

# Mieterlournal



Porträt: **Tanja Chawla**, Hamburger DGB-Chefin  
Stadtteil-Rundgang: **Hammerbrook**  
Mieterverein: **Digitale Beratungsangebote**

Flexibilität,  
Schnelligkeit,  
scharf  
kalkulierter Preis!

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



Europaweit!



## IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

### UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin  
Bewernick  
Diplozent



Michael  
Bewernick  
Geschäftsführer  
Vorstandmitglied  
der FAHO Hamburg

Neumann-Reichardt-Str. 27-33,  
Haus Nr. 6, 22041 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](http://www.bodespedition.de)



## Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

## Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im  
Mieterbund 10% Rabatt!

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

drucken · kopieren · verarbeiten

**net print**  
CITY

Esplanade 20 · 20354 Hamburg

Tel. 040 - 35 35 07

Fax 040 - 34 50 38 · eMail: [city@nettprint.de](mailto:city@nettprint.de)

preiswert · schnell · professionell

Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



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

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

☎ 040 - 209 77 164

Umzüge - perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg  
Wandsbeker Chaussee 116

## AOS Schlüsseldienst Hamburg

Glasernotdienst - Tischlernotdienst - Schlüsselnotdienst

Vertragspartner der Polizei

Türöffnungen - Türabsicherungen - Fensterabsicherungen

59,50€ Festpreis zzgl. Material

**040 / 329 61 679**

AOS Schlüsseldienst Hamburg  
Inh. Pierre Thoß  
Königshütter Straße 24a  
D-22049 Hamburg  
[www.schluesseldienst.hamburg](http://www.schluesseldienst.hamburg)

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

Mail: [aos@schluesseldienst.hamburg](mailto:aos@schluesseldienst.hamburg)

# Editorial

Liebe Mitglieder,  
liebe Leserinnen und Leser,



nach zwei Jahren der Auswertung liegen nun die Ergebnisse des Zensus 2022 vor. Demnach lebten am Stichtag 15. Mai 2022 in Hamburg 1.811.000 Menschen. Das sind gut 64.000 weniger als angenommen. Damit ist die Bewohnerzahl seit dem letzten Zensus 2011 nicht so stark gewachsen wie erwartet. Zur Verfügung standen zum Stichtag 985.422 Wohnungen, die im Schnitt 76,62 Quadratmeter groß waren. 77,1 Prozent oder 759.760 Wohnungen waren vermietet zum Preis von durchschnittlich 9,16 Euro je Quadratmeter. Der Blick auf die Zahlen lässt vermuten, in der Hansestadt gebe es genug Wohnraum für alle. 1,8 Personen könnten sich bei gleichmäßiger Verteilung eine doch ziemlich geräumige Wohnung leisten, 42 Quadratmeter stünden jeder und jedem zur Verfügung. Und pro Person 385 Euro Miete, das liegt deutlich unter der Angemessenheitsgrenze von 573 Euro, die für eine Person als Kosten der Unterkunft im Bürgergeld oder der Grundsicherung anerkannt werden. Gut, dieser Betrag versteht sich inklusive der kalten Betriebskosten, aber auch die finden lässig Platz im Gesamtbetrag.

Dass die Welt anders aussieht als von der Statistik beschrieben, ist eine Binsen. Darüber, wie sie tatsächlich ist und welchen Handlungsbedarf wir daraus ableiten müssen, besteht jedoch bei den betroffenen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Gruppen keine Einigkeit. „Die Miete ist zu hoch“ und „Es gibt nicht genug Wohnraum“, sind Befunde, die vom Mieterverein mit aus meiner Sicht guten Gründen erhoben werden. Denn wir fügen den Daten des Zensus hinzu, dass rund die Hälfte aller Wohnungen von nur einer Person bewohnt werden. Außerdem sind nur 17 Prozent aller Wohnungen überhaupt Ein- bis Zweizimmerwohnungen. Deswegen liegt die durchschnittliche Fläche auch einer Singlewohnung über dem mittleren Durchschnitt. Das schmälert den Rest des Wohnraums, der zur Verfügung steht. Weitere Differenzierungen im Hinblick

auf Belegung und Wohnungsgröße führen am Ende dazu, dass fast alle Gesuche auf Wohnungstauschbörsen eine kleinere gegen eine größere Wohnung bieten und nicht umgekehrt.

Und auch die Mieten sind stark unterschiedlich verteilt. Ob jemand acht oder 16 Euro pro Quadratmeter zahlt, hängt von vielem ab, unter anderem von der Dauer des Mietverhältnisses und wer die Wohnung vermietet hat. Zudem warten nach wie vor gut 20.000 Menschen auf ein Obdach in einer festen Wohnung, sei es, dass sie derzeit in Zelten oder Containern untergebracht sind oder ganz auf der Straße leben müssen. Hamburg ist die Hauptstadt der Wohnungslosen, ein trauriger Titel.

Unsere Stadtregierung müht sich, den von Zins- und Kostensteigerungen abgewürgten Wohnungsbau wieder anzukurbeln und feilt dazu vor allem an Rahmenbedingungen wie Genehmigungsprozessen und Baustandards. Wichtige Ansätze, die dennoch nicht das ganze Arsenal der Möglichkeiten nutzen. Denn bezahlbar bleibt Wohnraum vor allem dann, wenn er gemeinwohlorientiert bewirtschaftet wird, und das machen im Zweifel kommunale und genossenschaftliche Träger. Diese zu stärken, ist unsere Forderung für die herannahende Bürgerschaftswahl. Hieran müssen sich die Parteien messen lassen, die unsere Metropole regieren wollen.

Geben Sie uns Gründe, gemeinwohlorientierten Wohnungsbau zu fordern! Schreiben Sie uns, wie Sie wohnen, wie viele Personen auf welcher Fläche und zu welchem Preis. Erzählen Sie uns Ihre Wohngeschichte. Zeigen Sie, dass sich das ganze Kaleidoskop der Wohnschicksale nicht in einigen nüchternen statistischen Daten abbilden lässt!

**Ihr Dr. Rolf Bosse**  
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## Die Statistik täuscht – Wohnraum fehlt!

## Hamburg ist Hauptstadt der Wohnungslosen

### Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiterin: Inge Würfel; Leserbrief
- 5 Meldungen, Erfolgsgeschichten (5): Eigenbedarf; Wussten Sie?

### Leben in Hamburg

- 6 Digitalisierung: Mieterverein strukturiert Beratungsangebote neu
- 8 Titelstory: Energetische Sanierung
- 11 Interview zur Titelstory: Marko Lohmann, Genossenschaft Bergedorf-Bille
- 12 Stadtteil-Rundgang (30): Hammerbrook
- 14 Grüner Bunker
- 15 Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (18): Die sportliche Vergangenheit des NDR-Geländes in Lokstedt

### Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Mietminderung
- 22 BGH-Urteile, Folge 85

### Politik & Wohnen

- 24 Kolumne „Bosses Blick“: Stadttrendite Report: Wer kann sich Hamburg noch leisten?
- 26 Gröninger Hof
- 27 Balkonkraftwerke; Leserbrief

### Vermischtes

- 28 Porträt: Tanja Chawla, Hamburger DGB-Chefin
- 29 Buchtipps: Sternbrücke; Checkliste: Schimmel; Zahl
- 30 Buchtipps: Chilehaus; Bilderrätsel
- 31 Miete-Witz; Kreuzworträtsel; Impressum



**Titelbild:**  
Energetische Sanierung:  
Nicht allein auf  
Mieterkosten!  
Illustration,  
Prompt Design:  
Scheerer

# LESERBRIEF

## Bewohnerparken. Ml 4/2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bewohnerparken ist von Beamten für Beamte gemacht. Wer einen pünktlichen Feierabend hat, der findet in der Tat in einer Parkzone jetzt leichter einen Parkplatz. Wer aber in Schichten arbeitet, einen unregelmäßigen Feierabend hat, der schaut ab 18, 19 Uhr in die Röhre. Ich werde auch im Leben nicht verstehen, wie man Carsharing gut finden kann. Warum nutzt man nicht vorhandenes Blech optimaler als neues Blech zu produzieren und damit auch wieder mehr CO<sub>2</sub>? Wie wäre es zum Beispiel, wenn man eine App anböte, die es möglich macht, unter Nachbarn den eigenen Pkw zu teilen und die Allgemeinheit allerdings übernimmt bestimmte, für eine Privatperson durch das Teilen entstehende Risiken. In der Nachbarschaft wäre eine hohe Verfügbarkeit vermutlich deutlich besser darzustellen als bei einem Carsharing-Anbieter.

Mit freundlichen Grüßen, Matthias F.

### Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrter Herr F.,

vielen Dank für Ihren Leserbrief! Danke für Ihre Vorschläge, wie die Mobilität der Zukunft sowie die vorhandenen Ressourcen (Fahrzeuge) besser gestaltet und genutzt werden können. Ich hoffe, dass sich Menschen finden, die diese Idee teilen und vielleicht auch ein Start-up gegründet wird, welches versucht, Pkw-Eigentümerinnen und -Eigentümer mit anderen Nutzerinnen und Nutzern zusammenzubringen für ein solches „privates Carsharing“. Fest steht, der Platz in der Stadt ist begrenzt, und durch den Zuzug wächst der Wettbewerb darum. Wir brauchen also tragfähige und akzeptable Konzepte, die die Interessen der verschiedenen Beteiligten jeweils angemessen berücksichtigen. Die Diskussion wird weitergehen!

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](mailto:info@mieterverein-hamburg.de),

Betreff: Leserbrief. Per Post an

Mieterverein zu Hamburg,

Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg.



Fotos: Salewski

## WAS MACHEN SIE SO, INGE WÜRFEL?

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) Vor 30 Jahren, im Mai 1994, begann Inge Würfels Karriere beim Mieterverein mit einem Anruf. Nach dem Referendariat wollte sie eigentlich Medienanwältin beim NDR werden, doch dann fiel der sicher geglaubte Job Budgetkürzungen zum Opfer. Als sich nur einen Tag später der Mieterverein auf ihre beim Anwaltsverein hinterlegte Bewerbung meldete – das war damals so üblich –, war Würfel einfach froh, einen Job ergattert zu haben. Trotz anfänglicher Skepsis, begeisterte sie die Arbeit schnell. Sie blieb beim Mieterverein und arbeitet seit der Geburt ihres ersten Kindes in Teilzeit. „Der Job wird nie langweilig und fordert immer wieder neu zu juristischem Denksport heraus“, sagt die 61-Jährige. Zusätzlich ist Würfel als Mediatorin tätig und vermittelt bei Konflikten zwischen Mietern, Vermietern und Nachbarn. Die Mutter von zwei erwachsenen Söhnen lebt mit ihrem Ehemann im Hamburger Westen. Geboren ist sie in Gießen. Ihre Familie zog nach Hamburg, als Inge Würfel sechs Jahre alt war. „Da habe ich noch ‚gell‘ gesagt und wurde ausgelacht. Das habe ich dann schnell gelassen“, erinnert sie sich schmunzelnd.

### Was mögen Sie an Ihrem Job?

Dass er durch den Kontakt zu Menschen so lebendig ist.

### Wie informieren Sie sich über das Weltgeschehen?

Ich höre Radionachrichten, *Deutschlandfunk* und *NDR Info* sowie den Podcast „Lage der Nation“. Außerdem lese ich den *Spiegel* und das *Abendblatt*.

### Welche Sportart liegt Ihnen am meisten?

Lange laufen. Ich bin ewig den Halbmarathon gelaufen, mit 60 meinen letzten. Ich liebe es, an der Elbe lang zu laufen; das entspannt mich.

### Was lässt Ihr Herz höher schlagen?

Lange Spaziergänge an Dänemarks Westküste.

### Welcher Film und welches Buch haben Sie zuletzt begeistert?

Der Film „Sie sagt. Er sagt“ von Ferdinand von Schirach. Er zeigt anhand eines Strafprozesses, in dem Aussage gegen Aussage steht, wie schwierig objektive Wahrheitsfindung ist. Das Buch „Echtzeitalter“ von Tonio Schachinger ist eine einfühlsame Geschichte über einen Jugendlichen zwischen Bildungsbürgertum und der Welt des digitalen Spiels.



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: 7. Oktober, 4. November, 2. Dezember

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

## Meldungen

**Grundsteuerreform: In beliebten Stadtteilen kann es teuer werden**

(as) Mit der Umsetzung der Grundsteuerreform in Hamburg müssen sich manche Mieterinnen und Mieter auf steigende Kosten einstellen, für andere dürfte die finanzielle Belastung jedoch sinken. Der Hintergrund: Ab 2025 wird die neue Berechnungsmethode angewendet, die eine realistischere Bewertung der Grundstücke ermöglicht. Die Grundsteuer wird zwar von der Eigentümerseite bezahlt, bei vermieteten Wohnungen darf sie jedoch über die Betriebskostenabrechnung auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Wie genau die Kosten sich nun ändern werden, variiert je nach Lage und Wert der Immobilie. Nach ersten Vergleichsrechnungen des Mietervereins dürfte es für Wohnungen mit Baujahr in den 1950er- bis 1970er-Jahren einen moderaten Anstieg geben, Altbauten in beliebten Stadtteilen wie Eimsbüttel, Eppendorf, Winderhude, Othmarschen und Hoheluft müssen mit deutlich höheren Kosten rechnen. Die gute Nachricht für alle Mieterinnen und Mieter in Neubauten: Dort wird die Grundsteuer tendenziell sinken.

Der Mieterverein zu Hamburg fordert gemeinsam mit seinem Dachverband, dem Deutschen Mieterbund, dass die Grundsteuer aus dem Katalog der Nebenkosten gestrichen wird, da es sich um eine Vermögenssteuer handelt. Diese Forderung zielt darauf ab, die finanzielle Belastung der Mieterinnen und Mieter zu verringern und die Verantwortung für die Grundsteuer den Eigentümern zuzuschrei-

ben, da diese die direkten Nutznießer des Grundbesitzes sind.

**Neue Webseite bündelt Hilfsangebote für Wohnungslose in Hamburg**

(as) In Hamburg leben knapp 2.000 Menschen auf der Straße und mehr als 32.000 sind wohnungslos. Um diesem Personenkreis besser zu helfen, haben die Hamburger Wohlfahrtsverbände eine neue Webseite ins Leben gerufen: **strassenlotse.hamburg**. Diese Plattform bietet eine umfassende Übersicht über die vielfältigen Angebote der Wohnungslosenhilfe in der Stadt. Aktuell sind hier bereits über 60 Hilfsangebote gelistet, darunter Tagesaufenthaltsstätten, Essensausgabestellen, Kleiderkammern, medizinische Versorgungsangebote, Beratungsstellen und Notschlafplätze. Mit einer praktischen Filterfunktion können Nutzer schnell das passende Angebot finden und sich die Ergebnisse auf einer interaktiven Hamburg-Karte anzeigen lassen. Die Webseite richtet sich nicht nur an wohnungs- und obdachlose Menschen, sondern auch an haupt- und ehrenamtliche Helfer. Das Projekt wird gefördert von der Aktion Mensch. Es wird kontinuierlich weiterentwickelt, neue Angebote werden bei Interesse aufgenommen: **koordination@strassenlotse.hamburg**

## Wussten Sie ...

**... dass es in Hamburg seit 1788 Hausnummern gibt?**

(vs) 1788 war ein Markstein in der Hamburger Stadtgeschichte. Damals führte der Senat die Nummerierung der Häuser ein. Grund war die Eröffnung der Hamburger Armenanstalt. An Häusern angebrachte Blechschilder mit fortlaufenden römischen Ziffern und Buchstaben für Keller und Hütten sollten helfen, verarmte Menschen zu ermitteln. Ein weiterer Buchstabe auf den Schildern stand für das Kirchspiel, in dem sich die jeweilige Immobilie befand. Die Zuordnung erfolgte nach den Bezirken der Hamburger Bürgermilitärkompanien. Bei dieser Gelegenheit erhielten auch die Straßen einen offiziellen Namen – meist den, der sich im Volk bereits eingebürgert hatte. Doch bald entstand ein riesiger Wirrwarr, weil die Gebäude einer Straße zu unterschiedlichen Militärbezirken gehörten. Neue Nummern wurden zudem wahllos vergeben. Das hatte zur Folge, dass die Häuser ab 1833/34 in den jeweiligen Straßen fortlaufend – auf einer Seite hin und auf der anderen zurück – nummeriert wurden. Später wurde die Zuordnung nach geraden und ungeraden Zahlen eingeführt, die bis heute gilt.

Hamburgs höchste Hausnummer:  
Fuhlsbüttler Straße 792.

Foto: stahlpress

**Klarer Fall von vorgeschobenem Eigenbedarf**

(as) Es ist ein Horrorszenerario für jeden Mieter und jede Mieterin: Im Briefkasten liegt eine Kündigung. Auch Marvin L. war schockiert, als sein Vermieter Eigenbedarf für die Altbauwohnung in Winterhude, in der er seit 2007 lebte, anmeldete. Sein Vermieter, ein Immobilienmakler, schrieb, er habe sich von seiner Frau getrennt und bräuchte die Wohnung nun für sich. Während der Musiker die Kündigung rechtlich beim Mieterverein prüfen ließ, machte er sich auf die Suche nach einer neuen Bleibe für sich und seine Lebensgefährtin. Eine Herausforderung, denn das Musikstudio, das er sich in der geräumigen 3,5-Zimmer-Wohnung eingerichtet hatte, musste mit umziehen. Und auch die gemeinsame Katze des Paares. Nach vier Monaten intensiver Suche hatte das Paar jedoch Glück und zog schließlich nach Uhlenhorst. „Der Umzug war alles andere als lustig, und wir zahlen jetzt 600 Euro mehr im Monat“, berichtet der 48-Jährige. Dann erfuhr er von seinen ehemaligen Nachbarn, dass sich in der alten Wohnung nichts tat. Der Eigentümer ließ weder

das Klingelschild austauschen, noch zog er ein. Schließlich fand L. die Wohnung auf dem Immobilienportal seines Vermieters zum Kauf angeboten. „Da war uns klar, dass es ein vorgeschobener Eigenbedarf war“, sagt Marvin L. Damit wollte er den Vermieter nicht durchkommen lassen und schaltete den Mieterverein ein. Die Sache kam schließlich vor Gericht, wo sich L. gütlich mit dem Vermieter einigte und zumindest 8.000 Euro Schadensersatz bekam. „Für mich ist das jetzt okay“, zieht L. Bilanz. „Aber ich glaube, es ist gängige Praxis, dass man Mieter so los wird.“



Foto: privat

# Digitaler Wandel beim Mieterverein: Beratungsangebote werden neu strukturiert



Umfangreicher Mitgliederbereich rückt in den Mittelpunkt der Beratung: Der Mieterverein modernisiert seine Abläufe, um Mitgliedern schnelle und effiziente Unterstützung zu bieten

Von Anna Salewski

Während sich die Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt weiter zuspitzt, suchen immer mehr Mieterinnen und Mieter Rat und Hilfe beim Mieterverein. Die Rechtsberaterinnen und -berater prüfen unter Hochdruck Mieterhöhungen auf ihre Berechtigung, kontrollieren Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, helfen Wohnungsmängel anzuzeigen und beraten bei allen Themen rund um das Mietverhältnis. Jeden Monat treten hunderte Neumitglieder bei, fast immer sind die Probleme drängend, müssen Fristen eingehalten oder unter Zeitdruck Lösungen gefunden werden. Den Mieterverein und seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stellt das vor große Herausforderungen. Um neuen und auch langjährigen Mitgliedern schnellstmöglich und bestmöglich helfen zu können, hat der Mieterverein deshalb seine Beratungsabläufe in den vergangenen Jahren weitgehend digitalisiert und geht dabei nun einen weiteren Schritt.

