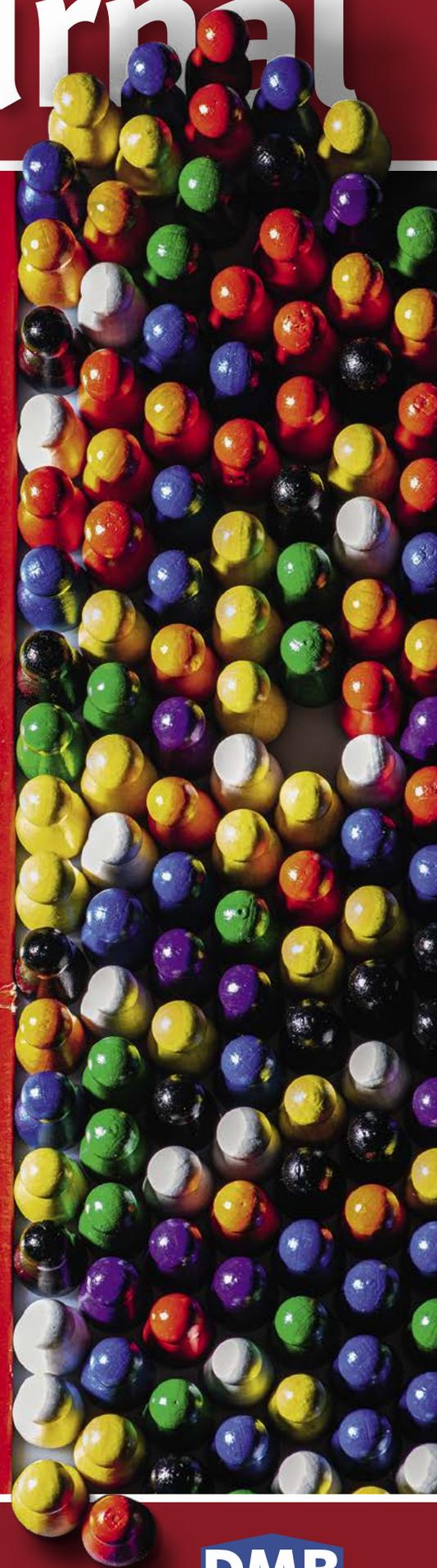


MieterJournal



**Viele müssen
draußen bleiben!**
Bezahlbarer Wohnraum
fehlt in Hamburg



Stadtteil-Rundgang: **Blankenese**
Buchtipps: **Fritz-Schumacher-Biografie**
Wohnungsbau: **Neues Leben in der City Nord**

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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



Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin
Bewernick
Dipontent



Michael
Bewernick
Geschäftsführer
Verantwortlicher
der AMÖ Hamburg

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

info@1a-umzug.net

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

STRESSFREIES UMZIEHEN IM ALTER



Schnell, pünktlich, zuverlässig –
wir packen das!

JAN BODE
UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

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

www.bodespedition.de

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im
Mieterbund 10% Rabatt!

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

Rudolf Bauer

Umzug vom Fachmann

040 / 66 23 91

Stadt- und Fernumzüge: Wir beraten Sie gern!

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

info@bauerumzug.de · www.bauerumzuege.de

Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

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

040 - 209 77 164

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

AOS Schlüsseldienst Hamburg

Glasernotdienst - Tischlernotdienst - Schlüsselnotdienst

Vertragspartner der Polizei

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

040 / 329 61 679

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

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

Editorial

Liebe Mitglieder,
liebe Leserinnen
und Leser,



von einer Entspannung auf dem Hamburger Wohnungsmarkt kann auch 2021 nicht die Rede sein, auch wenn der Senat in den vergangenen Jahren bundesweit beachtete positive Impulse für den Wohnungsbau gesetzt hat. Zu spüren bekommen das insbesondere Haushalte, die im unteren Drittel der Einkommensskala liegen. Laut einer Studie des Eduard-Pestel-Instituts haben sich die von den Jobcentern gezahlten Kosten der Unterkunft für Einpersonenhaushalte in den letzten acht Jahren um mehr als 55 Prozent erhöht (siehe auch Titelstory Seite 6). Vergleichbares ist auch im preiswerteren Wohnungsbestand zu beobachten, bei gleichzeitigem Anstieg der Verbraucherpreise um nur 6,5 Prozent.

Trotzdem wird von interessierter Seite immer wieder der Versuch unternommen, eine Entspannung des Wohnungsmarkts herbeizureden. Nun muss sogar die Corona-Krise dafür herhalten. Kein Geringerer als Hamburgs Erster Bürgermeister Peter Tschentscher hält nach Angaben des NDR wegen der pandemiebedingt hohen Zahl von Beschäftigten im Homeoffice eine mittel- und langfristige Entspannung des Wohnungsmarkts für möglich. Das mobile Arbeiten außerhalb der Stadtgrenzen werde nach dieser Leseart den Druck auf die innerstädtischen Lagen nehmen.

Dabei wird oft übersehen, dass nur für einen kleinen Teil der Besserverdiener ein mobiles Arbeiten im Grünen machbar sein wird. Hinzu kommt, dass die meisten Beschäftigten gar nicht die persönlichen und räumlichen Voraussetzungen dafür mitbringen, zu Hause

zu arbeiten. Übersehen wird auch, dass gutverdienende Haushalte, die anspruchsvollere mobilfähige Tätigkeiten ausüben, für die Homeoffice-Bereiche schon jetzt zusätzlichen von der Steuer absetzbaren innerstädtischen Wohnraum nachfragen, den sie problemlos auch finanzieren können. Diese Klientel wird von vielen Vermietern aus finanziellen Gründen gern

gesehen, weil das Homeoffice endlich helfen könnte, die Grenze der Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke zu verwischen. Anschließende Probleme bei der Anwendung des Mietenspiegels wären programmiert – gefolgt von einem noch schnelleren Anstieg der Mieten. Zu den Verlierern würden die Haushalte des Mittelstands, insbesondere mit Kindern, gehören. Die einen würden noch größere Probleme bei der Wohnungssuche bekommen und die anderen müssten gegen weiter stark steigende Bestandsmieten ankämpfen.

Eine nachhaltige Entspannung des Wohnungsmarkts bringt deshalb nicht das mobile Arbeiten, sondern der Neubau von bezahlbaren Wohnungen und die wirksame Begrenzung der Bestandsmieten.

Sollte dies nicht gelingen, werden immer weniger der hart arbeitenden Durchschnittshaushalte das Wohnen in Hamburg bezahlen können. In letzter Konsequenz könnten sich nur noch Besserverdienende die Hansestadt leisten und Menschen, deren Unterkunfts-kosten vom Jobcenter oder dem Grundsicherungsamt übernommen werden.

Ihr Siegmund Chychla
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Überproportional steigende Mieten im unteren Preissegment

Durchschnittsverdiener werden aus der Stadt vertrieben

Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter stellen sich vor: Xenia Günter; Leserbrief
- 5 hamburger bauhefte (5): Eisenbahngeschichte in Altona; Wussten Sie ...

Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Viele müssen draußen bleiben! Bezahlbarer Wohnraum fehlt in Hamburg
- 9 Interview zum Titelthema mit Klaus Wicher, Sozialverband Hamburg
- 10 „Stadtteil-Rundgang“ (16): Blankenese
- 12 Harburger Binnenhafen: vom Industriestandort zum Wohnort
- 13 Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (4): Chilehaus
- 14 City Nord: Wohnungsbau auf altem Postgelände

Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Schimmel
- 22 BGH-Urteile, Folge 71

Politik & Wohnen

- 24 Bundesweite Vernetzung der Vonovia-Inis
- 25 Eberthof: Ini gegen die SAGA
- 26 Leserbrief

Vermischtes

- 27 Mieterverein: Bernd Schwarze verabschiedet sich
- 28 Das Porträt: Wohnungsbau-Staatsrätin Monika Thomas
- 29 Buchtipp: So snackt Hamburg; Kündigungskalender; Checkliste: Wohnungsauflösung
- 30 Buchtipp: Neue Biografie zu Fritz Schumacher; Bilderrätsel
- 31 Miete-Witz; Rätsel; Impressum



Titelbild

Viele müssen draußen bleiben! Bezahlbarer Wohnraum fehlt in Hamburg
Foto: Scheerer

LESERBRIEF

VOLKSINI: AUSVERKAUF VON STÄDTISCHEM GRUND STOPPEN!

Ein ganz falsches Vorgehen. Selbstgenutzte Immobilien: Junge Familien mit Kindern sollten unterstützt werden beim Erwerb vom eigenen Dach – egal ob bei Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen. Selbstgenutzte Immobilien haben nichts mit „Spekulation“ zu tun (...). Das Erbbaurecht ist dabei der vollkommen falsche Weg, denn gerade hier hat der SPD-Senat vor Kurzem mit der drastischen Anhebung der Pacht das Vertrauen in diese Form vollkommen zerstört. Jede Familie, die eine selbstgenutzte Immobilie besitzt, entlastet den Markt der Mietwohnungen (...). Diese Initiative zum Verbot vom Verkauf von städtischem Grund auch für Selbstnutzer mag gut gemeint sein, ist jedoch nicht nachhaltig, familienfeindlich, unsozial und vollkommen kontraproduktiv.

Mariusz R.

ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Dass Familien mit Kindern Anspruch auf angemessenes Wohnen haben sollen, wird doch nicht in Abrede gestellt. Dieser Zielgruppe wird die Eigentumsbildung in Hamburg wegen der Preisexplosion in den meisten Fällen aber nicht möglich sein. Aus diesem Grund sollte nicht das Erbbaurecht verteuert, sondern die Erbbauszinsen gesenkt werden. Viele Baugenossenschaften hat erst das Erbbaurecht in die Lage versetzt, bezahlbaren Wohnungsbau auf den Weg zu bringen. Wieso soll genossenschaftliches Wohnen für viele schlechter sein als Eigentumsbildung auf städtischem Grund für wenige?

Mit freundlichen Grüßen

Siegmond Chychla, Vorsitzender

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



Fotos: stahlpress

UND WAS
MACHEN
SIE SO?

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.

(vs) Geboren wurde Xenia Günter in einem kleinen kasachischen Dorf in der Nähe von Astana. Im Alter von sechs Jahren kam ihre Familie nach Deutschland, zuerst in die niedersächsische Hansestadt Uelzen. Früh entwickelte Xenia Günter ein Interesse an Rechtswissenschaften und eine Leidenschaft für Sprachen. Russisch und Englisch beherrscht sie perfekt. Nach dem Abitur studierte sie Jura an der Universität Leipzig. Mit dem zweiten Staatsexamen in der Tasche zog sie zurück nach Hamburg, um näher bei ihrer Familie zu sein. Im Mieterverein zu Hamburg ist die junge Juristin seit November 2020 in der Rechtsberatung tätig: „Ich habe mich an meinem Arbeitsplatz in der kurzen Zeit sehr gut eingelebt, was vor allem an den tollen und hilfsbereiten Kollegen liegt.“ Ihre Freizeit verbringt Xenia Günter gerne am Mühlenkamp in Winterhude und bei einem Spaziergang an der Alster.

Welche Sportart liegt Ihnen am meisten?

Ich spiele gerne Volleyball und schwimme meine Bahnen. Momentan kann ich leider keine der beiden Sportarten ausüben. Deshalb habe ich jetzt Yoga für mich entdeckt.

Welcher Film und welches Buch haben Sie zuletzt begeistert?

Zuletzt habe ich „Der Junge, der Träume schenkte“ von Luca Di Fulvio gelesen – ein Buch über das Leben als Immigrant in Amerika Anfang des 20. Jahrhunderts. Momentan beschäftigt mich die Autobiografie von Eddie Izzard „A Memoir of Love, Death and Jazz Chickens“. Begeistert hat mich zuletzt auch die dänische Krimiserie „The Killing“ und der Film „Lost in Translation“ von Sofia Coppola.

Was ist das Wichtigste für Sie?

Meine Familie und meine Freundschaften.

Was tun Sie, obwohl es unvernünftig ist?

Manchmal mache ich mir viel zu viele Sorgen. Ab und zu muss man die Dinge einfach auf sich zukommen lassen.

Was ist Ihr bestes Smalltalk-Thema?

Wenn gerade nicht über die Pandemie geredet wird, dann bevorzuge ich ein Gespräch über mein Lieblingsthema Film. Dabei merke ich sofort, ob jemand auch ein Filmjunkie ist oder nicht.



Foto: Scheerer

Marielle Eifler und Siegmund Chychla,
Vorsitzende des Mietervereins

Sprechstunde des Vorstands

Wann? Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt.
Nächste Termine:
3. Mai und 7. Juni

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

Meldungen

CO₂-STEUER: NEUE BELASTUNGEN FÜR MIETERHAUSHALTE

(rb) Seit Jahresbeginn werden je verursachter Tonne CO₂-Steuern in Höhe von 25 Euro fällig. Fossile Brennstoffe wie Heizöl und Gas verteuern sich deshalb um circa 0,6 Cent je Kilowattstunde Brennstoff. Das entspricht einer Preissteigerung von gut zehn Prozent. Die CO₂-Steuer soll als Anreiz dienen, mehr erneuerbare Energien für die Beheizung von Wohnungen und Erzeugung von Warmwasser zu nutzen. Gleichwohl können Vermieter diese zusätzlichen Kosten in der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung komplett an die Mieter weiterreichen – ein schwerer Regulierungsfehler, wie der Deutsche Mieterbund kritisiert. Verhandlungen zu einer Änderung der Umlagemöglichkeiten laufen. Für Mieter bedeutet die derzeitige Rechtslage, dass sie sich nach dem kältesten Winter seit 2018 sowohl auf höhere Energieverbräuche als auch auf höhere Energiekosten und damit auf Nachzahlungen auf die Abrechnungen einstellen müssen.

MITGLIEDERBERATUNG IN DER CORONA-PANDEMIE

(rb) Auch im Jahr 2020 hat der Mieterverein zu Hamburg seine Mitglieder unablässig beraten. Möglich war dies der Pandemie zum Trotz durch die Einführung telefonischer Termine, die die persönliche Beratung vielfach ersetzt

haben. Auch das Hygienekonzept ging auf, der Mieterverein blieb vom Infektionsgeschehen weitestgehend verschont. Viele Mitglieder haben die Möglichkeit, ihr Anliegen fernmündlich zu klären, gern ergriffen. Daher soll auch über die Pandemie hinaus das Beratungsangebot des Mietervereins sowohl persönlich als auch telefonisch bestehen bleiben. Ergänzend wird der Einsatz weiterer Kommunikationsmittel – wie die Onlineberatung über den Mitgliederbereich – erprobt. Wie sind Ihre Erfahrungen mit der Erreichbarkeit des Mietervereins? Schicken Sie uns Ihre Meinung per Mail an: besser@mieterverein-hamburg.de

MEINFAIRMIETER: NEUES LABEL CHECKT VERMIETER

(rb) Eine Untersuchung der vom Hamburger Jobcenter übernommenen Mieten für Single-Haushalte ergab einen Anstieg von 55 Prozent in den vergangenen sechs Jahren, während die Verbraucherpreise im selben Zeitraum nur um 6,5 Prozent stiegen. Dass vor allem kleine Wohnungen von hohen Mietsteigerungen betroffen sind, hat erhebliche Mehrbelastungen für einkommensschwache Haushalte zur Folge. Dieser Entwicklung entgegenwirken will der Verein MEINFAIRMIETER. Ab April 2021 prüft das Wohnungsmarkt-Label Kriterien wie Bezahlbarkeit, Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung von Vermietern. Infos: meinfairmieter.de

Wussten Sie ...

... dass die Straße Hamburger Berg auf St. Pauli bis 1938 „Heinestraße“ hieß?

(rs) Zur Erinnerung an den Bankier Salomon Heine (1767-1844) wurde die Straße 1865 nach dem Onkel von Heinrich Heine benannt. Salomon Heine hatte 1841 zur Erinnerung an seine vier Jahre zuvor verstorbene Frau Betty eine Stiftung gegründet, mit deren Kapital das Israelitische Krankenhaus errichtet wurde. Das Hospital wurde als „Krankenhaus der Deutsch-Israelitischen Gemeinde, der seligen Frau Betty Heine zum Andenken erbaut von ihrem Gatten“ zwischen 1841 bis 1843 errichtet. Es stand mit seinen 80 Betten Juden und Christen gleichermaßen zur Verfügung. Um den Namen des jüdischen Wohltäters aus dem Bewusstsein der Menschen zu tilgen, verfügten die Nazi-Behörden 1938 die Umbenennung der Straße in Hamburger Berg. Damit nahmen sie Bezug auf die ursprüngliche Bezeichnung des späteren St. Pauli. Gemeint war damit eine Hügelgruppe, der Hamburger Berg, die aber bereits von 1616 bis 1625 teilweise abgetragen wurde, um Material für die Errichtung von Verteidigungsanlagen (Wallanlagen) zu gewinnen und freies Schussfeld zu haben. Initiativen, der Straße ihren ursprünglichen Namen zurückzugeben, blieben bislang erfolglos.

In Eppendorf hingegen erinnert der Salomon-Heine-Weg an den Mäzen.

Hamburger Berg

Foto: Pixabay

hamburger bauhefte (5):

Letzte Zeugen der Altonaer Bahngeschichte

(vs) Wasserturm, Güterschuppen, Kleiderkassa – das sind die „letzten Zeugen“ der Altonaer Eisenbahngeschichte. Alle anderen Bauten sind aus dem Stadtbild verschwunden, weil sie dem Bau des

Quartiers Mitte Altona weichen mussten. Bedeutende Spuren wurden schon vorher verwischt, und zwar mit dem Abriss des vom Zweiten Weltkrieg weitgehend verschont gebliebenen Altonaer Bahnhofs in den 1970er-Jahren. Mit dem Bahnhof fiel eines der Wahrzeichen der bis 1937 selbstständigen Stadt „einer von der Politik geförderten Kahlschlagsanierung der Deutschen Bundesbahn zum Opfer“, beklagen die Verfasser. Ende des 19. Jahrhunderts entstand an der heutigen Harkortstraße der überregional bedeutende Güterbahnhof, nördlich davon

das Bahnbetriebswerk. 1959 wurde der Umschlagplatz großflächig überdacht. Doch mit zunehmender Verlagerung des Warenverkehrs auf die Straße verlor der Bahnhof an Bedeutung. Die Folge: Strecken- und Bahnhofsschließungen. Das Altonaer Gelände mitsamt Gebäuden wurde bedeutungslos und verfiel langsam. Das attraktive innerstädtische Areal für den Wohnungsbau nutzbar zu machen, lag auf der Hand. Die Autoren kritisieren aber massiv, dass die staatlichen Flächen an private Investoren verhökert wurden und der Denkmalschutzaspekt bei der Entstehung des neuen Quartiers kaum eine Rolle spielte.

Anne Frühauf, Helmut Krumm, Gerd Riehm: Letzte Zeugen der Eisenbahngeschichte in Altona, hamburger bauheft 33, Schaff-Verlag, Hamburg, 56 Seiten, 9 Euro



An den Rand gedrängt

Trotz Bauboom: In der Stadt der Millionäre fehlt Wohnraum für weniger Betuchte

Von Volker Stahl

Hamburg ist eine attraktive Stadt, in der es sich gut wohnen lässt – zumindest wenn man genügend Geld hat, wie die 42.000 Millionäre in der Hansestadt. Doch trotz des Baubooms in den vergangenen Jahren haben in der wachsenden Stadt immer mehr Menschen Probleme, eine (angemessene) Wohnung zu bekommen. Betroffen sind nicht nur Obdachlose, Geflüchtete, Personen mit Behinderungen und Empfänger von Transferleistungen, sondern auch immer mehr Geringverdienere, die sich die hohen Mieten nicht leisten können.

