

# MieterJournal

**EXPLOSION DER  
WOHNKOSTEN**  
Spurensuche nach Ursachen

**BOOM!!!**

Interview: **Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt**  
Stadtteil-Rundgang: **Karovierteil**  
Porträt: **Ingo Hannemann, Chef von Hamburg Wasser**

Flexibilität,  
Schnelligkeit,  
scharf  
kalkulierter Preis!

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



Europaweit!



## IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

### UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin  
Bewernick  
Disponent



Michael  
Bewernick  
Geschäftsführer  
Vorstandsmitglied  
der FAHO Hamburg

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

[info@1a-umzug.net](mailto:info@1a-umzug.net)

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

## Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

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

## Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im  
Mieterbund 10% Rabatt!

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

### Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



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

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

☎ 040 - 209 77 164

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg  
Wandsbeker Chaussee 116

# Umzüge

## 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



AAB Rudolf Bauer GmbH  
Allgemeiner Allround-  
umzugsservice

Tel. 040 / 6 77 14 69

Fax 040 / 66 21 81

E-Mail: [info@bauerumzug.de](mailto:info@bauerumzug.de)

Tonndorfer Weg 21-23

22149 Hamburg

Deutschland

# Editorial

Liebe Mitglieder,  
liebe Leserinnen  
und Leser,



der starke Anstieg der Durchschnittsmiete nach dem Mietenspiegel 2021 hat Ende letzten Jahres nicht nur in Hamburg, sondern auch bundesweit wie eine Bombe eingeschlagen.

Was ist geschehen? Das von der Fachwelt und überwiegend auch von der Politik bis vor kurzem in höchsten Tönen gelobte Hamburger Bündnis für das Wohnen wird plötzlich von heute auf morgen infrage gestellt.

Ohne Kenntnisse der Ursachen für den 2019 zunächst gering und im Jahre 2021 stark ausgefallenen Anstieg der Mietenspiegelmieten (siehe Seite 6) meinen Kritiker, in der Lage zu sein, den Daumen senken zu können. Viele, die in der Vergangenheit die hohen Fertigstellungszahlen des Senats für illusorisch gehalten haben und dann den abgeschwächten Anstieg der Mieten des Mietenspiegels 2019 zum Anlass nahmen, den Stopp des Wohnungsbaus wegen angeblicher Sättigung des Markts zu fordern, meinen jetzt, das Scheitern der Hamburger Wohnungsbaupolitik ausgemacht zu haben.

Bei aller berechtigten Kritik wird die naheliegende Frage nicht gestellt, wie die Mieten in Hamburg sich ohne den Wohnungsbauboom im vergangenen Jahrzehnt entwickelt hätten. Die Kritiker zeigen mit dem Finger auf den vermeintlich Schuldigen und ignorieren, dass die 80.000

Neubauwohnungen – davon rund 24.000 Sozialwohnungen – von Haushalten bezogen wurden, die ansonsten unversorgt geblieben wären. Sie wollen sich nicht eingestehen, dass die hochgerechnet gut 140.000 mit Wohnraum versorgten Bürgerinnen und Bürger Hamburgs ohne den Neubau die große Zahl der Wohnungssuchenden nicht nur erhöht, sondern

alle damit verbundenen sozialen und wirtschaftlichen Probleme verstärkt hätte.

Was man deshalb auf keinen Fall machen darf, ist, den aktuellen Mietenspiegel zum Anlass zu nehmen, den mühevollen Weg des dringend benötigten Wohnungsneubaus zu verlassen. Es ist aber auch kein Geheimnis, und darauf hat der Mieterverein zu Hamburg immer wieder hingewiesen, dass in

Hamburg nicht nur viele, sondern auch die richtigen Wohnungen gebaut werden müssen. Wohnungen, die für die meisten Hamburger Haushalte bezahlbar sind. Bekannt ist aber auch, dass der Wohnungsmarkt neben dem Neubau vor allem eine kluge und wirksame Regulierung der Bestandsmieten benötigt. Auch der vom Deutschen Mieterbund und unserem Verein geforderte befristete Mietestopp gehört dazu. Der Mieterverein zu Hamburg wird sich auch dafür einsetzen, dass aufgrund der bisherigen, bei der Erhebung und Gewichtung der Mietdaten gesammelten Erkenntnisse rechtssicher nachjustiert und im Mietenspiegel 2023 berücksichtigt werden.