Die Beratungspraxis wird grundlegend neu strukturiert. Ein zentrales Element der Umstellung ist die Abkehr von der Kommunikation per E-Mail. Ab dem 1. November erfolgt die gesamte Kommunikation über den Mitgliederbereich auf [mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de). Mitglieder können ihre Anliegen dann nicht mehr per E-Mail an den Mieterverein richten. Wer noch keinen Zugang zum Mitgliederbereich hat, kann diesen schnell und einfach einrichten (siehe Infokasten Seite 7 oben). Über „Mein Mieterverein“ können alle Arten von Anfragen gestartet und über die integrierte Nachrichten-Funktion direkt mit allen Beratungs- und Verwaltungsmitarbeitern kommuniziert werden (siehe Anleitung „So starten Sie eine Online Beratung“). „Dadurch wird der gesamte Kommunikationsprozess zentralisiert und unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden entscheidend entlastet“, erläutert Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. „Helfen Sie uns, Ihnen zu helfen, und nutzen Sie schon jetzt nur noch unseren Mitgliederbereich für die digitale Kommunikation!“, lautet sein dringender Appell.

## Abschied von der E-Mail: Der Mitgliederbereich wird zur zentralen Anlaufstelle

Das neue System bietet mehrere Vorteile. Zum einen ermöglicht es eine strukturierte und nachvollziehbare Kommunikation, bei der alle relevanten Informationen und Gespräche zu einem bestimmten Anliegen an einem Ort gebündelt werden. Das erleichtert nicht nur den Mitgliedern die Übersicht, sondern auch den Mitarbeitern des Vereins, die auf diese Weise gezielter auf Anfragen reagieren können. Zum anderen beschleunigt es den Austausch und sorgt für eine effizientere Bearbeitung der Anliegen, da langwierige E-Mail-Ketten und mögliche Missverständnisse vermieden werden. Damit wird das gesamte Prozedere für Mitglieder übersichtlicher. Grundsätzlich sollen zwischen dem Starten einer neuen Beratungsanfrage und der Rückmeldung des Mietervereins nicht mehr als 48 Stunden liegen.

Für Anfragen, die weder die Beratung noch die Mitgliedschaft betreffen, bleibt das Kontaktformular auf der Website des Mietervereins als alternativer Kommunikationsweg erhalten. Dieser Kanal ist jedoch strikt auf solche speziellen Anliegen beschränkt. Sollte dennoch ein Anliegen eingereicht werden, das in den Bereich der Beratung oder Mitgliedschaft fällt, wird der Absender auf das Mitgliederportal ver-

**So starten Sie eine Online Beratung**

Bitte melden Sie sich mit Ihrer Personennummer und Ihrem Passwort an.

1

Wählen Sie links „Beratung“. Starten Sie eine „Neue Beratung“. Ab jetzt haben Sie eine Stunde Zeit.

2

Wählen Sie ein Beratungsthema aus und klicken Sie auf „ABSENDEN“.

3

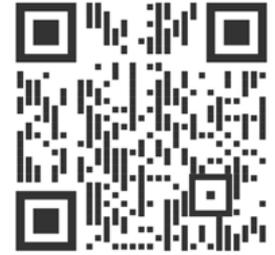
Starten Sie den Online-Dialog

4



**Anmeldung im Mitgliederbereich**

Um den Mitgliederbereich zu nutzen, muss dieser für Sie freigeschaltet sein. Ist er noch nicht für Sie freigeschaltet, beantragen Sie den Onlinezugang bitte unter [mieterverein-hamburg.de/mein-mieterverein/](https://mieterverein-hamburg.de/mein-mieterverein/). Für die Authentifizierung sind einige persönliche Daten anzugeben. Sollten die Daten nicht mit den bei uns hinterlegten Daten übereinstimmen, wird eine Fehlermeldung ausgelöst. Bitte setzen Sie sich dann mit unserer Verwaltung in Verbindung.



**Beantworten Sie die nachfolgenden Fragen.**

**Laden Sie die benötigten Unterlagen jeweils als eine PDF-Datei hoch.**

**Wählen Sie aus, wann Sie kontaktiert werden möchten, und teilen Sie uns Ihre Telefonnummer mit.**

**Laden Sie unsere erste Einschätzung als PDF-Datei herunter. Hier erfahren Sie auch, wie es nun weitergeht.**

wiesen, und die Anfrage wird an dieser Stelle nicht weiterbearbeitet. Dies dient dazu, die Kommunikation klar zu strukturieren und Missverständnisse zu vermeiden.

Eine weitere bedeutende Neuerung betrifft die Vergabe von Beratungsterminen. Zukünftig sollen Termine nur noch nach Vorprüfung des Anliegens durch die Rechtsabteilung vergeben werden. Dies ist möglich, da Mitglieder beim Starten einer neuen Beratungsanfrage den Sachverhalt bereits online schildern und Unterlagen hochladen, die von den Beraterinnen und Beratern geprüft werden. So kann durch die Vorqualifizierung eine erste Einschätzung oder Lösung des Problems erfolgen und das Mitglied bekommt eine nach den Bedürfnissen des Anliegens passgenaue Rückmeldung: per Nachrichten-Funktion, telefonisch oder im Rahmen eines Beratungstermins vor Ort. Die Rechtsberatung und auch die Verwaltung bleiben natürlich weiter für Rückfragen telefonisch erreichbar.

Diese Vorgehensweise hat mehrere Vorteile: Sie ermöglicht eine gezieltere Vergabe von Terminen, sodass sämtliche Fälle schneller bearbeitet werden können. Gleichzeitig werden die Ressourcen des Vereins zielgerichtet genutzt. Mitglieder profitieren davon, dass sie schneller eine Rückmeldung erhalten und in dringenden Fällen zügig Unterstützung finden.

**Digitalisierung als Chance: Neue Wege für eine optimale Mitgliederbetreuung**

Der Mieterverein sieht in der Digitalisierung seiner Beratungs- und Verwaltungsprozesse eine große Chance, seine Mitglieder noch besser zu unterstützen. Die neuen Kommunikationswege und die Vorqualifizierung von Anfragen sollen sicherstellen, dass alle Anliegen auch in Zeiten hohen Anfrageaufkommens schnell und effizient bearbeitet werden. Gleichzeitig wird mit der Abschaffung der Kommunikation per E-Mail der Verwaltungsaufwand reduziert und die Ressourcen des Vereins werden gezielt eingesetzt.

Für die Mitglieder bedeutet die Umstellung zwar, dass sie sich zunächst einmal an die neuen Abläufe gewöhnen müssen. Im Ergebnis ist die Bedienung des Mieterbereichs aber auch nicht komplizierter als das Schreiben von E-Mails. Das gesamte System ist intuitiv gestaltet und lässt sich auch mobil nutzen. Langfristig verspricht die Umstellung eine deutliche Verbesserung der Beratungsabläufe und eine Vereinfachung der Kommunikation mit dem Mieterverein. Insbesondere für Mitglieder, die regelmäßig Unterstützung benötigen, bietet der Mitgliederbereich eine komfortable Plattform, auf der sie den Stand ihrer Anfragen einsehen und direkt mit dem Verein in Kontakt treten können. Davon unabhängig gilt: Wer bisher analoge Wege genutzt hat, um die Rechtsabteilung oder Verwaltung des Mietervereins zu kontaktieren, kann dies natürlich weiter tun. Niemand muss die digitalen Angebote nutzen. Der Mieterverein bleibt weiter persönlich, telefonisch und per Post erreichbar.

In einer zunehmend digitalen Welt ist dieser Schritt des Mietervereins konsequent und zukunftsweisend. Die Neuerungen tragen dazu bei, den Verein moderner, effizienter und zugänglicher zu machen – und damit letztlich den Mitgliedern einen noch besseren Service zu bieten. ■

## Prima Klima ...

... ja, aber nicht allein auf Kosten der Mieterschaft



Von Volker Stahl

**Es ist eine Herkules-Aufgabe: Bis Mitte dieses Jahrhunderts sollen alle Gebäude in Deutschland klimaneutral sein. Doch die Umsetzung dieser EU-Vorgabe wird schwierig: Die meisten Heizungen nutzen fossile Energieträger und der schlechte Zustand vieler Immobilien hat einen hohen Energieverbrauch und hohe Emissionen zur Folge. „Der Gebäudesektor ist eine Großbaustelle für den klimafreundlichen Umbau Deutschlands“, konstatiert**

**Viviane Raddatz, Klimachefin beim WWF. Hamburg hat für seinen Wohnungsbestand eine Machbarkeitsstudie erstellt und will bis 2045 klimaneutral sein. Das ist nicht umsonst zu haben, auch Mieterinnen und Mieter werden zur Kasse gebeten und müssen bisweilen gute Nerven haben, wie ein Fall aus Ottensen zeigt.**



Die Mitglieder der Mieterinitiative Friedrich-Ebert-Hof beklagen die unzureichende Kommunikation mit dem Vermieter.

Aktuell liegt die energetische Sanierungsquote des gesamten Hamburger Wohnungsbestands bei jährlich einem Prozent (Mehrfamilienhäuser: 1,26 Prozent, Einfamilienhäuser: 0,87 Prozent). Um die Klimaziele zu erreichen, soll die Quote laut Vorgabe der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) moderat steigen – bis 2030 von 1,0 auf 1,5 Prozent und von 2030 bis 2045 von 1,5 auf 2,1 Prozent. Das Hauptaugenmerk soll dabei auf der Sanierung von vor 1979 gebauten Wohnungen liegen.

### 2045 soll Hamburg klimaneutral wohnen

„Stärkster Hebel sind Mehrfamilienhäuser: Zwar machen sie in Zahlen nur ein Drittel der Gebäude aus, jedoch zwei Drittel der Nutzfläche, des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen“, heißt es in einer Mitteilung der Stadtentwicklungsbehörde, die eine Machbarkeitsstudie zur Erreichung der

Klimaschutzziele bei Wohngebäuden erstellt hat. „Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass das Ziel Klimaneutralität ambitioniert ist, wir aber schon auf einem guten Weg sind“, sagt die zuständige Senatorin Karen Pein. Werde der eingeschlagene Pfad weiter konsequent verfolgt, wohne Hamburg 2045 faktisch klimaneutral, so Pein. Eine wichtige Erkenntnis sei, dass die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien eine deutlich höhere Bedeutung hat als die Gebäudeeffizienz. „Der schnelle Ausbau des kommunalen Wärmenetzes wird

damit zum wesentlichen Faktor für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand in Hamburg“, betont Pein.

### Mieterverein unterstützt Klimapolitik des Senats

Der Mieterverein zu Hamburg unterstützt die ambitionierten Klimaziele des Senats. „Die energetische Gebäudesanierung einschließlich der Erneuerung der Beheizung und die Umstellung auf regenerative Energieträger muss zügig und für Mieterinnen und Mieter möglichst kostenneutral erfolgen“, mahnt Mietervereinschef Dr. Rolf Bosse an. Dass das mit einer guten Strategie und technischer Expertise durchaus möglich ist, zeigt ein Beispiel aus dem Stadtteil Lohbrügge. Dort hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Bergedorf-Bille ihre Wohnanlage mit 88 Einheiten klimaneutral saniert. Vor dem Umbau erfolgte die Heizwärmeversorgung mit zwei Gas-

brennwertkesseln mit einer Gesamtleistung von 450 Kilowatt. 2011 wurden die Außenhüllen und Kellerdecken gedämmt, ein hydraulischer Abgleich der Heizkörper vollzogen und die Strang- und Thermostatventile erneuert, was erste Einsparungen zur Folge hatte.

### Pilotprojekt der Genossenschaft Bergedorf-Bille

Vor vier Jahren begannen die Planungen, die 5.063 Quadratmeter umfassende

Wohnfläche klimaneutral zu machen. „Der Anschluss an ein Fernwärmenetz war nicht möglich. Ungünstig wäre auch die Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe gewesen, die zu einer Schallausbreitung geführt hätte“, sagt Thomas Schmidt, Projektleiter Technische Gebäudeausrüstung der Genossenschaft. Auch ein neuer Gaskessel hätte nichts gebracht, weil kein

regenerativer Anteil vorhanden gewesen wäre. Also empfahl der Ingenieur, auf „Selbstversorgung“ zu setzen. Die Lösung besteht in einer monoenergetischen Versorgung mit einer Wärmepumpenkaskade mit Geothermiefeld und 36 Solar-Luftkollektoren zur im Sommerhalbjahr erfolgenden Rückerwärmung des unterirdischen Geothermiefelds. „Wir haben hier ganz auf eine Gasheizung verzichtet, die anderenorts zumindest noch für Spitzenlasten im kalten Winter gebraucht wird“, sagt Bergedorf-Bille-Vorstand Marko Lohmann (siehe auch Interview S. 9). „Hilfreich war, dass wir in den letzten Jahrzehnten in diesem Quartier bereits die Gebäudehülle zeitgemäß gedämmt hatten und dass zugleich die tieferen Bodenschichten und die großzügigen Freianlagen gut für die vielen Erdbohrungen geeignet sind.“

Um das technisch ambitionierte Vorhaben umzusetzen, mussten zur Gewinnung



der Erdwärme 42 Erdsonden in 54 Meter Tiefe platziert, das Nahwärmenetz erneuert und einige Heizkörper in den Wohnungen ausgetauscht werden. Im Januar 2024 nahm die Geothermieanlage den Betrieb auf. „Für die Wärmepumpe kaufen wir Ökostrom ein“, sagt Schmidt. Nach dem ersten Betriebsjahr erfolgt eine Nachjustierung der Anlage. Dank der Wärmedämmungsmaßnahmen und der Umstellung auf Geothermie konnte die Heizlast von 450 auf 186 Kilowatt gesenkt werden. Kosten: 2,2 Millionen Euro, davon 800.000 Euro aus Fördermitteln. Die Bergedorf-Bille geht davon aus, dass sich die Investitionen in 25 bis 30 Jahren amortisiert haben.

### Wohnungen trotz Sanierung bezahlbar

Die Wohnanlage an der Billwiese ist jetzt nicht nur klimaneutral, sondern dank einer moderaten Erhöhung von 50 Cent pro Quadratmeter auch für die Mietparteien weiter bezahlbar. Auch die Belastung durch die Baumaßnahmen sei erträglich gewesen, meint Marko Lohmann: „Die meisten Arbeiten haben außerhalb der Wohnungen stattgefunden, sodass die Baumaßnahmen zwar etwas lästig, aber besser zu ertragen waren als bei den früheren Dämmungen am Gebäude.“ Eine junge Mieterin, die ihre Katze Humba bei unserem Besuch vor Ort in den Hausflur scheucht, sagt: „Keiner zahlt gerne mehr Miete, aber 50 Cent zusätzlich sind okay.“ Am meisten habe sie die Zeit der Bauarbeiten gestört. Die finanzielle Mehrbelastung der Haushalte für die regenerative Wärmeversorgung sei so begrenzt, dass die Mitglieder das verkraften können, betont Lohmann: „Andere fernwärmeversorgte Haushalte hatten zu



### Modernisierungsmieterhöhungen – die Rechtslage

(Ib) Vermieterinnen und Vermieter können die Kosten für eine bauliche Veränderung durch energetisches Sanieren zum Teil auf Mieterinnen und Mieter umlegen. Dies regelt das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB). Modernisierungen müssen gemäß § 555c BGB drei Monate vor Baubeginn in Textform angekündigt werden und den wesentlichen Umfang und zeitlichen Ablauf der Maßnahme darstellen. Die jährliche Nettokaltmiete kann nach Abschluss der Modernisierung um 8 Prozent der bereinigten Modernisierungskosten erhöht werden, maximal aber um 3 Euro pro Quadratmeter. Bei Nettokaltmieten unter 7 Euro pro Quadratmeter ist dieser Deckel auf nur 2 Euro Mieterhöhung abgesenkt. Aus den Modernisierungskosten sind die Kosten herauszurechnen, die der Vermieter für tatsächlich fällige oder künftig fällig werdende Erhaltungsmaßnahmen spart. Rat des Mietervereins zu Hamburg: Modernisierungsmieterhöhungen sollten stets genauestens auf Rechtmäßigkeit überprüft werden!

gleicher Zeit viel stärker mit kräftigen Heizkostennachzahlungen zu kämpfen.“ Davon blieb die Billwiese verschont.

### Vier Jahre Horror am Friedrich-Ebert-Hof

Von solch einem Vorgehen können die Mieterinnen und Mieter der SAGA im Friedrich-Ebert-Hof (Ottensen), einer in den 1920er-Jahren erbauten, denkmalgeschützten Wohnanlage, nur träumen. Sie erhielten im August 2020 die Ankündigung, dass die Häuser mit 289 Wohnungen saniert und modernisiert werden und die bis dato günstigen Mieten um drei Euro pro Quadratmeter steigen sollen – das gesetzlich erlaubte Maximum. Eine 60 Quadratmeter große Wohnung würde sich beispielsweise um 180 Euro verteuern. Nicht schön für die Mieter, aber für die Lage im angesagten Stadtteil immer noch halbwegs günstig – die durchschnittliche Miete in der Wohnanlage beträgt 8,53 Euro pro Quadratmeter.

Womit die Bewohner aber nicht rechnen: dass die Sanierungsarbeiten vier Jahre später nicht abgeschlossen sein würden. Seit langem werden deren Nerven wegen der starken Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten erheblich beansprucht, wie einem internen Protokoll zu entnehmen ist: „Laufende Bagger mit Dieselabgasen“, „sehr eingeschränkte Balkonnutzung seit einem Jahr, ständig Staub und Dreck in der Wohnung“, „ein halbes Jahr zugeklebte Fenster zusätzlich zum Baugerüst“, „kein Besuch wegen Baustelle, Verwesungsgeruch im Hausflur (tote Ratten)“, „kein richtiges Tageslicht mehr durch Folien auf den Scheiben“, „Lärm, auch vor 7 Uhr morgens“, „an diversen Tagen keine Heizung und kein Warmwasser“, „Lager- und Arbeitsflächen sind nicht vollständig abgesichert“, „der Balkon war 2,5 Jahre nicht nutzbar“, „Schimmelbildung“. Die Liste ließe sich weiter fortsetzen.

### Gefrustete Mieterini auf der Dauerbaustelle

Wie angegriffen die Mieterinnen und Mieter sind, zeigt sich beim Termin auf der Dauerbaustelle, den sieben Bewohnerinnen wahrnehmen. Deren Leidensdruck ist ebenso groß wie ihr Mitteilungsdrang. „Es ist eine Zumutung hier zu wohnen, eigentlich hätte die SAGA uns ausquartieren müssen“, wettet eine Mieterin. Eine andere kritisiert die schlechte Kommunikation: „Die SAGA reagiert nur, wenn die Behörden Druck machen oder wir die Presse einschalten.“ Jede hat ein Anliegen, alles muss raus. Eine Bewohnerin berichtet von „schwarzem Staub, der die Augen verklebt“, eine weitere von Stolperfallen, die auf dem teilweise ungesicherten Gelände lauerten. Wie bestellt, bricht in der





Einfahrt an der Friedensallee während des Gesprächs ein tischtennisballgroßes Stück Mauerwerk vom Torbogen ab und fällt vor acht Augenzeugen auf den Boden. Ein Initiativmitglied seufzt: „Die meisten sind am Limit.“ Als sich eine ältere Bewohnerin in das Gespräch einmischt und der Ini vorwirft, es gehe ihr „doch nur ums Geld“, liegen die Nerven einer Frau blank. Sie kreischt: „Gehen Sie weg.“ Vier Jahre Schmutz, Lärm und Ungewissheit machen müde. Den Leidensdruck mildern auch von der SAGA nach langem Kampf gewährte Mietminderungen von bis zu 20 Prozent nicht.

### **Mietminderung, aber nicht für jeden!**

„Die verzögerte und teilweise unkoordinierte Bauausführung beansprucht die Geduld der betroffenen Mietparteien bereits ganz massiv“, sagt Rechtsberater Lukas Bowen vom Mieterverein, der dessen Mitglieder dort während der „überlangen Dauer der Baumaßnahme“ unterstützt. Besonders ärgerlich: „Auch zur Umsetzung des gesetzlichen Anspruchs auf angemessene Mietminderung stehen noch immer viele Mietparteien in Auseinandersetzung mit der SAGA.“ Wer nicht von einem Mieterverein unterstützt wird, geht leer aus. „Ich kenne einen Nachbarn, der zahlt lieber die volle Miete, weil er keine Lust auf Stress hat“, berichtet eine Mieterin. Anwohner mit Migrationshintergrund, erzählt sie, verhielten sich meist ruhig und ertrügen alles stoisch – vor Angst, die sie nicht haben müssten!