„Ja, das möchtest: Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße; mit schöner Aussicht, ländlich-mondän, vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn – aber abends zum Kino hast du nicht weit“, scherzte der Schriftsteller Kurt Tucholsky vor knapp einem Jahrhundert über die Wohnräume der Berliner Großstadtbewohner im Gedicht „Das Ideal“.

Der Hamburger René L. ist weitaus bescheidener. Er wäre schon mit einer Wohnung zufrieden, die seinen Bedürfnissen halbwegs gerecht wird. Der 38-Jährige ist von Geburt an blind und muss täglich viele Hindernisse bewältigen: „Meine aktuelle Wohnung verfügt über keinen eigenen Waschmaschinenanschluss und die Räume haben alle einen hohen Absatz. Um die nächste Bushaltestelle zu erreichen, muss ich die vierspurige Bramfelder Chaussee überqueren.“ Das sei extrem gefährlich, weil er die Ampelsignale bei starkem Verkehr nicht immer hören könne. Auch der Mangel an Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe mache seinen Alltag beschwerlich, erzählt er seit Dezember 2020 Frühverrentete. Selbst kleine Probleme stellen René L. vor große Herausforderungen. So kommt er zum Beispiel mit

den von anderen Benutzern immer wieder anders eingestellten Waschmaschinenprogrammen in der Gemeinschaftswaschküche nicht zurecht.

Verstellte Waschmaschine als Problem

René L. lernte als Mensch mit einem Handicap die Schattenseiten der Leistungsgesellschaft gleich mehrfach kennen. Trotz einer in Hannover erfolgreich absolvierten kaufmännischen Ausbildung hatte er außer einigen kurzzeitigen Beschäftigungsverhältnissen keine wirklichen Chancen, auf dem Arbeitsmarkt Fuß zu fassen. Zudem wurde bei ihm 2017 eine chronische Posttraumatische Belastungsstörung (PTBS) diagnostiziert. 2019 zog er zurück in seine Heimatstadt und bezog eine 40 Quadratmeter große Zwei-Zimmer-Wohnung in der Stiftung Hans und Gretchen Tiedje im Stadtteil Bramfeld.

Seine Erfahrungen zeigen, dass auch die Bemühungen um eine behindertengerechte Wohnung nahezu aussichtslos sind: „Bei gefühlt tausend Bewerbungen werde ich fünfmal zu Besichtigungen eingeladen, die meisten antworten aber nicht einmal“, klagt der eloquente Enddreißiger. Und die wenigen Ortstermine laufen meist so ab: Die Makler oder Mitarbeiter des Vermietungsmanagements drucksen herum und spätestens dann, wenn er erwähnt, dass er sich derzeit mithilfe des Sozialverbands um die Bewilligung eines Assistenzhunds bemüht, sinken seine Chancen auf null, die Wohnung zu bekommen. „Viele reagieren empfindlich auf das Tier, oft wohl aus Ahnungslosigkeit, denn Assistenzhunde unterliegen einer Sonderregelung“, erklärt René L. Das bedeutet: Ein im Mietvertrag ausgesprochenes Tierhaltungsverbot greift in seinem Fall nicht.

Zusätzliches Handicap Hund

Leisten kann er sich eine kleine Wohnung von seinen Einkünften problemlos: Erwerbsminderungsrente plus Grundsicherung und das zusätzliche Blindengeld gehen monatlich auf sein Konto ein. „Eigentlich sind das sichere Einnahmen für den Vermieter, doch die sehen nur meinen Status und nehmen mich als Aufstocker und schwerbehindert wahr.“ Auch sein makelloser Schufa-Eintrag helfe nicht, bedauert er: „Es werden immer nur die Besten der Besten ausgesucht.“ Besonders problematisch seien private Wohnungs-

anbieter, die oft Vorbehalte gegen eine Behinderung hätten. Auch eine andere Sache ärgert ihn: „Wenn es doch mal zu einer Besichtigung kommt, wird immer meine sehende Begleitperson angesprochen. Ich bin blind, aber nicht blöd!“ Frustriert überlegt der junge Mann, ob es – allerdings auf Kosten seiner sozialen Kontakte – nicht besser sei, im Umland nach einer neuen Bleibe zu suchen.

Der Hamburger Sozialverbandschef Klaus Wicher (*siehe Interview auf Seite 9*) wird mit Sorgen und Problemen, wie sie René L. plagen, häufig konfrontiert: „Wo es Mangel gibt, da herrscht große Konkurrenz, die vor allem die Schwachen, nämlich armen Menschen, aber auch diejenigen mit Behinderung hintanstellen lässt. Eine passende Wohnung zu finden, ist ja an sich schon eine Herausforderung. Auch noch eine zu finden, die barrierefrei oder rollstuhlgerecht ist – das grenzt fast schon an den berühmten Lottogewinn.“

„Wo es Mangel gibt, herrscht große Konkurrenz“

Am dramatischsten ist allerdings das Los der geschätzt 2.000 Obdachlosen in der Hansestadt, die in harten Wintern akuter Todesgefahr ausgesetzt sind. Allein bis Mitte Februar forderte die außergewöhnliche Kältewelle 13 Opfer, die abends einschliefen und morgens nicht mehr aufwachten. Die Sammelunterkünfte des Winternotprogramms seien für die meisten Wohnungslosen aus Angst vor Diebstahl und der Ansteckung mit dem Corona-Virus keine Option, erklärte Susanne Groth vom Verein „Leben im Abseits“ gegenüber dem Obdachlosenmagazin *Hinze&Kunzt*. Während Obdachlose in Düsseldorf nach einem Corona-Ausbruch in Sammelunterkünften in Hotels einquartiert werden, lehnt Hamburgs Sozialsenatorin Melanie Leonhard (SPD) das ab: „Wir als Stadt könnten tatsächlich diese hohe Zahl von Menschen auch nicht so ohne Weiteres dezentral versorgen.“ In der Hansestadt waren nach Angaben von *Hinze&Kunzt* Mitte Februar 750 Obdachlose mehrheitlich in den drei Großunterkünften Friesenstraße, Kollaustraße und Schmiedekoppel untergebracht. Das zehn Millionen teure Winternotprogramm mit zurzeit 1.400 Übernachtungsplätzen gibt es seit 1993 in Hamburg. Das Angebot gilt von November bis März. Doch die auf der Straße leben-



den Menschen mit einer festen Bleibe auf dem Hamburger Wohnungsmarkt zu versorgen, ist wegen des mangelhaften Angebots im unteren Preissegment und fehlender Bereitschaft von potenziellen Vermietern derzeit so gut wie unmöglich.

Die Senatspressestelle beziffert die Anzahl wohnungsloser Menschen in Hamburg aktuell auf 28.000, darunter knapp 23.000 Zuwanderer, die weiter in Erst- und Folgeunterkünften verharren. Die rund 13.000 Wohnberechtigten aus dieser Gruppe drängen verstärkt auf den regulären Wohnungsmarkt.

Nach dem Hochschnellen der Flüchtlingszahlen im Jahr 2015 schuf die Stadt nach der Erstaufnahme rund 140 Folgeunterkünfte. „Weil in den

zwischen dem Senat und den Bürgerinitiativen ausgehandelten Bürgerverträgen die Schließung zu einem bestimmten Zeitpunkt festgelegt ist, steigt der Druck auf den Hamburger Wohnungsmarkt noch stärker“, sagt Oliver Hoof, der als Sozialberater beim städtischen Träger fördern&wohnen (f&w) arbeitet. Seit Mai 2019 ist der studierte Ethnologe, der neben

Englisch auch Chinesisch und Kisuaheli beherrscht, im Einzugs- und Begleitem von f&w tätig. Hoof unterstützt Bewohner in Folgeunterkünften auf ihrem Weg zu eigenem Wohnraum.

Und der ist beschwerlich. „Familien ab vier Personen haben allergrößte Schwierigkeiten, etwas zu finden“, sagt Hoof, „in Hamburg gibt es für diese Klientel nicht genügend große Wohnungen.“ Einige Familien, vor allem die acht bis zehn Personen großen, blieben deshalb jahrelang in den Flüchtlingsunterkünften. „Doch es fehlen auch Single-Wohnungen und generell erschwinglicher Wohnraum“, betont der 38-Jährige. Anbieter von Wohnraum für Geflüchtete ist meist nur das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA, das aber fast ausschließlich über maximal vier Zimmer große Wohnungen verfügt. Dazu kommen Angebote über die Fachstellen für Wohnungsnotfälle in den Bezirksämtern und gelegentlich von Genossenschaften. Zuletzt sind einige Geflüchtete bei der Altona und Hansa untergekommen. Auch f&w baut mittlerweile gegen die Wohnungsmisere an. Doch mehr als aktuell rund 200 neue Einheiten jährlich sind nicht machbar – ein Tropfen auf den heißen Stein.

Diskriminierung trotz Antidiskriminierungsgesetz

Hoof und sein Team begleiten die Neubürger auch bei Besichtigungsterminen: „Wir sind mobil und helfen den Leuten beispielsweise bei Mietvertragsunterzeichnungen.“ Falls es dazu überhaupt kommt. „Viele Vermieter hegen eine Abneigung besonders gegenüber Menschen aus Subsahara-Afrika“, sagt Hoof und nennt das Beispiel einer allein-erziehenden Mutter mit mehreren Kindern, deren Wohnungssuche so gut wie aussichtslos ist. Bisweilen äußerten Mitarbeiter von Verwaltern oder private Anbieter unverhohlen rassistische Motive, erzählt Hoof. Das werde ihm auch von abgelehnten Mietinteressenten oder betreuenden Kollegen erzählt. „Viele Betroffene wehren sich nicht dagegen, weil sie nicht wissen, wie sie das tun sollen und dass das überhaupt möglich ist. Außerdem gibt es meist für solche Aussagen keine Zeugen“, sagt Hoof.

Eine Studie der Antidiskriminierungsstelle des Bundes belegt Hoofs Schilderungen: 41 Prozent der Befragten hätten Bedenken, eine eigene Wohnung an Menschen mit

Migrationshintergrund zu vermieten. Das Recht ist in diesem Fall weiter als das, was an Vorurteilen in den Köpfen dieser Menschen herumschwirrt, denn Diskriminierung bei der Wohnungsvermietung ist justiziabel. Das



Oliver Hoof hilft Geflüchteten bei der Wohnungssuche. Foto: stahlpress

Antidiskriminierungsgesetz sieht für solche Fälle Schadensersatz und Schmerzensgeld vor. Dass es sich für die von Diskriminierung oder Rassismus Betroffenen durchaus lohnen kann, sich zu wehren, zeigt ein Fall aus Berlin: Dort verurteilte ein Gericht die Deutsche Wohnen zu einer Zahlung von 3.000 Euro Entschädigung an ein Diskriminierungsopfer. Die meisten Vorurteile gegenüber Migranten seien unberechtigt, sagt der Sozialmanager: „Den Menschen, die aus öffentlich-rechtlichen Unterkünften kommen, trauen zwar viele generell wenig zu. Außerdem gelten sie als laut, sprachlich nicht auf der Höhe.“ Dabei, betont Hoof, seien viele wohnungssuchende Geflüchtete in ihrer Heimat gut ausgebildet worden und ausgesprochen fit: „Nicht ohne Grund haben sie es bis nach Deutschland geschafft.“

Auch für Geringverdiener wird es eng

Im Gerangel um frei werdende und neu gebaute Wohnungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt bleiben aber immer öfter auch die Geringverdiener auf der Strecke. Laut einer Studie des Internetportals Immonet geben Ungerlernte in Hamburg 45 Prozent ihres Familieneinkommens für das Wohnen aus. Berechnungsgrundlage dafür ist eine familientaugliche, 80 bis 120 Quadratmeter große Wohnung mit einer durchschnittlichen Warmmiete von 1.210 Euro. Und eine Studie des Pestel-Instituts

zeigt, dass die vom Jobcenter übernommenen Mieten für Single-Haushalte von 2014 bis 2020 um knapp 55 Prozent gestiegen sind, während die Verbraucherpreise im selben Zeitraum nur um 6,5 Prozent zulegten. In Hamburg ist diese Entwicklung laut Pestel besonders dramatisch: Während die Single-Mieten in den norddeutschen Metropolen Bremen, Hannover und Kiel nur um 28, 27 und 25 Prozent zulegten, gingen sie an Alster und Elbe geradezu durch die Decke. „Vor allem in den vergangenen Jahren haben wir einen überproportionalen Anstieg der niedrigen Mieten festgestellt“, untermauert Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, die in der Untersuchung festgestellte Tendenz. Chychla schätzt, dass in der Hansestadt nach wie vor mindestens 30.000 bezahlbare Wohnungen fehlen.

Normalerweise wird der Bedarf für die finanzschwache Klientel mit Sozialwohnungen gedeckt. So wurden im vergangenen Jahr in Hamburg 3.472 Wohnungen im geförderten Neubau fertiggestellt – darunter im 1. Förderweg 3.037 klassische Sozialwohnungen mit Anfangsmieten von monatlich 6,50 Euro pro Quadratmeter. Hinzu kamen 435 im 2. Förderweg erstellte Wohnungen mit einer Quadratmeter-Anfangsmiete von monatlich 8,60 Euro. Neu bewilligt wurden 2.643 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Auch für 2021 und 2022 hat der Senat ein Programm beschlossen, das mindestens 3.000 neue geförderte Sozialwohnungen pro Jahr ermöglicht. Dabei wurde die Mindestdauer der Belegungsbindung der Neubauten deutlich verlängert – von 20 auf 30 Jahre. „Angesichts von 360.000 Haushalten, die aufgrund ihres geringen Einkommens eine Sozialwohnung beanspruchen könnten, reicht das hinten und vorne nicht“, sagt Heike Sudmann, Stadtentwicklungsexpertin der LINKEN in der Bürgerschaft.

Auch der Paritätische Wohlfahrtsverband Hamburg sieht einen höheren Bedarf. „Wir begrüßen es ausdrücklich, dass in Hamburg viele neue Wohnungen gebaut werden“, sagt dessen Vorsitzende Kristin Alheit, „wie die jüngsten Zahlen zeigen, hinkt aber gerade der Bau von Sozialwohnungen und dabei insbesondere der Bau von Wohnungen für Wohnungsnotfälle hinter den Erwartungen her.“ So hätten 2018 mehr als 11.000 Haushalte in der Elbmetropole nicht mit einer Wohnung versorgt werden können, obwohl sie über einen Dringlichkeitschein verfügten. Zu den sogenannten Wohnungsnotfällen gehören beispielsweise Menschen mit Beeinträchtigungen, Frauen aus Frauenhäusern, Familien, deren Wohnung zu klein geworden ist, Jungerwachsene, Menschen aus öffentlicher Unterbringung und Obdachlose, die auf der Straße leben. „Aber auch Menschen mit Schulden, Arbeitslose oder Alleinerziehende haben zunehmend Schwierigkeiten, eine Wohnung zu bekommen“, sagt Alheit.

Das zeigt: Trotz aller Anstrengungen und des guten Willens der politisch Verantwortlichen ist das Wohnungsproblem bei weitem nicht gelöst. Zwar betont die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Dorothee Stapelfeldt, dass Hamburg die Rangliste der Bundesländer im bundesweiten Pro-Kopf-Vergleich bei den Bewilligungszahlen für die Förderung sozial gebundenen Wohnraums mit großem Abstand anführe. Doch das reicht nicht. Denn der Neubau gleicht nur die aus der Bindung fallenden Sozialwohnungen aus. „Die Situation in diesem Segment verbessert sich nicht, sie wird nur nicht noch dramatischer“, sagt Chychla und rechnet vor: „In den 1970er-Jahren hatte Hamburg knapp 400.000 Sozialwohnungen, jedoch 200.000 Bewohner weniger als heute. Ein halbes Jahrhundert später leben an Alster und Elbe fast 1,9 Millionen, aber die Zahl der Sozialwohnungen ist trotz starken Neubaus auf unter 80.000 geschrumpft.“

Fast jeder zweite Haushalt hat Anspruch auf eine Sozialwohnung

Nach Einschätzung des Mietervereins zu Hamburg hat ein Drittel der 720.000 Hamburger Mieterhaushalte nicht mehr als 1.600 Euro im Monat netto zur Verfü-

gung. „Mieten, die rund zehn Euro pro Quadratmeter betragen, können viele noch bezahlen. Aber ab zwölf Euro wird es richtig eng“, sagt Mietervereinschef Chychla. Laut hamburg.de liegt die Grenze beim Sozialwohnungsanspruch für Alleinstehende im 1. Förderweg bei 17.400 Euro netto im Jahr. Dies entspricht einem Bruttojahreseinkommen von rund 25.900 Euro. Für einen Zweipersonenhaushalt beträgt die Einkommensgrenze im 1. Förderweg 26.100 Euro netto im Jahr, was einem Bruttojahreseinkommen von circa 38.300 Euro entspricht. Die Einkommensgrenze für Alleinstehende liegt im 2. Förderweg bei 19.800 Euro netto (29.300 Euro brutto). Für einen Zweipersonenhaushalt liegt die Einkommensgrenze im 2. Förderweg bei 29.700 Euro netto im Jahr (43.400 Euro brutto). Die Zahlen bedeuten im Klartext, dass fast jeder zweite Hamburger einen Anspruch auf eine Sozialwohnung hat. ■



Interview: Klaus Wicher, Sozialverband „Sozialwohnungen in besseren Gegenden bauen!“

Der Hamburger Landesvorsitzende des Sozialverbands Deutschland Klaus Wicher sprach mit MJ-Redakteur Volker Stahl über die schwierige Situation von armutsbedrohten Menschen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt.



Foto: SoVD Hamburg

Vor der Obdachloseneinrichtung Alimaus stehen Menschen in Schlangen um ein Essen an, Start-ups verteilen Wärmeflaschen an Wohnungslose, mehrere Obdachlose sind in diesem Winter in Hamburg gestorben – Ihr Kommentar?

Diese Situation finden wir in vielen Stadtteilen Hamburgs, und das schon vor der Corona-Pandemie. Jetzt hat sich der Druck auf die Menschen mit kleinen Einkommen noch verstärkt. Knapp 20 Prozent der Menschen sind in Hamburg armutsgefährdet, leben an oder unter dieser Grenze. Sie alle leiden jetzt ganz besonders, weil sie sich oftmals das Notwendigste nicht leisten können. Hunger, Entbehrung und Verzicht sind ein ständiger Begleiter dieser Menschen. Ich kenne diese Situation aus eigener Anschauung. Wir haben viele Essensgutscheine an Bedürftige verteilt. Unser Hilfsfonds für Frauen in Not wird verstärkt in Anspruch genommen, wenn zum Beispiel die Waschmaschine, das Bügeleisen, der Kühlschrank oder andere für die Bewältigung des Alltags notwendige Dinge kaputtgehen und das Geld nicht da ist, um sich etwas Neues zu kaufen.

Welche Gruppen haben es derzeit am schwersten auf dem Hamburger Wohnungsmarkt?

Es sind immer die Menschen mit kleinen Einkommen, die am Ende der Schlange stehen und oft leer ausgehen, wenn es um bezahlbare Wohnungen geht. Ganz besonders schwer haben es obdachlose und wohnungslose Menschen oder Frauen in Frauenhäusern, die der Gewalt zu Hause entfliehen mussten. Für Menschen mit Migrationshintergrund und Flüchtlinge ist es seit langem schwierig, eine bezahlbare Wohnung zu finden, weil es immer noch Vermieter gibt, die Vorurteile haben und an diese Menschen keine Wohnung vergeben. Alleinstehende Frauen und Männer mit Kindern müssen zudem ihre häusliche Situation mit den Anforderungen ihrer Arbeit und mit der Kinderbetreuung in Einklang bringen, was schon schwer genug ist. Es gibt einfach nicht genügend bezahlbaren Wohnraum für all diese Menschen.

Mit welchen Problemen wird Ihr Verband aktuell besonders konfrontiert?

