hamburg,
Urteil vom 9. November 2023, 44 C 142/23

Eine Vermieterin hatte ihrem Mieter aufgrund Eigenbedarfs gekündigt. Da der Mieter jedoch nicht auszog, klagte die Vermieterin auf

Ein Wohnraummietverhältnis kann durch die Vermieterseite grundsätzlich nur mit einem Kündigungsgrund beendet werden. Einen solchen Kündigungsgrund stellt der Eigenbedarf dar, wenn der Vermieter oder die Vermieterin selbst beziehungsweise Familienangehörige in die Wohnung einziehen wollen. Sollte sich nach dem Auszug herausstellen, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht gewesen ist, können unter bestimmten Voraussetzungen Schadensersatzansprüche bestehen. Gegebenenfalls machen sich Vermieterinnen oder Vermieter sogar strafbar.

3 Mietpreisbremse auf WG-Zimmer anwendbar

Amtsgericht Hamburg-Altona,

Urteil vom 7. November 2023, 318b C 212/2

Der Kläger hatte ein einzelnes Zimmer einer Dreizimmerwohnung angemietet. Er rügte gegenüber seinem Vermieter die Miethöhe und berief sich insoweit auf die sogenannte Mietpreisbegrenzungsverordnung. Hiernach darf die ortsübliche Miethöhe bei Vertragsbeginn um nicht mehr als zehn Prozent überschritten werden. Die ortsübliche Miethöhe berechnete der Mieter mithilfe des Hamburger Mietenspiegels. Der Vermieter war der Ansicht, dass die Regelungen der Mietpreisbremse auf ein WG-Zimmer nicht anwendbar seien, genauso wie der Hamburger Mietenspiegel. Bei der Erstellung des Mietenspiegels seien WG-Zimmer nicht berücksichtigt worden. Der Mieter wandte sich daher an das Gericht mit der Bitte um Feststellung, dass er lediglich die Zahlung einer reduzierten Miethöhe an den Vermieter schulde. Er verlangte des Weiteren die seit Mietbeginn zu viel gezahlte Miethöhe zurück. Das Gericht gab dem Mieter recht. Der vermietete Wohnraum liegt in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Mietpreisbremse gelte beispielsweise nicht für Studenten- und Jugendwohnheime. Der reduzierte Mieterschutz ist in diesen Fällen jedoch nur gerechtfertigt, weil bei einer kurzen Mietzeit die Wohnräume typischerweise nicht den Lebensmittelpunkt bilden. Dies trifft auf die Anmietung eines WG-Zimmers nicht zu. Allein der Umstand, dass eine Person in einer Wohngemeinschaft lebt, bedeutet nicht, dass die Anmietung nur vorübergehend ist.

Für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete durfte der Mieter auch berechtigterweise auf den Hamburger Mietenspiegel zurückgreifen. Hiernach wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den vergangenen sechs Jahren vereinbart worden sind. Das von dem Mieter angemietete Zimmer mit Mitbenutzung von Gemeinschaftsräumen befindet sich in einer Dreizimmerwohnung. Die abgeschlossene Wohneinheit stellt somit die gesamte Wohnung dar, auch wenn zwei weitere Zimmer nicht seiner mietvertraglichen Nutzung unterliegen, verbleibt die Wohnung in ihrer Struktur als Dreizimmerwohnung erhalten. Das Argument des Vermieters, dass bei der Erstellung des Mietenspiegels die Miethöhe für Einzelzimmer bei der Erhebung der Daten nicht abgefragt worden sei, trägt mithin nicht, da die ganze Wohnung dem Hamburger Mietenspiegel unterfällt. Indem der Vermieter diesen Wohnraum künstlich in drei Mietverhältnisse für jeweils ein einzelnes Zimmer aufteilt, verliert die Wohnung jedoch nicht ihren Charakter als abgeschlossene Dreizimmerwohnung. Anderenfalls könnte der Vermieter durch die künstliche Aufspaltung von einzelnen Mietverhältnissen für die jeweiligen Zimmer einer Wohnung die Regelungen über die Mietpreisbegrenzungsverordnung sowie die Anwendung des Mietenspiegels aushebeln. Dies stehe jedoch im Widerspruch zum sozialen Wohnraummietrecht.

Das Gericht ordnete die Wohnung aufgrund der Größe und des Baualters des Hauses in das Rasterfeld C 2 des Hamburger Mietenspiegels ein. Die ortsübliche Vergleichsmiete sah das Gericht im Bereich des Mittelwerts von 10,65 Euro pro Quadratmeter. Die Ausstattungsmerkmale übertrafen den für die Baualtersklasse typischen Ausstattungsgrad. Die Wohnung verfügte beispielsweise über eine Einbauküche mit Elektrogeräten sowie eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner. Wohnwerterhöhend wirkte sich zudem die Lage der Wohnung aus. Die Wohnung liegt zentral in einem beliebten Stadtteil mit einer überdurchschnittlich hohen Infrastruktur des täglichen Lebensbedarfs. Fußläufig sind beispielsweise Supermärkte, Restaurants, ein Kino sowie die S-Bahn zu erreichen. Der Mieter hatte vorgetragen, dass es in der Wohnung aufgrund der Nähe zu der S-Bahn sowie des in der Straße vorhandenen Kopfsteinpflasters zum Teil recht laut sei. Das Gericht folgte dieser Argumentation nicht,

sondern sah vielmehr eventuelle Lärmemissionen durch die dreifach verglasten Fenster als relativiert an. Demgegenüber wirkt sich der Umstand, dass die Wohnung weder über einen Balkon noch über einen Abstellraum verfügt, wohnwertmindernd aus. Die Wohnung war im Übrigen alterstypisch durchschnittlich ausgestattet.

Da die Nettokaltmiete bei Neuvermietung nach der Mietpreisbremse die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent übersteigen darf, ging das Gericht von einer zulässigen Kaltmiete in Höhe von 11,72 Euro pro Quadratmeter aus. Für die Ermittlung der Wohnfläche legte das Gericht zum einen die gesamte Fläche des vermieteten Zimmers sowie die anteilige Fläche der zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsräume, wie Küche, Badezimmer und Flur zugrunde. Hinsichtlich der Anrechnung der Gemeinschaftsflächen war eine Schätzung vorzunehmen. Der Gebrauchswert sei durch Vornahme von einzelfallabhängigen Abschlägen an der Gesamtfläche zu bestimmen. Hier sei im Regelfall ein Abschlag von 50 Prozent als angemessen anzusehen. Der Mieter konnte die Gesamtfläche in Gänze nutzen. Sein Nutzungsrecht war nicht lediglich auf ein Drittel der Fläche beschränkt. Anderenfalls hat er über diese Fläche kein alleiniges Nutzungsrecht, da auch die WG-Mitbewohner die Gemeinschaftsräume nutzen konnten, sodass eine vollständige Anrechnung der Wohnfläche ausschied. Unter Berücksichtigung einer Mitbenutzung durch zwei weitere Mitbewohner hielt das Gericht daher eine anteilige Berücksichtigung von 50 Prozent für angemessen.

Der Vermieter hatte vorgetragen, dass ein Zuschlag auf die Miethöhe zu gewähren sei, da der Mieter aufgrund der besonderen vertraglichen Situation mehr vertragliche Freiheiten genieße. Er könne die Wohnung beispielsweise nach Belieben kündigen, trage das Solvenzrisiko der Mitbewohner sowie das Leerstandsrisiko nicht. Der Vermieter verwies zudem auf eine höhere Abnutzung der Mietsache sowie die Tatsache, dass er auch im Fall von Auseinandersetzungen zwischen den Mietern verantwortlich sei. Das Gericht sah einen Zuschlag aufgrund der von dem Vermieter vorgebrachten Einwände nicht als gerechtfertigt an, da die Argumente nicht im Zusammenhang mit einer Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung für den Mieter standen. Der Vermieter hat gegen das Urteil Berufung eingelegt.

Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Hein & Rehder



Laut Gesetz wird vermutet, dass die in einem qualifizierten, wie dem Hamburger Mietenspiegel angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Die einschlägige Rechtsprechung geht davon aus, dass diese Vermutung auch für die Regelungen der Mietpreisbremse Anwendung findet. Der Gesetzgeber verwendet sowohl im Rahmen der Vorschriften zu Mieterhöhungen als auch der Mietpreisbremse denselben Rechtsbegriff. Ein uneinheitliches Begriffsverständnis kann von dem Gesetzgeber nicht gewollt gewesen sein – vergleiche beispielsweise Landgericht Hamburg, Hinweis vom 10. Oktober 2023, 334 S 32/23. Der Hamburger Mietenspiegel erscheint alle zwei Jahre. Sowohl der aktuelle Hamburger Mietenspiegel als auch das Wohnlagenverzeichnis können auf der Internetseite des Mietervereins zu Hamburg heruntergeladen werden. Eine erste Orientierung im Hinblick auf einen möglichen Verstoß gegen die Mietpreisbremse bietet zudem der Online-Check des Mietervereins.

4 Bei Mietende geschuldeter Wohnungszustand

Amtsgericht Hamburg, Beschluss vom 28. Juni 2023, 49 C 54/22

Die Mietvertragsparteien waren sich nicht einig, in welchem Zustand die Wohnung bei Mietende zurückzugeben war. Der Vermieter

hatte Schadensersatzansprüche gegenüber seinen ehemaligen Mietern geltend gemacht und die Mietkaution nicht zurückgezahlt. Es kam hier entscheidend darauf an, inwieweit die Mieter vertraglich zur Veranlassung von Schönheitsreparaturen verpflichtet waren. Soweit der Mieterseite formularvertraglich auferlegt wird, für das „Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen“ Sorge zu tragen, wird nicht hinreichend deutlich, dass das Streichen der Fenster nur von innen geschuldet sein kann. Der Begriff der Schönheitsreparaturen bestimmt sich anhand einer in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) zu findenden Definition, wonach als Schönheitsreparaturen das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen anzusehen sind. Lediglich geringfügige Überschreitungen führen in der Regel zur Unwirksamkeit von Formulklauseln, mit denen die Schönheitsreparaturen auf die Mieterseite abgewälzt werden sollen.