Und reagiert die SAGA auf die Kritik? „Es handelt sich um ein Projekt mit komplexen Bauabläufen mit heterogenen Bauteilbauten im denkmalgeschützten Bestand“,

erklärt Unternehmenssprecher Gunnar Gläser die schleppenden Baufortschritte, „dadurch konnten in Teilbereichen nur abwechselnd und nach Fertigstellung der Vorgewerke Aufnahme genommen werden, um anschließend die Bauteile maßanzufertigen und erst dann verbauen zu können. Hierbei stehen wir in Abhängigkeiten von Dienstleistern, Lieferanten und Produktionsmöglichkeiten.“ Während der Maßnahmen hätte sich die SAGA – wie üblich bei komplexen Bauvorhaben in alten Bestandsanlagen – auch auf unerwartet auftretende bauliche Situationen einstellen müssen, so Gläser und behauptet: „Mit den Mieterinnen und Mietern stehen wir im regelhaften Austausch und haben diverse Kommunikationsformate geschaffen.“ Das sieht die Sprecherin der Ini anders: „Diese Kommunikationsformen sind erstens nur Show und zweitens eben nur das: reine Kommunikation. Nichts von dem, was uns wirklich belastet oder schief läuft, wird in diesen Formaten gelöst. Wir können unsere Anliegen ansprechen, aber das bleibt folgenlos.“

### **SAGA: Sanierungsquote von zwei Prozent**

Nicht verschwiegen werden sollte, dass sich auch Hamburgs größter Vermieter zu den ambitionierten Klimaschutzzielen des Hamburger Senats bekennt. „Diese gilt es insbesondere durch die energetische Modernisierung des Gebäudebestands abzusichern“, sagt SAGA-Sprecher Gläser, hier zähle das Unternehmen mit einer angestrebten energetischen Sanierungsquote von zwei Prozent ab diesem Jahr bundesweit zu den führenden Wohnungsunternehmen. Als Beispiel für eine Modernisierung mit Energieträgerwechsel im Bestand nennt Gläser ein Projekt in der Schwartauer Straße in Langenhorn. „Dort

werden wir nach aktuellem Planungsstand noch in diesem Jahr damit beginnen, die bislang mit Gas betriebene Heizungsanlage auf eine monovalente Wärmepumpe mit Boosterwärmepumpe zur Warmwasseraufbereitung umstellen. Damit erfolgt die Wärmeversorgung der dortigen Wohnungen künftig fossilfrei.“

Eine gelungenes Beispiel einer energetischen Sanierung durch die SAGA ist auch das Backsteinquartier Augustenburger Straße (Altona), wo in 171 Wohnungen dank Dämmungsmaßnahmen, Dacherneuerung und Fenstertausch 30 Prozent CO<sub>2</sub> eingespart werden konnten. Das Investitionsvolumen betrug 18 Millionen Euro, auf den Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet 1.600 Euro. Dank Fördergeldern steigen die Mieten dort nur auf 7,50 pro Quadratmeter. Ganz anders sieht es hingegen bei einem Vermieter in der Bahrenfelder Straße 330/332 aus, der die Miete nach einer Modernisierung von bisher 7 auf 14,20 Euro pro Quadratmeter erhöht.

### **„Sanierung unvermeidlich“**

„Gleichwohl sind energetische Sanierungen unvermeidlich, weil wir im eigenen Interesse und dem zukünftiger Generationen die Klimaziele erreichen müssen“, sagt Mietervereinschef Dr. Rolf Bosse. Energetische Sanierung sei auch sinnvoll und möglich, wie Studien von Prognos und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zeigten. Der CO<sub>2</sub>-Entwicklungspfad der Machbarkeitsstudie geht zum Beispiel von einer Endenergie-reduktion von 2020 bis 2045 um 38 Prozent aus. Die restlichen CO<sub>2</sub>-Einsparungen werden durch die Energieversorgung erzielt.

Der Mietwohnungssektor ist für eine sozial gerechte Ausgestaltung der Wärmewende von besonderer Bedeutung, denn hier wohnen überdurchschnittlich viele Haushalte mit einem niedrigen Einkommen – darauf weist der Deutsche Mieterbund (DMB) hin. Über die Hälfte der 21 Millionen Mieterhaushalte gehört zum untersten Einkommensdrittel. Doch bisher wird im Mietwohnbereich eine soziale Ausrichtung der Förderung für energetische Maßnahmen nicht berücksichtigt. „Die Bundesregierung muss die Förderung im Mietwohnbereich sozialer ausgestalten – das ist für die Akzeptanz der Klimaschutzmaßnahmen von zentraler Bedeutung“, betont DMB-Bundesdirektorin Dr. Melanie Weber-Moritz. ■



#### **Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Vermietenden und Mietenden**

Seit dem 1. Januar 2023 müssen Wohngebäude, die mit Brennstoffen heizen, CO<sub>2</sub>-Kosten pro Tonne bezahlen (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz, „CO<sub>2</sub>KostAufG“). Die Aufteilung der Kosten zwischen Vermietenden und Mietenden hängt vom energetischen Zustand des Gebäudes ab. Je besser der Zustand, desto mehr tragen Mieterinnen und Mieter die CO<sub>2</sub>-Kosten. Bei sehr schlechtem Zustand übernehmen Vermieterinnen und Vermieter bis zu 95 Prozent der Kosten. Für die Einstufung des Gebäudezustands wurde ein zehnstufiges Modell erstellt.

Ausnahmen von dieser Regelung gibt es für Wohngebäude, die denkmalgeschützt sind, durch die kommunale Wärmeplanung einem Anschlusszwang an die Fernwärme unterliegen oder bei denen eine Erhaltungsverordnung gilt, die energetisches Sanieren nur eingeschränkt ermöglicht.

(Quelle: hamburg.de)

Interview: Marko Lohmann, Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille

## „Die Investitionen sind enorm hoch“

Über das auch für Wohnungsbaugenossenschaften heikle Thema Energetische Sanierung sprach MJ-Redakteur Volker Stahl mit dem Vorstandschef der Bergedorf-Bille.



Foto: Bergedorf-Bille Baugenossenschaft

**Hamburg soll bis zum Jahr 2045 klimaneutral sein. Was bedeutet das für Ihre Genossenschaft?**

Die klimapolitischen Vorgaben sind sehr ambitioniert. Wir teilen die meisten der fernen Ziele, kritisieren zugleich einzelne Vorgaben auf dem Weg dorthin. Auch viele unserer Mitglieder halten das Fernziel grundsätzlich für richtig und notwendig. Zugleich wird es aus heutiger Sicht ein sehr großer Kraftakt für alle Beteiligten, sowohl für die Mitglieder, die bei uns wohnen, für unsere Genossenschaft und für die staatlichen Haushalte. Denn beim bisherigen Stand von widersprüchlichen Vorgaben, verfügbarer Technik und Baumaßnahmen kostet die Erreichung der Ziele uns alle sehr viel Geld. Wenn die CO<sub>2</sub>-Preise wie angekündigt steigen werden, werden sich alle unsere Investitionen sehr langfristig rechnen. Auf kurze und mittlere Sicht kostet es zumindest bei uns zunächst für alle Beteiligten mehr.

**Im Quartier Billwiese wird Erdwärme als regenerative Energiequelle genutzt – ist das bei den anderen Wohnanlagen auch möglich?**

Wir haben gelernt, dass es darauf leider keine pauschalen Antworten gibt. Genau diese monoenergetische Form passt bislang auf kein anderes Quartier in unserem Mehrfamilienhausbestand. Teillösungen wenden wir nun auch anderenorts an. Auf dem dortigen Spielplatz können die Bodenschichten anders sein, sodass nicht tief genug gebohrt werden darf. Oder uns fehlt in innerstädtischen Lagen der Platz, sodass wir auf Luft-Wärmepumpen ausweichen. Oder wenn Fernwärme erreichbar ist und uns der Fernwärmeanbieter verlässlich erscheint, dann prüfen wir das mit Vorrang. Da das Warmwasser im Quartier Billwiese dezentral mit Durchlauferhitzern erzeugt wird, können wir niedrigere Systemtemperaturen nutzen als bei Quartieren mit zentraler Warmwasseranlage. So kann die Wärmepumpe hier besonders effizient betrieben werden.

**Die Investitionskosten an der Billwiese haben sich erst nach 25 bis 30 Jahren amortisiert, das hört sich nicht sexy an ...**

Wir konnten zwar noch sehr hohe Fördermittel nutzen. Doch ohne unsere Bereitschaft zu betriebswirtschaftlichen Abstrichen und zur Inkaufnahme langfristiger Risiken bei so einem Pilotprojekt wären uns die Gesamtkosten zu hoch gewesen. Die modernisierungsbedingte Umlage auf die Nutzungsentgelte in den Wohnungen haben wir so begrenzt, wie es inzwischen gesetzlich vorgeschrieben ist. Wir werden erst nach Jahrzehnten wissen, ob die neuen Wärmepumpen auch wirklich so lange ohne Havarie halten, wie es die Planung bei guter Wartung verspricht. Aus Sicht der Mieterinnen und Mieter wird sich noch zeigen müssen, wie hoch die Heizkosten später in anderen vergleichbaren Quartieren sind, die nicht so früh auf regenerative Energieversorgung umgestellt werden konnten.

**Das Genossenschaftsgesetz erwartet von Ihnen als Vorstand, dass Sie Ihre Entscheidungen zum Wohle der Genossenschaft treffen. Was tun Sie, um Neubau und Sanierung bezahlbar zu machen?**

Wir holen für die inzwischen komplex gewordenen Einzelthemen viel Fachverstand ein, um Reduzierungen von Kosten zu erzielen. Beispielsweise prüfen und erproben wir andere Bauweisen mit modularen Elementen oder anderen Baustoffen wie Holz. Dabei behalten wir auch die langfristigen Folgekosten unserer Investitionen im Blick. So sind wir für energetische Quartierskonzepte wie in der Billwiese zu Experten geworden und teilen unser Wissen mit anderen Interessierten. Umgekehrt erproben andere Vermieter abweichende Konzepte und lassen uns an ihren Erfahrungen teilhaben. Vor allem setzen wir uns weiter nach Kräften im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg dafür ein, gemeinsam mit verschiedenen politischen und Verwaltungsebenen sowie gerne auch mit dem Mieterverein zu Hamburg die derzeit schwierigen Rahmenbedingungen für wohnungswirtschaftliche Investitionen zu verbessern. Da gibt es inzwischen viele gemeinsame Lösungsansätze. Nun drängen wir darauf, dass viele der Erleichterungen auch umgesetzt werden dürfen. Und wir bauen darauf, dass durch den anstehenden Wahlkampf bitte keine neuen Auflagen, Einschränkungen oder gegenseitige Anfeindungen hinzukommen.

**Ist die Höhe der Fördergelder ausreichend?**

Die Förderangebote der Investitions- und Förderbank Hamburg sind sehr vielseitig und im Bundesvergleich ausgesprochen fair und stabil. Sie werden gut angenommen. Doch es könnte und müsste ein Vielfaches der Mittel auch von anderen Vermietern in Hamburg genutzt werden, um die Ziele zu erreichen. Seit mehr als zwei Jahren fehlt uns die frühere Verlässlichkeit von ergänzenden Fördermitteln der Bundesebene. Die Investitionen bis zu den Klimaschutzzielen 2045 sind aus heutiger Sicht enorm hoch, sodass vor allem die Mieterinnen und Mieter auf langfristig verlässliche Fördergelder angewiesen sind. Sollten spätere staatliche Haushalte die Förderung reduzieren müssen, so erhöhen sich die finanziellen Anteile von Mieterinnen, Mietern und Vermietern logischerweise weiter. Auch aus dem Grund investieren zumindest wir derzeit mit voller Kraft und am Rande unserer eigenen Kapazitäten.

**Welche Quartiere werden folgen?**

Mit ähnlichen Konzepten wie an der Billwiese investieren wir derzeit auch in Hamburg-Lohbrügge am Dünenweg und in Hamburg-Neuallermöhe am Fanny-Lewald-Ring. Weitere große Bergedorfer Quartiere wie Wiesnerring und Bergedorf-West sind in Planung für hohe Investitionen der nächsten Jahre. In diesem Zuge untersuchen wir neben den energetischen Aspekten, inwieweit auch andere bauliche oder soziale Entwicklungen in den Quartieren kombiniert werden sollten. Mal fehlt ein barrierefreies Wohnangebot, um auch später mit Rollator gut im gleichen Quartier bleiben zu können. Mal fehlen gemeinschaftliche Wohnalternativen, mal ergänzende soziale Einrichtungen in unmittelbarer Nähe oder mal sollen in den Freiflächen mehr Qualitäten geschaffen werden. Wenn die eine oder andere ergänzende Bebauung für die Gemeinschaft einen Mehrwert bietet, so soll das frühzeitig mitgedacht und auch mit den Menschen vor Ort diskutiert werden. Mehr regenerative Energien sind also nur ein Teil der anstehenden Investitionen in unsere Quartiere.



Stadtteil-Rundgang (30)

# Wohnen am Wasser

Mit Anna Purr  
in Hammerbrook



Anna Purr und ihr vier-jähriger Sohn Jannis leben gern in Hammerbrook.

Fotos: Szameitat

Von Sabine Deh

**Hammerbrook ist neben der City Nord der zweitgrößte Business-Standort der Stadt. Glitzernde Bürokomplexe und heruntergerockte Gewerbebetriebe prägen das Straßenbild. An den Kanälen und Fleeten gibt es als Kontrastprogramm idyllische Ecken und Grünflächen zu entdecken. Die Nähe zum Zentrum und Wasser machen den Stadtteil auch für Mieter immer interessanter. Derzeit ist das Angebot an Mietwohnungen überschaubar. Laut Statistikamt Nord wohnen in Hammerbrook aktuell gerade mal 6.709 Menschen. Da ist noch Luft nach oben.**

Das findet auch Anna Purr, mit der wir uns im begrünten Innenhof der schicken neuen Quartiere Hammerleev und Sonnin-Park verabredet haben. Auf dem dortigen Spielplatz wird heute der Geburtstag von einem Kita-Kumpel ihres Sohnes Jannis gefeiert. Vor dem Einkaufszentrum mit Supermarkt, Drogerie-Discounter und Bäcker haben ein paar Eltern einen Stand aufgebaut, an dem es Getränke, Snacks und Luftballons gibt. Bevor die Party startet, nimmt sich die 41-Jährige etwas Zeit und gewährt uns einen Einblick in das Leben im Stadtteil Hammerbrook.

Anna Purr wohnt mit ihrem Mann seit 17 Jahren in einer Genossenschaftswohnung an der Bürgerweide am äußersten Rand von Hammerbrook und ist mit dieser Wohnsitua-

tion sehr zufrieden. Ein Großteil ihres Alltags findet mitten im Stadtteil statt. Die Verwaltungsangestellte erzählt, dass sie in einem Büro in dem markanten Glaskomplex Berliner Bogen arbeitet. „Von meinem Schreibtisch aus blicke ich direkt auf den Viktoria-Kanal“, schwärmt sie von ihrem Arbeitsplatz. Jannis, der vierjährige Sohn der Familie Purr, besucht den Kindergarten auf dem Phorms Campus Hamburg an der Wendenstraße. Auch Mattis, sein elfjähriger Bruder, besuchte bereits Kita und Grundschule der bilingualen (zweisprachigen) Privatschule.

## Fundbureau, Deichtorhallen und Mehr! Theater

Aufgewachsen ist unsere Begleiterin eher ländlich in der Nähe von Plau am See. „Aber wenn man sich entschließt, in eine Großstadt wie Hamburg zu ziehen, ist Hammerbrook eine sehr gute Wahl“, findet Anna Purr. Der Stadtteil sei zentral gelegen mit guter Anbindung durch Busse, U- und S-Bahnstationen. Auch kulturell decken die Deichtorhallen, der Club Fundbureau an der Altländer Straße und das hinter dem Großmarktgelände fußläufig gelegene Mehr! Theater verschiedene Interessen ab. Der Hamburger Musiker Jaques Palminger bewirbt seinen beschwingten Sommersong „Ich bin kein Roboter“, den er mit dem 440 Hertz Trio im Musikbunker am Hammer Deich aufgenommen hat, auf Facebook sogar

mit dem Versprechen „Zauberjazz aus Hammerbrook“.

## Wenig Mietwohnungen, viele Baustellen

Laut Anna Purr gibt es neben dem geringen Angebot an Mietwohnungen und viel zu vielen Baustellen kaum Kritikpunkte an Hammerbrook. Neben den bereits erwähnten Neubaugebieten bietet der Stadtteil eigentlich nur noch im Münzviertel die Möglichkeit, eine Mietwohnung in Hammerbrook zu finden. Der Name des winzigen Quartiers leitet sich von der ehemals am Münzplatz gelegenen Münzprägestalt „Hamburgische Münze“ ab, die 1982 nach Meiendorf verlegt wurde. Zwischen Hühnerposten, Spaldingstraße, Nagelsweg und Hauptbahnhof gibt es Kunstgalerien und Ateliers zu entdecken, ein Café, gemütliche Kneipen und Mietwohnungen in charmanten Altbauten. Die rotgeklunkerte „Münzburg“ mit dem markanten Türmchen auf dem Dach ist unübersehbar das optische Wahrzeichen des Viertels. Nach einem Blick auf die Uhr stellt Anna Purr fest, dass sie sich langsam auf den Weg zurück zum Kindergeburtstag machen muss.



Hochwasserbassin: Futuristische Floating Homes und im Hintergrund der preisgekrönte Bürokomplex Berliner Bogen.

Am Vera-Brittain-Ufer verabschieden wir uns von ihr und machen uns allein auf den restlichen Weg. Nur 50 Meter weiter, am Ende des Treidelpfads am Mittellandkanal, befindet sich der S-Bahnhof Hammerbrook auf einem Viadukt. Die rote Überdachung der Haltestelle ist einem fahrenden Zug nachempfunden. 2022 wurde der Bahnhof unter Denkmalschutz gestellt, da es sich um „eine in ihrer authentischen Gestaltung weit über den gängigen Zeitstandard hinausgehende Architekturleistung handelt“.

### Der Bahnhof als Denkmal

Wir steigen aber nicht in die S-Bahn, sondern gehen zu Fuß weiter in Richtung Osten, wo wir an der Ecke Süderstraße/ Amsinckstraße einen Blick auf den Wohnmobil-Hafen Hamburg werfen wollen. Auch mit viel guten Willen kann man das

im Vergleich zu den Kursen der Hotels in der Innenstadt. „Laut Stadtplan können wir von hier aus all unsere Ausflugsziele schnell erreichen“, erzählt uns ein junges Paar vom Bodensee, das am Abend zuvor angekommen ist. Der Wohnmobil-Hafen Hamburg ist allerdings bald Geschichte. Ende 2024 muss der Betreiber seine Zelte abreißen, weil die Stadt an diesem Standort andere Pläne hat.

### Ein Hafen für Wohnmobile

Wir bleiben auf der Süderstraße, die wir am Verkehrsknotenpunkt Heidenkampsweg überqueren. In diesem Bereich von Hammerbrook gibt es fast keine Wohngebäude mehr. Im Zweiten Weltkrieg starteten die Briten und die US-Amerikaner am 27. Juli 1943 unter dem Codenamen „Operation Gomorrha“ eine Reihe von schweren Luftangriffen auf Hamburg. Zunächst wurden nur die westli-



Altbauwohnungen, Galerien und ein Café: Im Münzviertel zwischen Spaldingstraße und Hauptbahnhof lässt es sich gut leben.



Kaum noch freie Wohnungen: Die neuen Wohnquartiere Hammerleev und SonninPark sind begehrte Mietobjekte.