Zurzeit gibt es eine große Nachfrage nach rollstuhlgerechten Wohnungen. Aber auch für Familien mit mehreren Kindern wird die Lage offenbar deutlich angespannter. Sie suchen oftmals bezahlbare Wohnungen – und finden nichts. Ein anderes Thema ist die Angemessenheit der Miete bei Umzugswünschen beziehungsweise Notwendigkeiten. Sehr oft stellen sich die Grundsicherungsämter oder Jobcenter quer, auch wenn die Miete für die neue Wohnung nur geringfügig über der Grenze liegt. Hier können der SoVD und

der Mieterverein mit ihren unterschiedlichen Kompetenzen oftmals gut beraten und vor allem auch behilflich sein.

Was sind die Gründe für diese prekäre Situation?

Natürlich stehen viel zu wenig bezahlbare Wohnungen zur Verfügung. Die Zahl der Sozialwohnungen ist von rund 130.000 Objekten, die wir 2005 hatten, auf aktuell weniger als 80.000 gesunken. Eine vordringliche Aufgabe für die Politik ist daher, den sozialen Wohnungsbau noch weiter zu unterstützen als bisher. In diesem Zusammenhang merkt man kaum, dass die Grünen noch im vergangenen Wahlkampf angekündigt hatten, auch in den besseren Wohngebieten Hamburgs mehr Sozialwohnungen zu bauen.

Sehen Sie auch positive Entwicklungen?

Der Hamburger Senat hat mit dem Bündnis für das Wohnen einen guten Weg eingeschlagen, um der Wohnungsnot zu begegnen. 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr zeigen, dass der Verbund mit der Wohnungswirtschaft wirksam ist. Außerdem hat sich die Zahl der Sozialwohnungen, die pro Jahr gebaut werden, erhöht. Auch auf Druck der Mietervereine kommt Bewegung in den Wohnungsbau. Städtische Grundstücke sollen überwiegend mit Sozialwohnungen oder preisgünstigen Wohnungen bebaut werden. Diese Flächen sollen grundsätzlich im Besitz der Stadt bleiben.

Sind Ihnen Beispiele von Wohnungsverlust durch die Corona-Krise bekannt?

Bisher sind solche Fälle glücklicherweise nicht an uns herangetragen worden. Viele Vermieter sind in diesen Zeiten offenbar geduldiger und rücksichtsvoller als bisher.

Was kann der Senat, was kann die Stadt tun, um die Wohnungsnot der sozial Schwächsten zu lindern?

Entscheidend wird sein, dass die Zahl der verfügbaren Sozialwohnungen spürbar und schnell ansteigt. Das bedeutet, dass pro Jahr deutlich mehr davon neu gebaut werden müssen. Wenigstens 5.000, besser wären noch deutlich mehr und natürlich von vornherein barrierefrei. Dies muss haushaltspolitisch unterfüttert werden, damit es überhaupt gelingt. Der Wohnungsbau muss weiterhin insgesamt forciert werden. Dies könnte dann zu einem größeren Angebot führen und bei den günstigeren Wohnungen für eine Entspannung der Angebotslage sorgen. Dies dauert aber zu lange. Haltungen wie „Wir bauen erstmal für den Mittelstand“, die zum Beispiel im Bezirksamt Altona geäußert werden, sind hier geradezu kontraproduktiv.



Stadtteil-Rundgang (16)

Tee, Treppen und Touristen

Mit Monika Lühmann durch Blankenese



Unsere Stadtteilführerin Monika Lühmann erzählt auch im Buch „Ach was Paris ...“ aus ihrem bewegten Leben.

Von Folke Havekost

Der Bahnhof ist ein Platz zum Kommen und Gehen, ein Ort des Übergangs. Für Monika Lühmann ist er perfekt, um einen Rundgang durch ihren Stadtteil zu beginnen.

Der Putzbau von 1867 ist immerhin der älteste noch existierende Bahnhof Hamburgs, errichtet inmitten von Wiesen und Weiden, damit die Vorortbahn nach Altona fahren konnte. „Mitte des 19. Jahrhunderts gab es hier schon ziemlich intensiven Tourismus“, erzählt Lühmann: „Mallorca war damals ja noch nicht angesagt. Die Innenstädte von Hamburg und Altona waren eng, schmutzig und stinkig. Da fuhr man zum Baden und Spaziergehen nach Blankenese.“ In der Hochzeit verzeichnete der Elbvorort 20.000 Besucher am Tag, zum Transport auf den 75 Meter hohen Süllberg wurden Esel eingesetzt.

In jüngerer Zeit hat die 80-Jährige selbst einiges zum Tourismus beigetragen. Über Jahrzehnte betrieb sie den östlichsten *tea room* Englands, in Lühmanns Teestube servierte sie bis 2017 Scones. Die obere Etage des Hauses vermietet Lühmann noch an „Inloschierers“, so die Pandemie dies denn zulässt.

Mit Eseln auf den Süllberg

Im verschneiten Februar 2021 klettern Kinder mit einem Kreek unterm Arm auf den Krähenberg, um zu rüscheln, wie das Rodeln mit den speziellen Kastenschlitten in Blankenese heißt. Hinab! – und wieder hinauf auf die Anhöhe, auf der das Goßlerhaus steht. Der klassizistische Bau mit seinen dorischen Säulen wurde 1794 vom dänischen Star-Architekten Christian Frederik Hansen für den englischen Kaufmann John Blacker gebaut.

Hansen sollte nicht weniger als „einen Tempel errichten, der

auf einem würdigen Parnass steht, von dem aus man einen Teil der Herrlichkeiten dieser Welt übersieht“. 1897 erwarb John Henry Goßler das Anwesen mit englischem Park, auf dem heute das Konservatorium residiert.

Frau Klünder startet eine Impfkampagne

1786 war die Blankeneser Feldmark an Privatleute aufgeteilt worden. Zumeist schlugen betuchte Hamburger zu, die an der heimischen Alster zu kurz gekommen waren und im dänisch verwalteten Vorort Sommerresidenzen mit großzügigen Parkanlagen errichteten. Rütger Heinrich Klünder gehörte zu ihnen. 1799 erwarb der Direktor der Gothaer Versicherung das Gelände des heutigen Hesseparks, um dort ein Landhaus bauen zu lassen. „Es ist das optisch kleinste und bescheidenste der fünf Herrenhäuser in Blankenese, für mich aber das wichtigste“, sagt Lühmann.

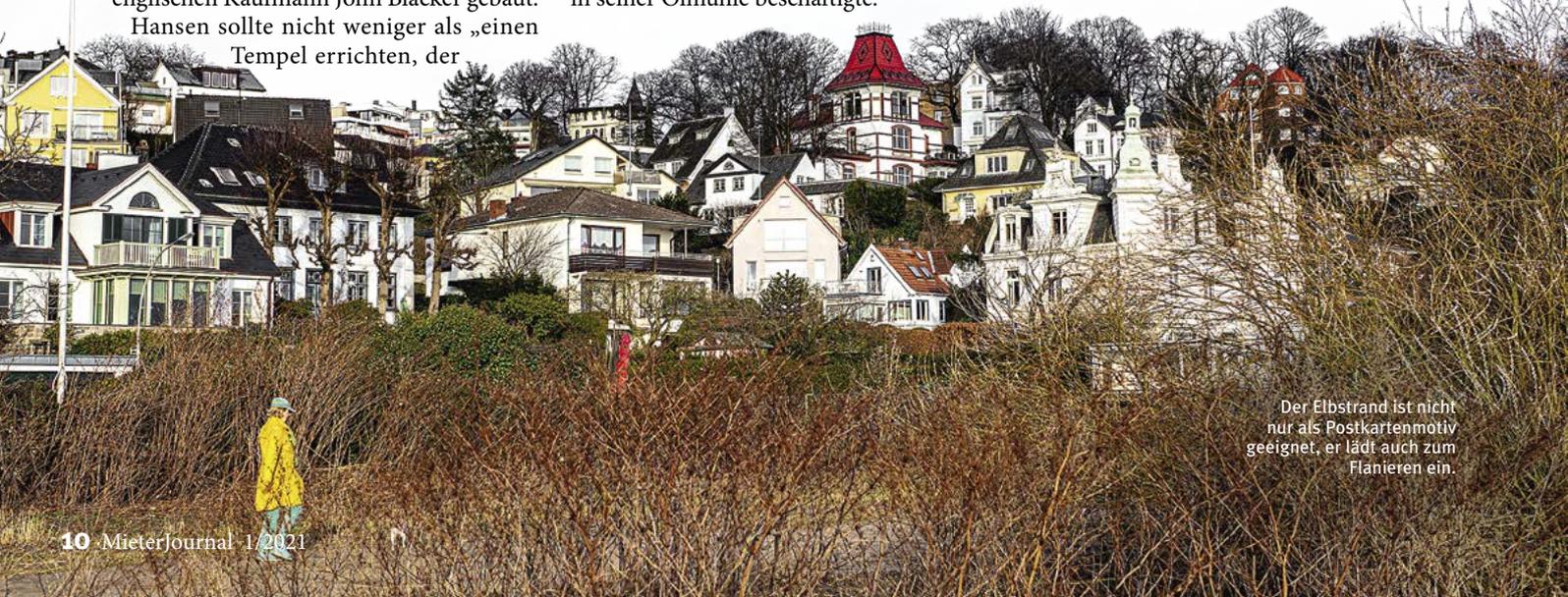
Als Napoleon 1806 gegen die Briten eine Kontinentalsperre verhängte, war Blankeneses Fischern der Weg in die Nordsee und den Ärmelkanal verstellt. Warfen sie sonst vor der niederländischen Küste ihre Netze aus, mussten sie sich fortan auf die Elbe beschränken, auf der durch Hamburg und Altona große Konkurrenz herrschte.

„Ihre Kinder waren am Verhungern, dazu grassierten die Pocken“, beschreibt Lühmann die dramatischen Verhältnisse. Da trat Friederike Klünder auf den Plan, nahm Kontakt zu einem Altonaer Arzt auf, ließ sich gegen das Virus impfen und startete eine Impfkampagne für die Bevölkerung. 2.000 Blankeneser erhielten so einen Schutz gegen die Pocken, während ihr Gatte Rütger arbeitslose Fischer in seiner Ölmühle beschäftigte.

Wir schreiten durch den Hessepark, dessen Querung seit einem Jahr den Namen Friederike-Klünder-Weg trägt, an einem Schneemann vorbei auf die Straße Am Kiekeberg zu. Das Treppenviertel wartet, der Kern des alten Fischerdorfs. Steiler Weg heißt der Abgang vor uns, eine von 58 Treppen mit insgesamt 4.864 Stufen. „In Blankenese zu wohnen ist ja sehr romantisch, aber wenn sie jede Kiste Wasser da auftragen müssen ...“, bereitet uns Lühmann auf das Auf und Ab vor.

„Jedes freie Fleckchen wird bebaut“

Lühmann ist hier groß geworden, in der Hans-Lange-Straße, damals noch mit Bäcker, Schlachter, Milchmann, Gemüsehändler und Apotheker. „Es roch immer nach frischen Brötchen“, erinnert sie sich. Heute wird dort fast nur noch gewohnt, die Firma Elbegut bietet Skulpturen aus angeschwemmten Holz an. „Blankenese ist auf Sand gebaut, auf wunderschönem hellen Elbsand, den man in jeder Blankeneser Baugrube bestaunen kann“, führt Lühmann aus: „Und bebaut wird jedes freie Fleckchen Land. Koste es, was es wolle.“ Grundstücke sind lukrativ, daran ändern die 48 Sozialwohnungen im Stadtteil gewiss nichts. 45 Prozent der Blankeneser Wohnungen befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern, in Hamburg ist es nur jede fünfte. Gegen krasse Auswüchse ist die kämpferische



Der Elbstrand ist nicht nur als Postkartenmotiv geeignet, er lädt auch zum Flanieren ein.



Wer einmal bei einem Spaziergang in Lühmanns Teestube einkehrt, kommt wieder, allein der Scones mit Clotted Cream wegen.



Elbblick vom Blankeneser Treppenviertel.

Dame oft ins Feld gezogen: Wenn Investoren auf dem Süllberg Luxuswohnungen errichten wollten, wenn das historische Schmiedeviertel weichen sollte, kurz: wenn gewachsene Milieus von Zerstörung durch Spekulation bedroht waren.

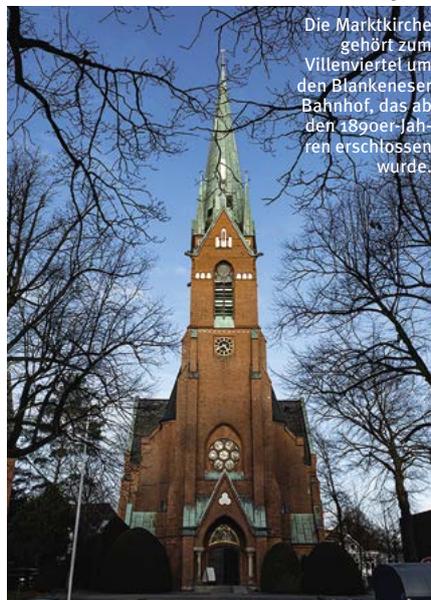
Das *Hamburger Abendblatt* bezeichnete sie einmal als „Jeanne d'Arc der Elbvororte“, andere nennen sie den „Schutzengel vom Süllberg“, weil sie mit ihren Mitstreitern 25.000 Unterschriften sammelte und 3.000 Fackeln an den Häusern und am Strand brennen ließ. Der Bürgerverein ernannte sie zur Ehrenbürgerin und heftete ihr einen silbernen Pfahlewer an Revers, das Wappenschiff der Blankeneser.

Bergziegen, Brahms – und ein alter Balken

Eine Tafel des Freundeskreises Historisches Blankenese erinnert auf unserem Weg an den Dichter Hans Leip („Lili Marleen“), der auf dem Süllberg gewohnt hat. Beim Queren der Blankeneser Hauptstraße drängt sich eine „Bergziege“ an uns vorbei. So nennen die Bewohner den HVV-Kleinbus 488, der als Ringlinie durch Blankenese tuckert. Auf Brandts Weg kündigt Lühmann an: „Jetzt kommt Johannes Brahms ins Spiel!“ Der Komponist residierte im Frühsommer 1863 dort, Clara Schumann besuchte ihn. „Sie hatten ein paar schöne Tage und sollen singend durch Blankenese gezogen sein“, erzählt Lühmann. In seinem Zimmer mit Klavier begann er die Goethe-Kantate „Rinaldo“, ehe ein Telegramm aus Wien

den Untermieter auf Jobsuche weiterziehen ließ. An der Donau war eine Stelle als Chormeister frei geworden.

Dann führt uns Lühmann zum vielleicht ältesten Haus Hamburgs: Das eingerüstete Fischerhaus, bei dessen Renovierung ein



Die Markt Kirche gehört zum Villenviertel um den Blankeneser Bahnhof, das ab den 1890er-Jahren erschlossen wurde.

Balken aus dem 15. Jahrhundert entdeckt wurde. Lühmann wünscht sich, dass die vielen Exponate zur Blankeneser Geschichte, die derzeit im Altonaer Museum lagern, hier einmal ihre Heimat finden. Ganz in der Nähe wohnt der Inselwart, der für die Elbinseln Neßsand und Schweinsand vor Blankeneses Küste zuständig ist.

Frachtschiffe aus Blankenese gelegen haben. Den Sprung zum Dampftrieb machten die Blankeneser Segler allerdings nicht mit, weshalb die Seefahrt heute keine große Rolle mehr spielt. Nicht einmal eine Fährverbindung auf die andere Elbseite gibt es noch, wie Lühmann bedauert: „Als junge Frau war es für mich normal, Kuchen bei Bäcker Albers in Cranz zu bestellen. Der kam dann mit der nächsten Fähre.“

Kuchen aus Cranz, Bullen aus Blankenese

Wer Kuchen will, muss wieder die Strandtreppe hinauf. An der Ecke Blankeneser Bahnhofstraße/Am Kiekeberg treffen wir auf ein umzäuntes Areal, auf dem einst ein Supermarkt stand. Jetzt sei es ein Spekulationsgrundstück, befürchtet Lühmann und erzählt, dass wenige Meter weiter auch das Postamt weichen soll: „Wahrscheinlich werden sie irgendwelche Luxusläden dort unterbringen.“ Wahrscheinlich müssen sie damit rechnen, dass Lühmann dies nicht kampflös hinnimmt.

Unser Rundgang endet in der Markt Kirche am Mühlenberger Weg. „Eine Kirche gehört dazu, egal ob man an den lieben Gott glaubt oder nicht“, bekräftigt Lühmann. Das Gotteshaus wurde 1896 durch Spenden finanziert, die Gemeinde Nienstedten hat eine Taufgarte aus dem 13. Jahrhundert gestiftet. An den Wänden hängen 16 Zeichnungen von Otto Quirin, Porträts von jüdischen Persönlichkeiten aus den Elbvororten.

Die Gemeinde sei sehr engagiert in der Flüchtlingsarbeit und im Dialog zwischen den Religionen, lobt Lühmann – und hält zum Abschluss ein Plädoyer: „Viele Hamburger haben Vorurteile über Blankenese. Dass hier nur reiche Säcke wohnen, stimmt einfach nicht. Die Blankeneser können ja nichts dafür, dass ihr Stadtteil so attraktiv ist. Das ist doch ein Gewinn für die Hansestadt Hamburg.“



Nicht nur von der Elbe weithin sichtbar: Das Blankeneser Richtfeuer am Fuß des Treppenviertels.

Blankenese in Zahlen

Einwohner: 13.730

Fläche: 7,7 km²

Bev. mit Migrationshintergrund: 19,1 %

Wohnungen: 6.963

Sozialwohnungen: 48

Personen pro Haushalt: 2

Ø Wohnungsgröße: 117,7 m²

Ø Miete (Neuabschluss): 13,94 Euro/m²

(Quellen: Statistikamt Nord, Gymnasium Ohmoor)

Über die Elbterrasse geht es zum Abgang mit dem klingenden Namen Rutsch. Mit 211 Stufen ist sie die längste aller Treppen. Nach etwa 200 Stufen begrüßt uns die Sonne, die scheu durch eine Wolke blickt. Und dann liegt sie vor uns, die „stadtstinkende kaiklatschende schilfschaukelnde sandsabbelnde möwenmützige graugrüne große gute Elbe“, wie Wolfgang Borchert sie in seinem „Blick von Blankenese“ beschrieben hat: „Dieselben Sterne, die im Himmel liegen, liegen auch in der Elbe.“ 1866 sollen im Hafen von Rio de Janeiro einmal zur gleichen Zeit 42



Die kleine Hafencity

Am Harburger Binnenhafen entstehen immer mehr Wohnungen

Von Folke Havekost

Das hätte sich Ernst August von Braunschweig-Lüneburg wohl nicht träumen lassen. Der Hafen, den der König im 19. Jahrhundert zum tideunabhängigen Seehafen für sein Haus Hannover ausbauen ließ, ist zur begehrten Wohnlage geworden.

162 Wohnungen auf der Schlossinsel Marina versprechen „Wohn- und Lebenskomfort mit Weitblick und Atmosphäre“, am Kaufhauskanal bietet das Weisse Haus mit seinen 35 Wohnungen „ein außergewöhnliches Wohnleben für Designliebhaber“, die Phoenix Homes werben mit grünen Dächern und Innenhöfen sowie viel „Platz zum Spielen, entspannen und für Gespräche unter Nachbarn“, von denen ein Bewohner 139 hat. Das von der Nordelbhamburgern gern belächelte oder gar vergessene Harburg ist zum Tummelplatz von Investoren geworden.

Harburg ist Tummelplatz der Investoren

Der Binnenhafen gehört zu den Flecken der Hansestadt, die in den vergangenen Jahrzehnten den rasantesten Wandel durchgemacht haben. Es ist so etwas wie die kleine Hafencity südlich der Elbe. „Einer der stärksten Orte der Stadt“, wie Franz-Josef Höing sagt. Hamburgs Oberbaudirektor nennt den Binnenhafen gar „das einzige Stück Hamburg, das nicht auf dem Reißbrett geplant ist“.