Das Gericht sah auch die Vorgabe einer handwerksgerechten Ausführung als unzulässig an und bewertet entsprechende Vertragsklauseln als unwirksame Fachhandwerkerklauseln. Handwerksgerecht entspreche der mittleren Art und Güte eines Malergesellen, geschuldet ist aber lediglich eine fachgerechte Ausführung im Sinne von Schönheitsreparaturen, die keine auffallenden Mängel aufweisen. Das Gericht weist allerdings darauf hin, dass der BGH dies bisher anders beurteilt hat.

Hinsichtlich der Beseitigung von Dübeln und Bohrlöchern konnte von den Mietern nicht verlangt werden, dass sie diese beseitigen, soweit die Löcher für das Anbringen von Gegenständen unerlässlich waren, um die Wohnung vertragsgemäß nutzen zu können. Eine Beseitigungspflicht besteht regelmäßig nur dann, wenn der Umfang das verkehrsübliche Maß überschreitet.

In Bezug auf die von dem Vermieter geltend gemachten Reinigungsarbeiten stellte das Gericht klar, dass es grundsätzlich keine besondere Reinigungspflicht des Innenbereichs bei der Rückgabe von Räumen gibt, die über die allgemeine Reinigungspflicht hinausgeht. Unter die allgemeine Reinigungspflicht fallen hierbei das Fegen oder Staubsaugen der Räume sowie die Entfernung grober Verschmutzungen. Den Mietern hätte zudem erfolglos eine Frist zur Säuberung gesetzt werden müssen.

In Bezug auf die in dem Badezimmer aufgetretene Schimmelpilzbildung ging das Gericht von einer bauseitig bedingten Ursache aus, da in dem Raum eine Heizmöglichkeit fehlte. Der Vermieter schuldete damit die Rückzahlung der bei Mietbeginn geleisteten Mietkaution.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jörg Bohnet

5 Betriebskosten – kein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot

Landgericht Hamburg, Beschluss vom 3. Juli 2023, 334 S 1/21

Amtsgericht Hamburg-St. Georg,

Urteil vom 24. November 2020, 912 C 93/19

Das Landgericht hatte sich mit einer Berufung zu befassen, die seitens der Wohnungsmieter eingelegt worden war, nachdem sie vor dem Amtsgericht mit ihren Einwänden gegen die Betriebskostenabrechnung keinen Erfolg hatten. Die Mieter hatten unter anderem hinsichtlich der Betriebskostenpositionen Hausmeister, Hausreinigung, Schädlingsbekämpfung und Winterdienst beanstandet, dass der Vermieter unwirtschaftlich handle. Der Vermieter hat die vertragliche Nebenpflicht, bei Entscheidungen, die sich auf die Höhe der letztlich vom Mieter zu tragenden Nebenkosten auswirken, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen. Berücksichtigt der Vermieter dies nicht, kann dies zu einem Anspruch der Mieterseite auf Schadensersatz führen. Der Mieter trägt hierbei die Darlegungs- und Beweislast.

Das Landgericht stellte klar, dass hier kein Verstoß gegen das grundsätzlich für Betriebskosten geltende Wirtschaftlichkeitsgebot vorlag, da die Dienstleistungsverträge bereits vor Beginn des Wohnraummietvertrags abgeschlossen worden waren. Eine Pflichtverletzung kann in diesem Fall lediglich die fehlende Kostenkontrolle darstellen. Sollte jedoch die Möglichkeit bestehen, sich nach Abschluss des Mietvertrags aus überbeurten Dienstleistungsverträgen zu lösen, kann dies gegebenenfalls auch als Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot bewertet werden. Dies war hier jedoch nicht der Fall.

Der Mieter hatte zudem die Vorlage von Nachweisen für die erbrachten Leistungen gefordert. Der Vermieter hatte dies nach Ansicht des Landgerichts jedoch zu Recht verweigert. Der Vermieter müsse nur Leistungsverzeichnisse vorlegen können, wenn für die einzelnen Tätigkeiten separate Rechnungen gestellt worden sind. Soweit pauschale Gesamtvergütungen für einen längere Zeit laufenden Dienstleistungsvertrag gezahlt werden, ist dies nicht der Fall und der Vermieter schuldet keine konkreten Leistungsnachweise. Es müsse dann vielmehr der Mieter im Einzelnen darlegen, dass Leistungen nicht oder mangelhaft erbracht worden sind.

Der Mieter hatte schließlich noch beanstandet, dass die der Abrechnung zugrunde gelegten Wasserverbrauchswerte zu hoch seien. Das Landgericht machte deutlich, dass es dem Mieter obliegt, die Ablesegeräte zu kontrollieren und konkret darzulegen, welche Werte in die Abrechnung richtigerweise hätte einfließen müssen. Laut Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird vermutet, dass die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Verbrauchswerte den tatsächlichen Verbrauch richtig wiedergeben. Eine Voraussetzung ist jedoch, dass die Messgeräte geeicht sind. Dies war der Fall, weshalb das Landgericht empfahl, die Berufung zurückzunehmen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jörg Bohnet



Mieterinnen und Mieter fragen sich immer wieder, wie damit umzugehen ist, wenn ihnen bekannt ist, dass nach der Wohnräumung sehr umfangreiche Sanierungsarbeiten geplant sind, weshalb die vorherige Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht sinnvoll ist. Sollte die Mieterseite vertraglich zur Durchführung von fälligen Schönheitsreparaturen verpflichtet sein, kann die Vermieterseite in diesem Fall einen Ausgleich in Geld verlangen. Hätten die Mieterinnen oder Mieter die Arbeiten in Eigenleistungen erbracht, wären sowohl die Materialkosten als auch der Betrag für die entsprechende Arbeitsleistung zu zahlen.



Die Tatsache, dass Betriebskosten hoch sind, geht nicht zwangsläufig mit einem Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot einher. Mieterinnen oder Mieter müssen vielmehr konkrete Anhaltspunkte vortragen können. Hierfür sind sowohl eine Belegeinsichtnahme als auch eine Recherche zu günstigeren Dienstleistungsangeboten bei gleicher Leistung notwendig. Der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds kann hier eine Orientierung bieten, für die Begründung eines Verstoßes gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz reicht ein entsprechender Hinweis auf Abweichungen mit den Vergleichswerten allein nicht aus.



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 78.000 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?

Von Dr. Rolf Bosse

Frühling! Das Wort des Monats, es beschreibt die Erfüllung der Sehnsucht nach Licht und Wärme ebenso wie den Aufbruch in einen neuen, schöneren Lebensabschnitt. Wer hat da kein Verständnis dafür, dass auch das Umfeld entsprechend dekoriert und gestaltet sein soll? Nun, vielleicht Nachbarn oder Vermieter ... Doch entscheiden Sie selbst!



Die Fälle

1. Innen oder außen?

Vor allem der kleine Balkon gewinnt, wenn Blumenkästen außen am Geländer hängen. Doch was ist, wenn die Hausverwaltung hierin eine zu große Gefahr für diejenigen wittert, die sich unten auf dem Gehweg bewegen, und das Umhängen auf die Innenseite verlangt?

2. Wie viel ist zu viel?

Neben anderen Pflanzen dekorierte das Mitglied einer Hamburger Wohnungsgenossenschaft den Balkon auch mit Kirschlorbeer, der in sogenannten Maurerbütten wurzelte. Zu groß, zu schwer, zu üppig, so die Genossenschaft, wo kämen wir hin, wenn das jeder täte? Und zog vor Gericht. Mit Erfolg?

3. Darf auch gegossen werden?

Nach dem Pflanzen kommt das Gießen, wusste schon Gärtner Pötschke. Doch leider lässt sich dabei nie ganz vermeiden, dass Wasser nach unten tropft oder läuft – zum Ärgernis der Nachbarn. Können diese die Einstellung der gärtnerischen Entfaltung oder zumindest die Umstellung auf Xerophyten verlangen?

4. Der Traum vom Baum

Wo andere Kirschlorbeer pflanzten, setzte die Mieterseite dieser Auseinandersetzung einen Bergahorn in die Erde. Dafür bekam sie vom Vermieter kein Verständnis, sondern die Klage auf Beseitigung zugestellt. Mit welchem Ausgang?

Die Urteile

Zu 1: Sicherheitsbedenken gegen außen hängende Balkonkästen müssen nicht zwangsläufig zu deren Verschwinden führen, urteilte das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg (22. Dezember 2011 – 235 C 169/11): „Das Anbringen von Blumenkästen an der Außenseite der Balkonbrüstung gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, soweit die Halterung ausreichend Sicherheit vor einem Herabstürzen der Balkonkästen bietet und der Mietvertrag keine Regelung enthält.“ Sie haften also für Ihre Balkonkästen, sichern Sie sie daher sorgfältig gegen das Herabfallen!

Zu 2: Nein. Der Grad der Bepflanzung sei massiv, aber gerade noch in Ordnung, soweit die Mieterseite Sorge trägt, dass der Kirschlorbeer eine Wuchshöhe von 50 Zentimeter nicht überschreitet. Dem Hausmeister wurde das Recht eingeräumt, nach vorheriger Ankündigung vor Ort zu

kontrollieren, ob dies eingehalten wurde. Betreutes Gärtnern in Hamburg-Barmbek (Amtsgericht ebenda, Vergleich vom 13. Oktober 2016 – 815 C 103/16).

Zu 3: Hier sah das Landgericht München I (8. November 2016 – 31 S 12371/16) die rote Linie überschritten. Ein Bergahorn, in freier Natur bis zu 40 Meter hoch mit einem Stammumfang bis zu zwei Metern, habe auf einem Balkon nichts mehr zu suchen. Auch ein weniger großes Exemplar nicht, da die Besorgnis bestünde, dass irgendwann Statik und Erscheinungsbild der Hausfassade beeinträchtigt würden. Eine von der Mieterseite behauptete Verletzung des Grundrechts auf freie Entfaltung der Persönlichkeit wurde zurückgewiesen.