Als Chefredakteur unseres Mieter-Journals möchte ich mich an dieser Stelle von Ihnen verabschieden, für Ihre Lesetreue danken und den Staffeln an meinen geschätzten Kollegen Dr. Rolf

Bosse weiterreichen. Mein besonderer Dank gilt auch dem Redaktionsteam für die vertrauensvolle und fruchtbare Zusammenarbeit in den zurückliegenden Jahren.

**Ihr Siegmund Chychla**  
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## Wohnraum für 140.000 Menschen gebaut

## Noch immer fehlen bezahlbare Wohnungen

### Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter: Marielle Eifler; Leserbrief
- 5 Einladung zur Mitgliederversammlung; hamburgener bauhefte (9): Fischerhaus in Blankenese; Wussten Sie ...

### Leben in Hamburg

- 6 Informationen zur Mitgliederversammlung
- 8 Titelstory: Mietenexplosion – auf der Suche nach den Ursachen
- 10 Interview zum Titelthema: Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt
- 12 Stadtteil-Rundgang (20): Karoviertel
- 14 Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (8): Geschichte der Davidwache
- 15 Neues Quartier auf der ehemaligen Wilhelmsburger Reichsstraße

### Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Instandsetzungsarbeiten
- 22 BGH-Urteile, Folge 75

### Politik & Wohnen

- 24 Neue Heizkostenverordnung
- 25 Service-Wohnen im Alter
- 26 Städtisches Vorkaufrecht gegen Bodenspekulation
- 27 Unendliche Geschichte: Schienenanbindung an den Osdorfer Born

### Vermischtes

- 28 Das Porträt: Ingo Hannemann, Chef von Hamburg Wasser
- 29 Buchtipps: Kindernaturführer; Kündigungskalender; Checkliste: Modernisierung; Zahl
- 30 Buchtipps: Lost Places; Bilderrätsel
- 31 Miete-Witz; Rätsel; Impressum



**Titelbild**

Explosion der Wohnkosten:  
Spurensuche nach Ursachen  
Illustration: Scheerer

# LESERBRIEF

## Mietenspiegel

Sehr geehrter Herr Chychla,

der entscheidende Faktor für den starken Anstieg der Mietenspiegelwerte 2021 ist nach meiner Einschätzung der hohe Anteil der Neuvertragsmieten von 46 Prozent. Wie Sie ja schon oft beklagt haben, liegen die Neuvertragsmieten durchschnittlich 50 Prozent über den jeweiligen Vergleichsmieten. Dies würde nur in Ausnahmefällen den geltenden Mietrechtsregelungen entsprechen. Mich würde interessieren, inwieweit bei der Berücksichtigung der Daten von Mietvertragsmieten eine Prüfung der Rechtmäßigkeit dieser Mieten erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen,

Manfred Schönwald

## Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrter Herr Schönwald,

Sie liegen genau richtig. Die Neuvertragsmieten treiben den Mietenspiegel in die Höhe. Zugleich sah sich das beauftragte Institut außerstande, die erhobenen Werte auf ihre Rechtmäßigkeit zu überprüfen. Dabei wissen wir: Die Mietpreisbremse wird systematisch ignoriert, und es gibt zu viele Ausnahmen, auf die sich Vermieter berufen können. Unsere politische Forderung lautet daher: Es muss eine wirksame Begrenzung der Neuvertragsmieten geschaffen werden! Wir unterstützen den Gesetzentwurf gegen Mietwucher aus Bayern, der am 11. Februar 2022 im Bundesrat beschlossen wurde. Und wir fordern alle Mieterinnen und Mieter auf, die einen Vertrag für eine neue Wohnung unterschreiben, die vereinbarte Miete zu prüfen. Mithilfe unseres kostenlosen Online-Checks geht das ganz einfach!

Mit freundlichen Grüßen

Siegmond Chychla, Vorsitzender

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



UND WAS  
MACHEN  
SIE SO?

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

*(mzh)* „Dieses Jahr steht das Jubiläum an: 15 Jahre beim Mieterverein zu Hamburg! Wahnsinn, wo ist nur die Zeit geblieben?“, fragt Marielle Eifler, stellvertretende Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg. Angefangen hat Eifler direkt nach dem Jura-Examen als Rechtsberaterin. Später übernahm sie die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des Mietervereins, stieg 2011 in die Vorstandstätigkeit ein und wurde 2015 zur Stellvertreterin des Vorsitzenden Siegmund Chychla gewählt. Sie ist in Düsseldorf geboren, ihr Vater ist Deutscher, die Mutter Französin. Eifler studierte in Augsburg, Köln und Straßburg und wurde schließlich in Hamburg sesshaft. Die 45-Jährige ist verheiratet und hat drei Kinder. Neben Familie und Beruf bleibe ihr nicht mehr viel Freizeit. Ihr Hobby sei Schlafen, erzählt Eifler schmunzelnd. Und das beste Mittel gegen schlechte Laune? Sport!