Mitte des 19. Jahrhunderts diente der ausgebauten Hafen noch zum Gütertransport für die Bedürfnisse der wachsenden Industrie wie etwa Stockmeyers Rattanproduktion oder der Weichgummifabrik Phoenix. Das ging lange gut, doch in den 1970er-Jahren führte der Strukturwandel zur Deindustrialisierung. Werke zogen ab, der Hafen und seine Umgebung lagen brach.

1995 beschloss der Senat unter Bürgermeister Henning Voscherau die „Entwicklungsplanung Harburger Binnenhafen“ – ein Teil von Hamburgs „Sprung über die

Der Startup Port bietet jungen Unternehmen Raum für innovative Ideen. Der Lotsekai ist eine Melange aus Fragmenten ursprünglicher Nutzung und der Transformation des Ortes in die heutige Zeit.

Elbe“. Da die 1978 gegründete Technische Universität im Gegensatz zur Industrie in Harburg geblieben war, sollte der Stadtteil zum Innovationsstandort werden.

„Aus Ideen werden Geschäfte“

Im Startup Port tummeln sich innovative Unternehmen, die neue Software entwickeln, Kunststoffe durch Holz ersetzen wollen oder Frühwarnsysteme für Waldbrände entwickeln. „Unser Ziel ist es, Unternehmen zur Marktreife zu verhelfen“, sagt Nils Neumann von Hamburg Innovation, der die Gründer berät: „Aus Ideen sollen Geschäfte werden.“

Neben Tüftlerstuben, Hafenplätzen und Büros sind seit 2010 Wohnkomplexe entstanden. Wohnen am Wasser ist auch südlich der Elbe ein Zauberwort, weshalb der Quadratmeter auf der Schlossinsel Marina oder in den Phoenix-Neubauten nicht unter zwölf Euro kalt zu haben ist. Eine Penthouse-Wohnung am Kaufhauskanal schlägt gleich mit 16 Euro zu Buche.

Unter den 45 Wohnungen des 2013 fertiggestellten IBA-Projekts „Quartier am Park“ auf der Schlossinsel sind auch 15 öffentlich geförderte, die über großzügige Balkons und eine Kita in der Nähe verfügen. An der Ecke Schellerdamm-Veritaskai finden 197 Studierende Platz. „Die Möglichkeit, hier auch zu wohnen, war ein Meilenstein für die Quartiersentwicklung“, sagt Melanie-Gitte



Lansmann, die Geschäftsführerin von channel Hamburg, einem Zusammenschluss von ansässigen Unternehmen.

Wohnen und Arbeiten auf der Schlossinsel

Derzeit betreibt die Stadtentwicklungsbehörde das Verfahren, den Binnenhafen zum RISE-Fördergebiet zu erklären. Dann könnte es nach Jahren auch zur Rückkehr eines Beachclubs kommen, von dem die Alteingesessenen immer noch schwärmen. Auch Sportflächen auf einem Ponton sind angedacht. Bis zum Herbst soll zudem die Veloroute nach Neugraben fertig sein.

Am Lotsekai, durch den sich noch Schienen der alten Hafenbahn ziehen, liegen derzeit Traditionsschiffe, die Geschichte und Gegenwart vertäuen sollen. Auch der 2017 verstorbene Country-Barde Gunter Gabriel ankerte im Binnenhafen, wie mittlerweile auf Netflix („Das Hausboot“) zu sehen ist.

„Der Lotseplatz wird von Sommer zu Sommer belebter, man merkt, wie dieses Gebiet von den Menschen angenommen wird“, beobachtet der Anwohner Ansbert Kneip. Channel-Geschäftsführerin Lansmann hofft, dass sich die Entwicklung trotz der Corona-bedingten Absage des diesjährigen Binnenhafenfestes fortsetzt: „Aus der Geschichte zeigt sich: Wenn's dem Binnenhafen gut ging, ging es auch Harburg gut.“



Die Luftbild-Perspektive lässt Architekten das Flächenpotenzial für Bauprojekte erkennen.

Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (4)

Das Chilehaus – ein architektonisches Fanal

Fritz Höger setzte mit dem Chilehaus ein architektonisches Fanal. Seine künstlerische Größe korrespondierte leider nicht mit seiner menschlichen Größe: Der „Baumeister“ suchte die Nähe zu den Nationalsozialisten, die seine Architektur jedoch verschmähten.

Von Volker Stahl

Heute ist die Elbphilharmonie das Postkartenmotiv der Hansestadt, knapp hundert Jahre zuvor war es das Chilehaus. Mit seiner spitzen, bugartigen Ecke und der kurvig gestalteten Fassade erinnert das von 1922 bis 1924 mit seiner 36.000 Quadratmeter großen Bruttogeschossfläche errichtete Bauwerk nicht nur an ein Schiff – es avancierte nach anfänglicher Skepsis zu einer viel bestaunten Ikone hanseatischer Baukunst. Mit dem Chilehaus, schreibt der Kunsthistoriker Ralf Lange in seinem Buch „Das Hamburger Kontorhaus“, habe die Hamburger Architektur nach dem Ersten Weltkrieg ein „Fanal“ gesetzt.

Das Chilehaus mit seinem wetterbeständig robusten, bei 1.800 Grad gebrannten Bockhorner Klinker passte perfekt in die Handels- und Hafencity Hamburg. Bauherr war der Kaufmann Henry Brarens Sloman, der mit Salpeterimport reich geworden war. Slomans Finanzkraft ist auch zu verdanken, dass die weltberühmte Gebäudespitze durch den Erwerb kleiner arrondierter städtischer Flächen realisiert werden konnte. Neben der spektakulären Form verdanke der zehn Millionen Reichsmark teure „Klinkerkoloss“ seine Wirkung vor allem der subtilen Detaillierung der Fassaden mit seinen 72 Zentimeter breiten Pfeilern zwischen den zahlreichen Fenstern, betont Lange: „Diese relativ kompakten Stützen werden durch Vorlagen aus jeweils zwei Ziegeln pro Mauerschicht überspielt, die um 45 Grad gegenüber dem Gebäude gedreht sind, sodass sie zu den Vorderseiten hin als spitze Grate in Erscheinung treten.“

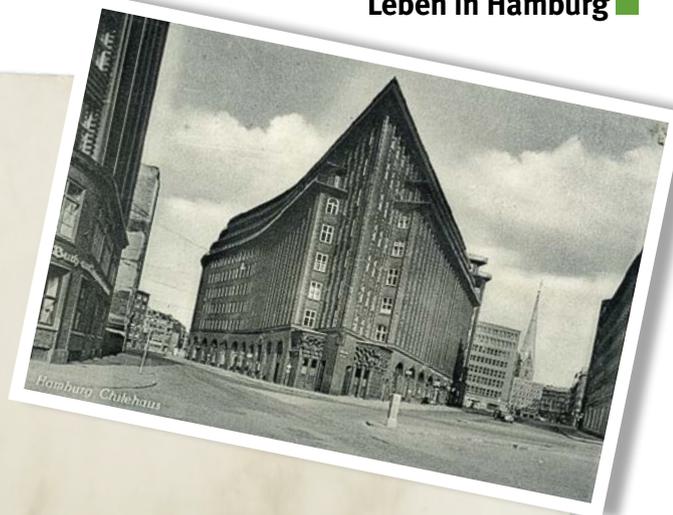
Das imposante Kontorhaus ist das Hauptwerk von Fritz Höger, der es in seiner expressionistischen Phase erschuf. Der Architekt stammte aus einfachen Verhältnissen. Geboren 1877 in Bekenreihe, einem Dorf bei Elmshorn, absolvierte er zunächst eine Lehre als Zimmermann. Doch der ehrgeizige junge Mann hatte einen Traum: Er wollte Baumeister werden! Deshalb zog er nach Hamburg, wo er die Baugewerkschule am Museum für Kunst und Gewerbe besuchte. Nach ersten Berufserfahrungen als angestellter Architekt machte er sich 1907 selbstständig. Die Aufträge ließen nicht lange auf sich warten: Der rastlose, von seiner Arbeit besessene Höger schuf, bereits vor dem Ersten Weltkrieg, im neuen Hamburger Stadtzentrum wegweisende Bauten, die den typisch hamburgischen Kontorhaus-Stil prägten. Zusammen mit Hamburgs Oberbaudirektor Fritz Schumacher machte Höger den norddeutschen Backsteinbau populär, der den in der Hansestadt bis dato üblichen Putzbau ablöste.

Höger konzipierte sein berühmtestes Bauwerk als Kontorhaus mit 5.950 Quadratmetern Grundfläche auf zehn Stockwerken, davon vier Staffelgeschosse. Einige zeitgenössische Kritiker zeigten sich von dem Monumentalbau zunächst wenig begeistert. So wetterte der Kunsthistoriker und Unterstützer des Bauhauses Hans Hildebrandt 1924, Höger habe das Chilehaus „mit nicht mehr zu überbietender Selbstreklame der Öffentlichkeit zur Bewunderung“ erschaffen. Davon ist heute keine Rede mehr – der „steinerner Dampfer“ ist nicht nur ein bedeutendes Werk der Architekturgeschichte, sondern seit Juli 2015 auch Teil des UNESCO-Weltkulturerbes.

Seine Bauten waren teilweise genial, Högers Charakter war eher unangenehm. Mitarbeiter, Freunde und Familie litten unter seinen cholerischen Anfällen. Auch in der Öffentlichkeit agierte der „Klinkerfürst“ laut und predigerhaft, ließ kulturelle Bildung vermissen. Zudem fehlte ihm „jegliche kritische Distanz zu sich selbst“, heißt es in einer Biografie. Das behagte dem hanseatischen Bürgertum damals nicht – so blieb ihm die gesellschaftliche Anerkennung in seiner Wirkungsstadt versagt.

Im Prinzip ist das so geblieben, doch aus einem anderen Grund: Während das Chilehaus noch heute bewundert wird, ist nicht nur die sperrige Persönlichkeit seines Erschaffers in die Kritik geraten – sondern vor allem seine Anbiederung an den Nationalsozialismus und sein Hang zum „Völkischen“. Bereits lange vor der sogenannten „Machtergreifung“ im Jahr 1933 durch die Nazis sympathisierte Höger mit deren Programm. In seinem Nachlass befinden sich zahlreiche Dokumente, die seine Verachtung demokratischer Strukturen und seinen Antisemitismus belegen. Aus Überzeugung versuchte Höger, sich dem NS-Regime anzudienen. Dass die Nationalsozialisten kein Interesse an seiner eigenwilligen Bauweise zeigten, verletzte ihn tief.

Nach dem Krieg stellte der Entnazifizierungsausschuss Höger dennoch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung aus. Aber seine große Zeit war vorbei: Der Baumeister realisierte nach 1945 nur noch kleinere Projekte. Unter anderem entwarf das ehemalige NSDAP-Mitglied (seit 1932) skurrilerweise ein Mahnmal für die Opfer des Nationalsozialismus. 1949 starb Fritz Höger kurz nach seinem 72. Geburtstag in Bad Segeberg an den Folgen eines Schlaganfalls.



City Nord wird lebendiger

Das „Ipanema“-Projekt soll die verödete Bürostadt mit Wohnungen aufpeppen



Das „Ipanema“-Projekt soll mehr Leben in die verödete City Nord bringen: Im Vordergrund die gewundenen Wohnbauten. Copyright: Dreidesign

Von Reinhard Schwarz

Südamerikanisches Flair soll ein neues Wohnungsbauprojekt in die City Nord bringen – zumindest dem Namen nach: „Ipanema“. So heißt nicht nur ein Cocktail, sondern auch ein berühmter Strand sowie ein Stadtteil in Rio de Janeiro – eine Stadt, die für unbändige Lebensfreude und Karneval steht, wenn auch mit Schattenseiten.

Nach Karneval sieht es aktuell nicht aus auf der rund 28.500 Quadratmeter umfassenden Baustelle am Überseering 30, die so groß ist wie vier Fußballfelder. Am Wochenende verirren sich an trüben Tagen nur vereinzelte Spaziergänger in die Gegend, in der Firmen wie Tchibo oder Hewlett Packard residieren. Der Winterstarke zum Trotz verändert sich einiges in der City Nord: Dort entstehen demnächst 523 Wohnungen im sogenannten Drittelmix: ein Drittel in Eigentum, ein Drittel frei finanziert und ein Drittel öffentlich geförderte „Sozialwohnungen“.

523 neue Wohnungen am Überseering

Allerdings handelt sich nicht um ein reines Wohnquartier: Auf einer Fläche von etwa 18.500 Quadratmetern sind auf zwölf

Etagen Büros geplant – Wohnen und Arbeiten in einem riesigen Komplex. Dennoch: Die „Bürostadt im Grünen“, wie sie in den 1960er- und 1970er-Jahren noch hieß, wandelt sich, sie soll lebendiger werden. Tatsächlich unterscheiden sich die wellenförmig angelegten Wohnbauten und der ovale Büroturm auffällig von den quadratischen Bürokästen der in die Jahre gekommenen City Nord, die einst als Verwaltungsstadt geplant worden war.

„Wir schaffen mit diesem von den Verkäufern planerisch herausragend konzipierten und sehr gut entwickelten Projekt einen Meilenstein für den Umbau einer Bürostadt aus den 1970er-Jahren“, schwärmt Christian Marquardt, Geschäftsführer der PEG Projektentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH. Nach eigenen Angaben erwarb die PEG das Grundstück „über eine Tochtergesellschaft“ vom Immobilienunternehmen Hamburg Team (HT) und Otto Wulff. HT entwickelt in der Hansestadt sowie in ganz Deutschland Wohn- und Büroprojekte. Unter anderem zeichnet die Firma verantwortlich für das umstrittene „Paulihaus“ auf St. Pauli, gegen das Stadtteilinitiativen seit Monaten anrennen.

Kaufpreis des Grundstücks wird verschleiert

Warum aber Hamburg Team und Otto Wulff das „Ipanema“-Grundstück an die

PEG weiterreichten, erklären die Beteiligten nicht, auch der Kaufpreis wird nicht genannt. PEG-Chef Marquardt äußert sich dafür begeistert über das von seinem Unternehmen übernommene und weitergeführte Projekt: „Es entsteht ein lebendiges Viertel direkt am grünen Stadtpark, in dem Wohnen, Arbeit und Freizeit miteinander verschmelzen.“ Umgesetzt wird der Bau von der Firma Ditting, 2023 sollen die ersten Mieter Wohnungen und Büros beziehen können.

Ursprünglich stand an dieser Stelle die „Post-Pyramide“ der Oberpostdirektion Hamburg, ein eindrucksvolles Gebäude, das sich nach oben hin immer weiter verjüngte, eben wie eine Pyramide (nur ohne Pharaos). Die Oberpostdirektion wurde nach Plänen der Architekten Gerhard Weber und Georg Küttinger in den Jahren 1974 bis 1977 errichtet. Allerdings waren deren Entwürfe nur zweite Wahl, der erste Preis wurde beim Wettbewerb nicht vergeben.

„Post-Pyramide“ musste für Neubau weichen

Dennoch waren Architekturkritiker durchaus angetan von der ungewöhnlichen Gestaltung der Postbehörde. „Mit ihrer groben Gliederung der Fassade und den hier dominierenden geometrischen Formen aus Sichtbeton war das Postgebäude ein klassisches Beispiel für den Brutalismus, ein



Die „Ipanema“-Baustellen-Absperrung am Überseering 30: Dahinter sollen neben Büros bald 523 Wohnungen entstehen, ein Drittel davon mit öffentlichen Mitteln gefördert. Fotos: Schwarz



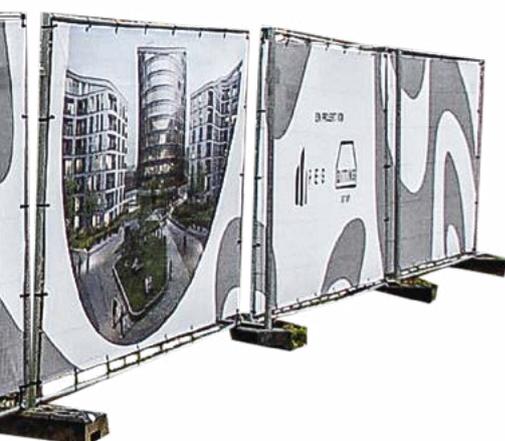


Zwischen 1974 und 1977 errichtet und 40 Jahre später wieder abgerissen: Die im Stil des Brutalismus erbaute Post-Pyramide der Oberpostdirektion. Foto: Wikimedia

Architekturstil der Moderne“, erläutert Sylvia Soggia in dem umfangreichen Bildband „City Nord – Europas Modellstadt der Moderne“. Der Begriff Brutalismus leitet sich ab von der Bezeichnung „béton brut“ – übersetzt: roher Beton – nach dem französischen Architekten Le Corbusier. 2006 verkaufte die Post das Gebäude, das in den letzten Jahren seiner Nutzung nur noch zu einem Viertel belegt war. Unter anderem sei der Brandschutz nicht mehr gewährleistet gewesen, monierten die Behörden. Ab 2016 stand das Gebäude komplett leer und wurde zwischen 2017 und 2018 abgerissen.

Vorgängergebäude war asbestverseucht

Kommunalpolitiker aus dem Bezirk Hamburg-Nord sehen den Abriss der „Pyramide“ nicht unbedingt negativ – Im Gegenteil. „Kein Bedauern“, äußert Ralf Lindenberg (FDP) kurz und bündig: „Das hässliche, überdimensionierte, von Asbest durchseuchte und heruntergekommene Pyramidengebäude konnte weder für den Umbau für Wohnungen noch für Büros genutzt werden. So konnte das Gebäude selbst in veränderter Form nicht erhalten werden.“



Differenzierter klingt da schon die Bewertung des Bezirksamts: „Es gab im Vorfeld des Projekts (*des „Ipanema“-Projekts, d. Red.*) von den vorherigen Eigentümern unterschiedliche Anläufe, die ehemalige Post-Pyramide zu erhalten, zu sanieren und umzunutzen.“ Doch aufgrund der Schadstoffbelastung, der „kaum zukunftsfähigen Grundrisskonstellation“ und wegen „erheblicher wirtschaftlicher Probleme, die eine denkmalgerechte Sanierung und Umnutzung mit sich gebracht hätte“, seien diese Überlegungen verworfen worden. Das Gebäude sei „auch in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt zum Abbruch frei gegeben worden“. Im Klartext: Der Denkmalschutz für die Pyramide wurde ausgehebelt.