Ambiente nicht unbedingt ansprechend nennen. Die Wohnmobile parken auf einer betonierten Fläche zwischen McDonald's-Filiale und Jet-Tankstelle. Alle paar Minuten quietscht eine S-Bahn über die Gleise der angrenzenden Brücke. Der Preis ist allerdings unschlagbar: Pro Fahrzeug und Übernachtung kostet ein Stellplatz 35 Euro. Ein Schnäppchen

chen Stadtteile getroffen. Der „Feuersturm“, in dessen Zentrum Hammerbrook lag, legte in der folgenden Nacht weite Teile des Ostens der Hansestadt in Schutt und Asche. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde Hammerbrook zunächst als Reservefläche und Hafenerweiterungsgebiet freigehalten. Der Ausbau zum Bürostandort City Süd begann in den 1980er-Jahren. Später erkannten Stadtplaner das Potenzial des Standorts als Wohngebiet und begannen, neue Flächen wie das Areal am Sonnin-Kanal für den Bau von Eigentums- und Mietwohnungen zu erschließen.

Im Bereich nördlich des Heidenkampswegs ist von dieser Entwicklung allerdings noch nichts zu sehen. Eine Ausnahme bilden die futuristisch designten Wohnschiffe „Floating Homes“, die im Hochwasserbassin festgemacht haben. Am Ufer ragen ausschließlich Bürotürme in den Himmel. Ein Stück weiter laden die Betreiber des etwas versteckt liegenden Clubs „Südpol“ in der Süderstraße zu Partys und Konzerten ein. Im Hinterhof des von außen unscheinba-

ren Arealen haben einige Künstler ihre Werkstätten. Ein paar Ecken weiter stehen wir in der Wendenstraße vor dem unauffälligen Eingang zur Anlage des Betriebssportverbandes Hamburg von 1983 e.V., ein beliebter Geheimtipp unter Tennisspielern. Direkt nebenan befindet sich die Berufliche Schule gewerbliche Logistik und Sicherheit, wo derzeit etwa 1.440 angehende Hafenschiffer und Fachkräfte für Lager- und Hafenlogistik ihr theoretisches Wissen vermittelt bekommen.

### Schmuddelige Gewerbebauten

In diesem Teil von Hammerbrook passieren wir fast ausschließlich schmuddelige Gewerbebauten in allen Größen, Formen und Baualtersklassen. Einzig das Gebäude-Ensemble der Hamburg Distilling Company am Hammer Deich wirkt mit seiner Mischung aus Alt- und Neubau architektonisch gelungen. Ob die „Bordsteinschwalben“ vom Straßenstrich im Bereich der Süderstraße die beginnende Umstrukturierung des Stadtteils „überleben“, bleibt abzuwarten. Der Autohof an der Shell-Tankstelle, bis vor Kurzem ein beliebter Kontakthof, ist bereits geschlossen. Lediglich im „Modelle Haus“ am Hammer Deich scheint das Gewerbe noch zu florieren. Ein nagelneuer Geldautomat und ein gut gefüllter Getränkeautomat an der Hausecke lassen jedenfalls darauf schließen. ■



Zentraler Standort in der City: Der Wohnmobil-Hafen Hamburg muss Ende 2024 schließen.

**Hammerbrook in Zahlen**

Einwohner: 6.703  
 Fläche: 2,5 km<sup>2</sup>  
 Bev. mit Migrationshintergrund: 67,8 %  
 Wohnungen: 3.004  
 Sozialwohnungen: 783  
 Personen pro Haushalt: 1,8  
 Ø Wohnungsgröße: 55,9 m<sup>2</sup>  
 Ø Miete (Neuabschluss): 18,74 Euro/m<sup>2</sup>

Quellen: Statistikamt Nord/Gymnasium Ohmoor

# Betonklotz wird Biotop

Vom Weltkriegsdenkmal zum Ziel für Touristen – der Grüne Bunker auf St. Pauli

Von Matthias Greulich

**Marieke van der Slot ist auf dem Weg nach unten, als sie sagt, wie ihr die Aussicht auf Hamburg gefällt. „Ich mag es, wenn die Kräne im Hafen zu sehen sind“, berichtet die Touristin aus Amsterdam. Sie trägt Turnschuhe, weil sie bei ihrem dreitägigen Besuch möglichst viel durch die Stadt laufen will, wie sie im besten Rudi-Carell-Deutsch berichtet. Vom Bunker aus habe man den besten Überblick, sagt die Niederländerin, ehe sie weiter die Treppen Richtung Feldstraße hinabsteigt.**

Seitdem im Juli der Grüne Bunker auf St. Pauli öffnete, hat Hamburg eine Attraktion mehr zu bieten. Der ehemalige Flakbunker aus dem Zweiten Weltkrieg wurde um 30 Meter aufgestockt, in den fünf Geschossen gibt es ein Hotel und eine Sport- und Veranstaltungshalle. Mit 4.700 Pflanzen ist der Aufbau begrünt worden, die 58 Meter über dem Heiligengeistfeld gelegene Dachterrasse kann über einen „Bergpfad“ mit 335 Stufen erreicht werden. Laut Auskunft des Betreibers kommen rund 4.000 Besucherinnen und Besucher täglich, auch an einem bewölkten Mittwochnachmittag drängen sich zahlreiche Bunker-Alpinisten an den Aussichtspunkten. Michael aus Winsen an der Luhe schaut dabei länger auf das Millerntor-Stadion, das der Fan des FC St. Pauli mit seiner Dauerkarte alle 14 Tage besucht. „Da hat jemand eine richtig gute Idee gehabt“, sagt er. Dass es keinen Eintritt koste, die spektakuläre Aussicht zu bewundern, gefalle ihm besonders gut.

Schon die ersten Entwürfe für den Aufbau in 2017 beeindruckten Öffentlichkeit und Behörden durch Visualisierungen üppigen Grüns in luftiger Höhe. Im städtebaulichen Vertrag wurde festgelegt, dass in fünf Jahren, wenn der Garten gewachsen ist, 75 Prozent der Wände begrünt sein müssen. Bislang ist das Verhältnis eher umgekehrt, der Bau wirkt freundlicher, weil das Beton hinter den Pflanzen grün angestrichen ist. Er habe „eher Ähnlichkeit mit einem Ikea-Hochregal voller Topfpflanzen“, urteilt Gerhard Matzig in der *Süddeutschen Zeitung*.

Obwohl noch im Wachstum befindlich, könne die Bepflanzung bereits auf dem Weg zum Biotop sein, heißt es aus der Umweltbehörde. „Gründächer sind ein ökologischer Lebensraum, sie verbessern die Bedingungen für verschiedene Organismen und fördern die Artenvielfalt in der Stadt“, so Sprecherin Birgit Seitz. Es gebe dort mittlerweile mindestens 314 verschiedene Käferarten, von denen viele sehr selten sind, als Biotop wiesen sie insgesamt hohe ökologische Qualität auf. Der grüne Bunker sei auf Grund seiner Höhe besonders interessant, was mögliche Käfervorkommen betrifft.

Insgesamt sind in Hamburg rund 200 Hektar Dachfläche begrünt, was zwar der doppelten Fläche des Stadtparks entspricht, aber dennoch stark ausgeweitet werden muss, um die Klimaziele zu erreichen. Dafür wurde Ende 2023 das Klimaschutzgesetz geändert: Die bereits bestehende Pflicht, auf Flachdächern Photovoltaikanlagen zu bauen, wird ab Januar 2027 zu

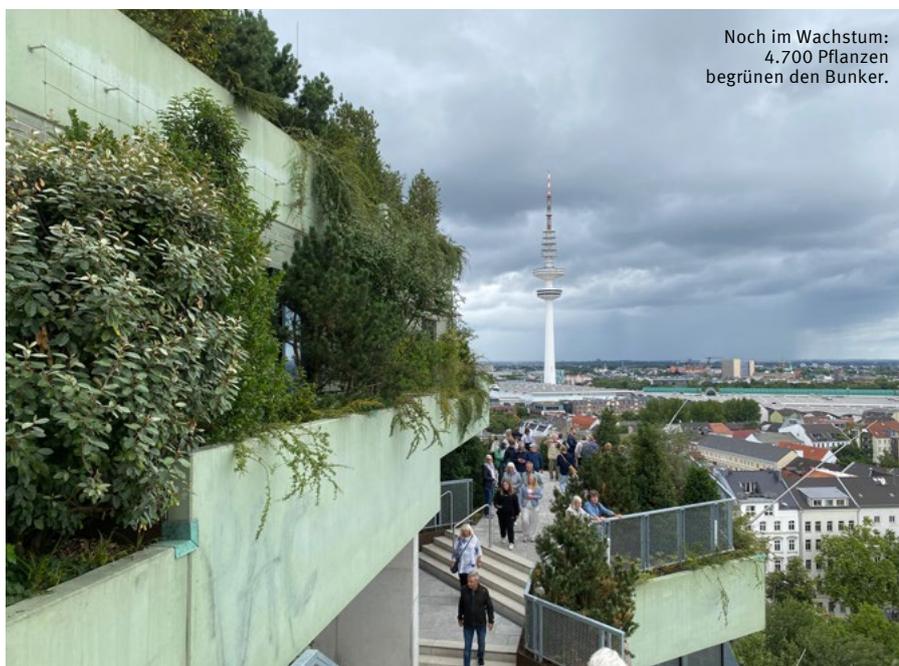
einer Solargründachpflicht ausgeweitet. Die Stadt fördert grüne Dächer bis 2027 mit 40 bis 60 Prozent der Kosten, seit 2024 gibt es dafür zusätzlich 3,5 Millionen Euro. Die Begrünung muss für Hauseigentümer allerdings „wirtschaftlich vertretbar“ sein.

Welche Folgen der touristische Anziehungspunkt für St. Pauli und das angrenzende Karolinenviertel hat, ist noch nicht abzusehen. Bislang, so berichten Anwohner, kämen die Bunkerbesucher nicht ins Karoviertel, fungiere die Feldstraße als unsichtbare Grenze. Es bleibt allerdings schwer vorstellbar, dass das neu eröffnete Vier-Sterne-Hotel „Reverb bei Hard Rock Hamburg“ mit Gästen, die 175 bis 400 Euro pro Nacht und Zimmer bezahlen, die weitere Gentrifizierung des Stadtteils nicht beschleunigen wird.

Problematisch gesehen wird die Einlasskontrolle. Am Eingang müssen Besucher ein Drehkreuz passieren, an dem Sicherheitskräfte stehen. Diese passen nicht nur auf, dass maximal 2.000 Menschen zeitgleich auf den Bunker steigen, sondern auch, dass sich alle an die Regeln halten. Ein Schild mit Piktogrammen informiert über die zahlreichen Verbote: Hunde sind untersagt, ebenso wie das Rauchen, die Mitnahme von Essen, Getränken und Flaschen jeglicher Art. Vor Ort gibt es keine Schließfächer, um zum Beispiel die teure Thermosflasche zu verstauen, während man in die Höhe spaziert. Stattdessen müssen alle verbotenen Gegenstände an der Drehtür abgestellt werden – in der Hoffnung, dass sie nach dem Bunkerbesuch noch da sind.

Bei Kristina Sassenscheidt vom Denkmalverein Hamburg löst die Aufstockung des Bunkers unterschiedliche Gefühle aus. Grüne Dächer und öffentlich zugängliche Aussichtsplattformen sind aus ihrer Sicht sehr zu begrüßen. „Es ist allerdings sehr fragwürdig, dafür eines der wichtigsten Mahnmale gegen die Schrecken des Nazi-Terrors und den Zweiten Weltkrieg mit einer Rampe und einer gewaltigen Aufstockung zu überformen und ihm damit seine historische Aussagekraft zu nehmen.“

Ähnlich sieht das Henning Angerer, der das Buch „Flakbunker. Betonierte Geschichte“ über das Gebäude an der Feldstraße geschrieben hat: „Es ist ein brutaler Eingriff, der Bunker wird verniedlicht, das Denkmal ist zum Spielball von Hipstern geworden.“ Der Umbau von Nazibauten sei beim Energiebunker in Wilhelmsburg oder in den Flakbunkern in Wien deutlich besser gelungen, so Angerer. ■



Noch im Wachstum:  
4.700 Pflanzen  
begrünen den Bunker.

Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (18)

## Rekordkulisse in Lokstedt

Von Volker Stahl

**Auf dem NDR-Gelände im Stadtteil Lokstedt befand sich früher eine Rennpiste – und die deutsche Box-Ikone Max Schmeling sorgte dort für einen bis heute gültigen Rekordbesuch.**

Dort, wo heute die Nachrichten der Tagesschau verlesen werden, ging es früher lärmend zu. Seit dem Sommer 1929 knatterten und röhren Motorräder über die Rennpiste der Dirt-Track-Bahn. Das Gelände, auf dem sich heute die Studios des *Norddeutschen Rundfunks (NDR)* befinden, war nicht nur das frühe Mekka der Motorsport-Enthusiasten – 1934 lockte Max Schmeling 100.000 Zuschauer an den dort eigens aufgestellten Boxring.

Die zwölf bis 24 Meter breite und 536,3 Meter lange Rennstrecke sorgte Ende der 1920er-Jahre überregional für Aufsehen. „In unmittelbarer Nähe Hamburgs, zwischen Stellingen und Lokstedt, ist anschließend an den Hagenbeck'schen Tierpark eine Motorrad-Rennbahn entstanden, die in der Anlage für Deutschland neuartig ist und die Begriffe der Allgemeinheit von der Beschaffenheit einer solchen Bahn vollkommen umstößt“, schrieb der Korrespondent der *Kölnischen Zeitung* am 26. Juli 1929 und erklärte der Leserschaft die besondere Beschaffenheit der Rennstrecke: „Man hat nicht etwa Beton oder Asphalt, sondern ein Gemisch aus Grus, Sand, Asche und Schlacke als Decke genommen, also eine regelrechte Aschenbahn angelegt. Unter dem Namen Dirt-Track-Bahn hat man sie bereits verschiedentlich im Ausland.“

Die Bahn befand sich zunächst jedoch nicht in Hamburg, sondern in Lokstedt. Das holsteinische Dorf gehörte früher zur Herrschaft Pinneberg und war 1867 preußisch geworden. 1927 wurde der Vorort durch den Zusammenschluss mit Niendorf und Schnelsen zur Preußischen Großgemeinde Lokstedt. Erst infolge des Großhamburg-Gesetzes wurde Lokstedt 1937/38 Hamburger Stadtteil. Das Areal für die Motocross-Bahn war von Veranstalter Walter Rothenburg ausgewählt worden, weil die Weitläufigkeit des Geländes Platz für 60.000 Zuschauer bot – „bei einwandfreier Sichtmöglichkeit“ auf den Terrassen. „Die Beleuchtungsfrage, die hohe Bedeutung bei diesen meist abends abgehaltenen Rennen hat, ist vorbildlich derart gelöst, daß die Bahn sehr hell und vollkommen schattenlos daliegt, während andererseits eine Dämpfung der Lichtquellen das Auge schont“, so die *Kölnische Zeitung*. Erbauerin und Besitzerin der Anlage an der Kampfstraße (heute Gazellenkamp) war die Hamburger Motordrom A.G.

Auf der Aschenbahn lieferten sich damals berühmte Fahrer wie Herbert Drews (Deutschland), Ginger Lees, Jack Wood (beide England) und Morian Hansen (Dänemark) heiße Rennen. Sie waren – ähnlich den Fußballern heute – die Ikonen der von den „Feuerstühlen“ begeister-

ten Jugend. Einquartiert waren die Helden der Rennstrecke nur einen Steinwurf entfernt an der Königstraße (heute Grelckstraße) im Sportlerheim Jalandt. „Zum Leidwesen vieler Eltern umschwärmten vor allen Dingen die jungen Mädchen das Haus Jalandt wie die Motten das Licht“, berichtet die Heimatforscherin Helene Koden in ihrem Bildband „Unvergessenes Dorf Lokstedt“. Doch schon bald wurden die Flächen rund um die Dirt-Track-Bahn bebaut, und der Lärm der Motoren setzte den Anwohnern zu. Einige Jahre vor dem Zweiten Weltkrieg wurde der Rennbetrieb schließlich eingestellt, fortan fanden dort nur noch Boxkämpfe statt.

Als Höhepunkt der kurzen Geschichte der imposanten Sportstätte gilt der Boxkampf zwischen Max Schmeling und seinem Herausforderer Walter Neusel am 26. August 1934, den Ex-Weltmeister Schmeling in der neunten Runde durch technischen K.o. gewann. An dem lauschigen Spätsommertag herrschte Volksfeststimmung. Auf den Wiesen, die von unüberschaubaren Menschenmengen vom Verkehrsknotenpunkt Siemersplatz aus passiert werden mussten, buhlten Betreiber von Würstchen- und Getränkebuden um Kundenschaft. Schon Stunden vor dem ersten Gongschlag hatte sich der Verkehr auf dem Zubringer Hoheluftchaussee gestaut – so groß war das Interesse.

Sogar Autos mit skandinavischen, französischen, belgischen, holländischen und englischen Kennzeichen wurden gesichtet. Sonderzüge aus Berlin, Essen, Breslau und anderen Städten beförderten die Zuschauerermassen nach Lokstedt. 102.000 Schaulustige sollen es schließlich gewesen sein – ein Rekord für Boxkampfveranstaltungen, der bis heute in Europa gültig ist. „Das hat Hamburg noch nicht erlebt, bei keinem Stapellauf, bei keinem Derby. Auch wer am Kampf nicht interessiert ist, muss zugeben, dass der Sport es fertiggebracht hat, ungeheure Menschenmassen zu mobilisieren“, frohlockte das *Hamburger Fremdenblatt*.

Nach dem Krieg diente das Areal laut *Polizeiberichten* als „Depotiertenlager“. Bis 1950 war das Gelände mit 370 „ausländischen Zivilarbeitern“ belegt, die in Nissenhütten und Baracken untergebracht waren. Seit 1953 sendete das *NWDR*-Fernsehen von dort, ab 1957 erwarb der Nachfolger *NDR* die Grundstücke schrittweise.



# 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 Rankpflanzen als Rattenleiter: Vermieter muss handeln

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek,  
Urteil vom 1. September 2022, 714 C 71/21  
Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

Das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek hatte sich mit der Frage zu befassen, wer dafür Sorge zu tragen hat, dass zukünftig keine Ratten mehr in die Mietwohnung gelangen können. Die Mieterin einer Hamburger Wohnung hatte beanstandet, dass die Hausfassade derart mit Rankgittern und Fassadenbepflanzungen versehen war, dass es den Tieren hierdurch leicht gemacht wurde, in ihre Wohnung zu kommen. Die Mieterin hatte regelmäßig eine Ratte in ihrer Wohnung zu Besuch und sich aus diesem Grund mit der Bitte um Abhilfe an ihren Vermieter gewendet. Dieser sah sich hier jedoch nicht der Verantwortung.

Das Gericht sah dies anders. Es wies vielmehr darauf hin, dass der Vermieter die Wohnung während der Mietdauer in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten habe. Dieser Verpflichtung sei er nicht nachgekommen, da er infolge der Mangelanzeige der Mieterin keine Maßnahmen ergriffen habe. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme stand für das Gericht fest, dass sich eine Ratte in der Wohnung befand und über den Balkon und die Rankpflanze den Balkon wieder verließ. Hierfür gab es Zeugen und es wurde zusätzlich auch ein Sachverständiger befragt. Der ungezügelte Wuchs der Rankpflanzen im Bereich der Hausfassade, der deutlich in den Balkon der Mieterin hineinreicht, sei der Grund für das Vorhandensein der Ratten auf dem Balkon der Mieterin.

Die Möglichkeit von Ratten, über die Rankpflanze auf den Balkon der Mieterin zu gelangen, stellt nach Auffassung des Gerichts auch eine Beeinträchtigung der ordnungsgemäßen Nutzbarkeit des Balkons und der Wohnung insgesamt, also einen Mangel, dar. Die Balkontür könne von der Mieterin nicht mehr beispielsweise zum Lüften oder Betreten des Balkons geöffnet werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass in diesem Fall eine Ratte in die Wohnung gelangt.