### Was lieben Sie an Ihrem Job beim Mieterverein?

Das Mietrecht kennt keine Konjunktur, ist immer im Fokus und als Mieterverein können wir direkt mitgestalten. Wir bekommen alle wichtigen Impulse in der Stadt mit, die Hamburgs Mieterinnen und Mieter betreffen. Wir können uns aktiv einbringen und mitreden, etwas bewegen. Das ist eine sinnstiftende Tätigkeit, die mich erfüllt und mir Spaß macht. Zudem freue ich mich jeden Morgen auf meine Kolleginnen und Kollegen – gerade in der Pandemie gibt mir das Halt. Wir haben noch so viel Potenzial und werden weiter danach streben, einen guten Job für unsere Mitglieder zu machen!

### Was essen Sie zum Frühstück?

Frischkornbrei. Das hält satt bis mittags. Ein Kollege meint, es sei „Schweinefutter“ – zugegeben, die Konsistenz sieht in der Tat so aus.

### Feueralarm: Was retten Sie aus ihrer Wohnung?

Meine drei Kinder! Die Fotoalben. Die Feldpost und das Selbstporträt meines Großvaters. Mein Handy, muss ich gestehen, aber das ist sowieso immer „am Mann, also an der Frau“.

### Worüber können Sie lachen?

Asterix und Obelix.

### Wohin würden Sie morgen früh verreisen?

Mit meinem Mann nach Florida. Mit meinen Kindern nach Lacanau. Mit meinen Freundinnen nach Paris, eine Freundin besuchen – endlich mal wieder.



Marielle Eifler und Dr. Rolf Bosse, Vorstand des Mietervereins

## Sprechstunde des Vorstands

**Wann?** Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt. Nächste Termine: 4. April, 2. Mai, 13. Juni

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

## Einladung

### Einladung zur Mitgliederversammlung des Mietervereins zu Hamburg von 1890 r. V.

am Donnerstag, 21. April 2022, 17 Uhr, Saal 4 des Congress Center Hamburg (CCH), Messeplatz 1, 20357 Hamburg. Einlass ab 16.15 Uhr. Die Mitgliederversammlung ist geplant als Zwei-G-Plus Veranstaltung im Sinne der Hamburgischen SARS-CoV-2-Eindämmungsverordnung. Es herrscht Maskenpflicht. Nach derzeitigem Stand benötigen Sie einen Nachweis über Ihren Impfstatus sowie gegebenenfalls ergänzend einen aktuellen, zertifizierten Corona-Testnachweis (Zwei-G-Plus-Status).

#### Tagesordnung:

- |  |  |
|--|--|
| 1. Eröffnung und Begrüßung der Gäste sowie Ehrungen langjähriger und verdienter Mitglieder   | 7. Entlastung des Vorstands und der Kassenprüferinnen  |
| 2. Referate des DMB-Präsidenten Lukas Siebenkotten und von DMB-Direktorin Dr. Melanie Weber-Moritz zu aktuellen mieten- und wohnungspolitischen Fragen | 8. Vorstandswahlen   |
| 3. Geschäftsbericht des Vorsitzenden Sigmund Chychla   | 9. Kassenprüferwahlen  |
| 4. Kassenbericht der Schatzmeisterin   | 10. Beschluss über die Änderung der Satzung  |
| 5. Bericht der Kassenprüferinnen   | 11. Beschluss über die Anpassung der Mitgliedsbeiträge   |
| 6. Aussprache zu den Tagesordnungspunkten 3 bis 5  | 12. Schlussworte des Vorsitzenden  |
|  | 13. Anträge zur Tagesordnung müssen dem Vereinsvorstand spätestens am 7. April 2022 vorliegen (§ 12 Ziffer 1 der Vereinssatzung) |

Wir freuen uns auf Ihr Kommen und bitten Sie wegen der pandemiebedingten Einlass-Formalitäten um rechtzeitiges Erscheinen! Es wird bestimmt ein anregender und informativer Abend im schönen Ambiente des völlig neugestalteten CCH. Als Dank für Ihre Teilnahme an der Versammlung erhalten Sie vor Ort kleine, aber nützliche Präsente. Bei deren Auswahl haben wir besonderen Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Zeigen Sie am Veranstaltungstag bitte Ihren Mitglieds- sowie Personalausweis vor.