Denkmalschützer trauern dem Monumentalbau hinterher

Gerade unabhängige Denkmalschützer trauern dem Monumentalbau der 1970er-Jahre hinterher. „Die ehemalige Oberpostdirektion war nicht nur das markanteste Gebäude der City Nord, sondern auch eines der wenigen Zeugnisse für brutalistische Architektur in Hamburg“, verdeutlicht Kristina Sassenscheidt, Geschäftsführerin des Denkmalvereins Hamburg e.V. „Sichtbarer Beton und geometrische Formen waren prägend für diesen Architekturstil der 1950er- bis 1970er-Jahre, der heute weltweit wiederentdeckt wird und viele Fans hat. Leider war die Post-Pyramide kein konstituierender Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles City Nord.“

„Hochwertigen Wohnraum in stadtnahen Quartieren schaffen“

Unter dem Druck, Wohnraum zu schaffen und zugleich der Verödung der Bürostadt entgegen zu wirken, soll die City Nord

zukünftig mit Menschen besiedelt werden, die dort dauerhaft wohnen. Das bestätigte die Stadtentwicklungsbehörde auf Anfrage des *MieterJournals*: „Hamburgs Ziel ist es seit vielen Jahren, in den innerstädtischen Quartieren neuen, hochwertigen Wohnraum und attraktive Stadtquartiere mit einer intensiven Nutzungsmischung und Nutzungsverflechtung inklusive kurzer Wege zu bieten.“ Und da passt doch etwas brasilianisches Copacabana-Flair mit 523 Wohnungen ganz gut ins Konzept. Allerdings fehlt dann noch der Strand mit Bars und Cocktails. Aber man kann eben nicht alles haben. ■



Masterplan City Nord

(rs) Mit dem „Ipanema“-Neubau am Überseering 30 verändert sich auch die Verwaltungsstadt City Nord. Bereits im 2011 verabschiedeten „Masterplan City Nord“ des Senats deutet sich an, dass die damals Verantwortlichen sich von dem 1959 vorgestellten Konzept eines „Entlastungszentrums“ beziehungsweise einer „zweiten City“ des damaligen Oberbaudirektors Werner Hebebrand (1899-1966) verabschiedeten. Immer mehr Bürogebäude standen leer, wurden abgerissen, Einzelhändler verließen resigniert das verschaltelte Verwaltungszentrum. Erste Überlegungen hatte eine behördliche Arbeitsgruppe bereits 2007/2008 entwickelt. In dem Masterplan heißt es unter anderem: „Gerade die Stärkung der Wohnfunktion“ verspreche „für viele Beteiligte eine Belebung der City Nord insgesamt“. Interessanterweise wurde damals für die ehemalige Oberpostdirektion noch eine Nutzung als Hotel vorgeschlagen.

Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Rechtsanwältin Dr. Lisa Marie Rödel

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



Foto: Streckel

1 Zeitmietvertrag nur mit Befristungsgrund

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 17. Dezember 2020, 44 C 259/20

Für die wirksame Befristung eines Mietvertrags ist es nicht ausreichend, wenn es in dem Vertrag lediglich heißt: „Grund der Befristung – Eigenbedarf für Familienmitglieder.“ Ein Wohnraummietverhältnis kann zwar befristet werden, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit als Wohnung für seine Familienangehörigen nutzen will. Den Grund der Befristung hat der Vermieter dem Mieter jedoch bei Vertragsschluss schriftlich hinreichend konkret mitzuteilen, was hier nicht der Fall gewesen ist.

Erfolgt die Befristung im Hinblick einer beabsichtigten Eigennutzung, so muss der Vermieter sein Verwandtschaftsverhältnis zu dem zukünftigen Bewohner so konkret benennen, dass der Mieter erkennen kann, ob die genannte Person zu dem vom Gesetz erfassten Personenkreis gehört. So wird gewährleistet, dass der Zeitmietvertrag lediglich die Ausnahme zu einem unbefristeten Mietverhältnis darstellt.

Mitgeteilt von RA Dennis Bandow

2 Modernisierungsmieterhöhung muss Energieeinsparung darlegen

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 21. August 2020, 46 C 468/19

Die Parteien stritten sich über die Wirksamkeit einer Mieterhöhung nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen. Die bisherigen Gasaußenwandheizer wurden durch eine zentrale Heizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung ersetzt, an die die Mietwohnung angeschlossen worden war. Die Vermieterin teilte den Mietparteien mit, dass der Einbau der neuen Gaszentralheizung bei gleichem Heizverhalten zu einer Erhöhung des Wirkungsgrads führe und machte eine Mieterhöhung geltend, gegen die sich die Mietparteien mit Erfolg zur Wehr setzten.

Die begehrte Mieterhöhung hätte aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und erläutert werden müssen. Für eine hinreichende Erläuterung der Berechnung sind die Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme ausschlaggebend. Etwas anderes gilt jedoch, wenn bei einer Maßnahme verschiedene Gewerke agieren. In diesem Fall sind die Kosten nach den einzelnen Gewerken untergliedert anzugeben. Eine solche Unterteilung war hier nicht erfolgt.

Darüber hinaus waren auch die Erläuterungen hinsichtlich der Energieeinsparung unzureichend. Der Vermieter muss darlegen, inwiefern die von ihm durchgeführten baulichen Maßnahmen solche

sind, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder eine nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken. Es ist hierbei ausreichend, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterung plausibel nachvollziehen kann. Für bauliche Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie ergibt sich daraus, dass der Vermieter in der Modernisierungserklärung – neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und einer Zuordnung zu den Positionen der Berechnung – diejenigen Tatsachen darlegen muss, anhand derer überschlägig beurteilt werden kann, inwieweit die bauliche Anlage eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt. Die Vorlage einer Wärmebedarfsrechnung ist nicht notwendig. Für die plausible Darlegung eines Energiepareffekts der durchgeführten Maßnahme ist beispielsweise deren gegenständliche Beschreibung oder die Angabe der alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten ausreichend. Der Mieter muss hierdurch in die Lage versetzt werden, den vom Vermieter in der Mieterhöhungserklärung aufgezeigten Einspareffekt beurteilen zu können. Dies ist hier nicht der Fall gewesen. In dem Mieterhöhungsverlangen ist lediglich pauschal ein höherer Wirkungsgrad der neuen Heizungsanlage behauptet worden, ohne diesen konkret zu erläutern. Eine Nachbesserung im Prozess ist nicht möglich gewesen.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

3 Schadensersatz bei vorgetäushtem Eigenbedarf

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 8. Oktober 2020, 44 C 618/19

Ein Mieter konnte von seinem ehemaligen Vermieter zu Recht den Ersatz des Schadens verlangen, der ihm durch seinen Auszug entstanden war. Die Räumung der Wohnung war aufgrund einer Eigenbedarfskündigung des Vermieters erfolgt. Der Vermieter hatte angegeben, dass er die Mietwohnung zukünftig selbst beziehen wolle. Nach dem Auszug des Mieters sei sein Eigenbedarf jedoch weggefallen, da er sich kurzfristig für eine neue Arbeitsstelle in einer anderen Stadt entschieden habe. Die Wohnung sollte deshalb verkauft werden.

Der Mieter ging davon aus, dass der Eigenbedarf von dem Vermieter lediglich vorgetäuscht worden sei. Er verlangte von dem Vermieter daher unter anderem den Ersatz der ihm entstandenen Umzugskosten. Ein Vermieter ist nach der ständigen Rechtsprechung des BGH im Fall einer Vortäuschung von Eigenbedarf dem Mieter zum Schadensersatz verpflichtet.

Der Mieter trägt zwar die Beweislast dafür, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war. Setzt aber der Vermieter den behaupteten

Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht um, liegt der Verdacht nahe, dass der Bedarf nur vorgeschoben gewesen ist. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, konkret darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgeschobene Eigenbedarf nachträglich entfallen ist. An diese Darlegung sind strenge Anforderungen zu stellen. Der Vermieter hatte hier dem Gericht nicht plausibel darstellen können, dass er aufgrund nachträglich eingetretener Umstände den vorgetragenen Eigenbedarf nicht umgesetzt hat. Das Gericht ist vielmehr überzeugt, dass dem Vermieter bereits vor dem Auszug des Mieters bewusst gewesen ist, dass er den behaupteten Eigenbedarf nicht realisieren wird. Die Weiterverfolgung eines etwaigen Räumungsanspruchs war daher rechtsmissbräuchlich und der Vermieter verpflichtet, den Mieter entsprechend zu informieren. Der Mieter konnte seinen Schadensersatzanspruch daher auch zusätzlich auf die Verletzung dieser Informationspflicht stützen.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

4 Vermieter muss Kündigungsfolgeschaden ersetzen

Landgericht Hamburg, Urteil vom 27. Februar 2020, 333 C 44/19

Die ehemaligen Vermieter mussten den infolge einer Kündigung entstandenen Schaden ihrer Mieterin ersetzen.

Die Mieterin hatte den Mietvertrag über eine möblierte Wohnung aufgrund wiederholter und anhaltender nächtlicher Ruhestörungen, die aus der Nachbarwohnung herrührten, fristlos gekündigt. Die Nachbarwohnung wurde von dem Sohn der Vermieter bewohnt.

Die Mieterin war nach ihrer Kündigung in eine möblierte Wohnung mit einer höheren Miete eingezogen. Als Kündigungsfolgeschaden machte sie daher gegenüber ihren ehemaligen Vermietern die Mietdifferenz von mehreren Monaten geltend.

Das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek (715 C 105/18) bejahte dem Grunde nach einen entsprechenden Ersatzanspruch der Mieterin. Aus den Gesichtspunkten der Vorteilsausgleichung, der Schadensminderungspflicht und des Schutzzwecks der verletzten Norm ergäben sich jedoch Begrenzungen der Höhe und in zeitlicher Hinsicht. Die neue Wohnung habe beispielsweise eine deutlich höhere Wertigkeit gegenüber der gekündigten Wohnung. Die Mieterin hatte zwar dargelegt, dass es ihr in der Drucksituation nicht möglich gewesen sei, eine gleichwertige preisgünstigere Wohnung zu finden. Sie habe jedoch wegen der Anmietung der teureren Wohnung die Obliegenheit getroffen, sich weiter um eine gleichwertige günstige Wohnung zu bemühen. Die Mieterin hatte nicht schlüssig darlegen können, dass sie diese Bemühungen unternommen hatte.

Für die Zeit nach Ablauf von vier Monaten falle nur die zwischenzeitliche Steigerung des Mietniveaus in den Verantwortungsbereich des Vermieters. Eine solche Steigerung konnte das Amtsgericht hier kaum feststellen, nachdem es einen Vergleich der Angaben des Hamburger Mietenspiegels von 2015 und 2017 vorgenommen hatte. Dieser zeige, dass sich das Mietniveau für vergleichbare unmöblierte Wohnungen um circa 2,4 Prozent erhöht habe.

Die Mieterin legte hinsichtlich der vom Amtsgericht vorgenommenen Begrenzungen der Schadensersatzhöhe erfolgreich Berufung ein. Das Landgericht beanstandete zum einen, dass das Amtsgericht den Mietenspiegel als Schätzgrundlage herangezogen hatte. Der Mietenspiegel besitzt für möblierte Wohnungen keine Aussagekraft. Für die Annahme, dass sich der Markt hinsichtlich dieser Wohnungen gleich oder ähnlich entwickelt hat wie der Markt für unmöblierte Wohnungen, liegen keine gesicherten Anhaltspunkte vor. Außerdem berücksichtigt der Mietenspiegel

die Mieten, die in den vergangenen vier Jahren in Hamburg gezahlt worden sind und damit zu einem großen Teil auch Bestandsmieten. Über die Preisentwicklung von Neuanmietungen, um die es hier ausschließlich ging, gibt der Mietenspiegel jedoch keine Auskunft.

Das Landgericht ist zum anderen dem Amtsgericht auch nicht in der Annahme gefolgt, dass der Mieterin für die Zeit ab dem fünften Monat nach der Beendigung des Mietverhältnisses ein Mitverschulden an dem entstandenen Schaden vorzuwerfen ist. Eine Obliegenheit, sich nach dem ersten Umzug um eine neue möblierte Wohnung zu kümmern und damit noch einmal umzuziehen, würde die Mieterin allenfalls dann treffen, wenn eine solche Suche überhaupt erfolgversprechend wäre.

Die Mieterin konnte ältere Wohnungsanzeigen vorlegen, denen zu entnehmen gewesen war, dass möblierte Wohnungen von vielen Vermietern vornehmlich Mitarbeitern von Firmen angeboten werden. In diesem Fall können dann deutlich höhere Mietpreise erzielt werden, und es ist davon auszugehen, dass die Wohnungen am Wochenende nicht genutzt werden. Die Vermieter hätten daher darlegen und beweisen müssen, dass es für die Mieter doch möglich gewesen wäre, bei entsprechender Recherche im Internet oder in der Zeitung eine möblierte Wohnung mit einer geringeren Miete zu finden. Die Vermieter konnten die Behauptung, die Mieterin sei ihrer Schadensminderungspflicht nicht nachgekommen, nicht näher begründen und beweisen.

Das Landgericht ging somit davon aus, dass die Mieterin keine andere Möglichkeit hatte, als die neue Wohnung anzumieten, auch wenn sie etwas teurer als die gekündigte Wohnung war. Die Vermieter mussten mithin auch über den Zeitrahmen von vier Monaten hinaus die Mietdifferenz in voller Höhe erstatten.

Mitgeteilt von RA Dirk Quasten

5 Eigenbedarfskündigung – unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch

Landgericht Hamburg, Urteil vom 15. September 2020, 334 S 15/19

Ein Mieter wehrte sich mit Erfolg gegen eine Eigenbedarfskündigung seiner Vermieterin, die angegeben hatte, dass sie die Wohnung zukünftig selbst gemeinsam mit ihrer Familie bewohnen wolle. Der Mieter widersprach der Kündigung und machte Härtegründe geltend. Er teilte mit, dass er unter erheblichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen leide und auch nicht über die finanziellen Mittel für einen Umzug verfüge. In der Abwägung der beiderseitigen Interessen war – neben dem Erlangungsinteresse der Vermieterin – auch das Bestandsinteresse des Mieters an dem Mietverhältnis zu berücksichtigen. Die widerstreitenden Interessen waren in einen verhältnismäßigen Ausgleich zu bringen. Unter einer Härte sind hierbei alle dem Mieter aus der Vertragsbeendigung erwachsenden Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art zu verstehen, die infolge der Vertragsbeendigung auftreten können. Die voraussichtlichen Nachteile des Mieters müssen nicht mit absoluter Sicherheit feststehen. Im Fall von gesundheitlichen Nachteilen genügt bereits die ernsthafte Gefahr ihres Eintritts.

Laut Ergebnis der Beweisaufnahme bestand eine solche ernsthafte Gefahr gesundheitlicher Beeinträchtigungen für den Mieter im Fall einer Räumung. Der hinzugezogene Sachverständige gab an, dass der Mieter auf Grund seiner chronischen Erkrankungen zu einer eigenständigen Wohnungssuche und einem Umzug nicht in der Lage sei. Es sei zudem eine Räumung aus ärztlicher Sicht nicht vertretbar. Es war aufgrund der Ausführungen des Sachverständigen konkret zu befürchten, dass der Mieter aufgrund seiner multiplen gesundheitlichen Einschränkungen in der drohenden

Obdachlosigkeit verelenden würde. Des Weiteren könne es im Fall einer aussichtslos erscheinenden und gesundheitlich bedenklichen Situation wie der Obdachlosigkeit zu einer erheblichen Zuspitzung der Verzweiflung und Suizidalität kommen.

Die Interessen der Vermieterin treten unter Berücksichtigung der gesundheitlichen Risiken des Mieters im Fall einer Verpflichtung zur Räumung zurück. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die Wohnsituation der Vermieterin mit ihrer Familie schwierig ist. Dieser Umstand und die vorgetragene schwere finanzielle Notlage der Vermieterin rechtfertigten aber keine andere Entscheidung. Der Vermieterin sei es vielmehr unter den gegebenen Umständen zuzumuten, ihren Wohnbedarf anders zu decken. Demgegenüber sei es dem Mieter laut den Ausführungen des Sachverständigen nicht möglich, seinen gesundheitlichen Zustand zu verbessern, sodass er in die Lage versetzt werde, sich neuen Wohnraum zu verschaffen und umzuziehen.

Das Mietverhältnis sei daher auf unbestimmte Zeit fortzuführen. Es sei derzeit ungewiss, wann voraussichtlich die Umstände wegfielen, aufgrund derer die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter eine Härte darstelle. Aufgrund des Ergebnisses der Beweisaufnahme sei ein bestimmter Zeitraum, innerhalb dessen die Verpflichtung des Mieters zur Räumung ausgesprochen werden könne, nicht feststellbar.

Mitgeteilt von RA Dennis Bandow

6 Keine Kündigung bei fahrlässig verursachtem Wasserschaden

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 18. August 2020, 716b C 79/19

Nachdem der Mieter einer Wohnung versehentlich einen Wasserschaden verursacht hatte, erhielt er die Kündigung seines Vermieters. Das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek sah in dem Fehlverhalten des Mieters keine hinreichende Grundlage für eine Kündigung.

Der Wasserschaden war entstanden, weil die Tochter des Mieters den Wasserhahn in der Küche – bei geschlossenem Ablaufventil – nicht wieder zuge dreht hatte. An jenem Tag fanden in dem Mietshaus Arbeiten im Bereich der Wasserleitungen statt, weshalb das Wasser vorübergehend abgestellt worden war. Nachdem die Tochter des Mieters die Wohnung verlassen hatte, ohne den Wasserhahn zu schließen und die Wasserzufuhr schließlich nicht mehr unterbrochen war, kam es zu einer Überschwemmung in der Wohnung, die sich auch auf andere Bereiche des Mietshauses ausweitete.

Der Mieter hatte sofort nach Bemerkung des Schadens versucht, den Vermieter zu informieren. Nachdem dies nicht gelungen war, schrieb der Mieter dem Vermieter eine SMS und wandte sich zusätzlich an die Hausverwaltung. Die Tochter des Mieters informierte ihre Haftpflichtversicherung. Durch die Überschwemmung hatte sich der Parkettfußboden großflächig vom Untergrund gelöst. Nach Berücksichtigung der Einzelfallumstände und der Abwägung der beiderseitigen Interessen verneinte das Gericht einen wichtigen Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung. In der Abwägung waren insbesondere das Gewicht der Vertragsverletzung (Anzahl, Dauer, Verschuldensgrad), die Frage der Wiederholungsgefahr und die Beeinträchtigung der Belange des Vermieters einzubeziehen.

Sollte auch der Mieter den geöffneten Wasserhahn vor Verlassen der Wohnung nicht wieder verschlossen haben, so wäre darin nur ein einmaliges und kurzzeitiges Versagen zu sehen. Es konnte durch den Vermieter nicht widerlegt werden, dass die Wasserzufuhr bei Öffnen des Wasserhahns unterbrochen war und

der geöffnete Wasserhahn anschließend vergessen worden war. In diesem Fall war lediglich ein Verschulden in Form von Fahrlässigkeit anzunehmen. Ein solches Verhalten stellt jedoch kein Indiz für einen allgemein sorglosen Umgang des Mieters mit der Mietsache dar. Eine Wiederholungsgefahr bestand ebenfalls nicht. Die für eine fristlose Kündigung erforderliche Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung erfordert in besonderem Maße auch eine negative Zukunftsprognose für eine störungsfreie Fortsetzung des Mietverhältnisses. Für eine derartige Annahme fehlt hier die Grundlage, weshalb das Amtsgericht die fristlose Kündigung für nicht gerechtfertigt erachtet hatte.

Eine dem Mieter möglicherweise anzulastende Sorgfaltswidrigkeit war auch für eine ordentliche Kündigung nicht schwerwiegend genug. Der Vermieter kann das Mietverhältnis kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an dessen Beendigung hat. Dies liegt insbesondere dann vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Eine zusätzliche Voraussetzung stellt die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses dar. Es kommt daher auch insoweit auf eine Einzelfallabwägung an. Entscheidend ist, inwieweit die Kündigung noch eine angemessene Reaktion auf den Vertragsbruch darstellt. Es ist auch hinsichtlich der ordentlichen Kündigung ausschlaggebend gewesen, dass es sich hier um ein einmaliges und kurzzeitiges „Augenblicks-Versagen“ gehandelt hat. Hierdurch sind erhebliche Schäden entstanden, die Schadensersatzansprüche ausgelöst haben. Einer Fortführung des Mietverhältnisses steht dies jedoch nicht im Wege.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

7 Fehlender Rettungsweg rechtfertigt keine Vermieterkündigung

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 10. November 2020, 43b C 307/20

Das Gericht gab einem Mieter Recht, der sich gegen die Kündigungen seiner Vermieterin gewehrt hatte. Diese hatte ihre Kündigungen sowohl der Wohnung als auch des Tiefgaragenstellplatzes mit einer Gesundheitsgefahr für den Mieter begründet, da die Wohnung nicht über einen zweiten Rettungsweg verfüge. Die Wohnung ist zu einem Innenhof gelegen und hat keine Fenster zur Straßenseite, sodass die Feuerwehr im Brandfall nicht über eine Rettungsleiter in die Wohnung gelangen könne.