Zu 4: Diese Frage beantwortete das Landgericht München I (15. September 2014 – 1 S 1836/13 WEG) geradezu salomonisch: Es käme darauf an, ob durch den Gießvorgang eine über das unvermeidliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung gegeben sei. Diese läge vor, wenn Blumenkästen zu einem Zeitpunkt gegossen werden, zu dem sich andere Personen erkennbar in dem darunterliegenden Bereich befinden und durch herabtropfendes Wasser konkret gestört werden könnten. Gießen sollte also auf die Randzeiten verlegt werden und ein prüfender Blick nach unten dient fortan nicht mehr der Befriedigung der eigenen Neugier, sondern dem Schutz der werten Nachbarschaft. ■

BGH-Urteile (83)

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

Stefan Schmalfeldt,
Leiter der Rechtsabteilung des
Mietervereins zu Hamburg



Foto: Scheerer

Nachvollziehbare Strafanzeige gegen Vermieter kein Kündigungsgrund

Beschluss vom 8. August 2023 – VIII ZR 234/22

Es erfolgte eine Auseinandersetzung wegen Mängeln in der Wohnung. In mehreren E-Mails beschwerte sich der Vermieter über das Verhalten der Mieterin und warf ihr „Besserwisserei“, „Penetranz“ und einen „bissigen Eifer“ vor. Nach der letzten E-Mail erfolgten auf den Namen der Mieterin Bestellungen sowie Anmeldungen bei Dating-Portalen unter Angabe ihrer E-Mail-Adresse. Die Mieterin erstattete Strafanzeige unter anderem wegen Beleidigung und äußerte den Verdacht, dass ihr Vermieter der Urheber sei und bezog sich hierbei auf die Mietstreitigkeiten und die aus ihrer Sicht beleidigenden E-Mails. Der Vermieter kündigte daraufhin der Mieterin. Vor dem Amtsgericht hatte der Vermieter Erfolg, wohingegen das Landgericht einen Kündigungsgrund verneinte.

Der BGH teilt die Auffassung des Landgerichts. Eine Strafanzeige könne zwar eine schwerwiegende Pflichtverletzung begründen. Es seien jedoch sämtliche Umstände des Einzelfalls zu beachten. Beispielsweise könne eine vorsätzlich falsche Strafanzeige einen zur Kündigung berechtigenden Umstand darstellen. Bei der Gesamtabwägung sei immer zu berücksichtigen, ob berechnete Interessen wahrgenommen werden. Da die angezeigten Taten tatsächlich geschehen waren, habe die Mieterin berechnete eigene Interessen wahrgenommen. Der Täter habe für die Bestellungen persönliche Daten verwendet, die nicht allgemein zugänglich waren. Daher habe es nahegelegen, den Täter im eigenen Umfeld zu vermuten, weil gleichzeitig Streitigkeiten bezüglich der Mietwohnung stattfanden. Schließlich habe die Mieterin lediglich den Verdacht

geäußert und mithin einen sachgerechten Ermittlungsansatz geliefert.

Kommentar: Die Entscheidung ist zu begrüßen. Andernfalls müsste die Mieterseite immer dann die Kündigung befürchten, wenn eine plausible Strafanzeige gegen die Vermieterseite erfolgt. Ungeachtet der vorliegenden Einschränkung der eigenen Interessenlage würde dies dazu führen, dass auch unter Umständen der Einsatz für andere Personen unterbliebe, soweit mit einer Anzeige ein Wohnungsverlust in Betracht zu ziehen wäre. Darüber hinaus gehört selbstverständlich eine erkennbar nicht vorwerfbare Strafanzeige auch zu den staatsbürgerlichen Pflichten, sodass auch insoweit ein erheblicher Vertragsverstoß nicht begründet werden kann.

Unwahre Behauptung des Mieters rechtfertigt Kündigung nicht automatisch

Urteil vom 25. Oktober 2023 – VIII ZR 147/2

Die Vermieterin hatte dem Mieter wegen einer unerlaubten Hundehaltung gekündigt und verlangte die Räumung der Wohnung. Vor dem Amtsgericht erklärte der Mieter, dass es aus seiner Sicht nicht um die Hundehaltung gehe. Vielmehr solle er aus der Wohnung „herausgemobbt“ werden. Der Verwalter habe ihn zuvor bereits mit ausländerfeindlichen Äußerungen beleidigt. Zugleich gab der Mieter wahrheitswidrig an, ein Gespräch der Vermieterin mit angehört zu haben, aus dem sich Verkaufsabsichten ergeben hätten. Der Kaufinteressent habe gesagt, er würde das Haus nur erwerben, wenn sämtliche Wohnungen frei von Mietverhältnissen seien. Aufgrund dieser Äußerung kündigte die Vermieterin im Räumungsprozess erneut. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Vor dem Landgericht hatte die Vermieterin hingegen Erfolg. Jedenfalls

sei die Kündigung wegen der unwahren Behauptung über ein Verkaufsgespräch wirksam.

Der BGH hob das Urteil auf. Unwahre Behauptungen würden nicht zwangsläufig eine Kündigung rechtfertigen. Ein Vermieter könne kündigen, soweit ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses bestünde. Dieses läge vor, wenn die Mieterseite in erheblichem Maß ihre vertraglichen Verpflichtungen verletze. Es sei hierbei eine umfassende Würdigung sämtlicher Umstände erforderlich. Auch sei ein Verhalten des Vermieters zu berücksichtigen, soweit dieses das Verhalten des Mieters provoziert haben könnte. Der Mieter hatte die Befürchtung, durch eine aus seiner Sicht unwirksamen Kündigung wegen der Hundehaltung aus der Wohnung vertrieben zu werden. Deshalb komme der unwahren Aussage eher eine untergeordnete Bedeutung zu. Daher habe das Landgericht in einem erneuten Verfahren zu entscheiden, ob die wahrheitswidrigen Äußerungen ein Gewicht zukomme, dass eine Kündigung gerechtfertigt sei.

Kommentar: Eine typische Einzelfallentscheidung, die wiederum zeigt, dass gerade in einem Räumungsprozess oft eine lange außergerichtliche Auseinandersetzung vorausgegangen ist, sodass auch erkennbare Lügen nicht ohne Weiteres einen Wohnungsverlust nach sich ziehen müssen. Insoweit ist im Verfahren jeweils die Motivationslage konkret zu berücksichtigen. Gleichwohl wird deutlich, dass auch der Mieterseite in vergleichbaren Fällen kein „Freibrief“ erteilt wird, da stets sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind. Ein zu „forsches“ mieterseitiges Auftreten kann daher ebenso als erheblicher Vertragsverstoß gewertet werden und einen Wohnungsverlust zur Folge haben.

Untervermietung der als Nebenwohnsitz genutzten Wohnung

Urteil vom 27. September 2023 – VIII ZR 88/22

Der Mieter einer Dreizimmer-Wohnung in Berlin verlangte vom Vermieter die erneute Zustimmung zur Untervermietung von zwei Zimmern. Er selbst bewohnte die Wohnung seit 2014, zog sodann mit seiner Familie an den Stadtrand in eine Doppelhaushälfte. Die Wohnung behielt er mit dem Argument, dass diese lediglich zehn Gehminuten vom Arbeitsplatz entfernt läge. Er müsse oftmals bis spät abends arbeiten und übernachtete dann in Berlin. Der Vermieter verweigerte die Erlaubnis zur weiteren Untervermietung.

Das Amtsgericht verurteilte ihn zur Zustimmung. Das Landgericht hingegen verneinte ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Untervermietung.

Der BGH hält dem Landgericht eine zu enge Auslegung des berechtigten Interesses des Mieters entgegen. Dies liege bereits vor, wenn vernünftige Gründe zur Überlassung eines Teils der Wohnung bestünden. Hierbei sei insbesondere zu beachten, dass die Untermieter einen Teil der Miete übernehmen würden. Es sei zugleich unerheblich, ob die Wohnung als Haupt- oder nur als Nebenwohnsitz genutzt werde. Entgegen der Ansicht des Landgerichts sei auch kein „dringendes“, sondern lediglich ein „berechtigtes Interesse“ an der Untervermietung erforderlich. Auch müsse den heutigen Mobilitätsanforderungen, gerade unter Berücksichtigung einer häufig berufsbedingten doppelten Haushaltsführung, Rechnung getragen werden. Unerheblich sei es ebenso, ob die Nutzung der Wohnung zwingend aus beruflichen Gründen erforderlich sei oder für die Mieterseite lediglich einen Komfortzuwachs darstelle.

Kommentar: Die Entscheidung des BGH darf als untermieterfreundlich bezeichnet werden. Immerhin hätte eine freiwerdende Dreizimmerwohnung, die für eine Familie geeignet ist, dem angespannten Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung gestanden. Gleichwohl darf die Entscheidung als rechtsdogmatisch korrekt bewertet werden, zumal auch Untermieter grundsätzlich keinen geringeren Mieterschutz genießen und ebenso schützenswert sind. Insbesondere unterscheiden die gesetzlichen Regelungen nicht zwischen Haupt- beziehungsweise Untermietverhältnissen. Daher können

auch unter Umständen rechtspolitisch unerwünschte Konsequenzen dem Hauptmieter im vorliegenden Fall nicht entgegeng gehalten werden.

Mietpreisbremse: Vermieter hat Vormiete mitzuteilen, jedoch nicht zu überprüfen

Urteil vom 29. November 2023 – VIII ZR 75/23

Ein Rechtsdienstleister machte aus abgetretenem Recht eines Mieters in Berlin gegenüber dem Vermieter wegen Verletzung der Mietpreisbremse Rückforderungen geltend. Die Nettomiete betrug 822 Euro, die auch der Vormieter bereits von 2017 bis 2019 gezahlt hatte. Hierauf hatte die beklagte Vermieterin im Vertrag auch hingewiesen. Die Miete des „Vor-Vormieters“ hatte 700 Euro betragen. Nach Auffassung der Klägerin sei die Vermieterin mit der Berufung auf die Vormiete als Basis für einen die Vergleichsmiete überschießenden Betrag ausgeschlossen. Sie sei ihrer Auskunftspflicht bezüglich dieser Ausnahmeregelung im Bereich der Mietpreisbremse nicht nachgekommen, da die Vormiete bereits deutlich oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lag und nicht geschuldet gewesen sei. Hier hätte daher vor Abschluss des nachfolgenden Mietvertrags durch die Beklagte eine Überprüfung der Berechtigung der Vormiete stattfinden sowie eine entsprechende Auskunft erteilt werden müssen. Das Landgericht kam jedoch zu dem Ergebnis, dass es allein auf die notwendige Angabe der Vormiete ankäme.