Sigmund Chychla, Vorsitzender  
Marielle Eifler, Stellvertretende Vorsitzende

## Wussten Sie ...

### **... dass der Komponist Johannes Brahms in der Caffamacherreihe geboren wurde?**

(sd) Die Caffamacherreihe liegt in der Neustadt, eingebettet zwischen Dammtorwall und ABC-Straße. Der Name hat allerdings nichts zu tun mit dem aromatischen Heißgetränk. Als Caffamacher bezeichnete man im norddeutschen Raum Weber, die den sogenannten Caffa herstellten, einen feinen Samtstoff mit eingewebten Blumenornamenten. Der berühmte Komponist Johannes Brahms (1833-1897) verbrachte seine frühen Kinderjahre in der Straße. Sein Geburtshaus (Foto) wurde 1943 im Zweiten Weltkrieg zerstört. Bis ins 19. Jahrhundert waren in der eng mit Fachwerkhäusern und Werkstätten bebauten Caffamacherreihe verschiedene Gewerke beheimatet. Im Volksmund wurde das labyrinthartige Gebiet mit den schmalen Gassen und Hinterhöfen Gängeviertel genannt. In den 1960er-Jahren wich der größte Teil der historischen Gebäude dem Neubau von Büro- und Geschäftshäusern. Der Künstlerinitiative „Komm in die Gänge“ gelang es, den für 2009 geplanten Abriss des restlichen Ensembles zu verhindern. Nach abgeschlossener Sanierung 2015 dürfen sich die Mieterinnen- und Mieter des Gängeviertels dank öffentlicher Förderung über dauerhaft günstige Mieten freuen.



Foto: Archiv Deh

## hamburger bauhefte

### **Fischerhaus mit Elbblick**

(vs) Das reetgedeckte Fischerhaus im Blankeneser Treppenviertel ist nicht nur ein Kleinod aus längst vergangenen Zeiten, sondern gewährt auch einen einzigartigen Blick auf den Fluss. Urkundlich

erwähnt wurde das Bauwerk erstmals im Jahr 1709. Doch dank einer vom Denkmalschutzamt in Auftrag gegebenen Prüfung steht fest, dass das Holzgerüst im westlichen Teil kurz nach 1570 erstellt wurde. Durch zahlreiche Umbaumaßnahmen im Lauf der Zeit besteht das Fischerhaus aus Bauteilen unterschiedlicher Epochen. Der Historiker Holmer Stahncke erzählt nicht nur die Geschichte eines der ältesten noch erhaltenen Wohngebäude Hamburgs, sondern ordnet dessen Nutzung auch in den historischen Kontext ein. Wo früher Fischer-

familien lebten, befanden sich im 20. Jahrhundert fünf sogenannte „Lüttwohnungen“ für die ärmere Klientel. Der im ausgehenden 19. Jahrhundert erfolgte Niedergang des „pittoresk am Geesthang gebauten Fischerdorfs“ wurde von einer anderen Entwicklung kontrastiert: Wohlhabende Hamburger Kaufleute entdeckten Blankenese als geeigneten Standort für ihre Sommerresidenz. Das alte Fischerhaus an der Elbterrasse 4-6 wurde zuletzt als Heimatstube und Altenbegegnungsstätte genutzt und wird derzeit für 3,4 Millionen Euro denkmalschutzgerecht saniert.



Holmer Stahncke:  
Das Fischerhaus in Blankenese,  
hamburger bauhefte 38, Schaff-Verlag,  
Hamburg 2021, 60 Seiten, 9 Euro



## Mitgliederversammlung 2022

**Wieder einmal findet die Mitgliederversammlung des Mieterverein zu Hamburg statt – doch noch nie waren die Vorzeichen so besonders wie dieses Mal.**

(mzh) Nicht nur, dass durch die nach wie vor andauernden Folgen der Corona-Pandemie strengen Hygienemaßnahmen beachtet werden müssen; die Mitgliederversammlung findet darüber hinaus mit einiger Verspätung statt. So musste die Veranstaltung vom üblichen Termin im November in den April verlegt werden, um möglichst günstige „pandemische Bedingungen“, also niedrige Inzidenzen und hohe Impf- und Boosterquoten, vorzufinden.

Ein angenehmer Nebeneffekt dürfte sein, dass sowohl die An- als auch die Abreise zum Congress Center Hamburg (CCH) am Dammtor bei Tageslicht möglich ist. Darüber hinaus ist mit milden Frühlingstemperaturen zu rechnen – allen Mitgliedern, die vor dem Einlass ab 16.15 Uhr noch Zeit mitbringen, sei deshalb ein Spaziergang durch „Planten un Blumen“ ans Herz gelegt!