Die Tatsache, dass die Fassaden-Bepflanzung bereits bei Mietbeginn vorhanden war, ändert nichts an der Tatsache, dass die Wohnung nunmehr mangelbehaftet ist. Es handelte sich um sogenannten Blauregen und damit um eine schnell und üppig wachsende Pflanz-

zenart, wie dies dem Gericht aus dem eigenen Garten bekannt war. Der Vermieter hatte über die Jahre keinerlei gärtnerische Pflegeschnitte veranlasst. Das Gericht sah hierin den Verstoß gegen die Instandsetzungsverpflichtung des Vermieters, zumal der Vermieter auch keinen Grund vorgetragen hatte, weshalb kein Rückschnitt seit dem Mietbeginn erfolgt sei. Der Vermieter konnte auch nicht mit Erfolg einwenden, dass es sich bei dem Rattenbefall um einen Einzelfall gehandelt habe. Der Vermieter hatte vorgetragen, dass sich außer der Mieterin keine andere Mietpartei über einen Rattenbefall in ihren Wohnungen beschwert habe. Das Gericht wies insoweit darauf hin, dass dies keinen geeigneten Einwand gegen den Mangelbeseitigungsanspruch der Mieterin darstelle. Der Sachverständige hatte ausgeführt, dass die Tiere nachtaktiv und sehr scheu gegenüber Menschen seien. Die Mieterin hatte entsprechend ausgeführt, dass sie die Ratten erst zu später Stunde in der Wohnung bemerkt habe. Es ist von daher ist nicht auszuschließen, dass andere Mietparteien das Eindringen von Ratten in ihre Wohnung nicht bemerkt und aus diesem Grund den Vermieter nicht verständigt haben.

! *Ein Rattenbefall in der Wohnung stellt einen Mangel der Mietsache dar. Die Vermietersseite kann unter Fristsetzung zur Mangelbeseitigung aufgefordert werden. Es kommt zudem auch eine Mietminderung in Betracht. Die Schädlingsbeseitigungskosten trägt in der Regel die Vermietersseite, soweit die Mietparteien den Mangel nicht verschuldet haben. Regelmäßig anfallende Kosten, in der Regel zur Vorbeugung eines Schädlingsbefalls, können bei Vereinbarung in der Betriebskostenabrechnung auf die Mietparteien umgelegt werden.*

## 2 Waschmaschinen-Strom in Abrechnung: Mieter widerspricht

Amtsgericht Hamburg-Harburg,  
Urteil vom 5. Juli 2023, 645 C 137/21  
Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

Die Mietvertragsparteien stritten sich über die Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung. Der Mieter hatte der Betriebskostenabrechnung widersprochen. Die Vermieterin hatte daher lediglich einen teilweisen Anspruch auf Nachzahlung von Betriebskosten gegenüber dem Mieter. Der Mieter hatte beispielsweise gegen die Abrechnung eingewendet, dass er nicht nachvollziehen könne,

inwieweit der Stromverbrauch der Heizungsanlage, der Gemeinschaftswascheinrichtung und des Wäschetrockners über denselben Stromzähler ermittelt werde wie der Beleuchtungsstrom. Aus diesem Grund sei die Umlage von pauschal „Kosten der Beleuchtung“ nicht hinreichend transparent. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass die Vermieterin Betriebskosten für die Wascheinrichtung des Hauses umlegt, ohne gleichzeitig die entsprechenden Minderungen aus dem Betrieb der Wascheinrichtung den Mietparteien gutzuschreiben. Dies entspreche nicht einer ordnungsgemäßen Abrechnung. Es bestätigte sich im Rahmen des Gerichtsverfahrens, dass der Vermieter die Stromkosten für den Betrieb der Gemeinschaftswaschküche nicht aus den Kosten der Beleuchtung herausgerechnet und somit auf sämtliche Mietparteien umgelegt hatte. Dies war nicht zulässig.

Dem Mieter wurde von der Vermieterseite zudem keine vollständige Belegeinsicht gewährt. Der Mieter hatte mehrfach schriftlich die Belegeinsicht unter Benennung der Belege begehrt. Die Vermieterin übersandte dem Mieter in der Folge unvollständige Belege. Auch im laufenden Rechtsstreit konnte die Vermieterin die fehlenden Belege nicht nachreichen und bot dem Mieter auch keine konkrete Belegeinsicht mit Ort und Zeitangabe an. Aus diesem Grund waren die Forderungen aus den Kostenpositionen, die die Vermieterin nicht belegen konnte, nicht durchsetzbar.

Mit dem Einwand eines falschen Verteilerschlüssels, und damit einer formellen Unrichtigkeit der Abrechnung, konnte sich der Mieter nicht durchsetzen. Eine Betriebskostenabrechnung ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dann formell ordnungsgemäß und somit wirksam, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe sowie gegebenenfalls Erläuterung des zugrunde gelegten Verteilerschlüssels, die Berechnung des Anteils des Mieters sowie den Abzug der geleisteten Vorauszahlungen enthält. Die Tatsache, dass der Umlageschlüssel fehlerhaft war, machte die Abrechnung nicht insgesamt unwirksam, sondern lediglich inhaltlich falsch.

 Auf der Internetseite des Mietervereins zu Hamburg befindet sich ein Online-Check für Betriebskosten, mit dem umgehend ermittelt werden kann, inwieweit aufgrund von Auffälligkeiten eine rechtliche Prüfung der Betriebskostenabrechnung und ein Widerspruch sinnvoll sind: <https://www.mieterverein-hamburg.de/online-checks/>.

### **3 Eigenbedarf falsch begründet: Mieter darf bleiben**

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 5. Mai 2021, 49 C 569/20  
Mitgeteilt von den Rechtsanwältinnen Steins & Schadendorff

Die Räumungsklage einer Vermieterin hatte keinen Erfolg, weil sie ihre Kündigung aufgrund vorgetragenen Eigenbedarfs nicht ausreichend begründet hatte.

Die Vermieterin wohnt im Ausland und hatte den Mietern im Rahmen ihrer Kündigung mitgeteilt, dass sie die Wohnung in Hamburg zukünftig selbst nutzen wolle. Eine weitere Begründung erfolgte nicht. Dies war für eine wirksame Kündigung nicht ausreichend. Eine Eigenbedarfskündigung soll dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition verschaffen und ihn so in die Lage versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Der Vermieter soll sich auch selbst über die Rechtslage und die Aussichten der Kündigung bewusst sein, indem er sich im Rahmen seiner Kündigung mit den Kündigungsgründen auseinandersetzt.

Dem Kündigungsschreiben der Vermieterin war zwar zu entnehmen, dass sie die Wohnung in Zukunft selbst nutzen wolle. Es blieb

jedoch unklar, inwieweit die Vermieterin nach Hamburg zurückkehren und die Wohnung selbst bewohnen möchte. Außerdem war unklar, welche Gründe es hierfür gibt und inwieweit es sich beispielsweise lediglich um eine rein sporadische Nutzung handeln soll, falls die Vermieterin sich nur gelegentlich in Hamburg aufhalten sollte. Die Mieter können dem Kündigungsschreiben auch nicht entnehmen, welche Gründe dazu führen, dass die Vermieterin die Wohnung selbst nutzen möchte. Denkbar sind hier etwa familiäre oder auch berufliche Gründe. Vor diesem Hintergrund ist es für die Mieter nicht möglich zu prüfen, inwieweit ein Eigenbedarf der Vermieterin tatsächlich besteht. Es ist den Mietern mithin gar nicht die Möglichkeit gegeben, sich Klarheit über ihre Rechtsposition zu verschaffen. Die Kündigung war daher nicht geeignet, das Mietverhältnis zu beenden.

Die Vermieterin hatte den Mietern hilfsweise zusätzlich aufgrund vermeintlicher Mietrückstände gekündigt, nachdem sie Nachzahlungen von Betriebskosten nicht geleistet hätten. Das Gericht stellt insoweit fest, dass ein Zahlungsrückstand tatsächlich nicht bestand, da die Abrechnungen schwerwiegende Mängel aufwiesen.

In den Betriebskostenabrechnungen wurden beispielsweise die Kostenpositionen Heizenergie/Wartung und Schornsteinfeger in unzulässiger Weise zusammengefasst. Dies ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich beispielsweise um eng miteinander verbundene Kostenarten handelt, wie dies beispielsweise bei Frisch- und Schmutzwasser der Fall sein kann. Dies war bei den Positionen Heizkosten, Wartungskosten und Schornsteinfegerkosten nicht der Fall, da hier keinerlei Zusammenhang bestand. Die Vermieterin konnte sich auch nicht darauf berufen, dass sich aus der Heizkostenabrechnung, die beigelegt war, ein entsprechender Betrag für Wartungen und den Schornsteinfeger ergab.

Die Abrechnungen wiesen des Weiteren als Umlageschlüssel „MEA“ auf. Dies führte ebenfalls unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Abrechnung nach Wohnflächenanteilen zu einer Unwirksamkeit der betroffenen Abrechnungspositionen. Dieser Umlageschlüssel ist lediglich für den mieterrechtlichen Praktiker oder das Mitglied einer Eigentümergemeinschaft nachvollziehbar, da es sich hierbei um die Kostenumlage im Fall einer Eigentumswohnung nach Miteigentumsanteilen handelt. Dem rechtlichen Laien sagt diese Abkürzung nichts. Da der Mietvertrag eine Umlage nach Flächenanteilen vorsah, hilft auch der mietervertraglich vereinbarte Umlageschlüssel insoweit nicht weiter.

Die Mieter konnten schließlich zu Recht die Kostenposition „Allgemeinstrom“ beanstanden. Umlagefähig sind nach der Betriebskostenverordnung die Kosten für die Beleuchtung. Die Kosten weiter gehenden Stroms, die etwa häufig mit der Kostenposition Allgemeinstrom bezeichnet werden, können aber auch andere Kostenarten bei Strom enthalten, wie etwa die Kosten einer Lüftungsanlage. Aus diesem Grund geht die Rechtsprechung davon aus, dass eine Stromkostenumlage, die sich nicht ausschließlich auf die Beleuchtungskosten beschränkt, unwirksam ist.

Da die Vermieterin nicht ihre Eigenbedarfskündigung hinreichend begründet hatte, und auch eine Kündigung aufgrund vermeintlichen Zahlungsverzugs der Mietparteien scheiterte, war das Mietverhältnis in unbefristeter Form fortzuführen. Das Gericht musste sich nicht mit der Frage befassen, inwieweit Betriebskostenrückstände überhaupt eine Kündigung rechtfertigen könnten. In diesem Zusammenhang dürfte zu berücksichtigen sein, dass der Mieter grundsätzlich davon ausgehen darf, dass der Vermieter auskömmliche Betriebskostenvorauszahlungen einfordert. Es dürfen für Betriebskosten lediglich Vorauszahlungen in angemessener Höhe vereinbart werden, das heißt sie müssen ungefähr den tatsächlichen Kosten entsprechen. Der Vermieter hat zudem jederzeit die

Möglichkeit, zu erwartenden Betriebskostenmehrausgaben durch Erklärung gegenüber dem Mieter weiterzugeben und diesen zu einer erhöhten Lizenzzahlung vertraglich verpflichtend zu veranlassen. Hierzu besteht nach einer Abrechnung mit einer Nachforderung besonderer Anlass. Ansonsten ist der Mieter nicht in der Pflicht, für eine etwaige Nachforderung Rücklagen zu bilden, zumal er weder die Höhe der Forderung noch den Zeitpunkt ihrer Fälligkeit vorher kennen kann.

### 4 Wasserschaden im Keller: Mieterin darf Miete mindern

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 13. Mai 2022, 46 C 81/19  
Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff

Eine Mieterin klagte gegenüber ihren Vermieterinnen auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete, da die Miete aufgrund von Mängeln gemindert war. Sie verlangte des Weiteren den Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten. Die Mieterin hatte eine Wohnung mit einem Kellerraum angemietet. Es kam hier in der Vergangenheit zu einem erheblichen Wasserschaden, bei dem Wasser durch die Kelleraußenwand bei stärkeren Regenfällen eindrang, sodass sowohl der Mieterkeller als auch der Vorkeller unter Wasser stand.

In der Folge bildeten sich starke Schimmelpilzerscheinungen im Bereich der Außenwand. Mehrere Monate nach dem Eindringen des Wassers ließen die Vermieterinnen den Garten vor der Kellerwand der Mieterin aufgraben, isolieren und eine Drainage einbauen, sodass keine weitere Feuchtigkeit mehr in den Keller eindringen konnte. Sie teilten mit, dass sobald die Kelleraußenwand abgetrocknet sei, der dort befindliche Schimmel beseitigt werde.

Die Mieterin machte eine Mietminderung geltend, dem die Vermieterinnen widersprachen. Die Mieterin war jedoch tatsächlich zu einer Minderung in Höhe von fünf Prozent der Bruttowarmmiete berechtigt. Die vereinbarte Miete ist kraft Gesetz gemindert, wenn die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel aufweist, die ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch zumindest erheblich mindert oder ein solcher Mangel während der Mietzeit entsteht. In diesem Fall hat der Mieter lediglich eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten.

Ein derartiger Mangel liegt vor, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vereinbarten Zustand abweicht. Da die Mietminderung kraft Gesetz eintritt, ist es grundsätzlich nicht erforderlich, dass der Mieter mitteilt, in welcher Höhe er eine Mietminderung geltend macht. Der Umfang der Mietminderung wird durch das Ausmaß der Gebrauchsbeeinträchtigung bestimmt. Das Gericht ging hier von einer angemessenen Minderungsquote in Höhe von fünf Prozent der Gesamtmiete aus. Der Schätzung des Gerichts lag im Wesentlichen die Überlegung zugrunde, dass die Nutzbarkeit des Kellers infolge der eindringenden Feuchtigkeit nicht nur eingeschränkt, sondern durch einen Wassereintrich von außen und die anschließende Schimmelpilzerscheinung vollständig aufgehoben war. Das Lagern von Gegenständen im betroffenen Kellerraum war der Mieterin nicht zumutbar, da der Schimmelbefall die Gegenstände dem erheblichen Risiko aussetzt, ebenfalls von Schimmel befallen zu werden. Die Mieterin konnte ebenfalls zu Recht verlangen, dass ihre vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten ersetzt werden, da sich die Vermieterseite mit der Mangelbehebung in Verzug befand.

 Eine Mietminderung im Fall eines feuchten Kellers ist nicht immer problemlos durchsetzbar. Kellerräume, insbesondere in Altbauten, müssen grundsätzlich keine Abdichtung gegen Erdfeuchte aufweisen. Wer beispielsweise eine Altbauwohnung anmietet, muss grundsätzlich berücksichtigen, dass ein zur Wohnung gehörender Kellerraum gegebenenfalls feucht sein kann und eine Mietminderung nicht möglich ist.

### 5 Mietpreisbremse greift, Mieterhöhung nicht wirksam

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 2. November 2023, 42 C 174/22  
Mitgeteilt von Rechtsanwalt Christoph Rudyk

Die Mietparteien wollten durch das Amtsgericht Hamburg feststellen lassen, dass sich ihre Miete aufgrund einer Indexmietenerhöhung nicht erhöht hatte. Die Feststellungsklage hatte Erfolg. Die Mietvertragsparteien hatten vertraglich eine Indexmiete vereinbart. Im laufenden Mietverhältnis machte der Vermieter nunmehr auf dieser Grundlage eine Mieterhöhung geltend, da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex zwischenzeitlich erhöht hatte. Die Mieterhöhung war jedoch rechtswidrig und damit unwirksam, weil die für die Berechnung zugrunde zu legende Ausgangsmiete überhöht war. Die bei Mietbeginn vereinbarte Kaltmiete entsprach nicht den gesetzlichen Anforderungen. Laut der in Hamburg geltenden sogenannten Mietpreisbremse darf die bisherige Miete zu Beginn eines Mietverhältnisses um nicht mehr als zehn Prozent überschritten werden, weil sich der Wohnraum in einem angespannten Wohnungsmarkt befindet.

Die Mietgrenze wurde vom Vermieter nicht eingehalten, die vereinbarte Miete ist zu hoch. Für die Feststellung der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete legte das Gericht den Hamburger Mietenspiegel zugrunde. Da der Mietenspiegel Spannen ausweist, war die Wohnung hier konkret anhand ihrer Ausstattung und Lage einzuordnen. Bei einem Ortstermin verschaffte sich das Gericht einen Eindruck von der Wohnung. Das Gericht stellte einen guten Erhaltungszustand der Wohnung fest. Die Wohnung ist mit einem gut erhaltenen Dielenboden ausgelegt und wies diverse Stuckelemente und Verzierungsdornamente im Deckenbereich auf. Bei Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten wurden die Heizkörper und Elektroleitungen ausgetauscht. Das Gericht würdigte schließlich die gute Wohnlage am Eppendorfer Weg in Hamburg. Dieser ist auf der Höhe des Mietshauses eine ruhige Wohnstraße, die zudem über ein vielfältiges Angebot an Gastronomie, Kultur, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und des weitergehenden Bedarfs sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr verfügt. Als wohnwertmindernd berücksichtigte das Gericht die Tatsache, dass die Wohnung durch den Vermieter nicht mit einem Backofen ausgestattet worden war. Der zur Wohnung gehörende Balkon ist zudem zur Straßenseite ausgerichtet. Außerdem fehlen in der Wohnung Abstellflächen. Das Gericht ging von einer zulässigen Kaltmiete von gut 13 Euro pro Quadratmeter und damit einer Miete leicht über dem Mittelwert des einschlägigen Felds des Mietenspiegels von 12,11 Euro pro Quadratmeter aus. Mietvertraglich hatten die Parteien eine Miete von rund 21 Euro pro Quadratmeter vereinbart. Aufgrund der erheblichen Abweichung von einer rechtlich zulässigen Ausgangsmiete war kein Raum für eine wirksame Indexmieterhöhung.

Die Regelungen zur in Hamburg geltenden Mietpreisbremse weisen zwar Ausnahmen auf. Der Vermieter berief sich beispielsweise darauf, dass die Wohnung nicht unter die Mietpreisbeschränkung falle, da es sich um die erste Anmietung nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen handeln würde. Eine hierfür notwendig sehr umfassende Modernisierung bestätigte das Gericht jedoch nicht. Laut Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine Modernisierung dann umfassend, wenn sie einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheinen lässt. Hierfür wird sowohl auf die Kosten abgestellt als auch auf qualitative Anforderungen, die erfüllt sein müssen. Die Arbeiten müssen demnach zu einem Wohnungszustand führen, der dem eines Neubaus entspricht. Es fehlte dem Gericht jedoch schon an einem entsprechenden Kostenaufwand. Der finanzielle Aufwand muss mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands (ohne Grundstück) entsprechen.

Dies war hier nicht der Fall. Die Mieter mussten die Mieterhöhung daher nicht zahlen.



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

1. Mitglied Frau  Herr

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

2. Mitglied Frau  Herr

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

### Wohnanschrift

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

### SEPA-Lastschriftmandat

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

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



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

1. Mitglied Frau  Herr

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

2. Mitglied Frau  Herr

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

### Wohnanschrift

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

### SEPA-Lastschriftmandat

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

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

# Mitglieder werben Mitglieder

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

# Wie würden Sie entscheiden?

Von Jacqueline Lietzow

Laut Gesetz steht Mieterinnen und Mietern ein Minderungsrecht zu, sofern die Mietsache in ihrer Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert ist. Dabei schließt das Gesetz bei einer unerheblichen Minderung der Tauglichkeit eine Mietminderung aus. Wann eine Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Zustands gegeben ist, ist in einigen Fällen nicht immer ganz einfach zu beurteilen. Hier ein paar Beispiele:



## Die Fälle

### 1. Schöne Aussichten?

Der Mieter verlangte vor Gericht vom Vermieter eine Mietminderung, weil sich dieser regelmäßig im Hof nackt sonnte. Der Mieter konnte den Vermieter beim Sonnenbaden beobachten, wenn er sich aus dem Fenster lehnte. Außerdem begegnete er dem Vermieter regelmäßig lediglich mit einem Bademantel bekleidet im Treppenhaus. Er empfand dies als anstößig und sah darin eine Gebrauchsbeeinträchtigung.