Der BGH ist ebenso dieser Ansicht. Soweit die Vermieterseite sich auf die Aus-

nahmeregelung einer Überschreitung der ortsüblichen Miete bei Mietabschluss beruft, reiche der Hinweis auf die Höhe der mit der Vermieterseite vereinbarten Miete aus. Die Vermieterseite sei nicht verpflichtet, eine Überprüfung der rechtlichen Zulässigkeit der Vormiete vorzunehmen. Nach den Regelungen bezüglich der Auskunftspflicht über die Höhe der Vormiete sei zwar nicht eindeutig, ob die damals mietvertraglich vereinbarte oder die geschuldete Miete gemeint sei. Die vom Gesetzgeber verfolgte Zielrichtung ergebe jedoch, dass allein die Angabe der Vormiete als Auskunft genüge. Die notwendige Mitteilung soll lediglich der nachfolgenden Mieterseite die Grundlage für eine rechtliche Überprüfung, ob der verlangte Mietzins gerechtfertigt ist, ermöglichen.

Kommentar: Die Entscheidung ist vertretbar. Bei einer Neuvermietung berufen sich die Vermieter oftmals auf eine vermeintlich zulässig überhöhte Miete, da auch die Vermieterseite einen entsprechenden Betrag gezahlt hätte und als Ausnahme bei der Mietpreisbremse zu berücksichtigen ist. Insoweit müssen die Mieterinnen und Mieter jeweils weitere Nachforschungen anstellen, ob nicht auch die Vormiete einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse begründete, soweit die zugrundeliegende Verordnung bereits bei Abschluss des Vormietvertrags galt. Denn in der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist geklärt, dass die Vermieterseite sich lediglich auf die zulässige Vormiete berufen kann. Gerade in überhitzten Wohnungsmärkten, wie auch in Hamburg, in denen die Mietpreisbremsen-Verordnung gilt, sollten daher die Mieterinnen und Mieter hinsichtlich der Berechtigung der Miethöhe sich jeweils Rechtsrat einholen. ■



Energetische Sanierung aus Mietersicht

Stillstand trotz schlechter Bausubstanz und Schimmel – Vermieter scheuen hohe Kosten

Von Dr. Rolf Bosse

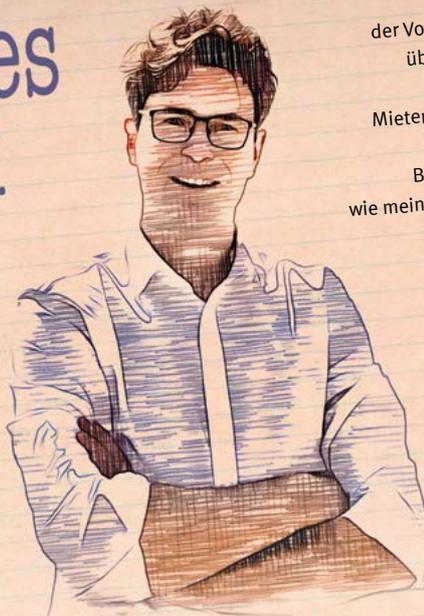
Die Einsparbemühungen der Bevölkerung im Hinblick auf Gas und andere Brennstoffe zeigte nach Einschätzung der Bundesnetzagentur Wirkung: Der Verbrauch reduzierte sich im Winter 2022/2023 gegenüber den Vorjahren um 20 Prozent – ein wichtiger Beitrag zur Sicherung der Energieversorgung, zugleich auch ein Schutz gegen überhöhte Abrechnungen. Im Winter 2023/2024 konnte die Einsparquote des Vorjahrs wohl nicht erreicht werden, dennoch gab es witterungsbedingt durchaus Anlass, die Disziplin der Haushalte im Hinblick auf sparsames Heizen zu loben.

Gleichzeitig vermeldeten Wohnungsunternehmen mit Gebäudebeständen aus den Jahren 1950 bis 1970 eine erhebliche Zunahme von Schimmelbefall. Dieser Nebeneffekt der Sparsamkeit ist nicht verwunderlich, da nicht nur Menschen Wärme brauchen, sondern auch Wohnungen. Unterschreitet die Oberflächentemperatur der Wand die der Raumluft um mehr als sieben Grad, kommt es unweigerlich zu Tauwasserausfall, sogenannter Kondensation.

Was bislang häufig durch intensives Beheizen und Lüften der Räume vermieden wurde, brach sich nun Bahn. Die Reaktion der Vermieterseite darauf: oft reflexhaft. Ohne offensichtliche Schäden an der Fassade, ohne Durchfeuchtungen der Wände, wurde die Verantwortung den angeblich zu wenig heizenden und lüftenden Bewohnern zugeschoben. Dabei sind die hier betroffenen Bestände derart in die Jahre gekommen und zum Teil schon so schlecht erbaut, dass eine Vermeidung von Schimmel durch Einhalten einer Raumtemperatur von 20 Grad Celsius bei 50 Prozent Luftfeuchtigkeit oftmals physikalisch gar nicht möglich ist.

Das Problem besteht in solchen Fällen darin, dass die Bausubstanz den heutigen Nutzungsgewohnheiten nicht gewachsen ist. Denn während früher zugige Fenster, häufige Abwesenheit und seltene Wannentücher für eine gute Durchlüftung und wenig Feuchtigkeitseintrag und damit ganz automatisch für eine Verminderung der Schimmelgefahr sorgten, dichten heute moderne Fenster die Wohnung hermetisch, duschen

Bosses Blick



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

wir täglich und sind viel zu Hause. Natürlich ist die Nutzung durch die Menschen kausal für das Entstehen von Schimmel. Das bedeutet aber eben nicht, dass auch eine Verantwortlichkeit im mietrechtlichen Sinne besteht. Doch diese Haltung ist in vielen Verwaltungen verbreitet und prägt den Umgang mit dem Problem. Höchste Zeit, dies grundlegend anzugehen und Gebäude durch Wärmedämmung so zu gestalten, dass sie schimmelfrei bewohnt werden können.

Doch die Sanierungswelle kommt nicht ins Rollen. Allenthalben herrscht Stillstand auf den Baustellen, sei es im Neubau oder bei der Sanierung. Die Rahmenbedingungen seien zu ungewiss, die Fördermittel zu gering, die Kosten zu hoch, die Umlagemöglichkeiten auf die Mieterschaft zu begrenzt, heißt es. Dabei gehört die Durchführung einer energetischen Sanierung zumindest in dem Fall, in dem anderenfalls die Vermeidung von Schimmel schlechterdings unmöglich ist, zur von der Vermieterseite geschuldeten Mängelbeseitigung, die sogar gerichtlich durchgesetzt werden kann.

Doch real ist der Hebel auf Mieterseite kürzer als in der Theorie. Bevor irgendein Grundeigentümer hunderttausende Euro

in die Hand nimmt, lässt er es lieber auf einen Gerichtsprozess ankommen; der ist billiger. Und es besteht sogar die Aussicht, dass der Mängelbeseitigungsanspruch abgewiesen wird. Denn in der Praxis kommt es auf den Sachverstand des Gerichts an, und der wird meist durch einen Bausachverständigen gebildet. Berücksichtigt der nicht die Standzeit, Allmählichkeitsschäden, vorangegangenen Schimmelbefall oder den Umstand, dass moderne Isolierfenster nicht im Ursprungsbau vorhanden waren, kann die Verursachung durchaus vorschnell der Mieterseite zugerechnet werden.

So gerät ein Mangelprozess zum Vabanquespiel ohne Sicherheit für den Ausgang. Ein unbefriedigender Zustand. Zumal dadurch auch von der Nutzerseite keinerlei Druck auf die Eigentümerseite ausgeübt werden kann, Klimaziele zu erreichen oder CO₂ einzusparen.

Natürlich hat die energetische Sanierung aus Mietersicht den Nachteil, dass die Miete steigen kann. Doch dies ist begrenzt durch den Anteil der Kosten, die abzuziehen sind für ohnehin erforderliche Erhaltungsmaßnahmen. Und die Miete steigt sowieso, auch ohne dass sich am Gebäude etwas verbessert. ■

Mietrechtliche Änderungen in 2024

Was Mieterinnen und Mieter wissen müssen

Von Dr. Rolf Bosse

Wie in jedem Jahr traten auch zum 1. Januar 2024 zahlreiche gesetzliche Regelungen in Kraft oder wurden verändert, die sich auswirken auf Mietverhältnisse. Im Folgenden wird zusammengefasst, welche die wichtigsten Neuerungen für Mieterinnen und Mieter sind und auch ein Blick gewagt auf das, was noch nicht beschlossen wurde:

1. Wegfall des Nebenkostenprivilegs für Fernsehsignal

Einer Vorgabe der europäischen Kommission folgend wurde der Katalog der umlagefähigen Betriebskosten dahingehend angepasst, dass ab dem 30. Juni 2024 die Gebühren und Nutzungsentgelte für den Betrieb von externen Antennenanlagen, den Empfang von Fernsehsignal sowie Grundgebühren für Breitbandanschlüsse nicht mehr über die Betriebskosten abgerechnet werden dürfen. Hintergrund ist, dass Telekommunikationsverträge, und darum handelt es sich auch beim Kabel-TV, verbraucherseits spätestens nach zwei Jahren gekündigt werden können. Mieterinnen und Mieter müssen also künftig selbst einen Vertrag abschließen, wenn sie auch über den Juni hinaus ihr gewohntes Signal empfangen wollen. Erfreulicherweise bieten viele Versorger den Mieterinnen und Mietern großer Wohnungsgesellschaften preiswerte Verträge an und auch in kleineren Wohnanlagen dürfte Kabelfernsehen künftig für um die zehn Euro im Monat zu haben sein. Wichtig ist, dass sich niemand einen ungünstigen Vertrag aufschwätzen lässt von Menschen, die an der Wohnungstür klingeln. Besser ist es, bei der Verbraucherzentrale Unterstützung beim Finden des optimalen Vertrags zu suchen.