Das gesetzliche Kündigungsrecht aufgrund einer Gesundheitsgefahr besteht jedoch nur auf Seiten des Mieters. Es kann auch kein Kündigungsrecht des Vermieters im Hinblick auf seine Verkehrssicherungspflicht aus den allgemeinen Kündigungsvorschriften hergeleitet werden.

Eine separate Kündigung des Tiefgaragenstellplatzes war ebenfalls nicht möglich, da ein einheitliches Mietverhältnis besteht, das sowohl die Wohnung als auch den Kfz-Stellplatz umfasst. Die Tatsache, dass zwei einzelne Mietverträge vorliegen, die mit einem mehrjährigen Abstand geschlossen worden sind und nicht aufeinander Bezug nehmen, steht dem nicht entgegen. Die Rechtsprechung nimmt auch bei Zeitabständen im Zweifel ein einheitliches Mietverhältnis an, wenn ein Wille der Parteien erkennbar ist, nicht voneinander unabhängige Mietverträge abzuschließen.

Mitgeteilt von RAin Doris von der Wroge

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



Mitglieder werben Mitglieder

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

Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten

Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____
 Beruf _____ Telefon privat _____ Telefon beruflich _____
 E-Mail _____ Newsletter: ja nein

2. Mitglied Frau Herr

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____
 Beruf _____ Telefon privat _____ Telefon beruflich _____
 E-Mail _____ Newsletter: ja nein

Wohnanschrift _____

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____

Datum, Unterschrift 1. Mitglied _____ Datum, Unterschrift 2. Mitglied _____

SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____

DE _____
 IBAN _____

Datum, Ort und Unterschrift _____



Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____
 Beruf _____ Telefon privat _____ Telefon beruflich _____
 E-Mail _____ Newsletter: ja nein

2. Mitglied Frau Herr

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____
 Beruf _____ Telefon privat _____ Telefon beruflich _____
 E-Mail _____ Newsletter: ja 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 72.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

Rechtsschutz

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

Starke Gemeinschaft

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

Niedrige Kosten

Und das alles für monatlich 6,25 Euro je Haushalt (also Jahresbeitrag 75 Euro), Aufnahmegebühr 15 Euro. Kurzentschlossene finden nebenstehend ein Beitrittsformular. Wenn Sie weitere Informationen wünschen, rufen oder mailen Sie uns an: (040) 8 79 79-0 oder info@mieterverein-hamburg.de

Wie würden Sie entscheiden?

Von Siegmund Chychla

Die kalte Jahreszeit neigt sich dem Ende zu und wird in einigen Wohnungen, wie in jedem Jahr, an den Wänden Stockflecken oder womöglich sogar Feuchtigkeitschäden hinterlassen. Diesen Umstand nehmen die Parteien des Mietvertrags nicht selten zum Anlass, darüber zu streiten, ob die Schäden vom Mieter oder Vermieter zu tragen sind. Neben der ausreichenden Beheizung wird oft über das richtige Lüften der Wohnung und die Möblierung gestritten. Die nachfolgenden Entscheidungen sollen als Orientierungshilfe dienen.



Die Fälle

1. Möblierung an der Außenwand I

Im Schlafzimmer des Mieters hatte sich an der Außenwand Schimmel gebildet. Er zeigte dem Vermieter den Mangel an und verlangte dessen Beseitigung. Der vom Vermieter daraufhin beauftragte Gutachter meinte, dass der Mieter schuld sei, weil seine Möbel in der Wohnung direkt an der Gebäudeaußenwand standen. Aus diesem Grund verlangte der Vermieter die Kosten für das Gutachten vom Mieter zurück.

2. Möblierung an der Außenwand II

Der Mieter verlangte vom Vermieter Schadensersatz für die durch Schimmel zerstörten Einrichtungsgegenstände. Zu Beschädigungen an den Sachen des Mieters war es gekommen, weil an der Außenwand des Schlafzimmers Schimmelbefall entstand und die Einrichtungsgegenstände dadurch beschädigt wurden. Der Vermieter vertrat die Auffassung, die Möbel würden zu nahe an der Wand stehen und lehnte die Kostenübernahme ab.

3. Wie viel Lüften am Tag ist zumutbar?

Die Parteien eines Mietvertrags stritten darüber, ob der Mieter die Schimmelschäden in der Wohnung durch nicht ausreichendes Lüften verursacht habe. Weil der Vermieter meinte, die Schimmelschäden würden durch ein vertragswidriges Verhalten des Mieters verursacht und dieser der Auffassung war, dass er seinen mietver-

traglichen Verpflichtungen nachgekommen sei, musste gerichtliche Hilfe in Anspruch genommen werden.

4. Wohnungsbelüftung ist vom Nutzungsverhalten abhängig

Die Mieterin verlangte vom Vermieter die Beseitigung des Schimmels an der Außenwand der Schlafzimmerwand und minderte die Miete. Der Vermieter kam dem nicht nach und wies darauf hin, dass die Mieterin die Wohnung nicht ausreichend beheizt und belüftet habe. Daraufhin erhob die Mieterin eine Instandsetzungsklage.

Die Urteile

Zu 1: Das LG Aachen (2 S 327/14) hat entgegen der Ansicht der Vorinstanz die Klage des Vermieters abgewiesen. Nach Ansicht der Richter lag keine schuldhaft Pflichtverletzung des Mieters vor, sodass er die Gutachterkosten nicht erstatten musste. Der Vermieter, dem die Beschaffenheit der Wohnung bekannt war, hätte den Mieter darauf hinweisen müssen, dass das Stellen der Möbel an der Außenwand ein häufigeres Lüften erforderlich mache. Mieter seien berechtigt, auch an der Außenwand Möbel zu stellen, weil dies zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gehört.

Zu 2: Das LG Mannheim (4 S 62/07) hat dem Mieter den Schadensersatz zugesprochen. Die Richter waren der Auffassung, dass, insofern nichts Gegenteiliges vereinbart worden sei, die Mieter in ihrer Entscheidung frei seien, in welcher Weise

oder Anordnung sie ihre Wohnungen möblieren. Das übliche Aufstellen von allgemein gebräuchlichen Möbeln gehöre zum vertragsgemäßen Wohnungsgebrauch.

Zu 3: Im Gerichtsverfahren hat ein vom Gericht bestellter Sachverständiger keine Baumängel der Wohnung feststellen können, die ursächlich für den Schimmelbefall seien. Die Schäden hätten jedoch vermieden werden können, wenn der Mieter laut Sachverständigem bis zu siebenmal täglich die Wohnung gelüftet hätte. Nach Auffassung des LG Dortmund (1 S 49/07) ist einer Mietpartei dieses Verhalten nicht zuzumuten. Es gehe deshalb über die vom Mieter geschuldete vertragsgemäße Nutzung der Wohnung hinaus.

Zu 4: Das LG Hamburg (11 S 347/88) wies die Klage der Mieterin nach Einholung eines Sachverständigengutachtens ab. Laut dessen Feststellungen war das Verhalten der Mieterin für das Entstehen der Wandfeuchte ursächlich. Das Gericht wies darauf hin, dass es der Mieterin unbenommen sei, nachts im Schlafzimmer bei niedrigen Temperaturen zu schlafen. Sie müsse aber dann durch intensiveres Lüften und Beheizen tagsüber dafür sorgen, dass die Bausubstanz keinen Schaden nehme.

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

BGH-Urteile (71)

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

Betriebskostenforderung anerkannt: Mieter muss zahlen

Urteil vom 28. Oktober 2020 – VIII ZR 230/19

Der Mieter weigerte sich zunächst, eine nach seiner Ansicht unwirksame Betriebskostenabrechnung anzuerkennen. Im Zuge eines späteren Räumungsverfahrens gewährte die Vermieterin ihm eine Verlängerung des Mietverhältnisses bis Ende April 2017. Kurz vor Monatsende bat der Mieter um eine weitere Verlängerung. Diese wurde von der Vermieterin für Mai und Juni gegen eine Nutzungsentschädigung in Höhe von jeweils 190 Euro sowie Zahlung der noch ausstehenden Nebenkosten in Höhe von circa 1.600 Euro gewährt. Der Mieter nahm das Angebot ausdrücklich an und zog Anfang Juli aus, ohne jedoch die zugesagte Zahlung zu leisten. Er hielt die Vereinbarung für unwirksam, da keine wirksame Betriebskostenabrechnung vorläge. Das Amts- sowie auch das Landgericht verurteilten den Mieter zur Zahlung.

Der Bundesgerichtshof entschied ebenfalls zugunsten der Vermieterin. Wegen der konkreten Zusage bezüglich der Begleichung der Strom- und Wasserkosten habe eine wirksame Vereinbarung vorgelegen. Eventuell formelle oder inhaltliche Fehler der Abrechnung seien hierbei unerheblich. Zwar habe ein Mieter laut Gesetz generell ein Jahr Zeit, gegen eine Abrechnung Einwände zu erheben – eine Verkürzung dieser Einwendungsfrist sei daher grundsätzlich zu Lasten der Mieter ausgeschlossen. Im vorliegenden Fall existierte jedoch keine Vereinbarung, die dem Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung von vornherein ausschließen beziehungsweise einschränken würde. Hier habe der Mieter die Schuld ausdrücklich anerkannt, um sich im gleichen Zuge einen Vorteil, nämlich die Verlängerung der begehrten Wohndauer, zu verschaffen. Er sei daher nicht schutzwürdig gewesen und an seine schriftliche Zahlungszusage gebunden.

Kommentar: Die Entscheidung ist nachvollziehbar. Gleichzeitig kann sie sich jedoch lediglich auf vergleichbare Sachverhalte beschränken, bei denen die Mieter eine Zahlung auf eine an sich strittige und mithin nicht anerkannte Forderung leisten, um sich einen anderweitigen konkreten Vorteil, wie hier die Verlängerung einer Räumungsfrist, zu verschaffen. In allen anderen Fällen kann daher grundsätzlich eine Zahlungszusage oder kommentarlose Zahlung auf eine Forderung, beziehungsweise auch die Annahme eines Guthabens nicht ohne Weiteres eine Verkürzung der Prüfungsmöglichkeit innerhalb der Einjahresfrist zur Folge haben.

Betriebskosten: Einsichtsrecht auch in Zahlungsbelege

Urteil vom 9. Dezember 2020 – VIII ZR 118/19

Die Vermieterin forderte eine Betriebskostennachzahlung. Der Mieter verweigerte die Zahlung, da ihm die Einsichtnahme in die zugrundeliegenden Zahlungsbelege verwehrt worden war. Allein die Belegeinsicht in die einzelnen Rechnungen reichte ihm nicht aus. Vor dem Amtsgericht bekam die Vermieterin recht. Hingegen entschied das Landgericht, dass der Mieter bis zur Ermöglichung der Einsicht in die Zahlungsbelege ein Zurückbehaltungsrecht habe.

Auch der BGH schloss sich dieser Ansicht an. Das Einsichtsrecht erstreckte sich auch auf die Zahlungsbelege. Hier würde es auch keinen Unterschied bedeuten, ob die Vermieterin nach dem so genannten „Abfluss- oder Leistungsprinzip“ abrechnen würde. Beim Abflussprinzip geht es um Kosten, die im Abrechnungszeitraum tatsächlich bezahlt wurden. Beim Leistungsprinzip handelt es sich um Kosten, die im Abrechnungszeitraum angefallen sind. Grundsätzlich steht dem Vermieter bei der Betriebskostenabrechnung ein Wahlrecht zu. Auch beim Leistungsprin-

zip würden in der Regel die Zahlungsbelege bereits vorliegen, da die Nebenkostenabrechnungen meist erst Monate später vorgelegt werden. Sollte eine Zahlung durch den Vermieter gleichwohl noch nicht geleistet worden sein, bestünde für die Mieterseite jedenfalls Anlass für Nachfragen oder die Erhebung entsprechender Einwendungen. Es sei grundsätzlich nicht auszuschließen, dass Kürzungen gegenüber einzelnen Rechnungen vorgenommen oder auch gewährt würden. Bis zur Vorlage der Zahlungsbelege könne daher die Nachzahlung verweigert werden.

Kommentar: Die Entscheidung ist zu begrüßen. Ein vernünftiger Grund, die Einsichtnahme in die vorliegenden Zahlungsbelege zu verweigern, ist nicht ersichtlich. Insbesondere auch bei vermeintlich deutlich höheren Kosten einzelner Betriebskostenpositionen im Vergleich zu den Vorjahren schafft eine Einsichtnahme in die Zahlungsbelege für die Mieter eine abschließende Klarheit. Nicht selten erfolgen auch seitens der Vermieter bei entsprechenden Schlechtleistungen, beispielsweise bei Hausmeisterdiensten, Kürzungen beziehungsweise einvernehmliche Preisnachlässe auf die vorliegenden Rechnungen, sodass ein Beleg-einsichtsrecht sich notwendig auch auf den Zahlungsnachweis bezieht.

Doppelte Mieterhöhung bei Modernisierung

Urteil vom 16. Dezember 2020 – VIII ZR 367/18

Die Vermieterin baute im WC ein Bad ein, verlangte eine Mieterhöhung in Höhe von 37 Euro als ortsübliche Miete und verwies hierbei auch auf die erfolgte Ausbaumaßnahme. Kurze Zeit später erfolgte eine Modernisierungsmieterhöhung unter konkreter Bezugnahme auf den Badeinbau. Nach erfolgtem Widerspruch der Mieterin reduzierte sie die Mieterhöhung um die zuvor erhöhten 37 Euro, da sie den Ausbau insoweit doppelt berücksichtigt habe. Die Mieterin war hiermit nicht einverstanden. Nach ihrer Ansicht sei die zweite Mieterhöhung unwirksam, sodass die zunächst unter Vorbehalt gezahlten Erhöhungsbeträge zurückzuerstatten seien. Nach ihrer Ansicht habe die erste Mieterhöhung eine Sperrwirkung. Vor dem Amts- sowie auch dem Landgericht Berlin war die Mieterin zunächst erfolgreich. Nach einer erfolgten Verfassungsbeschwerde musste eine andere Kammer des Landgerichts sich mit der Angelegenheit beschäftigen und wies den Rückzahlungsanspruch der Mieterin zurück.

Auch vor dem BGH hatte sie keinen Erfolg. Die zweite Mieterhöhung sei ebenso zulässig

gewesen. Die Vermieterin habe die Miete zunächst auf die ortsübliche Miete vergleichbarer Wohnungen anheben und sodann auch eine Modernisierungsmieterhöhung geltend machen können. Da der Gesetzgeber eine kontinuierliche Modernisierung der Wohnungsbestände gewollt habe, sei die Umlegung der angefallenen Modernisierungskosten in Höhe von damals noch elf Prozent pro Jahr (nunmehr: acht Prozent) zulässig. Unter Berücksichtigung beider Mieterhöhungen dürfe jedoch die Gesamterhöhung den nach der Modernisierungsmaßnahme zulässigen Erhöhungsbetrag nicht übersteigen. Die erste nach dem Mietenspiegel erhobene Mieterhöhung müsse insoweit angerechnet werden.

Kommentar: Die Entscheidung ist zwar nachvollziehbar. Sie macht aber gleichzeitig deutlich, dass die Mieter jeweils eine Überprüfung der jeweiligen Mieterhöhungen veranlassen sollten. Insbesondere Modernisierungsmieterhöhungen sind aufgrund nicht eingehaltener Begründungserfordernisse häufig unwirksam. War bereits zuvor eine Mieterhöhung unter Bezugnahme auf die – modernisierte – Ausstattung erfolgt, gilt dies erst recht! Gleichzeitig ist geklärt, dass die Grenze zeitlich zusammenhängender Mieterhöhungen jedenfalls durch den zulässigen Betrag der Modernisierungsmieterhöhung gesetzt wird.

Kündigung wegen Abriss des Gebäudes

Urteil vom 16. Dezember 2020 – VIII ZR 70/19

Die Mieter bewohnen ein ehemaliges Landarbeiterhaus und zahlen eine Grundmiete in Höhe von monatlich 60 Euro. Das Badezimmer befindet sich in einem

ansonsten ungenutzten Seitenflügel des Hauses. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis mit der Begründung, der Seitenflügel müsse aus wirtschaftlichen und statischen Gründen abgerissen werden. Eine weitere Vermietung sei ihm auch nicht zumutbar, da eine Wiederherstellung des Anbaus nicht mehr „ansatzweise darstellbar“ sei. Dieser sei auffällig und nur unter großen Gefahren begehbar. Während des Rechtsstreits kündigte der Vermieter mit der zusätzlichen Begründung, dass nach Vorliegen eines Gutachtens der Badeinbau circa 26.000 Euro kosten würde und ihm aufgrund der geringen Miete nicht zuzumuten sei.

Nachdem bereits die Vorinstanzen die Klage abgewiesen hatten, hatte der Vermieter auch vor dem BGH keinen Erfolg. Ein Grund für eine Verwertungskündigung läge nicht vor. Diese würde voraussetzen, dass der Vermieter bei einer Weitervermietung an einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert sei und ihm daher ein erheblicher Nachteil entstände. Diese Voraussetzung sei jedoch nicht gegeben, da der Vermieter lediglich einen Abriss vornehmen wolle und im Übrigen nach eigenem Bekunden nicht wisse, was er mit dem Grundstück „anfangen“ wolle. Er würde daher durch den Abriss lediglich die Kosten der Badsanierung sparen. Voraussetzung sei jedoch grundsätzlich die Vor-

nahme eines Ersatzbaues. Auch ein ansonsten schutzwürdiges allgemeines Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses sei nicht gegeben. Es habe eine umfassende Würdigung aller Einzelumstände unter Abwägung der Vermieter- und Mieterinteressen zu erfolgen. Auch hier habe jedoch das Landgericht zu Recht angenommen, dass dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses jedenfalls zumutbar sei, auch wenn durch die Mieteinnahmen sich der Ausbau nicht ohne Weiteres amortisieren ließe. Zu berücksichtigen sei immerhin auch der vergleichsweise überschaubare Aufwand der Sanierung, die beispielsweise auch mit Inanspruchnahme einer Finanzierung hätte erfolgen können.

Kommentar: Die Entscheidung ist zu begrüßen. Nur in Extremfällen wäre insoweit eine Kündigung möglich, ohne dass der Vermieter auch gleichzeitig einen Neubau plant. Voraussetzung wäre eine exorbitante und nicht zumutbare Kostenbelastung. Im Übrigen wäre auch bei einem geplanten Alternativbau durch den Vermieter umfassend darzulegen, dass eine weitere Fortsetzung des bestehenden Mietverhältnisses aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar sei. Eine Kündigung, die im Ergebnis offenkundig lediglich im Zusammenhang mit einer aus Vermietersicht zu geringen Miete erfolgt, kann keine Wirksamkeit entfalten. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses führt erkennbar zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Vermieters. Zudem würde die Sanierung und die damit einhergehende Wertsteigerung des Objekts sich bei einem späteren Verkauf erkennbar durch eine höhere Kaufpreiserwartung bezahlt machen. Derartige Interessen oder Aussichten können einen aktuellen Räumungsanspruch gerade nicht begründen. ■



Klare Kante gegen den Konzern

Vonovia: Die bundesweite Vernetzung von Mieterinnen und Mietern schreitet voran

Von Paul-Hendrik Mann

Die Vonovia ist als größte Vermieterin bundesweit bekannt. Bei vielen Mieterinnen und Mietern allerdings nicht nur positiv, das Image des Immobilienkonzerns ist in der Öffentlichkeit angekratzt. Auch weil die Betroffenen sich bundesweit vernetzt haben, um dem Wohnungsunternehmen mit vereinten Kräften entgegen zu treten.