### 2. Zu heiß in der Mietwohnung

In dem im Jahr 1998 erbauten Wohnhaus mietete die Mieterin im Februar 1999 eine sich im 4. Obergeschoss befindliche Dachgeschosswohnung an. In den Sommermonaten kam es jedoch zu einer Aufheizung der Wohnung tagsüber auf 30 und nachts auf 25 Grad. Die Mieterin minderte die Miete, woraufhin sie von der Vermieterin auf Zahlung der vollständigen Miete verklagt wurde. Wer bekam recht?

### 3. Duschen in der Badewanne

Die streitgegenständliche Wohnung verfügte über ein Duschbad. Das Badezimmer war halbhoch gefliest. Die Mieterinnen und Mieter duschten in der Badewanne im Stehen. Oberhalb des Fliesenspiegels bildete sich nach einiger Zeit an der Badewanne

Schimmelpilz. Die Mieterseite verlangte die Beseitigung sowie eine Mietminderung.

### 4. Müllmarathon

Der Müllplatz der von der Mieterseite angemieteten Wohnung befand sich bei Mietbeginn in etwa 85 Meter Entfernung. Der Mieter konnte diesen erreichen, ohne über öffentliche Wege zu gehen. Im Laufe des Mietverhältnisses wurde der Müllplatz an eine andere Straße verlegt. Dadurch verlängerte sich der Weg auf circa 165 beziehungsweise 235 Meter. Der Mieter klagte nun gegen den Vermieter auf eine angemessene Mietminderung.

## Die Urteile

**Zu 1:** Das Oberlandesgericht Frankfurt urteilte (18. April 2023 – 2 U 43/22) im vorliegenden Fall, dass eine Gebrauchsbeeinträchtigung nicht gegeben sei. Der Mieter war nicht direkt von der Nacktheit des Vermieters betroffen, da sich dieser erst aus dem Fenster lehnen musste, um den Vermieter nackt zu sehen. Das Gericht teilte außerdem mit, dass ein anderes ästhetisches Empfinden nicht dazu führe, dass ohne Weiteres eine Mietminderung gerechtfertigt sei.

**Zu 2:** Das Amtsgericht Hamburg (10. Mai 2006 – 46 C 108/04) hat entschieden, dass die gemessenen Temperaturen deutlich oberhalb der Wohlbefindlichkeitsschwelle liegen und somit ein Mietman-

gel gegeben ist. Der Mieterin wurde eine Minderung in den Sommermonaten in Höhe von 20 Prozent zugesprochen. Sie musste die einbehaltene Minderung für diese Monate nicht zurückzahlen. Außerdem wurde die Vermieterin verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um einen ausreichenden, fachgerechten, den Regeln der Technik entsprechenden sommerlichen Wärmeschutz herzustellen. Hätte die Vermieterin mal nicht geklagt ...

**Zu 3:** Nachdem das Amtsgericht Köln (20. Januar 2015 – 211 C 31/14) zunächst zugunsten der Mieterseite entschied, änderte das Landgericht Köln (24. Februar 2017 – 1 S 32/15) das Urteil ab, indem es die Klage abwies. Im vorliegenden Fall lag kein Baumangel vor. Vielmehr wurde der Schimmelpilz allein dadurch verursacht und unterhalten, dass die beiden Wände über der Badewanne im Bereich oberhalb des Fliesenspiegels regelmäßig durchfeuchtet werden, wenn die Mieter in der Badewanne stehend duschten. Diese Art der Benutzung der Badewanne ist rechtlich als vertragswidrig einzuordnen.

**Zu 4:** Zu recht! Das Amtsgericht Köpenick (28. November 2012 – 6 C 258/12) hat entschieden, dass dem Mieter eine Mietminderung in Höhe von 2,5 Prozent der Bruttomiete zusteht, da die neue Lage des Müllplatzes und der damit einhergehende längere Weg Mängel darstellen, die zur Minderung der Miete berechtigen. ■

# BGH-Urteile (85)

**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

## Kündigung: Videoaufnahmen als Beweis?

Urteil vom 12. März 2024 –  
VI ZR 1370/20

Eine Berliner Wohnungsgesellschaft hatte zwei Mieterinnen im Verdacht einer unerlaubten Untervermietung ihrer Wohnungen und mahnte sie deshalb ab. Um dies beweisen zu können, beauftragte sie eine Detektei, die eine versteckte Kamera gegenüber der Tür der jeweiligen Wohnung anbrachte. Die Aufzeichnung wurde für einen Zeitraum von vier Wochen erstellt und protokolliert, dass auch andere Personen regelmäßig mit einem Schlüssel die Wohnungen betreten. Die Gesichter sowie die Kleidung der Personen waren hierbei deutlich erkennbar. Die Vermieterin kündigte daraufhin den Mieterinnen das Mietverhältnis. Diese weigerten sich auszuziehen, sodass die Vermieterin Räumungsklage erhob. Eine der Mieterinnen warf der Vermieterin in diesem Zusammenhang „Stasi-Methoden“ vor und verlangte eine Entschädigung wegen einer Persönlichkeitsverletzung. Das Amtsgericht gab der Räumungsklage statt und verneinte eine Entschädigungsleistung. Das Landgericht hingegen wies die Klage ab, da eine Videoüberwachung nicht als geeigneter Beweis anzusehen sei.

Entsprechend entschied auch der BGH. Heimliche Aufnahmen personengebundener Daten seien in einem nicht öffentlichen Raum als unzulässig anzusehen und würden dem Datenschutz widersprechen. In einem Treppenhaus müsse niemand mit Aufnahmen rechnen. Dies stelle insoweit eine erhebliche Persönlichkeitsbeeinträchtigung dar. Mildere Mittel zur Beweissicherung, beispielsweise durch Befragung der Nachbarn oder durch den Versuch einer Scheinmietung, hätten hier vorgelegen. Zudem würden die Aufnahmen keinen Beweis für eine Untervermietung ergeben, da diese den Grund für den

Ein- oder Austritt aus der Wohnung nicht erkennen ließen. Ebenso sei die Kündigung auch durch den Vorwurf der „Stasi-Methoden“ nicht gerechtfertigt. Hier handele es sich im Zuge der Auseinandersetzung um eine zulässige Meinungsäußerung. Eine Geldentschädigung sei der Mieterin jedoch nicht zuzusprechen, da die festgestellte Unrechtmäßigkeit der Videoaufnahmen eine ausreichende Genugtuung darstelle.

**Kommentar:** Die Entscheidung ist zu begrüßen. Die Wohnung ist als der wesentliche Privatbereich selbstverständlich nicht gegen den Willen der Mieterseite zu beobachten. Auch hat die Vermieterseite regelmäßig keinen aner kennenswerten Grund zu erfahren, ob beziehungsweise welche Personen Zutritt zu einer Wohnung nehmen. Hier steht der Schutz der Privatsphäre erkennbar höher als das Vermieterinteresse bezüglich der Aufklärung vermeintlicher Vertragsverstöße im Rahmen einer zivilrechtlichen Auseinandersetzung.

## Kündigung wegen Betriebs einer Wohnzimmerkanzlei

Urteil vom 10. April 2024 –  
VIII ZR 286/22

Ein Rechtsanwalt hatte 2018 eine Eigentumswohnung in Berlin erworben und kündigte am 24. Januar 2021 der Mieterin wegen Eigenbedarf. Er wollte die Räume als Wohnsitz sowie als Kanzlei mit einer Teilzeitkraft und unter Umständen einem weiteren Kollegen nutzen, da sein bisheriges Kanzleimietverhältnis endete. Das Bezirksamt erteilte ihm eine Zweckentfremdungsgenehmigung für die teilgewerbliche Nutzung der Wohnung.

Die Räumungsklage scheiterte vor dem Amts- und Landgericht Berlin. Das Landgericht verneinte einen „gewichtigen Nach-

teil“ des Klägers, der die Wohnung nach Umwandlung in Wohneigentum erworben hatte. Auch liege die gesetzliche Kündigungsbeschränkung bei einer Umwandlung vor, die eine zehnjährige Sperrfrist vorsehe und im Hinblick auf den Zeitpunkt des Erwerbs durch den Kläger erst im Jahr 2028 abläuft.

Der BGH hob hingegen das Urteil auf und verwies die Sache erneut an das Landgericht. Es liege zwar keine klassische Eigenbedarfskündigung vor, da die Wohnung insbesondere als Kanzlei genutzt werden sollte. Entgegen der Ansicht des Landgerichts habe der Vermieter jedoch grundsätzlich ein berechtigtes Interesse, das Mietverhältnis zu kündigen. Für das Vorliegen dieses Interesses reiche es aus, dass dem Vermieter ansonsten ein „beachtenswerter“ Nachteil entstünde. Anders als das Landgericht meine, müsse die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter eben keinen „gewichtigen Nachteil“ bedeuten, auch wenn er die Wohnung erst nach Umwandlung in Wohneigentum erworben und die Kündigung innerhalb der gesetzlichen Kündigungssperrfrist erklärt habe.

Diese Regelung diene gerade nicht einem umfassenden Schutz der Mieterseite vor einer Kündigung nach Bildung von Wohneigentum und anschließendem Verkauf des neugeschaffenen Eigentums. Die Ausnahmenvorschrift könne auch nicht entsprechend auf andere Kündigungsgründe angewendet werden, wenn die Vermieterseite ihr berechtigtes Interesse an der Kündigung aus Umständen herleitet, die einer Eigenbedarfsituation ähnelten. Dass dem Kläger ein „beachtenswerter Nachteil“ bei verwehrtem Bezug entstünde, könne nicht ausgeschlossen werden, da nach dem Vortrag des Klägers die bisherigen Kanzleiräume nicht mehr zur Verfügung stünden und er daher auf die Nutzung zum nächstmöglichen Termin dringend angewiesen sei. Dies habe nunmehr das Landgericht in einem erneuten Verfahren zu überprüfen.

**Kommentar:** Die Karlsruher Richterinnen und Richter setzen mit diesem Urteil ihre bisherige Rechtsprechung fort. Für die Mieterseite bedeutet dies jedoch, dass eine Kündigung bereits innerhalb der zehnjährigen Sperrfrist nach Umwandlung möglich ist, soweit die Vermieterseite die Räumlichkeiten neben dem Wohnsitz vornehmlich in zulässiger Weise gewerblich beziehungsweise – wie hier – als Kanzlei nutzen möchte und ansonsten ein beachtenswerter Nachteil entstünde. Hier liegt insoweit erkennbar eine Privilegierung der Vermieterseite vor, die ohne die Nutzungsabsicht auch als Kanzlei nicht existieren würde.

## Familienbegriff bei Eigenbedarfskündigung

Urteil vom 10. Juli 2024 –  
VIII ZR 276/23

Eine Personengesellschaft hatte eine Wohnung in Berlin erworben und Eigenbedarf für einen der Gesellschafter geltend gemacht. An sich bestand aufgrund der Umwandlung in Wohneigentum eine zehnjährige Kündigungssperrfrist. Die Gesellschaft beruft sich jedoch auf eine Ausnahme der Kündigungssperrfrist, die nicht gelte, soweit die Gesellschafter beim Eigentums-erwerb derselben Familie angehörten. Im vorliegenden Fall waren es zwei Cousins, die dem Gesellschafterkreis angehörten. Vor dem Amtsgericht hatte die Gesellschaft keinen Erfolg. Das Landgericht verurteilte die Mieter jedoch zur Räumung. Hiernach würde das Verwandtschaftsverhältnis ausreichen.

Der BGH hingegen revidierte die Entscheidung. Dieselbe Familie im Sinne der Ausnahmeregelung umfasse keine Cousins. Der Familienbegriff müsse hier deutlich enger gefasst werden. Der Begriff „Familie“ sei vielmehr deckungsgleich mit dem der „Familienangehörigen“, der ausschließlich diejenigen Personen umfasst, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen zustehe. Ein entfernterer Verwandter, wie beispielsweise ein Cousin, gehöre nicht zu diesem privilegierten Personenkreis. Voraussetzung für die Privilegierung sei, dass aufgrund enger Verwandtschaft typischerweise ein Verhältnis persönlicher Verbundenheit und gegenseitiger Solidarität bestünde.

**Kommentar:** Die Entscheidung ist zu begrüßen und wegweisend. Es wird eindeutig klargestellt, welche Verwandtschaftsverhältnisse unter den Familienbegriff im Mietrecht fallen. Es können daher nur enge Familienangehörige, das heißt insbesondere Eltern, Kinder beziehungsweise

Geschwister, hiervon profitieren. Auch wenn in einigen Familien Cousins oder Cousins sich recht eng verbunden fühlen mögen, besteht erkennbar kein sachlicher Grund, den Familienbegriff hinsichtlich der Bedarfspersonen bei einer Eigenbedarfskündigung auszudehnen. Eigenbedarf kann daher lediglich für Angehörige der „Kernfamilie“ geltend gemacht werden.

## Aufrechnung mit verjährter Schadensersatzforderung gegen Anspruch auf Rückzahlung der Kautions

Urteil vom 10. Juli 2024 –  
VIII ZR 184/23

Nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung am 8. November 2019 verlangte die ehemalige Mieterin die Rückzahlung der Mietkaution in Höhe von 780 Euro. Der ehemalige Vermieter

der eingetretenen Verjährung nicht mehr erfolgen können. Die Ansprüche auf Kautionsrückerstattung beziehungsweise auf Wiederherstellung wegen Beschädigung der Mietsache seien nicht gleichwertig. Es hätte zwar auch vom Vermieter alternativ ein Geldbetrag gefordert werden können, der jedoch innerhalb der Verjährungsfrist hätte geltend gemacht werden müssen.

Der BGH hob die Urteile auf und entschied zugunsten des Vermieters. Hiernach sei eine Aufrechnung mit der verjährten Schadensersatzforderung gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch der Mieterin auch noch möglich, wenn vermierterseits die ihm zustehende sogenannte „Ersetzungsbefugnis“, das heißt, das Verlangen von Schadensersatz in Geld anstelle der Wiederherstellung der beschädigten Sache, nicht innerhalb der Verjährungsfrist ausgeübt wurde. Dies sei auch interessengerecht, da die Barkautions gerade der Sicherung der vermierterseitigen Ansprüche

bei Mietende diene und insoweit auf einfache Weise die Befriedigung der Vermieterseite erfolgen könne. Die Mietvertragsparteien hätten ohnehin kein Interesse daran, dass die Geldforderung des Vermieters unbedingt bereits in der Verjährungsfrist hätte geltend gemacht werden müsse.

**Kommentar:** Eine problematische Entscheidung für Mieterinnen und Mieter, die nach Mietende an sich eine rasche

Klärung hinsichtlich der

Auskehrung der Mietkaution wünschen. Auch dient es nicht dem Rechtsfrieden, dass die Mieterseite auch mehr als sechs Monate nach dem Ende des Mietverhältnisses sich unter Umständen noch mit vermeintlich existierenden Schadenersatzansprüchen der Vermieterseite auseinandersetzen hat. Hier sind die Mietenden nunmehr jeweils darauf angewiesen, eine klagweise Durchsetzung ihrer Ansprüche vorzunehmen, soweit vermierterseits Teile der Kautions wegen angeblicher Schäden einbehalten werden. ■



legte am 20. Mai 2020 die Kautionsabrechnung vor und erklärte die Aufrechnung mit einer – strittigen – Schadensersatzforderung wegen Beschädigung der Wohnung in einer das Kautionsguthaben deutlich übersteigenden Höhe. Die Klägerin berief sich auf Verjährung der Ansprüche.

Das Amts- sowie das Landgericht gaben der ehemaligen Mieterin recht, da der Vermieter seine Forderung nicht rechtzeitig innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist nach Wohnungsübergabe geltend gemacht hat. Eine Aufrechnung mit Schadenersatzansprüchen habe aufgrund

# Die Stadttrendite mitdenken!

Private Immobilienentwickler sollten sich stärker am Gemeinwohl orientieren

Von Dr. Rolf Bosse

**Kürzlich trafen sich Vertreterinnen und Vertreter von Projektentwicklungsgesellschaften und andere in der Wohnungswirtschaft Tätige zum „Hamburger Immobilienkongress“. Auf der Tagung, die sich im Untertitel „Treffpunkt für Akteure und Kenner der regionalen Immobilienbranche“ nennt, diskutierten Expertinnen und Experten über Themen wie „Fels in der Brandung: Bleibt Hamburg auch in Zukunft die Vorzeigestadt der Immobilienbranche?“ und „Talfahrt oder Achterbahnfahrt – sinken Immobilien- und Bodenpreise weiter?“**

Die Branche ist arg gebeutelt. Steigende Zinsen und Baukosten machen es unmöglich, das in den letzten Jahren so erfolgreiche Geschäftsmodell weiter zu betreiben. Die Folge: Es wird nicht mehr neu gebaut, Projekte bleiben in der Schublade. Gewünscht wird eine Wiederherstellung der Rahmenbedingungen auf den Stand des Jahres 2021. Das bedeutet: Steuergeld für die Förderung hochwertiger Vorhaben, mindestens aber einfacheres Baurecht und Grundstücke von der Stadt verkauft, nicht verpachtet. Bis dahin gebe es wenig „Opportunitäten“ für Neubau, weil nur „lukrative“ Projekte realisiert werden könnten.

Die Macher des Kongresses hatten mich eingeladen, als Diskutant aufs Podium zu kommen. Das habe ich gerne getan und die für eine spannende Debatte notwendigen Kontrapunkte zur vorherrschenden Haltung gebracht – zur Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht, Mietpreisbeschränkungen und vor allem zur Frage der Höhe einer angemessenen Rendite bei einem Wohnungsbauprojekt.

Solch ein Austausch hilft mir sehr. Er lässt mich verstehen, wie es in einer Branche aussieht, die sich innerhalb der Rahmenbedingungen der Jahre 2010 bis 2021 – billiges Geld, gute Renditen – etabliert und über Jahre einen erheblichen Teil des Neubaus in Hamburg gestemmt hat. Und die also etwas getan hat, was erwünscht war. Es sind diese Unternehmen, die für den „Markt“ stehen, der den Wohnungsbau nach der Vorstellung einiger politischer Strömungen regeln soll.

Die nun aber sagen, sie bauen nicht mehr. Und hier offenbart sich, dass der „Markt“ den Wohnungsbau durchaus zu regeln in der Lage ist, allerdings nicht im Sinne der Erwartungen der Menschen. Die nämlich möchten ausreichend Wohnraum für alle und diesen auch noch bezahlbar. Der Anreiz



des Markts besteht aber nicht darin, die Erwartungen der Menschen zu erfüllen, sondern die Erwartungen der Unternehmen. Und diese liegen gemäß der Logik des Marktes in der Rendite, also im Gewinn für das Unternehmen und nicht im Gewinn für die Menschen. Und es lässt sich mehr Gewinn erzielen in einem angespannten Wohnungsmarkt, und auch Neubau soll eine angemessene Rendite von mindestens 15 bis 20 Prozent bringen.

Dabei lohnt es sich auch für Unternehmen, im Hinblick auf „Rendite“ einen anderen Standpunkt einzunehmen. Schließlich gestalten wir alle gemeinsam die Stadt, und wenn die Stadt ein Ort ist, wo sich Menschen gerne und gut ansiedeln können, bringen sie neue Ideen, Erfahrungen, Schwung und Wachstum mit. Es geht also um eine über die Rendite des einzelnen Unternehmens hinausgehende Stadttrendite. Diese wurde bereits 2008 durch das heutige Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für das damalige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung als Faktor beschrieben. Im Kern geht es darum, wie kommunale Wohnungsunternehmen einen Beitrag zur sozialen und ökonomischen Entwicklung leisten und dass sie deswegen

besser nicht privatisiert werden sollten. Das Papier verdeutlicht, wie sehr die Attraktivität einer Kommune abhängig von der angemessenen Versorgung mit Wohnraum ist und dass davon letztendlich alle profitieren.