2. Anstieg des CO₂-Preises

Seit einigen Jahren sollen fossile Energieträger für das dadurch freigesetzte CO₂ bepreist werden, um Spar- und Umrüstungsanreize zu setzen. Der CO₂-Preis wird gebildet durch den internationalen Handel an Börsen. Allerdings hat die Bundesregierung bei der Wohnraumbeheizung den Preis für das Jahr 2023 auf 30 Euro je Tonne festgesetzt. Seit Januar 2024 beträgt er 45 Euro je Tonne. Das liegt unter dem derzeit durchaus niedrigen Börsenpreis von um die 60 Euro je Tonne. Ab 2027 soll

auch der CO₂-Preis für fossile Brennstoffe bei der Wohnraumheizung an der Börse ermittelt werden. Dann werden Kosten von um die 150 Euro je Tonne erwartet. Dies stellt eine signifikante Erhöhung der Brennstoffkosten dar (je Kilowattstunde Gas werden 201 Gramm CO₂ freigesetzt, also eine Tonne auf 4.975 Kilowattstunden). Aus diesem Grund sollten Mieterinnen und Mieter den Einbau einer fossilen Heizung möglichst verhindern. Dazu bekommen sie Hilfe vom Mieterverein.

3. CO₂-Aufteilungsgesetz

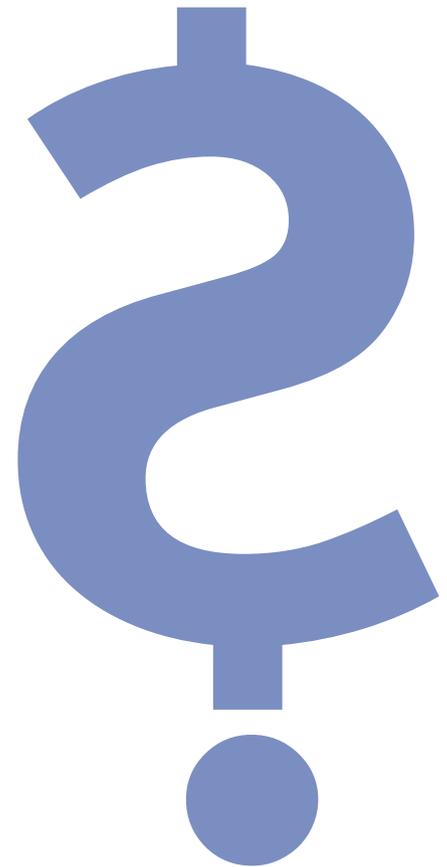
Bereits seit 2023 besteht die Regelung, dass der CO₂-Preis bei Heiz- und Warmwasserkosten zwischen Vermieter- und Mieterseite aufzuteilen ist. Grob gesagt, sollen die Gebäudeeigentümer bei schlecht gedämmten Gebäuden mit hohem Energieverbrauch mehr davon übernehmen und bei energetisch hochwertigen Gebäuden soll die Mieterseite die Kosten tragen. Die Verteilung werden wir erstmals bei der Abrechnung der Heizkosten des Jahres 2023 im Verlauf dieses Jahres sehen. Sie dürfte einige Fragen aufwerfen: Ist der CO₂-Preis richtig ermittelt, ist die Verteilung angesichts der Gebäudesubstanz korrekt? Ein Grund mehr, die Nebenkostenabrechnung vom Mieterverein prüfen zu lassen.

4. Balkonkraftwerke

Aufbau und Installation, Anmeldung und Betrieb von kleinen Solarmodulen für Balkon und Terrasse sollte erleichtert werden. Mieterinnen und Mieter sollten ab Januar 2024 bis zu 800 Watt Leistung betreiben dürfen (vorher 600 Watt), der Wieland- sollte dem Schuko-Stecker weichen und vermietenseits sollte die Pflicht zur Genehmigung einer Balkon-Solaranlage geschaffen werden. All dies ist aber im Gesetzgebungsprozess im November 2023 hängen geblieben, weil verschiedenen Seiten Bedenken gekommen waren. Damit bleibt es bei den bisherigen Regelungen und es besteht nur die Hoffnung, dass die Anpassungen im Laufe des Jahres kommen.

5. Mieterstrombezug

Eigentlich eine gute Idee, aber aufgrund bürokratischer und anderer Hindernisse bislang nicht sehr verbreitet: Die Vermieterseite installiert eine Solaranlage auf dem Dach des Mehrfamilienhauses und versorgt darüber die Bewohnerschaft mit günstigem Strom. Dieser bislang steinige Weg zum Ausbau solarer Kapazitäten sollte zum Jahreswechsel geebnet werden. Leider vermochte die Bundesregierung



es nicht, die Planierraupe in Gang zu bringen, sodass auch dieses Projekt weiter auf seine Vollendung wartet.

6. Absenkung der Kappungsgrenze bei der ortsüblichen Vergleichsmiete in angespannten Wohnungsmärkten

Nur eine Zahl, die in § 558 Abs. 3 Satz 2 geändert werden sollte: statt 15 sollte es heißen 11 und den Prozentsatz meinen, um den die Miete bei Erhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete von drei Jahren steigen darf. Dennoch blockiert die FDP im Bundesjustizministerium seit Jahren diese im Koalitionsvertrag festgelegte Änderung und macht ihrem Ruf als Partei, die die Interessen der Mieterinnen und Mieter ignoriert, alle Ehre.

7. Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Ebenfalls im Koalitionsvertrag vereinbart, aus ähnlichen Gründen wie die Absenkung der Kappungsgrenze bislang verhindert, ist die Entwicklung einer Rahmengesetzgebung für einen gemeinnützigen Wohnungssektor, wie es ihn in Deutschland bis 1989 schon einmal gegeben hatte. Dabei wäre es angesichts der sich immer stärker verschärfenden Wohnungsnot und dem Anstieg der Mieten allerhöchste Zeit, Impulse zu setzen für einen gemeinwohlorientierten Wohnungssektor. ■

Wohnheimzimmer bleiben rar

Trotz „Masterplan“ sind erst 23 neue Plätze entstanden

Von Christopher von Savigny

Wer als junger Mensch in Hamburg studieren möchte, muss damit rechnen, fürs Wohnen eine Menge Geld ausgeben zu müssen: Rund 500 Euro werden laut einer Untersuchung der Plattform ImmoScout24 im Durchschnitt für ein mittelgroßes WG-Zimmer (15 Quadratmeter) fällig. In aktuellen Erhebungen aus diesem Jahr ist sogar schon von 570 Euro Warmmiete pro Monat die Rede. Damit liegt die Hansestadt derzeit an vierter Stelle unter den deutschen Universitätsstädten – noch teurer sind Frankfurt am Main (580 Euro), Berlin (640 Euro) und München (720 Euro).

Um das Thema „Studentisches Wohnen“ voranzubringen, hatte die Hamburgische Bürgerschaft 2019 einen sogenannten Masterplan beschlossen, laut dem bis 2030 rund 2.000 neue Plätze in Hamburger Studierendenwohnheimen entstehen sollen. Ein sicherlich wohlmeinendes Vorhaben, dessen Umsetzung jedoch auf sich warten lässt: Denn laut einer Anfrage der CDU-Stadtentwicklungsexpertin Anke Frieling in der Bürgerschaft wurden bis Ende letzten Jahres lediglich 23 Wohnheimplätze neu geschaffen – durch Erweiterung des Esther-Bejarano-Hauses am Grandweg (Lokstedt).

Weitere 2.615 Plätze sind nach Auskunft des Senats geplant oder im Bau. Bei genauerem Hinsehen lässt sich jedoch feststellen, dass die Stadt bei den meisten Projekten offenbar noch nicht über die Vorplanung hinausgekommen ist. „Die wiederholten Hinweise auf fehlende Bebauungspläne, Genehmigungsverfahren und Finanzierungsbedingungen machen deutlich, dass der rot-grüne Senat sehr viel mehr Zeit brauchen wird und die Finanzierung der Projekte in den meisten Fällen noch nicht steht“, sagt Frieling. Bis 2030 werde bestenfalls die Hälfte der Plätze realisiert sein. „Der Senat weiß seit Jahren, dass es in Hamburg im bundesweiten Vergleich eine unterdurchschnittliche Zahl von Wohnheimplätzen gibt“, so die CDU-Politikerin weiter. „An dieser desolaten Situation wird sich in den nächsten Jahren nichts ändern. Für Studierende wird es immer schwieriger, eine einigermaßen bezahlbare Bleibe zu finden. Die Mieten in Hamburg steigen kontinuierlich, es gibt keine Aussicht auf Besserung. Es rächt sich nun besonders,

dass die rot-grüne Regierung das Thema ‚Studentisches Wohnen‘ seit Jahren sträflich vernachlässigt.“

Derzeit verfügt die Hansestadt über 26 Wohnanlagen mit 4.400 Plätzen für Studierende und Azubis. Laut Studierendenwerk (STWHH) kostet ein Zimmer zwischen 280 und 450 Euro. Die Miete beinhaltet sämtliche Nebenkosten wie Wasser, Strom, Heizung, Internet und Kabelanschluss. Zur Auswahl stehen Einzel- und WG-Zimmer sowie Appartements für ein bis zwei Personen. Nach STWHH-Angaben befinden sich derzeit 1.298 Studierende auf der Warteliste für ein Zimmer. Ihren Höchststand erreicht die Liste regelmäßig im Herbst, wenn die meisten Studiengänge beginnen. So waren es laut STWHH im September 2023 knapp 2.800 Studentinnen und Studenten, die auf einen Wohnheimplatz warteten.