Leider erlaubt das Hygienekonzept weder Getränke noch Snacks. Hunger und Durst sollten also vor der Veranstaltung hinreichend gestillt sein. Dafür entschädigt der Veranstaltungsort, das modernisierte CCH, mit seinen attraktiven optischen Reizen. Zum Saal 4 geht es durch das großzügige

Foyer, das über den neu gestalteten Zugang vom Park her erreicht wird. Statt mit dem Auto empfiehlt sich die Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Nach Abgabe der Garderobe und Check-In (Überprüfung des Mitgliedsstatus, sowie der Zugangsvoraussetzung nach Hamburgischer SARS-CoV-2-Eindämmungsverordnung) darf mit Maske und Abstand Platz genommen werden. Sodann beginnt das Programm, wie in der Einladung auf Seite 5 beschrieben, mit der Begrüßung durch unseren Vereinsvorsitzenden Siegmund Chychla. Neben den erforderlichen Vereinsformalitäten (Geschäftsbericht, Kassenbericht, Entlastung des Vorstands und der Kassenprüferinnen) sollen auch Vorstand und Kassenprüfer neu gewählt werden.

Ein wichtiges Thema ist die Änderung der Satzung, die aufgrund von Anforderungen der Finanzbehörde in marginalem Umfang notwendig wird. Bei dieser Gelegenheit sollen einige Klarstellungen vorgenommen werden. Der Mieterverein zu Hamburg als gemeinnütziger Verein muss dies auch in seiner Satzung zum Ausdruck bringen. Die geänderten Passagen (in roter Schrift) können Sie nebenstehend nachvollziehen. Der Abdruck der gesamten Satzung würde hier den Rahmen

sprengen. Stattdessen kann die Satzung auf der Internetseite des Mieterverein zu Hamburg oder in unserer Geschäftsstelle eingesehen werden. Auch eine Beschlussfassung über die Anpassung der Mitgliedsbeiträge zum Jahresbeginn 2023 soll erfolgen. Nachdem die Beiträge seit 2013 unverändert geblieben sind, soll nunmehr eine moderate Erhöhung um sechs Euro erfolgen. Die Beitragsanhebung bleibt deutlich unterhalb der Steigerung des Lebenshaltungskostenindex seit 2013.

Besonders erfreulich ist, dass sowohl der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, als auch die Bundesdirektorin, Dr. Melanie Weber-Moritz, zugesagt haben, zu den versammelten Mitgliedern zu sprechen. Das Thema Mieten und Wohnen ist eines der beherrschenden Themen auf der politischen Bühne – nicht nur in Hamburg und der Bundesrepublik Deutschland, sondern in ganz Europa. Umso herzlicher laden wir alle Mitglieder zur Teilnahme an diesem sicherlich interessanten und spannenden Abend ein! Vor dem Hintergrund der geltenden Hygienebedingungen bitten wir um Anmeldung, gerne per **E-Mail (info@mieterverein-hamburg.de)**, Fax (040/87979-110) oder per Brief. ■

## Satzung

### § 1 Name und Sitz\*

Keine inhaltliche Änderung

### § 2 Vereinszweck\*

- Zweck des Vereins ist die Förderung der Verbraucherberatung und des Verbraucherschutzes. Der Satzungszweck wird verwirklicht insbesondere durch:**
  - Förderung, Wahrung und Vertretung der Interessen der Mieter und Untermieter von Groß-Hamburg und den nahen Randgebieten von Schleswig-Holstein und Niedersachsen,
  - auf den Vereinszweck bezogene Beratung von Mitgliedern und Nennung von Auskunftsstellen für Miete- und Wohnungsfragen gemäß den dafür festgesetzten Richtlinien,
  - Verbraucherberatung, Vorträge und Versammlungen,
  - Einflussnahme auf Gesetzgebung und Verwaltung,
  - Förderung aller auf Beschaffung gesunder, billiger Wohnungen gerichteter Bestrebungen,
  - enge Zusammenarbeit mit anderen Verbraucherverbänden,
  - Vermittlung einer Vereinszeitschrift.
- Der Verein verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung.**
- Parteilpolitische und religiöse Bestrebungen, ebenso wie ein wirtschaftlicher Betrieb, sind ausgeschlossen (§ 21 BGB).**
- Zur Erfüllung seiner Aufgaben kann der Verein alle dazu notwendig erscheinenden Maßnahmen, auch solche wirtschaftlicher Art, ergreifen.**