Nun aber ist der Anteil von Wohnungsunternehmen, die sich betriebswirtschaftlich an den Interessen des Gemeinwohls ausrichten, augenscheinlich zu gering, um die drängenden Probleme des Wohnungsmarkts, vor allem fehlenden Neubau bezahlbarer Wohnungen, zu lösen. Es bedarf der privaten Wohnungswirtschaft, die die Vorteile einer Einbeziehung der Stadttrendite in die eigenen wirtschaftlichen Planungen jedoch ignoriert, wie im Rahmen des Immobilienkongresses deutlich wurde.

Ich hoffe, dass sich dies bald ändert. Es wird höchste Zeit. Die für das Jahr 2024 prognostizierten Wohnungsbauzahlen werden nochmals deutlich unter denen des Jahres 2023 liegen und bundesweit nicht einmal 200.000 erreichen. Gelingt es nicht, eine Trendwende herbeizuführen, werden sich die Kosten für das Wohnen, egal ob zur Miete oder im Eigentum, weiter verteuern. Denn die weitere Verknappung führt nach der Logik des Markts zu höheren Preisen. Setzen wir ihr die Stadttrendite entgegen. ■

# Teures Bauen und überhöhte Mieten auf dem „freien“ Markt

Hamburg – unbezahlbar für Durchschnittsverdiener?

Von Reinhard Schwarz

„**Einziehen und wohl fühlen: Neubau Zwei-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Garten.** So lyrisch klingen Angebote in einem der Internetportale für Wohnungssuchende. Es folgt ein schickes Foto einer Wohnung mit weiß gestrichenen Wänden und einem Fensterblick auf eine grüne Oase. Doch dann folgt die kalte Dusche: Das „Objekt“ mit fast 60 Quadratmetern soll „kalt“ rund 1.500 Euro monatlich kosten, also etwa um die 25 Euro den Quadratmeter, die Warmmiete mit 1.750 Euro nur geringfügig mehr. Menschen mit geringem Einkommen, auch solche mit „normalem“ Einkommen, müssen draußen bleiben und weitersuchen.

„Bei Neuvermietungen werden im Schnitt in Hamburg nach einem Umzug etwa vier Euro mehr pro Quadratmeter verlangt“, stellte Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, kürzlich auf Anfrage des *NDR Hamburg Journals* fest. Ist also Hamburg noch bezahlbar für Durchschnittsverdiener? „Nein“, sagt Heike Sudmann, Sprecherin für Stadtentwicklung der Linksfraktion. „Wer das behauptet, ignoriert die Probleme vieler Menschen, eine leistbare Wohnung zu finden. Die zahlen ja nicht aus Jux und Dollerei überhöhte Mieten, sondern aus der Not heraus, weil sie keine günstigeren Wohnungen finden.“

Was sagt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen? Diese verweist auf den hohen Anteil von „bezahlbaren“ Wohnungen der stadt eigenen SAGA und von Wohnungsgenossenschaften: „Die großen Wohnungsbestände sozialer Vermieter in Hamburg wie den Genossenschaften oder natürlich der SAGA belaufen sich zudem auf gut 275.000 Wohnungen (Stand 2022). Die Miete beträgt hier durchschnittlich nur rund sieben Euro pro Quadratmeter.“ Doch auch der Behörde ist die

Realität auf dem „freien“ Wohnungsmarkt bekannt: „Auf der anderen Seite werden auf den Vermietungsportalen Angebotsmieten für Bestandswohnungen aufgerufen, die in einem Bereich von 14 Euro und höher liegen beziehungsweise im Neubau bei rund 17 Euro und mehr. Diese Mieten sind für viele Haushalte nicht bezahlbar.“

Auch der rot-grünen Koalition war die Problematik offenbar bewusst, denn im Senatsprogramm von 2020 heißt es: „Unser gemeinsames Ziel ist es, dass sich alle Menschen das Wohnen in Hamburg leisten können. Ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, ist eine zentrale soziale Herausforderung, der wir uns mit aller Kraft widmen.“ Als Zielmarke hatte man sich 10.000 Wohnungen pro Jahr gesetzt. Doch dieses Ziel wurde 2023 schon nicht mehr erreicht, lediglich 5.999 Wohnungen wurden fertiggestellt.

Über die Gründe für den dramatischen Einbruch der Neubauzahlen wird seitdem heftig spekuliert und gestritten. Während die einen auf die wachsende Zinsbelastung sowie gestiegene Rohstoffpreise und Fachkräftemangel verweisen, benennen andere bürokratische Hürden für Baufirmen. Anke Frieling, Sprecherin für Stadtentwicklung der CDU-Bürgerschaftsfraktion, kritisiert: „Es kann nicht sein, dass es in Teilen Hamburgs mehr als ein Jahr dauert, bis eine Baugenehmigung erteilt wird. Die Bauprüferämter müssen personell besser aufgestellt werden, vor allem aber muss sich in den Ämtern eine Ermöglichungskultur etablieren. Dazu müssen dringend Baustandards gelockert und Vorteile des seriellen Bauens genutzt werden.“

Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), gibt eine einfache Erklärung: „Bauen ist einfach zu teuer geworden. Deshalb bauen Unternehmen kaum noch.“ Der VNW vertritt hauptsächlich Wohnungsgenossenschaften. Weiterhin spiele „der massive Anstieg der Baupreise, die (zeitweise) hohe Inflation und die gestiegenen Zinsen“ eine ebensolche Rolle. Breitner: „Baugenehmigungsverfahren dauern nach wie vor zu lange, die Hamburgische Bauordnung ist ein bürokratisches Monstrum.“ Auch Kay Brahmst vom Landesverband Nord des Bundesverbands Freier Immobilien- und Woh-

nungsunternehmen (BFW) erklärt: „Wir müssen von den viel zu hohen Baukosten und -standards herunterkommen. Das ist der einzige Weg, um den Wohnraum zu schaffen, den wir so dringend brauchen.“

Dass bürokratische Hürden Baugenehmigungen verzögern, scheint auch den Regierungsparteien SPD und Grüne bewusst zu sein. In einer gemeinsamen Erklärung sprechen sich Martina Koeppen (SPD) und Olaf Duge (Grüne) für den „Gebäudetyp E“ aus, wie er bei einer Tagung der Bundesarchitektenkammer 2022 vorgestellt wurde. „E“ steht dabei für „einfach“, so Koeppen: Dieser Ansatz öffne „einen zusätzlichen Planungsweg, der innovatives, kostensenkendes und ressourcenschonendes Bauen möglich macht“. Allerdings müsse dazu zunächst der Bund tätig werden und die gesetzlichen Grundlagen schaffen.

Wann aber der „Gebäudetyp E“ Gesetzeskraft erlangt, steht noch in den Sternen. Solange müssen all jene, die auf den „freien“ Markt angewiesen sind, weiterhin annähernd Mondpreise für eine Bleibe zahlen und füllen so die Konten der Anbieter. Darauf verweist auch Dr. Rolf Bosse in seiner Kolumne „Bosses Blick“ in dieser Ausgabe des *MieterJournals*: In einem „angespannten Wohnungsmarkt“ ließen sich eben mit diesen horrenden Mieten entsprechende Rendite erzielen.

Daher müsse ein „Mietendeckel“ her, fordert Linkenpolitikerin Heike Sudmann: „Ein Mietendeckel schreckt auch diejenigen ab, die mit Wohnungsneubau sich langfristig überhöhte Gewinne sichern wollen.“ Darüber hinaus sei „eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ überfällig. Sprich: Die Stadt müsse mehr Sozialwohnungen fördern und bauen. ■



Genossenschaftsvorstand Björge Köhler vor dem ehemaligen Parkhaus in der Neuen Gröningerstraße. Zwischen 1963 und 2020 hatte es rund 500 parkenden Autos Platz geboten.

So soll der Gröninger Hof nach seiner Fertigstellung einmal aussehen (abgebildet ist der künftige Dachgarten). Grafik: Genossenschaft Gröninger Hof eG.

## Wohnhaus ersetzt Betonklotz

An der Katharinenkirche entstehen auf einem Parkhaus-Areal 90 Genossenschaftswohnungen

Von Christopher von Savigny

**Die alte Montagegrube ist ordnungsgemäß mit Brettern abgedeckt, damit nicht jemand hineinfällt. Ein Überbleibsel aus der Zeit, als hier noch Radwechsel, Auspuffreparaturen und Unterbodeninspektionen durchgeführt wurden. Heute dient die zentrale, rund 120 Quadratmeter große „Werkstatt“ im Erdgeschoss des ehemaligen „Parkhauses Katharinenkirche“ in der Neuen Gröningerstraße als Bühne für Kunst und Kultur sowie als Kreativlabor in Sachen Stadtplanung. Hier werden Plakate für Ausstellungen gedruckt und Quartiersmodelle gebastelt. Menschen kommen zusammen, um Filme zu gucken, Vorträge zu hören und um zusammen zu feiern. In drei Jahren soll dort ein siebenstöckiges Wohnhaus stehen.**

Denn Grund zum Feiern haben die rund 400 Mitglieder der Genossenschaft Gröninger Hof, wie das frühere Parkhaus seit seiner Schließung und Umwidmung vor rund vier Jahren heißt: Erst vor wenigen Wochen hatte die Stadt Hamburg aus dem Quartiersfonds Fördermittel in Höhe von 500.000 Euro zur Verfügung gestellt. Schon im vergangenen Jahr hatte es 400.000 Euro aus dem Sanierungsfond gegeben. „Eine schöne Unterstützung, die zeigt, wie sehr man unsere Arbeit wertschätzt“, sagt Björge Köhler, Vorstand der Gröninger Hof eG.

Geplant ist auf dem rund 5.000 Quadratmeter großen Areal ein geradezu bahnbrechendes Projekt: Auf dem Fundament des über 60 Jahre alten Parkhauses soll bis Anfang 2027 ein siebenstöckiges Wohngebäude nach KfW-40-Standard entstehen. Laut Planung werden 90 geförderte Wohnungen gebaut, dazu Gemeinschaftsräume (Werkstatt, Waschküche, Lagerraum) sowie Flächen für Kunst und Gewerbe. Gästewohnungen und Co-Working-Spaces sollen ebenso dazugehören. Treppenhäuser und Laubgänge bestehen aus Beton, der gesamte übrige Teil aus Holz.

Ursprünglich wollten die Genossenschaftler – eine gemischte Gruppe aus Hamburgern und Norddeutschen aller Alters- und Berufsgruppen – sogar das gesamte Parkhaus „wiederverwerten“, doch ordinäres Streusalz machte diese Idee zunichte: Über die Jahrzehnte hinweg hatte das per Autoreifen ins Parkhaus hineingetragene Salz den Stahlbeton rosten lassen und auf diese Weise

mürbe gemacht. Nun muss der Betonklotz doch abgerissen werden – im Frühjahr 2025 geht’s los. Die Bauplanung mit dem begrünten Innenhof bleibt jedoch exakt so bestehen: Wäre das Parkhaus weitergenutzt worden, hätte man das Atrium vom Dach aus hineingeschnitten – in beiden Fällen also eine architektonische wie auch logistische Mammutaufgabe.

Ergibt es denn überhaupt finanziell einen Unterschied, ob das Untergeschoss erhalten bleibt oder ob man es neu baut? „Es ist praktisch ein Nullsummenspiel“, sagt Köhler. Aber eigentlich gehe es nicht nur ums Geld, sondern um die Wertschätzung von alten Gebäuden. „Auch ein Parkhaus hat Charakter“, meint der Genossenschaftler, der von Beruf Architekt ist. „Es kann uns zum Beispiel etwas über die Epoche erzählen, in der es gebaut wurde.“ Sogar den alten Beton wollen die Bauherren – soweit möglich – in recycelter Form wiederverwerten. „Mit dem Bestand arbeiten – da wollen wir wieder hin“, so Köhler.

Rund 38 Millionen Euro soll das ungewöhnliche Projekt kosten. Geld, das zum Teil über Genossenschaftsanteile eingetrieben wird – Kostenpunkt 1.000 Euro pro Stück plus 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Was nach Abzug der Zuschüsse noch nicht gedeckt ist, soll fürs Erste die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit einem Darlehen übernehmen. Können die Initiatoren das wuppen? „Das klappt auf jeden Fall. Wir sind guter Dinge“, sagt Köhler.

Was behördliche Richtlinien und Vorgaben betrifft, ist die angestrebte Neunutzung nicht gerade ein Kinderspiel. Vorbilder gebe es so gut wie gar keine: „Unsere ganzen Bauordnungen sind auf Neubau ausgerichtet“, berichtet Björge Köhler. „Insofern sind wir ein Stück weit Pioniere.“ Bebauungspläne müssen geändert, Normen für Brand- und Schallschutz eingehalten werden. Auch das treibt die Baukosten nach oben. „Es wird aber bereits viel daran gearbeitet, diese Regeln zu vereinfachen“, sagt Köhler. Auch in Fachkreisen, zum Beispiel auf Architekturkongressen, komme das Thema vermehrt zur Sprache.

Aktuell hat die Genossenschaft noch zehn Wohnungen für Paare sowie für Eltern mit einem Kind zu vergeben. Auch rollstuhlgerechte Apartments sind derzeit noch frei. Die Mietkosten sollen zwischen sieben und 14,40 Euro liegen. Weitere Infos unter [groeninger-hof.de](http://groeninger-hof.de)

# Energiewende auf Balkonien

Bundesregierung erleichtert Installation von Balkonkraftwerken

Von Anna Salewski

**Mit dem Inkrafttreten des Solarpakets I im Mai wurde es Mieterinnen und Mietern bereits sehr viel leichter gemacht, eine Steckersolaranlage, auch Balkonkraftwerk genannt, zu installieren. Wer bisher gezögert hat, weil er befürchtete, keine Zustimmung vom Vermieter zu erhalten, kann sich nun freuen. Voraussichtlich ab Oktober 2024 haben Mieterinnen und Mieter einen Anspruch auf die Installation eines Balkonkraftwerks.**

Dies sieht ein Beschluss des Bundestags vom 4. Juli 2024 vor. Über die Gesetzesänderung wird im September noch im Bundesrat beraten, im Oktober dürfte sie dann in Kraft treten. Der Beschluss sieht vor, dass die Installation eines Steckersolargeräts als privilegierte bauliche Veränderung auf Verlangen der Mieterseite umgesetzt werden kann. Damit darf die Vermieterseite die Maßnahme nicht mehr grundlos blockieren. Vermieterinnen und Vermieter können jedoch Rahmenbedingungen festlegen und bestimmen, wo zum Beispiel ein Balkonkraftwerk angebracht werden darf. Es ist damit zu rechnen, dass insbesondere Wohnungsgenossenschaften ihren Mitgliedern durch unnötig hohe Auflagen die Lust auf ein Balkonkraftwerk austreiben wollen. Entsprechende „Checklisten“ liegen vor. Zudem äußerte sich Matthias Saß, Vorsitzender des Vereins Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V., im Podcast des Grundeigentümerversandes vom 25. Juni 2024 sehr skeptisch zum Nutzen der Geräte. Ganz anders fällt das

Votum der Redaktion des Podcasts „10 Minuten Wirtschaft“ vom NDR aus.

Mieterinnen und Mieter, die sich ein Balkonkraftwerk installieren möchten, sollten daher bei Widerstand von der Vermieterseite nicht die Flinte ins Korn werfen, sondern sich mithilfe der Beratung des Mietervereins weiter für die Energiewende einsetzen. Dass immer mehr Mietende auf ein Balkonkraftwerk setzen, um ihre Stromkosten zu senken, zeigt die Statistik. Insgesamt sind in Deutschland etwa 563.000 Anlagen in Betrieb. Der Verkauf boomt, wohl auch, weil die Preise stetig sinken. Günstige Geräte gibt es aktuell schon für rund 300 Euro.

Das große Interesse an Balkonkraftwerken lässt sich auch auf die zunehmende Sensibilisierung für umweltfreundliche Energielösungen zurückführen. Immer mehr Menschen möchten ihren Beitrag zur Energiewende leisten und sehen in den kleinen Solaranlagen eine unkomplizierte Möglichkeit, dies zu tun. Darüber hinaus bietet der Eigenverbrauch des erzeugten Stroms finanzielle Vorteile, indem er die Abhängigkeit von steigenden Strompreisen verringert und langfristig die Haushaltskasse entlastet.

Ob sich ein Balkonkraftwerk für sie lohnt, können Verbraucherinnen und Verbraucher mithilfe eines kostenlosen Online-Tools der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online ermitteln. Anhand von Standortfaktoren und des Stromverbrauchs des Haushalts wird auf [co2online.de/photovoltaikcheck](https://co2online.de/photovoltaikcheck) die individuelle Wirtschaftlichkeit eines Balkonkraftwerks berechnet.

## LESERBRIEF

### Ohlsdorfer Mieter contra Quantum, MJ 1/2024

Sehr geehrter Herr Dr. Bosse,

in Heft 1/2024 porträtiert Herr von Savigny unsere Mieterinitiative. Mit seiner Darstellung sind wir nicht zufrieden. Die Situation wird zu oberflächlich umrissen. Zum Beispiel entsteht der Eindruck, es gebe uns noch nicht so lange. Tatsächlich sind wir seit über zwölf Jahren aktiv und konnten in dieser Zeit viele Erfolge erreichen. Neben erheblichen Verbesserungen für die Mieterschaft – stabile Fahrradständer in der gesamten Wohnanlage, abschließbare Müllboxen und eine ordentliche Gartenpflege – konnten wir durchsetzen, dass die Dienstleister für Hausmeisterei und Gebäudereinigung ausgetauscht wurden. Die engagierte Auseinandersetzung mit den Betriebskostenabrechnungen führte zu erheblichen Kostenersparnissen. Durch unsere kontinuierliche Arbeit wuchs die Zahl ihrer Mitglieder in der Wohnanlage auf über 60 an! Es lohnt sich, sich zu organisieren und den Austausch mit der Hausverwaltung zu suchen. Leider schlägt uns im Hinblick auf die Mängelmeldungen derzeit große Ignoranz entgegen, was im Artikel ebenfalls nicht zum Ausdruck kommt. Was zum Denkmalschutz geschrieben wurde, entbehrt für uns jeder Grundlage. Die Eigentümerin redet sich gerne damit heraus, dass der Denkmalschutz alle Aktivitäten behindert. Aber das ist nicht richtig! Auch wenn nicht jeder Mieter bei Regen die Wände trockenwischen muss, kann es nicht sein, dass Mieter mit Mängeln alleine gelassen werden. Darum machen wir weiter und geben keine Ruhe! Vielen Dank an den Mieterverein für die Unterstützung.

Herzliche Grüße,

Mieterinitiative HMWW, Sylvia Ehrenpfordt

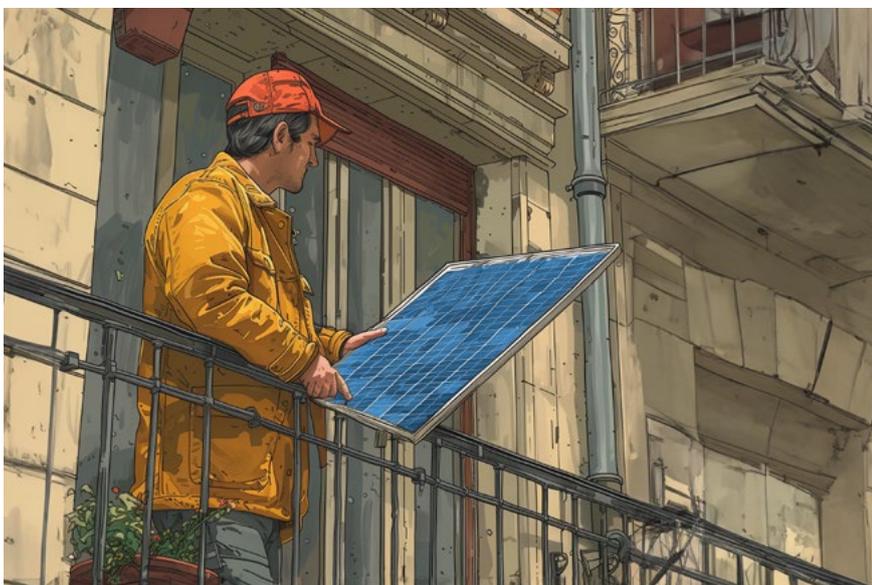
### **Antwort des Mietervereins:**

Sehr geehrte Frau Ehrenpfordt,

vielen Dank für Ihre Zuschrift und die Klarstellungen im Hinblick auf die gegenwärtigen Zustände in Ihrer Wohnanlage! Sie haben vollkommen recht, die Mieterinitiative hat in der Vergangenheit beachtliche Erfolge erzielt, und darauf können Sie stolz sein! Ich wünsche mir, dass Sie als Vorbild für andere Initiativen dienen und sich Mieterinnen und Mieter auch anderswo so engagieren wie bei Ihnen. Das kostet Kraft, zahlt sich aber aus.