Neue Projekte würden durch hohe Baukosten und die rasante Zinsentwicklung erschwert. „Wir können aktuell nur einem Teil der Interessierten ein Zimmer in unseren Wohnanlagen anbieten“, sagt STWHH-Geschäftsführer Sven Lorenz. „Nicht alle Studierende auf unserer Bewerbungsliste suchen allein bei uns ein Zimmer. Dennoch ist die starke Nachfrage Ausdruck des angespannten Wohnungsmarkts, insbesondere im preisgünstigen Segment.“ Lorenz verweist auf eine kürzlich durchgeführte Sozialerhebung, nach der 37 Prozent der Studierenden über weniger als 800 Euro pro Monat verfügen. „Zum Leben reicht die staatliche Studienfinanzierung vielfach nicht mehr aus“, betont Lorenz und fordert: „Der Staat muss endlich die BAföG-Bedarfssätze und die Elternfreibeträge erhöhen und an die gestiegenen Lebenshaltungskosten anpassen.“

Neubauten oder Erweiterungen sind aktuell an folgenden Standorten geplant: Öko-Wohnheim „Tide“ (HafenCity, 374 Plätze), Gustav-Radbruch-Haus (Borgfelde, 200 Plätze), „An der Hafentbahn“ (Veddel, 140 Plätze), Dratelnstraße (Wilhelmsburg, 400 Plätze), Elbinselquartier (Wilhelmsburg, 500 Plätze), Rudolf-Laun-Haus (Lokstedt, 85 Plätze), „Die Burse“ (Stellingen, 87 Plätze), Emil-Wolff-Haus (Othmarschen, 29 Plätze), Campus Bahrenfeld und Oberbillwerder (jeweils 300 Plätze), Olympiastützpunkt „Alter Teichweg“ (Dulsberg, 200 Plätze).

Im Wintersemester 2022/2023 waren an der Uni Hamburg knapp 43.000 Studentinnen und Studenten eingeschrieben, davon knapp 10.000 Studienanfänger. Laut der Webseite **statista.de** hat sich die Anzahl der Hamburger Studierenden innerhalb der letzten 20 Jahre nahezu verdoppelt. ■



Günstiger wohnen lässt es sich bisweilen in privat oder konfessionell geführten Wohnanlagen wie in der Friedensallee. Zimmer gibt es bereits ab 250 Euro pro Monat. Die Wartelisten sind jedoch in den meisten Fällen lang. Foto: von Savigny

Neuer Schwung für den Wohnungsbau

„Baulandstrategie“ des Senats: Wohnungswirtschaft und Politik sind skeptisch

Von Reinhard Schwarz

Mit einer „Baulandstrategie“ will der Senat neue Flächen für den Wohnungsbau erschließen. Instrumente wie eine „aktive Liegenschaftspolitik“ sollen bezahlbare Mieten ermöglichen – doch wird das klappen?

Die Wohnungsbaumaschine ist ins Stocken geraten. Die vom Hamburger Senat angestrebten 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr werden derzeit nicht erreicht. So habe sich 2023 allein die Zahl der Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr fast halbiert – von 10.377 genehmigten Wohnungen in 2022 auf 5.404. „Damit können wir nicht zufrieden sein“, erklärte Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein (SPD) während einer Bilanzpressekonferenz im Januar. In diesem Jahr komme es daher darauf an, den Sozialen Wohnungsbau zu forcieren und Maßnahmen zur Baukostenreduzierung zu finden, sagte Pein. Eine „Baulandstrategie“ soll jetzt für neuen Schwung im Wohnungsbau sorgen, aber auch verhindern, dass mit städtischen Baugrundstücken auf dem privaten Immobilienmarkt ein profitabler Handel betrieben wird.

Im Oktober 2023 stellte die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) die neue Strategie vor. In einer Erklärung ist die Rede von einer „kooperativen Wohnungsbaupolitik auf der Basis der Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft“. Die Baulandstrategie umfasst demzufolge verschiedene Bausteine: „Sowohl eine aktive Liegenschaftspolitik als auch die Bereitstellung von Bauland durch die Schaffung neuen Planrechts. Dabei kommen die Instrumente des Baugesetzbuches, das Aufstellen von Bebauungsplänen, das Abschließen städtebaulicher Verträge und die Einrichtung Sozialer Erhaltungsverordnungen zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums zum Einsatz.“

Interessant wäre es zu erfahren, ob es bereits erste Erfolge zu vermelden gibt. Doch statt die Frage zu beantwor-

ten, wird das Konzept der Baulandstrategie lediglich mit anderen Worten wiederholt. BSW-Pressesprecher André Stark: „Allem voran umfasst die Baulandstrategie eine ganze Reihe planerischer Maßnahmen, die schon lange erfolgreich in Hamburg zur Anwendung kommen. Das sind neben dem Drittmix und weiteren Vereinbarungen im Bündnis für das Wohnen auch das Hamburger Maß, das Nutzen von Instrumenten des BauGB (gemeint ist das Baugesetzbuch, die Red.) wie das Aufstellen von Bebauungsplänen und das Abschließen von städtebaulichen Verträgen, die Kostenbeteiligung von Eigentümerinnen und Eigentümer an der Planung oder die digitale Bauleitplanung.“

Speziell die Entscheidung, städtische Grundstücke nur noch nach dem Erbbaurecht wegzugeben, erzürnt die CDU. Erbbaurecht meint, dass ein Grundstück nach hundert Jahren wieder an den Verkäufer, also die Stadt, zurückfällt. Anke Frieling, Fachsprecherin der CDU-Bürgerschaftsfraktion: „Diese politische Entscheidung des rot-grünen Senats im letzten Jahr hat den letzten Rest noch vorhandener Dynamik im Wohnungsbau ruiniert. Gerade die Wohnungsbaugenossenschaften, ein wichtiger Träger beim Bau bezahlbarer Wohnungen in Hamburg, bevorzugen das Eigentum an den Grundstücken. Das gilt für die meisten Investoren ebenso.“

Heike Sudmann, Fachsprecherin der Linksfraktion für Stadtentwicklung, lobt dagegen die Entscheidung, städtische Grundstücke nicht mehr an private Investoren gegen Höchstgebot zu verkaufen. Allerdings hält auch Sudmann das Konzept der Baulandstrategie für unwirksam: „Hohe Boden- und Mietpreise werden so nicht verhindert. Nur dank der auch vom Mieterverein getragenen Volksinitiative ‚Keine Profite mit Boden und Miete‘ dürfen städtische Grundstücke nicht mehr verkauft werden, was Spekulation verhindert.“ Günstige Mieten wären möglich, „wenn nicht die profitorientierten Investor*innen, sondern städtische und gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen bauen. Senkt die SAGA

gleichzeitig ihre Bestandsmieten, kommt das über den Mietenspiegel auch anderen Mieter*innen zugute. Das beste Mittel bleibt aber der Mietendeckel“.

Skeptisch bis kritisch beurteilt Andreas Breitner (SPD), Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) die Chance, mit der Baulandstrategie neue Grundstücke zu erschließen: „Ob die in der Landespressekonferenz am 24. Oktober 2023 vorgestellten Flächenpotenziale schnell erschlossen werden können, ist aus unserer Sicht heute nicht erkennbar.“ Nach Darstellung der Stadtentwicklungsbehörde werde sich an dem knappen Flächenangebot bis zum Jahr 2026 auch nichts ändern, so Breitner. Die Kostenbeteiligung der Investoren würde zudem zu einer weiteren Verteuerung der Baukosten und zu höheren Mieten führen.

Breitner fordert angesichts der Wohnungsbaukrise den Abbau von bürokratischen Hürden: „Wir benötigen eine Beschleunigung der Verfahren bei der Schaffung von Baurecht und bei der Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben. Anstatt den Wohnungsbau zu behindern, muss er durch die Reduzierung von Anforderungen auf allen Politik- und Verwaltungsebenen ermöglicht werden.“ Es müsse „auf den ‚Platin-Standard‘ im Baurecht verzichtet werden. Stattdessen sei es notwendig, sich „auf einen normalen Regelstandard (zu) fokussieren“, um bezahlbare Mieten zu ermöglichen. Breitner sieht auch „die starre Fixierung der Stadt, öffentliche Grundstücke lediglich im Wege des Erbbaurechts zu vergeben“, kritisch: „Besser wäre es, auch öffentliche Grundstücke wieder für den Verkauf zur Verfügung zu stellen.“ ■

Stillstand auf dem Holstenareal in Altona: Das Grundstück wurde zum Spielball von Investoren, und dabei verdoppelte sich der Kaufpreis. Die Stadt hatte auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet, hätte die Fläche zu einem Bruchteil ihres jetzigen Werts kaufen können. Foto: stahlpress/Schwarz

Das Porträt: Prof. Dietmar Walberg, Chef des Forschungsinstituts „ARGE für zeitgemäßes Bauen“

Der Bauexperte



Von Volker Stahl

Bundeskanzler Olaf Scholz (SPD) versprach beim Start der Ampel-Regierung, jährlich 400.000 Wohnungen, davon 100.000 öffentlich geförderte, bauen zu wollen. Hat er nicht geschafft. Die von seinem grünen Koalitionspartner vollmundig verkündeten Klimaziele im Gebäudesektor wurden krachend verfehlt. Und das Vorhaben, „günstig und klimaschonend“ scheint eher eine Utopie als eine realistische Option zu sein. Prof. Dietmar Walberg beschäftigt sich seit Jahrzehnten mit diesem anscheinend fast unauflösbarem Dualismus und der Frage, wie die Kosten für den Wohnungsbau in den Griff zu bekommen sind.