### § 3 Vereinsziele\*

- Der Verein ist selbstlos tätig; er verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke. Mittel des Vereins dürfen nur für satzungsmäßige Zwecke verwendet werden.**
- Die Mitglieder erhalten keine Zuwendungen aus den Mitteln des Vereins.**
- Es darf keine Person durch Ausgaben, die dem Zwecke des Vereins fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden.**

### § 4 Erwerb der Mitgliedschaft

Keine inhaltliche Änderung

### § 5 Aufnahme, Austritt, Ausschluss, Streichung von der Mitgliederliste

- Die Aufnahme erfolgt durch den Vorstand aufgrund einer schriftlichen Anmeldung.**
- Die Mitgliedschaft erlischt durch Kündigung, Ausschluss oder Tod. Eine Rückzahlung entrichteter Beiträge entfällt.**
- Die Kündigung, welche durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen hat, ist nur mit Vierteljahresfrist für das Ende eines Kalenderjahres zulässig. Das Mitglied kann nicht für einen früheren Termin als das Ende des übernächsten Kalenderjahres nach seinem Eintritt kündigen.**
- Über den Ausschluss und die Streichung von der Mitgliederliste entscheidet der Vorstand. Der Ausschluss kann – nicht muss – erfolgen, wenn**
  - das Verhalten des Mitgliedes sich nicht mit den Zielen und Zwecken des Vereins vereinbaren lässt. Das Mitglied kann innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Ausschlussbeschlusses Beschwerde an die Mitgliederversammlung einlegen. Bis zur Entscheidung über die Beschwerde können Mitgliederrechte nicht ausgeübt werden.
  - das Mitglied mit mehr als einem halben Jahresbeitrag trotz Aufforderung zur Zahlung im Rückstand ist.
  - das Mitglied kann von der Mitgliederliste gestrichen werden, wenn es unbekannt verzogen und mit einem halben Jahresbeitrag im Rückstand ist. Die Streichung wird mit dem Vorstandsbeschluss wirksam.
  - die Verpflichtung zur Zahlung der Beiträge bis zum nächst zulässigen Kündigungstermin bleibt durch den Ausschluss oder die Streichung von der Mitgliederliste unberührt.

### § 6 Rechte und Pflichten der Mitglieder

Keine inhaltliche Änderung

### § 7 Beiträge

Keine inhaltliche Änderung

### § 8 Organe des Vereins

Keine inhaltliche Änderung

### § 9 Vorstand\*

- Der Vorstand, der von der Mitgliederversammlung mit einfacher Mehrheit gewählt wird, besteht aus 7 (sieben) Mitgliedern:**
  - dem Vorsitzenden,
  - dem stellvertretenden Vorsitzenden,
  - dem 1. Schriftführer,
  - dem 2. Schriftführer,
  - dem Schatzmeister,
  - Beisitzer,
  - Beisitzer
- Die Mitgliederversammlung kann auf Vorschlag des Vorstandes einen Ehrenvorsitzenden sowie Ehrenvorstände mit dem Recht der Teilnahme an den Vorstandssitzungen ohne Stimmrecht unbefristet wählen.**
- Der Vorstand kann weitere Beisitzer berufen, die von der nächsten Mitgliederversammlung bestätigt werden müssen.**
- Gesetzlicher Vorstand im Sinne des § 26 BGB sind der Vorsitzende, der**

stellvertretende Vorsitzende und der 1. Schriftführer. Zwei von ihnen sind gemeinschaftlich vertretungsberechtigt.