Herzliche Grüße,

Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender



Das Porträt: Tanja Chawla, Hamburger DGB-Vorsitzende

## Im Dienst der Gerechtigkeit



Von Volker Stahl

**Als Kind hat die in der schleswig-holsteinischen Provinz aufgewachsene Tochter eines „Ausländers“ und einer Deutschen Ausgrenzung erlebt, als Jugendliche engagierte sie sich gegen Rassismus, Diskriminierung und Krieg und entwickelte einen ausgeprägten Gerechtigkeitssinn. Aufgrund dieser Erfahrungen ist eine Karriere als Gewerkschafterin zwar nicht vorprogrammiert, aber auch nicht überraschend: Tanja Chawla kam nach dem Abbruch des Gymnasiums nach der elften Klasse und einer Ausbildung als Erzieherin über Umwege zu akademischen Ehren, machte dann auf der Überholspur Karriere. Im November 2021 wurde sie zur Vorsitzenden des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB) in Hamburg gewählt.**

Ihre persönliche Geschichte beginnt an der rauen Nordsee. „Als Tochter eines indischen Vaters gab es diverse Erlebnisse, die früh meinen (Un-)Gerechtigkeitssinn formten. Beispielsweise wurde mir durch die Klassenlehrerin in der Grundschule untersagt, als Tochter eines ‚Ausländers‘ neben dem Arztsohn zu sitzen“, erzählt Tanja Chawla. So habe sie früh gelernt, sich für eigene Belange einzusetzen, kollektive Prozesse zu gestalten und Verantwortung zu übernehmen, beispielsweise als Klassensprecherin am Gymnasium. Dass sie dieses nicht beendete, erklärt sie mit der Wahl des falschen Leistungskurses Erdkunde. Statt Erkenntnisse über die Ursachen der Ungerechtigkeit des Weltwirtschaftssystems zu bekommen, lernte sie etwas über Wolkenformationen. Das war nicht ihr Ding, also absolvierte sie eine Lehre als Erzieherin in Hamburg.

Den Umzug in die Großstadt erklärt die 1974 in Heide Geborene so: „Im ländlichen Raum aufzuwachsen hatte sicherlich gewisse Vorzüge, wenn ich an unsere Freiheiten denke, die wir als Kinder spielend in einem kleinen Dorf auf der Straße mit den Schulfreunden und Schulfreundinnen auch mit der Nähe zur Nordsee hatten. Dennoch hat es mich in die Großstadt gezogen, weil ich die Vielfalt und das pulsierende Leben in Hamburg mit den kulturellen, politischen und sozialen Angeboten als sehr anziehend empfunden habe.“ Das bedeute aber nicht, dass sie heute nicht gerne ihre Mutter in Dithmarschen besucht, betont Chawla.

Politisiert wurde sie als Jugendliche durch den Zweiten Golfkrieg, die Wiedervereinigung und die rassistischen Angriffe auf die Asylbewerberunterkünfte in Rostock. „Wir diskutierten in der Schule und im Jugendzentrum viel über Krieg und Frieden, über Solidarität, aber auch über soziale Ungleichheit und Kapitalismus.“ Es blieb nicht beim Theoretisieren. Schon früh drängte es sie zum Handeln – sie half bei der Organisation von Friedensdemonstrationen und antirassistischen Unterstützungsangeboten für das örtliche Asylbewerberheim. Ihre Ausbildung zur Erzieherin und das Studium der Volkswirtschaftslehre, Sozial-Ökonomie an der Hochschule für Wirtschaft und Politik in Hamburg und der Entwicklungsökono-

mie in London hätten zu einer „breiteren politischen Perspektive“ beigetragen, sagt Chawla.

Es folgten Erwerbstätigkeiten als Assistentin einer Bürgerschafts-abgeordneten („sehr spannende Erfahrung für direkte Einblicke in die politischen und parlamentarischen Abläufe“), Forschung und Lehre an der Hochschule für Angewandte Wissenschaften und der Einstieg beim DGB als Gewerkschaftssekretärin, wo sie seit 2016 für die Bereiche Sicherheitsdienstleistungen und Zeitarbeit zuständig war. „Durch den Eintritt in das Arbeitsleben war ziemlich schnell deutlich, dass es die Gewerkschaft an der Seite braucht – sowohl für den Tarifvertrag als auch für gute Arbeitsbedingungen“, blickt Chawla zurück. Als DGB-Chefin sieht sie ihr Hauptanliegen heute darin, „Hamburg zur Stadt der guten Arbeit und des guten Lebens und Wohnens für alle werden zu lassen, die sich durch Zusammenhalt und Solidarität auszeichnet“.

Wohnen – gutes Stichwort! „Der Mieterverein und der DGB sitzen örtlich nah beieinander und sind es inhaltlich ebenso“, sagt die hiesige DGB-Chefin. „Wir sitzen unregelmäßig regelmäßig zusammen, und ich schätze die Bündnisarbeit sehr. Das Thema Wohnen steht natürlich auch für uns als Gewerkschaften oben auf der Agenda, denn es betrifft uns alle.“ Wer gut verdiene, könne sich Wohnen noch leisten, sagt Chawla, aber inzwischen stünden selbst Menschen mit mittleren Einkommen oft vor einer großen Herausforderung, insbesondere auch immer dann, wenn sich die Wohnverhältnisse verändern. „Deswegen brauchen wir ein grundlegendes Umdenken, einen Mietenzwang, die Intensivierung des Wohnungsbaus und steigende Einkommen.“

Auch sonst positionieren sich der DGB und Chawla, zum Beispiel auch in Sachen AfD: „Weil neben dem nationalistischen und rassistischen Weltbild auch die beschäftigungspolitischen Ansätze der AfD diametral entgegen gewerkschaftlichen Positionen stehen, haben wir in Hamburg innerhalb des DGB seit 2019 einen Unvereinbarkeitsbeschluss und lehnen eine Zusammenarbeit deutlich ab!“ Auch zum Ukraine-Krieg hat Chawla eine klare Position: „Ich gehöre auf jeden Fall zu denen, die auch mit dem Spruch ‚Frieden schaffen ohne Waffen‘ sozialisiert sind. Hier braucht es internationale Diplomatie, denn die globalen Ungleichgewichte werden nicht über ständige Rüstungswettläufe zu klären sein.“

Neben der Politik gibt es aber auch das private Leben. Und das sieht bei Tanja Chawla so aus: Sie lebt mit ihrer Frau in einem selbstverwalteten Wohnprojekt, besucht gerne die „Elbe“, das Café der Hanseatischen Materialverwaltung im Jupiter mit einem „fantastischen Blick über die Stadt“ und betrachtet die Alster gerne vom Kajak aus. Gelesen hat sie zuletzt „Die Arbeiterin“ von Didier Eribon – und da wird es wieder politisch. „Das Buch wirft viele Fragen und Gedanken zum Thema Altern auf und zu den Herausforderungen, vor denen pflegende Angehörige im heutigen Pflegesystem stehen.“ ■

**HAMBURG Zahl 12.810** Hamburger Haushalte von Erwerbstätigen bezogen 2023 Wohngeld – 94 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Auch 14.395 Rentner, Studenten, Auszubildende und Erwerbslose (+ 111 Prozent) profitierten vom „Wohngeld Plus“, das seit Januar 2023 höhere Wohngeldsätze gewährt.  
Quelle: Statistikamt Nord

Checkliste

## Schimmel-Vermeidung in Innenräumen

(eif) Die kalte Jahreszeit steht vor der Tür und viele Mieterinnen und Mieter gehen sehr sparsam mit dem Verbrauch von Energie um. Sofern keine Mängel in der Wohnung bestehen und Nutzerinnen und Nutzer ein paar Dinge beachten, sollte die Bildung von Schimmel vermeidbar sein. ■



- ✓ Auf ausreichendes Lüften achten und die Fenster nicht in Kippstellung stellen, sondern möglichst zwei- bis dreimal am Tag die Wohnung vollständig durchlüften. Dabei die Fenster ganz öffnen. Je kälter, desto kürzer lüften. Badezimmer und Küche dabei häufiger, da sich hier mehr Luftfeuchtigkeit bildet.
- ✓ Bei hohen Außentemperaturen im Spätsommer nur in den frühen Morgen- oder späten Abendstunden lüften.
- ✓ Souterrainwohnungen und Kellerräume nicht tagsüber an warmen Tagen belüften; hier ist die Gefahr groß, dass sich die Luftfeuchtigkeit an den kalten Außenwänden sammelt.
- ✓ Je mehr Personen die Wohnung bewohnen, desto höher ist der Bedarf an Frischluft. Gleiches gilt für das Vorhandensein von vielen Pflanzen, auch hier sollte ausreichend gelüftet werden.
- ✓ Die Heizung sollte niemals vollständig abgestellt werden, auch nicht in einzelnen Räumen.
- ✓ Die Türen zu den einzelnen Wohnräumen sollten geschlossen gehalten werden.
- ✓ Heizkörper brauchen Freiheit. Damit die Luft im Raum richtig zirkulieren kann, benötigen die Heizkörper Platz. Daher darauf achten, dass keine Möbel oder Vorhänge die Heizleistung beeinträchtigen, Wärmestau vermeiden.
- ✓ Thermostatventil richtig einsetzen und gleichmäßig einstellen, sodass die Räume, je nach Nutzung, ausreichend beheizt werden und nicht unnötig auskühlen.

Buchtipp

## Adieu Sternbrücke!

(vs) Die 75 Meter lange Sternbrücke war vor einem Jahrhundert als Verbindung zwischen Altona und Hamburg konzipiert worden. Nun wird sie durch eine wuchtige, 26 Meter hohe Stahlkonstruktion ersetzt, die der *Deutschlandfunk* als „Flugzeugträger im Wohngebiet“ geißelte. Die Brücke an der Kreuzung Max-Brauer-Allee/Strese-mannstraße zierte nicht nur das Cover des Albums „Wir Kinder vom Bahnhof Soul“ des Musikers Jan Delay, sie diente auch dem Filmemacher Fatih Akin in „Soul Kitchen“ als Kulisse. In den Gewölben und in unmittelbarer Nähe der 1925/26 in der heutigen Form erbauten Eisenbahnbrücke hatten sich die Clubs Astrastube, Fundbureau und Waagenbau angesiedelt. Vorbei! „Zu den Kollateralschäden gehört, dass nicht nur die denkmalgeschützte Brücke, sondern auch sieben angrenzende Altbauten abgerissen werden und das überlieferte Stadtbild damit nahezu vollständig ausgelöscht wird“, wettet Denkmalvereinschefin Kristina Sassenscheidt in ihrem Buchbeitrag. Stephan Pflug hat dem magischen Ort nun ein fotografisches Denkmal gesetzt. ■



Stephan Pflug: Die Sternbrücke. Hamburgs letzter urbaner Ort, Junius Verlag, Hamburg 2024, 96 Seiten, 24,90 Euro

# Kündigungskalender

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

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

ausgesprochenen Kündigung mit dreimonatiger Frist. Weitere Informationen zum Thema Kündigung finden Sie auf der Website [mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de) unter Tipps & Ratgeber.

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
4. September 2024	30. November 2024	2. Dezember 2024
4. Oktober 2024	31. Dezember 2024	2. Januar 2025
5. November 2024	31. Januar 2025	1. Februar 2025
4. Dezember 2024	28. Februar 2025	1. März 2025

\*gemäß hamburgischem Landesrecht. Die Anwendung des Kündigungskalenders ersetzt keine Rechtsberatung. Hinweis: Feiertage außerhalb Hamburgs sind nicht berücksichtigt.

Buchtipp

# Chilehaus – zwei Glückwünsche zum 100.

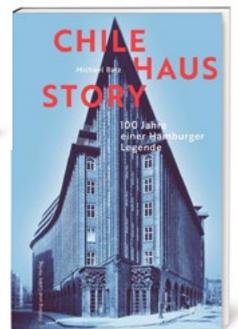
Von Britta Warda

**Pünktlich zum Jubiläum sind zwei empfehlenswerte Bücher über das Hamburger Chilehaus erschienen, in denen die expressionistische Backsteinkrone des Architekten Fritz Höger aus ganz unterschiedlichen Blickwinkeln betrachtet und gewürdigt wird.**

Der Kunsthistoriker Christoph Schulz-Mons lädt in seinem kleinen, aber feinen Werk zu einem Spaziergang rund um das Bauwerk ein. Dabei stehen dessen künstlerische Merkmale im Fokus seiner Betrachtungen. An 15 Stationen macht er die Besonderheiten des Baukörpers greifbar: Im Innenhof an der Fischertwiete lassen sich die verbauten „misslungenen“ Klinker dritter Wahl erfühlen, die Fritz Höger als „Dreck“ bezeichnet hat, von dem er nicht wisse, was er daraus machen solle. Am Ende zauberte er daraus ein Kunstwerk! Im vermauerten Zustand verleihen gerade diese unvollkommenen Steine dem Bau seine Lebendigkeit. An vielen Stationen gibt es Bauornamentik – Klinkerstickerei – und allegorische Plastiken des Keramikünstlers Richard Kuöhl zu entdecken. Vor allem an der Nordseite im Fußgängerbereich findet sich davon reichlich – unter anderem thront dort ein Terracotta-Jüngling, der ein kleines Modell des Chilehauses in seinen Händen hält. Weiter geht's durch wunderbar gestaltete Foyers und Treppenhäuser, vorbei an Schildkröten und chilenischen Eidechsen – des Bauherrn Henry B. Sломans' Lieblingstier. An anderer Stelle macht der Autor auf die Besonderheiten der Baustruktur des damals so genannten „Wolkenkratzers“ aufmerksam und erläutert, auf welche Weise der dunkle Koloss in seiner Gesamtheit einem riesigen Ozeandampfer nachempfunden wurde. Ein gelungenes kleines Werk mit viel Erlebnispotenzial.

Der Autor und Lichtkünstler Michael Batz widmet sich in seinem attraktiv gestalteten und reich bebilderten Buch der Chronologie der Nutzung des Chilehauses. Im Mittelpunkt seiner aufwendig recherchierten Geschichten stehen die Firmen und Menschen, die an diesem Ort wirkten und wirken. Leerstand war selten ein Thema für die Eigentümer der Top-Immobilie. Die ausgezeichnete Lage

in direkter Nähe zum Zollkanal lockte von Beginn an zahlreiche Geschäfte der Hafenvirtschaft und des Überseehandels an und wurde schnell zur begehrten Adresse einer eingeschworenen Hamburger Kaufmannschaft. Massen an Menschen strömten täglich durch die Eingänge A, B und C: „Ein Backsteingebirge am Zollkanal, ein Bienenkorb der Arbeit für Tausende, eine Festung des Merkantilismus, zuckend und surrend im Rhythmus der Telefone“, beschrieb der *Hamburger Anzeiger* das quirlige Treiben. Die Fluktuation war gerade in den ersten Jahren, infolge des verlorenen Krieges, Inflation und Arbeitslosigkeit, hoch. Die Schildermaler hatten viel zu tun. In Handarbeit beschrieben sie die riesigen Eingangstafeln mit den ansässigen Firmennamen. Bis heute hängen die alten Keramikschilder in den Foyers der Eingänge. Die Tafeln dienten Michael Batz als Inspiration für seine Recherchen: „... als Zeitfenster und Schlüssel zu einem ganzen Jahrhundert“. In seinen kurzweiligen Erzählungen nimmt der Autor seine Leserschaft mit in vergangene, teils dunkle Zeiten und führt sie bis in die Gegenwart. Dabei gelingt es ihm durch eine gelungene Bildauswahl sowie durch Zitate aus zeitgenössischen Quellen, historische Ereignisse nachzuempfinden. Nicht zuletzt enthält das Buch erst kürzlich entdeckte, verschollen geglaubte Bauzeichnungen aus der Planungsphase, die zum Teil aus Fritz Högers Hand stammen. Übrigens: Die einzige Firma, die seit hundert Jahren hier durchgängig ansässig ist, ist ein Waffengeschäft – dessen Handelsware scheint leider nie aus der Mode zu kommen ...



Michael Batz: *Chile Haus Story: 100 Jahre einer Hamburger Legende*, Dölling und Galitz im Junius Verlag, Hamburg, 2024, 296 Seiten, 34 Euro;  
Christoph Schulz-Mons: *hamburger bauheft 47: Ein Rundgang um das Chilehaus*, Schaff-Verlag, Hamburg, 2024, 60 Seiten, 12 Euro

## Hamburger Bilderrätsel (16)

### Stadtpark

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

Auflösung aus Heft 2/2024:



Fotos: Scheerer



# Preisrätsel



## Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

Immer mal wieder kommt es vor, dass plötzlich Überwachungskameras im Hauseingang, Treppenhaus oder Laubengang hängen. Nicht immer werden sie vermierterseits installiert. Auch Mieterinnen und Mieter möchten aus unterschiedlichsten Gründen bisweilen ein elektronisches Auge nach draußen richten. Solchen Ansinnen haben strenge Gerichte und auch der Hamburgische Datenschutz stets einen Riegel vorgeschoben. Nicht einmal das Aufstellen einer Attrappe wird geduldet. Der Bundesgerichtshof urteilte schon 2011, dass die Überwachung durch eine Videokamera das allgemeine Persönlichkeitsrecht beeinträchtigt. Der Schutz der eigenen Wohnung oder anderer Interessen ist also auf andere Art und Weise sicherzustellen. Bereits seit mehreren Jahren darf die Mietsache baulich verändert werden, wenn dies dem Einbruchschutz dient. Hier besteht vermierterseits kein Widerspruchsrecht. Gleichwohl muss auch ein neuer Riegel an der Tür angezeigt werden. Genauso wie die Untervermietung, die auch nur im Ausnahmefall verweigert werden darf. Reden Sie miteinander, dann braucht es keine Überwachung!

**Dr. Rolf Bosse**  
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

See- mann	Haft, Ge- fängnis	Ausflug, Wande- rung	▼	wohl- erzogen	Finnland in der Landes- sprache	▼	Gärstoff
▶	▼	▼					Haupt- stadt Nor- wegens
Farbe von Blut			○	3	unbekann- tes Flug- objekt (Kurzw.)		▼
zum Zu- sammen- bruch führend							○
▶					Schreib- stift für Wand- tafeln		○
Erhebung im Gelände		Futter- behälter	▼	Ge- wichts- einheit (Kurzw.)			auf- bin- den, locker machen
▶		▼			○	5	Stütze am Tisch oder Stuhl
anderer Name der Viper	weib- liches Borstentier		▶	männl. Schwein- Leid, Schmerz			○
▶	▼						▼
ohnehin							○
▶	○						1
Nichts- tuer, Faulpelz		Vogel- weib- chen, Huhn	▶				○
							6

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. Oktober 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 2/2024 lautet:  
KNOSPE  
Die Gewinner werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt, sondern persönlich benachrichtigt.

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



STADTREINIGUNG.HAMBURG

# EINKAUF- UND ENTSORGUNGSGUIDE FÜR TEXTILIEN



## TIPPS FÜR ERWERB, NUTZUNG UND ENTSORGUNG VON TEXTILIEN

Die Broschüre ist kostenlos auf unseren Recyclinghöfen erhältlich.

**Direkt online lesen** 