Zu Beginn des Gesprächs macht der Bauexperte unmissverständlich klar, über Bodenpreise nicht sprechen zu wollen. Die sind nicht sein Thema. Für das extrem verteuerte Bauen macht er „ein sich gegenseitig aufgeschaukeltes System von Regeln, Normen und Erwartungshaltungen gegenüber dem, was eine Wohnung zu leisten hat“ verantwortlich. „Kurz gesagt: Es gibt ein gesellschaftliches Missverständnis über die Leistungsfähigkeit von bezahlbarem Wohnraum. Unsere Erwartungshaltung an das Produkt Wohnung ist zu hoch.“ Deshalb müsse man „angemessene Standards“ gemeinsam definieren und sofort ein Moratorium zu allen Regelsetzungen im Wohnungsbau einsetzen.

Einsparpotenzial bei den Kosten sieht der Experte bei allen Standards. Weil Bauen immer komplexer, langsamer und kostspieliger wird und sich in einem Geflecht von Vorschriften und Baunormen zu verheddern droht, haben die Architektenkammern den Gebäudetyp E entwickelt. Dieser kann von üblichen Standards abweichen, ohne dabei gegen die Bauordnung zu verstoßen – elementare Vorschriften zur Standsicherheit, zum Brandschutz und Umweltschutz bleiben unangetastet. Dazu müsse man bei Mindestanforderungen beispielsweise in Sachen Barrierefreiheit, Tragwerkplanung und technischer Ausstattung projektbezogen scharf genau das definieren, was vor Ort gebraucht werde, so Walberg und betont: „Wohnungsbau kann nicht alle Probleme dieser Zeit gleichzeitig lösen.“

Standards absenken, ausgerechnet bei der Barrierefreiheit? „Es gibt viele heikle Themen“, konstatiert der Professor, „aber wir dürfen nicht so tun, als könnten wir alle Bedürfnisse erfüllen und dass sie alle bezahlbar sind. Wir müssen Wohnungen haben, die für Rollstuhlfahrer benutzbar sind, aber nicht jede Wohnung muss das sein.“ Walberg plädiert dafür, offener in den Diskussionen zu sein und erinnert an die einst gesetzte „Barrierefreiheit-Norm 17030“: „Das ging nicht, diese Norm war nicht umsetzbar und wurde eingestampft.“ Nur ein Beispiel von vielen. Auch höhere „Energieeffizienzstandards“ beim Wohnungsbau führten weder zu einem schnelleren noch zu einem qualitativ besseren Klimaschutz, meint Walberg: „Der entscheidende

Faktor im Klimaschutz ist die Qualität und die Dekarbonisierung der Energieträger. Sowohl für den Neubau von Wohnraum als auch bei der Modernisierung von Altbauten gilt: Mittelmaß ist wirksamer als Hocheffizienz.“

Neben seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) lehrt Dietmar Walberg seit 2022 als Honorarprofessor an der Technischen Hochschule Lübeck, Fachbereich Bauwesen. In seiner Vita sind Studium und Studienaufenthalte in Kiel, Berlin und Danzig vermerkt. Anschließend arbeitete er für das Architektenbüro Prof. Jochen Bunse, Institut für Siedlungs-, Bau- und Sozialforschung, bei den Architekten Prof. Hoffmann + Krug in Kiel und als freier Architekt. Als meinungsfreudiger Experte und renommierter Autor zahlreicher Fachpublikationen ist er nicht nur in Fachmedien häufig präsent.

In Interviews schockt der Professor seine Gesprächspartner bisweilen mit starken Thesen zum Unsinn zahlreicher Dämmungsmaßnahmen im Altbestand, die er „ab einem gewissen Punkt nicht mehr sinnvoll“ hält: „Das ist dann nur noch blanke Theorie.“ Auf Hamburg bezogen, lässt er sich die Prognose entlocken, dass „30 bis 40 Prozent der Gebäude nie gedämmt werden“, weil es keinen Sinn mache und Aspekte wie Baukultur berücksichtigt werden müssten. Zwar liege in den rund 43 Millionen Wohnungen im deutschen Wohngebäudebestand der „Hebel für den Klimaschutz“, aber auch hier gelte laut Walberg: „Weniger ist mehr.“ Zudem müssten soziale Aspekte berücksichtigt werden: „Mieterinnen und Mieter dürfen nicht durch überambitionierte Sanierungen überfordert werden, gleichzeitig gilt es, bauphysikalische Mängel zu beseitigen und dort womöglich nachzubessern, nachzurüsten und einen zeitgemäßen Wohnkomfort einzurichten.“ Reparatur von Bauteilen sei oft besser als der Austausch von Bauteilen, die noch nicht das Ende der Nutzungsdauer erlebt hätten, weil das die Modernisierungskosten nach oben treibe.

Wenn der gebürtige Kasseler und heute in Kiel lebende Dietmar Walberg an der Elbe weilt, steuert er bevorzugt Orte an, „wo Hamburg noch ursprünglich ist und noch nicht so aufgebrezelt ist“. In der Hafencity fühlt er sich nicht wohl, lieber fährt er ins Schanzenviertel und stöbert dort in Plattenläden. Ganz ein Kind seiner Zeit, steht der 62-Jährige auf New Wave und Punk. Wenn er eine Platte der Bands „Trümmer“ oder „Hotel Rimini“ („hoch interessante Texte“) aus dem Regal zieht, kommt Freude auf. Seine Hobbys beschreibt er so: „Science-Fiction lesen – zum Beispiel: Perry Rhodan! –, Kunstausstellungen besuchen, schräge Musik auf Vinylplatten hören, Islandpferde reiten.“ Zuletzt hat er ein Buch des Soziologen Hartmut Rosa mit dem Titel „Beschleunigung und Entfremdung“ gelesen. Das Werk sei „unbedingt empfehlenswert, um sich selbst und die Gesellschaft im Moment begreifen zu können.“ ■

HAMBURG Zahl 2

Millionen Einwohnerinnen und Einwohner: Diese Grenze wird Hamburg erstmals im Jahr 2030 überschreiten, so die Prognose des Statistikamts Nord. Die Stadt wächst weiter, bis 2040 sollen es 2,024 Millionen Einwohner sein. Mit dem stetigen Bevölkerungswachstum steigt auch der Bedarf an Wohnraum weiter an.
Quelle: Statistikamt Nord

Checkliste

Balkon- nutzung

(eif) Mit dem Frühlingsbeginn beginnt für viele die Zeit, den Balkon herzurichten. Alles Wissenswerte für Mieterinnen und Mieter zum Thema Balkonnutzung haben wir für Sie zusammengestellt. ■



- ✓ Die übliche Reinigung des Balkons ist Aufgabe der Mieterseite. Instandsetzungsarbeiten sowie Anstriche sind hingegen durch die Vermieterseite vorzunehmen.
- ✓ Mieterinnen und Mieter dürfen auf dem Balkon Blumenkübel, Blumentöpfe oder Rankgitter aufstellen.
- ✓ Sie können auch Blumenkästen anbringen und sie nach ihren eigenen Vorstellungen bepflanzen. In Einzelfällen können Vermieterinnen und Vermieter jedoch verbieten, diese an der Außenseite des Balkons anzubringen, wenn sie eine erhebliche Gefahr für Passanten oder unter dem Balkon geparkte Autos darstellen.
- ✓ Herabfallende Blüten oder Blätter müssen Bewohnerinnen und Bewohner dulden.
- ✓ Anders aber bei stark wuchernden Pflanzen, die über die Balkonbrüstung wachsen. Diese müssen zurückgeschnitten werden, damit der Nachbarbalkon nicht zuwuchert.
- ✓ Wer seinen Balkon gärtnerisch pflegt, muss beim Gießen der Pflanzen darauf achten, dass der darunterliegende Balkon nicht mitgewässert wird.
- ✓ Egal, ob in Töpfen, Kisten oder Regalen – Kräuter dürfen angepflanzt und ein kleiner Kräutergarten darf angelegt werden. Das Gleiche gilt auch für Gemüse, Tomaten, Gurken und so weiter. Sie können auf dem Balkon gepflanzt werden.
- ✓ Bauliche Veränderungen, die mit einem Eingriff in die Hausfassade einhergehen, sind ohne vorherige Genehmigung der Vermieterseite nicht möglich. Daher muss zum Beispiel die Anbringung eines Katzennetzes zuvor genehmigt werden, wenn eine Befestigung durch eine Anbohrung der Fassade nötig ist.

Buchtipp

Deutsche Handgranaten

(vs) „Dekoloniale Perspektiven“ aufzuzeigen heißt, sich von fortbestehenden kolonialen Verhältnissen loszulösen und ihnen entgegenzutreten. Und da gibt es in der Handelsmetropole Hamburg einiges zu tun. Das geschieht meist im universitären und akademischen Kontext. Führende Protagonisten sind oft Weiße. In dem vorliegenden Buch kommen jedoch in der Mehrzahl nicht-weiße Aktivistinnen und Wissenschaftler zu Wort, die aus ihrer Perspektive den Fokus auf dekoloniale Erinnerungskultur richten. So thematisiert Ali Fathi beispielsweise in der literarischen Erzählung „Made in Germany“ die besondere Verbindung des Irans zu Deutschland anhand von 67 Bombensplintern, die sich seit 1980 in seinem Körper befinden. Die Granate wurde in Teheran nach dem Sturz des Schahs von „Revolutionswächtern“ genannten Milizen in ein Universitätsgebäude geworfen – sie stammte aus deutscher Produktion. Fathi, der 1994 an der TU Berlin eine Doktorarbeit über „Deutsche Einwanderungspraxis“ verfasst hat, deutet die Splitter als



„postkoloniale Gewalt, die meinen Körper als Territorium positioniert“. ■

Tania Mancheno (Hrsg.): Dekoloniale Perspektiven. Widerständige nicht-weiße Erinnerungskultur, VSA Verlag, Hamburg 2023, 184 Seiten, 16,80 Euro

Kündigungskalender

Aus der nachstehenden Tabelle können Mieterinnen und Mieter ablesen, bis zu welchem Datum eine Kündigung der Vermieterseite 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 gel-

ten auch bei einer vom Vermieter ausgesprochenen Kündigung mit dreimonatiger Frist. Weitere Informationen zum Thema Kündigung finden Sie auf unserer Webseite: mieterverein-hamburg.de/ratgeber/kuendigung

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
4. März 2024	31. Mai 2024	3. Juni 2024**
4. April 2024	30. Juni 2024	1. Juli 2024
4. Mai 2024	31. Juli 2024	1. August 2024
4. Juni 2024	31. August 2024	2. September 2024

*gemäß Hamburger Landesrecht, **letzter Termin (Landgericht Hamburg)
Hinweis: Feiertage außerhalb Hamburgs sind nicht berücksichtigt.