- Die Amtsdauer des Vorstandes beträgt drei Jahre. Für ein Vorstandsmitglied, das während der Amtszeit ausscheidet, kann der Vorstand ein Mitglied berufen, welches der Bestätigung durch die nächste Mitgliederversammlung bedarf. Der Vorstand bleibt nach Ablauf der Wahlperiode bis zur Neubesetzung eines Vorstandes im Amt.**
- Die zwischenzeitliche Amtniederlegung eines Vorstandsmitgliedes bedarf der Schriftform, sofern sie nicht in einer Mitgliederversammlung oder in einer Vorstandssitzung zu Protokoll erklärt wird.**
- Der Vorstand entscheidet über Grundsatzangelegenheiten des Vereins, zum Beispiel über die Einberufung der Mitgliederversammlung, den Ausschluss von Mitgliedern, den Geschäftsverteilungsplan sowie die Bestellung des Geschäftsführers. Der Geschäftsführer ist für die Angelegenheiten des Vereins zuständig, soweit sie nicht nach der Satzung einem anderen Organ des Vereins übertragen sind. Näheres regelt der Anstellungsvertrag. Der Vorstand kann eine Beitragsordnung erlassen und ergänzend zu § 11 Ziffer 1. e) allgemeine Regelungen über Beitragsermäßigungen und Zahlungsmodalitäten treffen. Er kann ein Kuratorium berufen, dessen Aufgabe durch Vorstandsbeschluss festgelegt wird.**
- Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend sind. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit gefasst, bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden bzw. seines Stellvertreters. Beschlüsse sind Niederschriften zu fertigen, die von allen an der Vorstandssitzung beteiligten Vorstandsmitgliedern zu unterzeichnen sind. Im Falle der Verhinderung eines oder mehrerer Vorstandsmitglieder kann dessen oder deren Unterschrift durch die Unterschrift eines anderen Vorstandsmitgliedes ersetzt werden.**
- Soweit Vorstandsmitglieder gleichzeitig im Verein angestellt oder freie Mitarbeiter sind, besteht die Befreiung vom Verbot des § 181 BGB insoweit, als Art und Umfang ihrer Tätigkeit im Verein zu regeln sind.**
- Vorstandsmitglieder und Vereinsrepräsentanten werden vom Verein von allen Ansprüchen des Vereins und von Dritten freigestellt, die sich persönlich gegen sie aufgrund einer Tätigkeit für den Verein ergeben. Der Verein wird gegen sie geltend gemachte Ansprüche auf Kosten des Vereins abwehren oder befriedigen. Das gilt nicht für Ansprüche, die durch grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln entstehen.**

### § 10 Mitgliederversammlung

Keine inhaltliche Änderung

### § 11 Beschlusskompetenz der Mitgliederversammlung\*

- Die Mitgliederversammlung hat zu beschließen über:**
  - Geschäftsbericht,
  - Kassenbericht,
  - Entlastung des Vorstandes,
  - Wahl des Vorstandes und der Rechnungsprüfer,
  - Beitragsfestsetzung,
  - Satzungsänderungen,
  - Auflösung des Vereins.
- Die Mitgliederversammlung ist stets beschlussfähig. Sie beschließt mit einfacher Mehrheit.**
- Beschlüsse für f) und g) bedürfen einer Mehrheit von 3/4 (drei Viertel) der anwesenden Mitglieder. Über den Verlauf der Versammlung ist eine Niederschrift zu fertigen, die vom Versammlungsleiter, dem Protokollführer und zwei anwesenden Vereinsmitgliedern zu unterzeichnen ist.**
- Vorab Satzungsänderungen sind den zuständigen staatlichen Behörden zur Klärung der Genehmigungsfähigkeit mitzuteilen.**

### § 12 Anträge zur Mitgliederversammlung\*

Keine inhaltliche Änderung

### § 13 Vorstandsmitglieder\*

Keine inhaltliche Änderung

### § 14 Rechnungsprüfer

Keine inhaltliche Änderung

### § 15 Geschäftsjahr\*

Keine inhaltliche Änderung

### § 16 Gerichtsstand

Keine inhaltliche Änderung

### § 17 Auflösung des Vereins\*

Keine inhaltliche Änderung

### § 18 Vermögen des Vereins bei Auflösung\*

Bei Auflösung des Vereins oder bei Wegfall steuerbegünstigter Zwecke fällt das Vermögen an den Deutschen Mieterbund e. V., der es unmittelbar und ausschließlich für gemeinnützige Zwecke zu verwenden hat. Beschlüsse des Vereins über die künftige Verwendung des Vermögens dürfen erst nach Einwilligung des Finanzamtes ausgeführt werden.

Beschlossen in der Mitgliederversammlung vom 25.04.1963

Geändert in der Mitgliederversammlung vom 10.11.1970

Geändert in der Mitgliederversammlung vom 31.01.1980

Geändert in der Mitgliederversammlung vom 13.12.1982

Geändert in der Mitgliederversammlung vom 11.11.1991

Geändert in der Mitgliederversammlung vom 26.11.2009

Diese Satzung wurde in der Mitgliederversammlung vom 21.04.2022 beschlossen

# EXPLOSION DER WOHNKOSTEN

Spurensuche nach Ursachen

Von Volker Stahl

**Obwohl der Hamburger Senat seit Jahren das Mantra „bauen, bauen, bauen“ in einer Endlosschleife wiederholt, ist eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt nicht in Sicht. Im Gegenteil: Laut aktuellem Mietenspiegel hat sich das Wohnen in der Hansestadt binnen zwei Jahren um 7,3 Prozent verteuert – mithin der stärkste Anstieg seit 2011. Hamburgs Mieterinnen und Mieter sind geschockt, die für den Wohnungsbau zuständige Senatorin ist konsterniert, die Opposition tobt und meint, so Heike Sudmann von der LINKEN, die Wohnungs- und Mietenpolitik des Senats sei „krachend gescheitert“. Das *MieterJournal* nennt die Gründe für die Explosion der Wohnkosten.**