Immer wieder berichten Medien über unverhältnismäßig hohe Modernisierungsmieterhöhungen oder nicht nachvollziehbare Betriebskostenabrechnungen. Mieterinnen und Mieter, die sich zur Wehr setzen, erhalten über Monate und Jahre hinweg unzählige Mahnungen, Zahlungsaufforderungen sowie Kündigungsandrohungen. Oftmals muss die Vonovia nach geraumer Zeit Fehler einräumen, verweist dann jedoch regelmäßig auf „Einzelfälle“.

Da diese von dem Unternehmen euphemistisch so genannten Einzelfälle bundesweit und durchaus gehäuft auftreten, ist ein Austausch von Vonovia-Betroffenen auch über die Stadtgrenzen Hamburgs hinaus naheliegend. Innerhalb des Deutschen Mieterbunds gibt es bereits einen Arbeitskreis Große Wohnungsunternehmen, der sich unter anderem mit dem Geschäftsgebaren der Vonovia auseinandersetzt. Hieraus entstand die Idee, eine Vernetzung von Mietern und Initiativen im Bundesgebiet voranzutreiben.

Nach ersten Gesprächen zwischen Vonovia-Geschädigten sowie diversen Mietervereinen wurde vereinbart, einen offenen Brief an den Vorstandsvorsitzenden des Immobilienkonzerns zu richten (siehe: mieteraktionarin.de). Hierin werden die bestehenden Probleme aus Sicht der beim Konzern Wohnenden öffentlich gemacht.

Wesentliche Punkte sind zum einen die intransparente Rechnungslegung der Vonovia in den Bereichen der Modernisierung sowie der Nebenkosten. Wenn die Vonovia Zahlungen ihrer Mieter verlangt, muss eindeutig und nachvollziehbar deren Berechtigung überprüfbar sein. Die Vorlage von konzerninternen Rechnungsbelegen ist hierfür nicht ausreichend. Allenfalls können die tatsächlichen Kosten zur Grundlage für Weiterbelastungen an die Mieter gemacht werden. Dass die Vonovia durch die Ausführung von Baumaßnahmen oder Dienstleistungen im Wohnumfeld weitere Gewinne auf Kosten der eigenen Mieter erwirtschaftet, ist nicht hinnehmbar.

Zum anderen geht es um das Abstellen von (Bau-)Mängeln sowie die Anerkennung von Mietminderungen. Die von der Vonovia insbesondere bei Modernisierungsbaumaßnahmen anerkannten Minderungsquoten sind im Verhältnis zu den tatsächlichen Beeinträchtigungen nicht akzeptabel. Hier ist die Vonovia aufgefordert, gesetzliche Ansprüche ihrer Mieter anzuerkennen.

All diese Probleme mit der Vonovia sind auch in Hamburg bekannt. Noch immer modernisiert die Vonovia in Steilshoop und in anderen Stadtteilen ihren Gebäudebestand. Obwohl das Landgericht Hamburg mit Urteil vom 17. Januar 2020 (307 S 50/18) entschieden hat, dass ein Großteil der durch die Vonovia in der Vergangenheit ausgebrachten Modernisierungsmieterhöhungen bereits unter formalen Gesichtspunkten unwirksam ist, führt dies nicht zur Einsicht des Konzerns. Die Vonovia beharrt in Parallelfällen auch weiterhin auf Zahlung der Mieterhöhungen und versucht, diese mit maximalem Druck gegenüber der eigenen Mieterschaft durchzusetzen. Es werden sogar Kündigungen ausgesprochen und Zahlungsklagen eingereicht. Dieses Vorgehen der Einschüchterung steht im völligen Gegensatz zu dem sozialen Anstrich, den sich die Vonovia in der Öffentlichkeit gerne gibt.

Für die Mieterschaft des Unternehmens bedeutet das Vorgehen der Vonovia eine erhebliche Belastung, die es auszuhalten gilt. Immer öfter wird die Standhaftigkeit der Betroffenen jedoch belohnt. Die Gerichte sprechen mehr und mehr Urteile aus, in denen festgestellt wird, dass die geforderten Mieterhöhungen tatsächlich nicht zu zahlen sind. Es zeigt sich also wieder einmal, dass ein langer Atem der Mieterschaft und die Unterstützung durch den Mieterverein zu Hamburg zum Erfolg verhelfen.

Wir fordern deshalb alle Mieterinnen und Mieter der Vonovia auf, sich bei Problemen in ihrem Mietverhältnis an die Rechtsabteilung des Mietervereins zu wenden. Außerdem können sich engagierte Mieterinnen und Mieter der Vonovia, die Interesse an einer bundesweiten Vernetzung haben, an den rechts genannten Kontakt wenden. ■



Kontakt

Paul-Hendrik Mann,
Mieterverein zu Hamburg,
Tel: (040) 8 79 79 223,
E-Mail: p.mann@mieterverein-hamburg.de

Foto: Wikipedia



Heizlüfter gegen sibirische Kälte

Mieterhöhungen, verspätete Sanierung und defekte Heizungsanlage: Eine Mieterinitiative in Altona macht gegen die SAGA mobil

Von Lukas Baer

Unweit des Friedrich-Ebert-Denkmal in Altona kommen im Oktober 2020 Mieter und Mieterinnen in der nach dem Sozialdemokraten benannten SAGA-Wohnanlage unter Einhaltung des Abstandsgebots und mit Masken zusammen. Sie besprechen, wie sie mit den Bauarbeiten und den angekündigten Mieterhöhungen umgehen sollen. Vor Ort ist auch der Autor dieser Zeilen, informiert über den rechtlichen Hintergrund und gibt Tipps, wie sie sich gegen unberechtigte Forderungen wehren können.

Rückblende: Als die Mieter der in den 1920er-Jahren erbauten Wohnanlage Friedrich-Ebert-Hof im August 2020 Post von der SAGA erhalten, befindet sich nicht nur Hamburg in schwierigen Corona-Zeiten. In der Ankündigung der SAGA steht, dass die Häuser mit 289 Wohnungen saniert und modernisiert werden und die bislang günstigen Mieten innerhalb der nächsten Jahre um drei Euro pro Quadratmeter steigen sollen – das gesetzlich erlaubte Maximum. Eine 60 Quadratmeter große Wohnung verteuert sich somit um 180 Euro. Die SAGA berechnet die Erhöhungen auf Grundlage der im Millionen-Euro-Bereich liegenden Baukosten.

Dies ist für viele Bewohner schon deshalb nicht nachvollziehbar, weil notwendige Sanierungen an den Häusern über Jahre vernachlässigt wurden. „Wo ist da die Modernisierung?“, fragen sich viele. In der Mieterschaft regt sich daraufhin Widerstand. Eine Mieterinitiative mit gut einem Dutzend Aktiven gründet sich, 120 weitere bitten um Aufnahme in den E-Mail-Verteiler. Bereits im September schreibt die Ini dem SAGA-Vorstand. In dem Brief, der von vielen Bewohnern unterzeichnet wird, zeigt die Initiative auf, dass die geplanten Erhöhungen die Mieten weit über den Mietenspiegel steigen lassen. Die Ini wirft zudem die Frage auf, ob die SAGA in ihrem Wohnungsbestand nicht mehr dafür tun könne, um „für eine stabile, langfristig planbare Entwicklung der Mieten zu sorgen“.

Die SAGA weist in ihrer Antwort darauf hin, dass die Staffelung der Erhöhungen über die nächsten Jahre hinweg auf freiwilliger Basis erfolge und sie diesbezüglich auf die Mieter zugehen werde. Nicht wenige Mieterinnen und Mieter fürchten nun, die Mieten später nicht mehr bezahlen zu können.

Im Pandemiejahr 2020 mit Lockdown, Homeoffice und Quarantäne ist die Wohnung zu einem noch wertvolleren Rückzugsort geworden als ohnehin schon. Rückzugsort? Darüber kann eine Mieterin, die anonym bleiben möchte, nur lachen: „Ich arbeite Corona-bedingt zu hundert Prozent im Homeoffice – live online mit Kunden über mehrere Stunden. Jetzt kann ich die Fenster schließen und den Lärm aussperren. Aber wie soll das im Sommer werden, wenn die Temperaturen wieder steigen?“ Die gestressten Menschen im Friedrich-Ebert-Hof vermissen vor allem rechtzeitige Informationen durch die SAGA. Ini-Mitgründerin Sarah Sawyers kann hier von ein Lied singen. Seitdem Arbeiten an der Heizungsanlage durchgeführt worden sind, funktioniert der Heizkörper in ihrem Wohnzimmer nicht mehr. Auch der von der

Auf diesen Rettungsschirm muss ein Vermieter in der Ankündigung der Bauarbeiten hinweisen. Eine ordnungsgemäße Belehrung hat die SAGA im Schreiben im August 2020 aber versäumt. Werden die Mieter nicht auf den wirtschaftlichen Härteeinwand hingewiesen, werden ihnen Rechte vorenthalten, die sie folglich auch nicht durchsetzen können. Dieses Verteidigungsmittel gegen die Mieterhöhung ist aber für viele Mieter oft die einzige Lösung, um die Wohnung langfristig behalten zu können. Es ist deshalb fraglich, ob die SAGA hier ihrer sozialen Verantwortung gerecht geworden ist.



Jurist Lukas Baer (vorne) und betroffene Mieter aus dem Friedrich-Ebert-Hof.
Foto: stahlpress

SAGA gestellte Heizlüfter konnte nicht gegen die sibirische Kälte im Februar anheizen.

Und Informationen darüber, dass lärmintensive Arbeiten stattfinden würden, gab es nicht. Doch Mieter Danny Sempert bereitet die Mieterhöhung die größeren Bauchschmerzen: „Am meisten belastet mich der erste große Schritt von 1,50 Euro pro Quadratmeter nach Abschluss der Baumaßnahmen.“ Um die Höhe von Modernisierungsmieterhöhungen abzufedern, hat der Gesetzgeber Mietern die Möglichkeit eingeräumt, dem Vermieter gegenüber wirtschaftliche Härtegründe geltend zu machen. Paragraph 559, Absatz 4 BGB besagt sinngemäß: Wer sich die Mieterhöhung nicht leisten kann, muss sie auch nicht bezahlen. Die Miete bleibt dann, wie sie ist, oder wird nur anteilig erhöht.

Deshalb fordert der Mieterverein zu Hamburg die SAGA auf, dass sie ihre unzureichende Belehrung zugibt und betroffene Mieterinnen und Mieter – trotz der formal verstrichenen Frist – die Möglichkeit erhalten, sich gegen die Mieterhöhung zur Wehr zu setzen.

Die Erfahrung des Mietervereins besagt: Wer sich wehrt, macht nichts verkehrt. Eine Mieterin aus dem Friedrich-Ebert-Hof betont, dass erst die Gründung der Mieterini ihr Mut gemacht habe, „sich gegen Missstände sowie Mieterhöhungen und einhergehende Verdrängung von sozialer Vielfalt zur Wehr setzen“. Weil die SAGA noch nicht eingelenkt hat, will die Ini nicht locker lassen und den politischen Druck auf lokaler Ebene erhöhen. ■

LESERBRIEFE EXTRA

MIETERJOURNAL

Sehr geehrter Herr Chychla,

durch einen glücklichen Zufall lernte ich Ihr *MieterJournal* kennen. Können Sie mir bitte ausnahmsweise die nächsten zwei Ausgaben des *MieterJournals* gratis zusenden?

Mit freundlichen Grüßen
Christian P.

ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrter Herr P.,

vielen Dank für Ihre Zuschrift. Gerne kommen wir Ihrer Bitte nach und lassen Ihnen die nächsten zwei Ausgaben des *MieterJournals* unentgeltlich zukommen.

Mit freundlichen Grüßen
Siegmond Chychla, Vorsitzender

MIGRATIONSHINTERGRUND

Sehr geehrte Herausgeber*innen des *MieterJournals*,

ich bin seit einiger Zeit Mitglied im Mieterverein und finde Ihre Arbeit sehr gut und wichtig. Meiner Ansicht nach sind solche Vereine sehr wichtig als Anwaltschaft für Mieter*innen und solidarische Verbindung unter diesen.

Ich lese das *MieterJournal* regelmäßig und möchte somit zum Anlass meines Schreibens kommen: Die Rubrik Stadtteil-Rundgang des *MieterJournals* enthält eine Tabelle, in der der jeweilige Stadtteil in Zahlen dargestellt wird. Hier werden acht beschreibende Fakten aufgelistet. Ein Fakt ist dabei der Anteil der „Bevölkerung mit Migrationshintergrund“. Was bedeutet in Ihrem Sinne hier „Migrationshintergrund“? Wenn die Vorfahren der Anwohner*innen nicht in Deutschland geboren sind? Oder sind das Menschen, die nicht von Geburt an oder (noch) keinen deutschen Pass besitzen? Inwieweit beschreibt ein solcher Fakt einen Stadtteil? Die Auflistung dieses Fakts löst Irritation in mir aus. Ich habe das Gefühl, dass ein solcher Fakt (der für mich, wie gesagt, nicht klar definiert ist) pauschalisierte und populistische Denkweisen bedient und fördert. Ich denke, er pauschalisiert alle Menschen „mit Migrationshintergrund“ und suggeriert, dass man daraus auf etwas Charakterisierendes des Stadtteils schließen kann. Ich bin sehr gespannt auf eine Antwort. Vielleicht

übersehe ich auch etwas Wesentliches, das dies erklärt. Ansonsten plädiere ich dafür, im Sinn einer möglichst vorurteilsfreien, solidarischen Gemeinschaft auf solch irreführende Fakten in Ihrem *MieterJournal* zu verzichten.

Mit besten Grüßen
Peter Baulig

ANTWORT DES MIETERVEREINS:

Sehr geehrter Herr Baulig,

vielen Dank für Ihre E-Mail, in der Sie die Frage stellen, in welchem Sinn der Begriff „Migrationshintergrund“ in der regelmäßig erscheinenden Rubrik Stadtteil-Rundgänge des *MieterJournals* verwendet wird. Wie Sie der Quellenangabe entnehmen können, handelt es sich bei den Angaben zu den Zahlen der entsprechenden Stadtteile um Daten des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord). Die Anstalt des öffentlichen Rechts veröffentlicht jährlich unter anderem auch die Daten zu Personen mit Migrationshintergrund, die allgemein zugänglich sind und regelmäßig von den Medien aufgegriffen werden. Zu der Bevölkerung mit Migrationshintergrund gehören nach den methodischen Angaben des Statistikamts Nord „die ausländische Bevölkerung sowie alle ab 1950 von außerhalb Deutschlands Zugewanderten unabhängig von ihrer Nationalität. Dazu zählen auch die in Deutschland geborenen eingebürgerten früheren Ausländerinnen und Ausländer sowie in Deutschland geborenen Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren mit deutscher Staatsangehörigkeit, bei denen sich der Migrationshintergrund aus der Migrationserfahrung der Eltern oder eines Elternteils ableitet. Außerdem gehören zu

dieser Gruppe seit dem Jahr 2000 auch die (deutschen) Kinder ausländischer Eltern, die die Bedingungen für das sogenannte Optionsmodell erfüllen. Nicht zur Bevölkerung mit Migrationshintergrund zählen Vertriebene und Flüchtlinge in Folge des Zweiten Weltkrieges“.

Wie Sie den vorstehenden Angaben entnehmen können, hat das *MJ* den sehr breit gefassten Begriff „Migrationshintergrund“ fern von jeglichem Populismus im Sinn der Angaben und der Definition einer Anstalt des öffentlichen Rechts verwendet. Aus der redaktionellen Sicht gehören Angaben unter anderem über die Zusammensetzung der Bevölkerung eines Stadtteils sehr wohl zu den Informationen, die unseren Leserinnen und Lesern nicht vorenthalten werden sollten. Ich persönlich finde, dass gerade Mümmelmannsberg mit einem hohen Migrationsanteil, wo Tag für Tag mehr als 30 Nationen miteinander auskommen und eine hohe Identifikation mit ihrem Quartier entwickelt haben, es nicht nötig hat, die dort entstandene bunte Vielfalt des Gemeinwesens durch das Auslassen oder Unterdrücken von Fakten zu verfälschen. Populistische Denkweisen werden nicht selten erst dadurch gefördert, dass offenkundige Fakten aus gut gemeinten Überlegungen von den Medien vorenthalten werden. Gerade deshalb unternimmt das *MJ* mit örtlichen Protagonisten Spaziergänge durch die unterschiedlichen Stadtteile und Quartiere, um den Leserinnen und Lesern „unser Hamburg“ aus erster Hand näher zu bringen.

Mit freundlichen Grüßen
Siegmond Chychla, Vorsitzender



Bernd F. Schwarze sagt tschüss ...

Der Jurist verabschiedet sich nach knapp drei Jahrzehnten Tätigkeit beim Mieterverein zu Hamburg

„In Hamburg sagt man tschüss. Das heißt – für gewöhnlich – auf Wiedersehen! Man sollte zwar nie „nie“ sagen, aber meine Tage im Mieterverein sind fürs Erste gezählt. Am 1. Mai 2021 gehe ich nach fast 30-jähriger Arbeit für eine gute Sache in den Ruhestand.

Als sich für mich nach kurzer erfolgversprechender Anwaltskarriere im Februar 1993 die Pforten des Mietervereins zu Hamburg als Arbeitgeber öffneten – damals noch am Glockengießerwall –, war überhaupt nicht abzusehen, dass ich mich nach so vielen Jahren im *MieterJournal* verabschieden würde.



Meine Karriereplanung im Mieterverein sah in etwa so aus: Ich sagte mir, entweder bin ich spätestens mit 45 Jahren hier weg oder ich gehe von hier aus in Rente. Nun, der Ausgang der Geschichte ist bekannt. Obwohl – das sei hier nicht verschwiegen – diese Planung nach nur kurzer Zeit schon sehr auf der Kippe stand.

Denn damals wie heute konnte ich mit meiner Meinung selten hinter dem Berg halten. Und so begab es sich, dass eine meiner durchaus provozierenden Äußerungen über den Vereinsvorstand beim damaligen Vorsitzenden Dr. Eckard Pahlke gar nicht gut ankam. Die Gemüter der Parteien waren so erhitzt, dass man anlässlich eines „Personalgesprächs“ lautstark sogar über meinen Rauswurf meinte nachdenken zu müssen. Weil der Vorstand und insbesondere Dr. Pahlke nicht nachtragend waren, sondern die eigentliche Kernaufgabe des Mietervereins im Fokus stand, bin ich immer noch hier und mein ehemaliger Chef und ich sind mittlerweile seit einigen Jahren per „Du“.

In den vielen Jahren beim Mieterverein ereignete sich manch Langweiliges, Trauriges und Unerfreuliches. Zum Glück aber auch Anekdotisches, Amüsantes und Unvergessliches.

Nie werde ich folgenden Anruf einer älteren Dame in der Telefonsprechzeit vergessen.

Sie: „Guten Tag, ich bin bei Ihnen versichert.“

Ich: „Sie sind bei uns Mitglied.“

Nennen Sie mir doch bitte Ihre Mitgliedsnummer.“

Sie: „Die habe ich gerade nicht parat, können Sie mich auch über den Namen finden?“

Ich: „Klar! (Gesagt – gefunden!) Was kann ich denn für Sie tun?“

Sie: „Ich wollte nur mal fragen:

Zahlen Sie auch die Mammografie?“

Weniger komisch, aber für beide Seiten sehr erfrischend, war die Telefonberatung einer Hamburgerin alten Schlags. Nach den einleitenden „Höflichkeitsfloskeln“ auf Hochdeutsch verlief die weitere Rechtsberatung komplett auf Plattdeutsch! Ein, zwei Jahre später hatte ich die Dame wieder am Telefon und sie sagte gleich: „Ich bin die, die Sie mal auf Platt beraten haben.“ Und so führte ich auch die nachfolgende Beratung selbstverständlich auf Platt.