Buchtipp

Ein Turm für die Bildung des Geistes

Von Britta Warda

Der vorliegende bauheft-Text ist ein Auszug aus einem noch nicht veröffentlichten Manuskript zur Baugeschichte der Universität Hamburg und stellt das wohl markantestes Campus-Gebäude, im Volksmund „Philosophenturm“ genannt, in den Mittelpunkt.

In sechs Jahrzehnten hat das ständig vom Wind umwehte Hochhaus viele Höhen und Tiefen erlebt. Abgenutzt durch Generationen von Studenten, nach diversen Sanierungen zeitweise vom Abriss bedroht, steht der vielgeschmähte Turm, frisch grundsaniert, wieder seinen Nutzern zur Verfügung und lässt erahnen, warum das Bauwerk zu seiner Entstehungszeit als innovativ und hochmodern galt.

Nach dem Zweiten Weltkrieg war der Raumbestand der Universität weitgehend zerstört. Nur am Bornplatz gab es mit dem „Pferdestall“ und dem 1950 umgebauten Bunker größere Gebäude, die genutzt werden konnten. Mit dem Umzug der geretteten Bücher der Staats- und Universitätsbibliothek, vom Speersort in das ehemalige Wilhelmgymnasium an der Grindelallee, wurden endgültig die Weichen für den Bau der neuen Universität am Standort Rotherbaum/Grindelallee gestellt.

Die Gesamtplanung des neuen Campus übernahm der damalige Leiter des Hochbauamtes Paul Seitz, der auch die meisten Gebäude, darunter der Philosophenturm, entwarf. Seitz schuf ein bauliches Gegenstück zum „Muff des ‚Tausendjährigen Reiches‘“, das mit den hellen Fassaden, offenen Erdgeschossen und den sich zum Campus wendenden Eingangsfronten, den Aufbruch in die Moderne symbolisieren und für Humanität, Demokratie und Weltoffenheit stehen sollte.

Dementsprechend galt der 1962 fertiggestellte, 52 Meter hohe Philosophenturm, eine Landmarke, weithin über den Campus hinaus sichtbar, als demokratische Aufbruchsgeste. Mit 14 Geschossen und ursprünglich 950 Räumen ist er das größte Gebäude der Uni. Die Baukosten betragen 19 Millionen Mark – ein Schnäppchen aus

heutiger Sicht. Leider verkam der Turm bereits kurz nach seiner Errichtung zur ewigen Baustelle. In den 1960er-Jahren gab es in Hamburg kaum Erfahrungen mit dem Bau von Hochhäusern, deshalb wies das Gebäude von Anfang an Schwächen auf. Bereits 1965 waren die ersten Sanierungen unumgänglich.

Zudem zeigte sich bald, dass der Philosophenturm schlichtweg zu klein war. Die Planung der Uni war auf 15.000 Studierende ausgerichtet, das entspricht etwa einem Drittel des heutigen Bedarfs. Überfüllte Seminarräume und Hörsäle, in denen sich der Einzelne verlor, waren die Folgen der Fehlplanungen. Seitz erkannte dies bereits während der Arbeit am Turm und schlug den Bau einer zweiten Universität vor. Doch der Platzmangel blieb ein Dauerproblem.

Im Laufe der Jahrzehnte war der Philosophenturm Schauplatz zahlreicher studentischer Proteste und dramatischer Ereignisse: Viele Menschen stürzten sich von oben in den Tod. Ihre Zahl wurde nie erfasst. Ein Gedenkbaum vor dem Turm erinnert an die Unglücklichen.

Der Campus wurde ab den 1970er-Jahren immer mehr vernachlässigt und verunstaltet, sodass er zur Zeit der Wiedervereinigung nur noch ein armseliges Bild abgab und die ursprünglich historische Bedeutung nicht mehr zu erkennen war. Ganz allmählich änderte sich die Einstellung gegenüber dem Ensemble. Heute weiß man dessen Wert wieder zu schätzen. Der einst in Erwägung gezogene Umzug der Uni ist vom Tisch, viele der Gebäude stehen heute unter Denkmalschutz. Der Sanierungsstau ist aber weiterhin ein Problem. ■



Michael Holtmann:
Der Philosophenturm auf dem
Campus der Universität,
hamburger bauheft 44,
Schaff Verlag, Hamburg, 2023,
64 Seiten, 12 Euro

Hamburger Bilderrätsel (14)

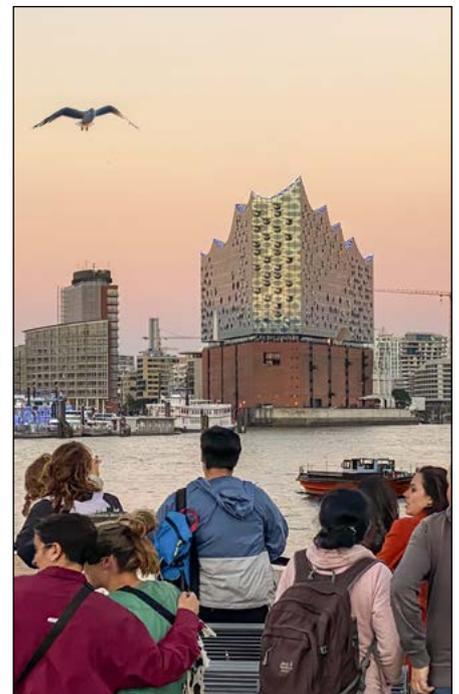
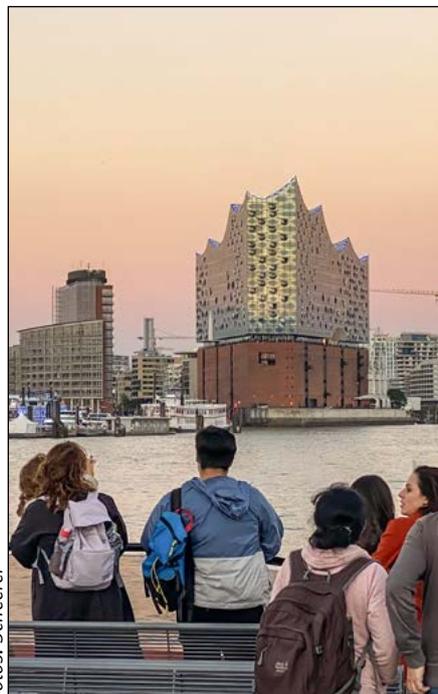
Hafenblick

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

Auflösung aus Heft 4/2023:



Fotos: Scheerer





Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

Heute mal ein Beispiel aus der Tierwelt, das zeigt, wie sich Lebewesen anpassen können, wenn es sein muss. Die Evolution liefert viele krasse Fälle, man denke an Photostomias guernei oder Grottenolm. Letzterer verlor in Jahrtausenden der „Dunkelhaff“ Pigment und Augen, Erstere wuchsen in ähnlichem Habitat Leuchtorgane und grausame Zähne. Im Unterschied zu den hier genannten Geschöpfen war bei unserer Fellnase aber nicht die Evolution am Werk, sondern die Lebensumstände. Diese zwingen Mensch und Tier in enge Wände und beeinflussen sie damit in vielerlei Hinsicht. Nicht nur merkwürdiges Verhalten, auch Stress entsteht in engen Lebensverhältnissen. Wie wir wissen, verharren immer mehr Menschen in Mietverhältnissen, die ihrer aktuellen Lebenssituation nicht gerecht werden, weil sich adäquater Wohnraum einfach nicht finden oder bezahlen lässt. Es wird höchste Zeit, dass sich das ändert! Doch statt Bewegung kommt immer mehr Lähmung in den Wohnungsmarkt. Die Zahl der fertiggestellten Gebäude und auch der Baugenehmigungen bricht ein, die Umsetzung der Klimaziele, vulgo Dämmung des Gebäudebestands, erfolgt nicht. Noch scheint es, können sich Mensch und Tier an ihre Lebensumstände anpassen. Doch wie lange? Von der Antwort auf diese Frage hängt der soziale Frieden in unserer schönen Stadt ab.

Dr. Rolf Bosse
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Preisrätsel

Balkenwerk (Haus)	eine der Gezeiten	flache, weit ausgeschliffene Damenschuhe		Gebührenliste	Verlagsangestellter		Hautauschlag
▶	▼	▼					Nachlass empfangen
in Münzen und Scheinen	▶			Abzählreim: ... me-ne, muh	▶		▼
Angelköder	▶				○ 1		
Fußballmannschaft	▶			Werkzeug		laut winseln	
Wasser-vogel, Seerabe	Mineral, Schmuckstein		Seezeichen	▶			○ 6
▶	▼			○ 3			
griech. Buchstabe	○ 5		still, leise!		großer, bunter Papagei		Hautfalte am Auge
heftiger Stoß	▶	○ 2	▼				▼
▶			○ 4				®
Handwerksbetrieb	sandiges Badeufer	▶					®

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. April 2024** an: Mieterverein zu Hamburg -Rätselredaktion- Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg Oder senden Sie eine E-Mail an: mierraetsel@mieterverein-hamburg.de Die richtige Lösung in der Ausgabe 4/2023 lautet: **KERZEN** 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
Esplanade 20, 20354 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

**FÜR DIE EINEN
IST ES EIN JOB,
FÜR SAMANTHA
TEAMWORK.**

**BEWIRB DICH UND KOMM INS #TEAMORANGE!
STADTREINIGUNG.HAMBURG/KARRIERE**

Samantha
Entsorgerin



STADTREINIGUNG.HAMBURG