Gern erinnere ich mich auch an unsere jährlichen Betriebsausflüge, die ich zum Teil zusammen mit meinen Arbeitskolleginnen, bei einer durfte ich sogar der Patenonkel eines ihrer Kinder werden, organisiert habe. Unvergessen sind die Fahrten in den Barfußpark in Egestorf und nach Pellworm. Mein persönliches Highlight war die Stadt-Rallye in Kiel!

Unbedingt möchte ich die Beweggründe erwähnen, die für mich während all der Jahre im Mieterverein immer an erster Stelle standen: Für wen machen wir unsere Arbeit? Natürlich für Sie, liebe Mitglieder *innen (so lautet wohl heute die korrekte Ansprache).

Trotz aller Routine und vieler Wiederholungen hat es mir immer Freude bereitet und eine gewisse innere Befriedigung verschafft, für Sie und ausschließlich in Ihrem Interesse tätig zu sein und zu wissen, auf der richtigen Seite, nämlich Ihrer Seite, zu stehen! In den meisten Fällen konnte ich etwas für unsere Mitglieder erreichen, was ohne Hilfe und Einschreiten des Mietervereins gegenüber dem Vermieter oder der Verwaltung nicht möglich gewesen wäre. Es war für mich immer eine Genugtuung, mitzubekommen, dass unser Einsatz endlich dazu führte, dass das Fenster repariert wurde, sich der Hausmeister endlich kümmerte, die Nebenkostenabrechnung korrigiert wurde oder – ganz besonders wichtig – die Mieterhöhung niedriger oder komplett ausfiel! Unvergessen bleibt mir Ihre Freude und Dankbarkeit über diese Erfolge.

Deshalb sage ich an dieser Stelle ein herzliches Dankeschön allen, die mich in den vielen Jahren begleitet haben und denen, die ich kennenlernen durfte, und, last but not least, den vielen liebgewonnen Mitgliedern, die ich bisweilen von 1993 bis heute „betreuen“ durfte.

Nach fast 30 Jahren ist es für mich jetzt Zeit, das alles hinter mir zu lassen. Häufig ist bei Abschieden von dem lachenden und dem weinenden Auge die Rede. Ich sage Ihnen ganz ehrlich: Ich gehe meinem Ruhestand mit zwei lachenden Augen entgegen. Ich freue mich auf den neuen Lebensabschnitt mit neuen Plänen, die ihrer Umsetzung harren.

In diesem Sinne: tschüss!

Ihr Bernd F. Schwarze. ■

Das Porträt: Monika Thomas, Staatsrätin in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Architektin und Stadtentwicklerin



Von Volker Stahl

Monika Thomas ist viel herumgekommen. Nach dem Abitur zog es die im Landkreis Cloppenburg Geborene zum Architektur-Studium nach Hannover. Es folgten berufliche Stationen in Lehrte, Lingen, Seelze, Wolfsburg und Berlin, wo sie zuletzt als Abteilungsleiterin für Stadtentwicklung und Wohnen im Bundesministerium des Innern tätig war. Dann kam der Anruf aus Hamburg, und zwar „recht überraschend“. Doch er habe schnell ihre Leidenschaft für die Arbeit in und an der Stadt wiederentfacht, sagt Thomas, die 1983 ihre Diplomarbeit über eine Wohnsiedlung in Lurup geschrieben hat.

Seit dem Januar ist die frühere Ministerialdirektorin im Bundesbauministerium als Staatsrätin in der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen die Nachfolgerin des in den Ruhestand verabschiedeten Matthias Kock. In dieser Funktion obliegt ihr die Leitung des Landesbetriebs für Geoinformation und Vermessung. Damit verbunden sind auch Aufsichtsratsstätigkeiten in der IBA und der Projekt-Realisierungsgesellschaft ReGe sowie die Koordinierung der Wohnungsbauentwicklung in Hamburg. Es gibt wohl kaum einen Staatsratsposten in der Hansestadt, der so im Fokus der Öffentlichkeit steht wie jener der studierten Architektin.

Weil Monika Thomas' Vorgänger Jurist war, vermochte Oberbaudirektor Franz-Josef Höing die Stadtplanung eigenständig zu gestalten. Doch dass mit ihr als Architektin fachliche Konflikte zu befürchten seien, glaubt die 62-Jährige nicht: „Nein, ganz und gar nicht. Ich schätze ihn sehr, teile seine Auffassungen und glaube, dass wir uns mit unseren Fähigkeiten in den Aufgaben, die wir jeder haben, gut für Hamburg ergänzen.“

So könnte es kommen. Im Berliner Bundesministerium hat Monika Thomas die 2018 beschlossene Wohnraumoffensive umgesetzt. „Die 2020 in Kraft getretene Neustrukturierung der Städtebauförderung, die in Hamburg in Veränderungen des Programms RISE Niederschlag gefunden hat, die Förderung von Modellprojekten für Smart Cities und die Neue Leipzig-Charta als aktualisierte europäische Strategie für eine integrierte, gemeinwohlorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung sind weitere Beispiele aus der Zeit“, listet Thomas auf, „alles Themen, die sich auch in Hamburg wiederfinden.“

Gerade ist sie dabei, sich in ihren neuen Arbeitsbereich einzugrooven – lange Abende inklusive. Das Gespräch für dieses Porträt

begann um 17.45 Uhr, am Tag zuvor saß sie bis 1 Uhr nachts am Schreibtisch: „Auch heute muss ich noch einige Stapel abarbeiten.“ Auf ihrer beruflich „vermutlich“ letzten Station hat sich Monika Thomas für die kommenden vier Jahre einiges vorgenommen: „Ein solidarisches, nachhaltiges, zukunftsorientiertes und sympathisches Hamburg ist mir ein besonderes Anliegen. Um dies zu erhalten und zu gestalten, gibt es gerade in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen viele Möglichkeiten für Impulse. Darauf freue ich mich.“ Besonders wichtig sei ihr bezahlbarer Wohnraum für alle: „Das ist ein hohes Allgemeingut.“

Dass ihr dies gelingen wird, davon ist ihre Chefin, Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt, überzeugt: „Sie ist bestens vernetzt und verfügt über eine breite Erfahrung, die sie für ihre neue Tätigkeit nach Hamburg mitbringt.“ 1984 schloss Monika Thomas ihr Studium als Diplom-Ingenieurin Architektur an der Uni Hannover ab. Anschließend arbeitete sie als Stadtplanerin, leitete das Stadtplanungs- und Hochbauamt in Lingen und war vor ihrem Wechsel in die große Politik nach Berlin Stadtbaurätin in Seelze und Wolfsburg.

Mit Hamburg verbunden ist sie seit ihrem Diplom, das sie mit einer Arbeit über eine innovative Wohnsiedlung aus den frühen 1980er-Jahren an der Franzosenkoppel im Stadtteil Lurup erlangte: „Es ging darum, ob die zugewandte Bauform der Häuser sich auf die Nachbarschaft und ihr Gemeinschaftsleben auswirkt und wie ähnliche Gebäudetypen von den jeweiligen Familien unterschiedlich verändert und bewohnt werden.“ Die Beschäftigung mit Bauen und Stadtentwicklung faszinierte sie seit ihrer Jugend: „Mein Vater war im Tiefbau tätig und nahm mich gelegentlich mit auf die Baustellen. Die technischen Geräte, das präzise Arbeiten und die Materialien wie der Bockhorner Klinker sind mir aus der Zeit in Erinnerung geblieben.“

In ihrer raren Freizeit will die Staatsrätin, die seit zehn Jahren regelmäßig zu ihrem Lebensgefährten nach Bayern pendelt, „neue Lieblingsorte“ an Alster und Elbe entdecken. Zu den alten gehören der Altonaer Balkon, die Kräne im Hafen sowie die Quartiere Speicherstadt und Kontorhausviertel. Auch auf Reisen widmet sie sich der Architektur und dem Städtebau mit einer Kamera in der einen und einem Buch in der anderen Hand in allen Facetten: „Die Grenze zwischen Beruf und Freizeit ist weich.“ Soll es mal keine Fachliteratur sein, dann greift sie gerne zu Romanen, zuletzt hat sie „Serpentinen“ von Bov Bjerg und „Männer in Kamelhaarmänteln“ von Elke Heidenreich gelesen. ■

HAMBURG Zahl 342.549 Hamburgerinnen und Hamburger sind älter als 65 Jahre, mithin 18 Prozent. Senioren-Hochburg ist Poppenbüttel (32 Prozent), gefolgt von Rissen (29,2), Marmstorf (27,9), Wellingsbüttel (27,7) und Blankenese (27). Quelle: Statistikamt Nord

Checkliste: Wohnungsauflösung

(fh) Was tun, wenn eine Wohnung aufgelöst werden muss? Die Ursachen können vielfältig sein: Der Umzug in eine andere Stadt, die Pflegebedürftigkeit oder der Tod eines Verwandten – meist muss es dann schnell gehen und es ist eine Menge anderes zu erledigen. Folgende Checkliste hilft, Fehler zu vermeiden und sich Unannehmlichkeiten zu ersparen. ■



Buchtipp So snackt Hamburg

(vs) Die an der Küste gepflegte Universalbegrüßung „moin moin“ ist immer häufiger auch in Hamburg zu hören, manchmal auch nur als „moin“. Im kühlen Norden gilt die Verdopplung des auf Hochdeutsch „schön“ bedeutenden Wortes bereits als „Gelaber“. Dieser Terminus taucht in Daniel Tilgners Buch zwar nicht auf – dafür aber herrliche Begriffe wie glupsch, gnadderig oder Grabbelbüdel. Letzterer brachte es sogar auf den Buchtitel, unter dem der Jurist und Autor Franz Mönckeberg seiner Leserschaft einst „Hamburger Schnurren und Denkwürdigkeiten“ präsentierte. In diesem Stil geht es auch weiter: „Welcher Quiddje weiß schon, was mit ihm geschieht, wenn jemand bei ihm angekötelt kommt?“, so der Klappen-Text. Zur Erklärung für Nicht-Hamburger: Quiddjes sind Zugezogene. Die rund 500 Stichwörter dieser Sammlung von Worten, Begriffen und Redewendungen erläutern nicht nur Wörter, sondern enthalten außerdem jede Menge Geschichten aus der Stadt der „Pfeffersäcke“. Dass dieser Begriff ein Spottname für reiche Hamburger ist, wissen Sie aber, oder? Falls nicht, wäre das ein weiterer Grund zum Lesen dieses informativen Buchs. ■



Daniel Tilgner: So snackt Hamburg, Ellert&Richter Verlag, Hamburg 2020, 252 Seiten, 12 Euro

Kündigungskalender

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

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

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

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
3. Februar 2021	30. April 2021	3. Mai 2021
3. März 2021	31. Mai 2021	1. Juni 2021
6. April 2021	30. Juni 2021	1. Juli 2021
5. Mai 2021	31. Juli 2021	2. August 2021

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

Buchtipp

Schumacher – Herr der Klinker

Von Britta Warda

Im letzten Band der Reihe „Hamburger Köpfe“ würdigt der Architekt Hartmut Frank den Baumeister Fritz Schumacher. Geboren 1869 in Bremen, aufgewachsen unter anderem in New York, erwarb der Sohn eines Diplomaten seinen größten Ruhm in Hamburg. Hier hat Schumacher seine bedeutendsten Werke geschaffen – er ist bis heute ein Glücksfall für die Hansestadt.

Schumachers Talente und Interessen waren vielfältig: Er studierte Mathematik, Naturwissenschaften und Architektur. Neben seiner außerordentlichen zeichnerischen Begabung hatte er schriftstellerische Fähigkeiten, die nicht nur in seine architekturtheoretischen Schriften einfließen, sondern auch in literarische Arbeiten und Theaterstücke. Vor seinem Ruf nach Hamburg war er in Leipzig, Dresden und Bremen tätig. Dort wirkte er als Raumkünstler, Bühnengestalter, Ausstellungskurator, Kulturpolitiker, Hochschullehrer und nicht zuletzt als Kunst-, Architektur- und Städtebautheoretiker.

An seinem 40. Geburtstag, am 4. November 1909, übernahm Schumacher das Amt des Baudirektors in Hamburg, einer reichen, aber damals eher wenig an Kultur interessierten Stadt. Mit diplomatischem Geschick mischte er sich in die Zuständigkeitsbereiche anderer Entscheidungsträger ein, überzeugte mit gut vorbereiteten Plänen seine Skeptiker und setzte so seine Reformideen durch.

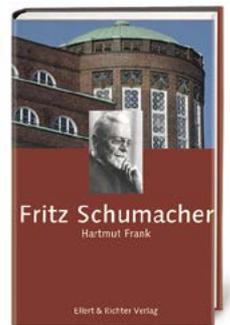
Nach einem dreijährigen Gastspiel in Köln kehrte er 1923 nach Hamburg zurück, wurde Oberbaudirektor und erhielt die Hoheit über das Garten- und das Städtebauamt. Mithilfe dieser Vollmachten und seiner engagierten Mitarbeiter entwickelte Schumacher – bis zu seiner vorzeitigen Entlassung 1933 – eine schier unglaubliche Produktivität. Die Zahl der in diesem Jahrzehnt von ihm entworfenen Bauten und koordinierten Siedlungsplanungen ist überwältigend.

Der Umtriebige prägte die Elbmetropole, vor allem mit der Durchsetzung des roten Klinkers als bestimmendem Baumaterial, wie kein anderer. An vielen Ecken stößt man noch heute – trotz Kriegszerstörungen und Abrisswut – auf sein Werk. Er schuf das Institut für Tropenmedizin, die Finanzbehörde am Gänsemarkt, die Davidwache auf St. Pauli, die Bauten im Stadtpark nebst Planetarium und nicht zuletzt das Museum für Hamburgische Geschichte, das Schumacher als sein hiesiges Lieblingsprojekt bezeichnete. Der stadtplanerische Visionär bezog in seine Entwürfe künstlerische, bauliche und soziale Gesichtspunkte ein. Neben markigen, hochwertigen Solitären schuf er menschenfreundliche Siedlungsbauten und zahlreiche Schulen nach reformpädagogischen Vorstellungen.

1933 fand sein Schaffen ein jähes Ende: Die Nationalsozialisten entließen den großen Reformen ohne Angabe von Gründen. Schumacher war der Reichskulturkammer nicht beigetreten und durfte deshalb in Nazideutschland nicht mehr als Architekt tätig sein. Bis zu seinem Tod 1947 entwarf er nur noch ein Grabmal zur Erinnerung an seinen 1941 im Krieg getöteten Neffen und widmete sich hauptsächlich dem Schreiben. Schumacher blieb unverheiratet und lebte mit seinen ebenfalls ledigen Schwestern Luise und Cornelia zusammen, die ihm den Haushalt führten.

Hartmut Frank nimmt in seinem Buch besondere Aspekte von Schumachers Wirken in Essayform ins Visier und interpretiert aus heutiger Sicht – die Monumentalkunst, das schriftstellerische Werk, Theaterinszenierungen und nicht zuletzt Schumachers soziale Stadtbaukunst. ■

Hartmut Frank: Fritz Schumacher, Ellert & Richter Verlag, Hamburg 2020, 352 Seiten, 19,95 Euro



Hamburger Bilderrätsel (1) Hafenkräne

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

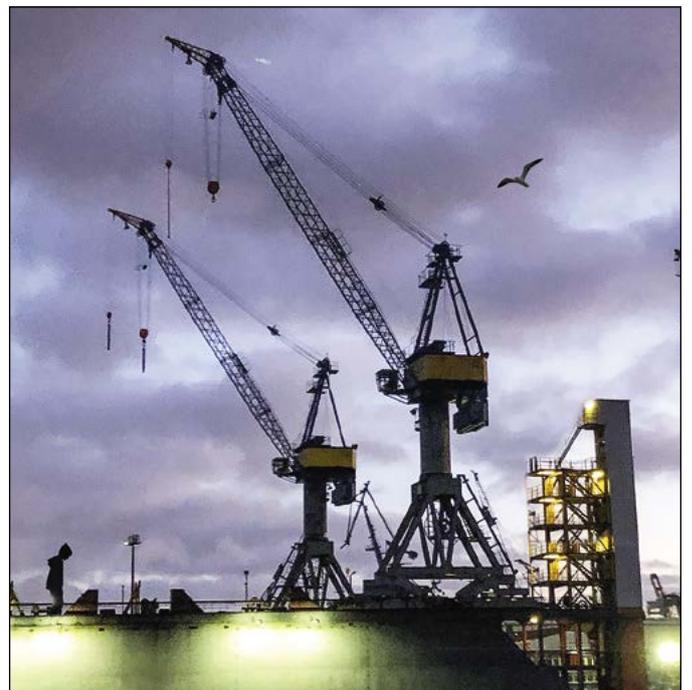


Foto: Scheerer



Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

Über das Trocknen und Aufhängen nasser Wäsche in Mietwohnungen kommt es immer wieder zu Meinungsverschiedenheiten zwischen Mietern und Vermietern. Der Grund liegt auf der Hand: Zum Teil mangelhafte Bausubstanz, unzureichende Belüftung und Beheizung der Mietwohnung sowie ein über das Übliche hinausgehendes Wäschetrocknen können sehr schnell zu Feuchtigkeitsschäden an der Bausubstanz und zur Bildung von gesundheitsschädlichen Schimmelpilzen führen. Aus diesem Grund versuchen einige Vermieter, durch entsprechende Klauseln im Mietvertrag das Wäschetrocknen in der Wohnung grundsätzlich zu verbieten. Nach ständiger Rechtsprechung ist ein generelles Verbot jedoch unzulässig, weil das Aufhängen und Trocknen im üblichen Rahmen zum normalen und vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung gehört.

Sollte aber ein übermäßiges Wäschetrocknen des Mieters in der Wohnung zu Schimmelschäden führen, scheidet nicht nur Mietminderungsansprüche des Mieters aus – dann wird sogar seine Haftung für den herbeigeführten Schaden angenommen! Begründet wird das mit dem Außerachtlassen der durch die spezifische Nutzung bedingten erhöhten Sorgfalts- und Obhutspflichten gegenüber der gemieteten Wohnung. Wenn Wäsche in der Wohnung getrocknet wird, ist der Mieter auch dazu verpflichtet, die Räumlichkeiten anlassbezogen intensiver zu lüften und zu beheizen, um Schäden zu vermeiden.

Siegmond Chychla

Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Preisrätsel

ein Kleinstlebewesen	kath. Hilfsgeistlicher	sehr betagt	arglistige Täuschung	entfernt
↙			↻ 2	↻ Staat im Himalaja
Arzneimittelform	mildes Beruhigungsmittel	unbestimmter Artikel	↻ 1	↻ 4
↘				↻ 3
Vorschlag zur Abhilfe		Liebesbezeigung		besonders herausgehoben
Globus	Ruhestörung, Lärm	mittelamerik. Inselstaat	↻ 5	
↙	↻ 8			
Flächenmaß		ein Bindewort	Kopfbedeckung	Frage wort
Lichtbildvortrag				
schlangenförmiger Fisch		↻ 7	Hochschule (Kurzwort)	↻ 6
schlechte Angewohnheit				s0811-0139

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

s0811-0139

Raten Sie doch wieder mit!

Es werden 10 Buchpreise im Wert bis zu 15 Euro verlost.
Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte und schicken diese bis zum 15. April 2021 an:

Mieterverein zu Hamburg
-Rätselredaktion-
Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg

Oder senden Sie eine E-Mail an:
mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 4/2020 lautet:

WALDHUHN

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

IMPRESSUM

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

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

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

Anzeigentarif:
Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5
Erscheinungsweise:
4 x im Jahr (15.3., 15.6., 15.9. und 15.12.)
Bezug:
Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten



STADTREINIGUNG.HAMBURG

DER BESTE MÜLL IST KEINER

„Deshalb landet Altpapier in der blauen Papiertonne –
und wird zu Neupapier!“

Mach's wie Liza aus Lokstedt: Nutze die blaue Altpapiertonne!



STADTREINIGUNG.HAMBURG

Papier

www.stadtreinigung.hamburg