Der „Urknall“ kam ebenso überraschend wie wichtig. Als Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt (SPD) am 13. Dezember 2021 bei der Präsentation des neuen Mietenspiegels vor einer ausgewählten Journalistenrunde die Steigerung der Mieten um 7,3 Prozent verkünden musste, reagierten die von dieser Kostenexplosion Betroffenen geschockt. Denn die Mieterinnen und Mieter der 563.000 Hamburger Wohnungen, für die der Mietenspiegel relevant ist, ahnten: Das Wohnen wird noch teurer! Wohl wahr: Normalerweise sei davon auszugehen, dass nach Veröffentlichung des neuen Mietenspiegels knapp einem Viertel der Haushalte früher oder später eine Mieterhöhung in den Briefkasten flattere, weiß Mietervereins-Geschäftsführer Dr. Rolf Bosse aus langjähriger Erfahrung.

## Geschockte Mieterinnen und Mieter

Doch wie konnte es soweit kommen? Galt doch bisher das Hamburger „Bündnis für das Wohnen“, das Senat, SAGA, Wohnungswirtschaft und Mietervereine 2016 schmiedeten, bundesweit als vorbildlich. 10.000 jährlich genehmigte Wohnungen seit der Gründung können sich wahrlich sehen lassen. Zu Recht verweist der Senat am 21. Januar in seiner Antwort auf eine Kleine Schriftliche

Anfrage auf seine Erfolge: „Seit 2011 konnten beinahe 116.500 Wohnungen per Genehmigung auf den Weg gebracht werden.

Etwa 77.000 Wohnungen wurden von 2011 bis 2020 fertiggestellt, mehr als ein Viertel davon als geförderter Wohnraum mit günstigen Eingangsrenten.“

## Viele Familien finden keine geeignete Wohnung

Das Problem: Trotz aller Bemühungen sind Wohnungen in der weiter wachsenden Hansestadt immer noch knapp und werden immer teurer. Betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis 2019 noch 8,66 Euro, so waren es zwei Jahre später bereits 9,29 Euro. Die hohen Angebotsrenten in deutschen Großstädten sorgen dafür, dass sich vor allem Familien den Umzug in eine neue Wohnung oftmals kaum noch leisten können. In Städten wie Frankfurt, Berlin, Stuttgart und Hamburg seien „mehr als 4.000 Euro Haushaltseinkommen für moderate Wohnkostenbelastung nötig“, hat das Portal immowelt errechnet. Netto wohl gemerkt! In München müsse ein Haushalt 5.733 Euro netto verdienen, um sich die Miete von im Median 1.720 Euro leisten zu können. In Hamburg (Median: 1.220 Euro) ist ein Haushaltseinkommen von 4.067 Euro erforderlich. „Die hohen Preise bei Neuvermietungen sorgen in Großstädten für weniger Mobilität auf dem Wohnungsmarkt: Eltern können sich den Umzug in eine familienaugliche Wohnung nicht leisten, umzugswillige Senioren hingegen verbleiben verständlicherweise in geräumigen Wohnungen mit günstigen Altverträgen“, erläutert Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, Geschäftsführer von immowelt, die Folgen. Diese Immobilität lasse das ohnehin knappe Angebot am Wohnungsmarkt weiter zurückgehen.

## Kritik an der Mietenspiegel-Methodik

Die Gründe für die Misere auf dem Hamburger Wohnungsmarkt sind vielschichtig. Ein Faktor sei die dem Mietenspiegel zugrundeliegende Methodik bei der Auswertung der 13.556 Datensätze, meint Mietrechtsexperte Dr. Bosse: „Davon handelt es sich bei 46 Prozent um Neuvertragsrenten. Das ist der höchste Wert seit 2011. Bemerkenwerterweise entfielen im Jahr 2019 auf die

Neuvertragsrenten lediglich 32 Prozent der berücksichtigten Datensätze, das war der niedrigste Wert seit 2011.“ Es könne daher kein Zufall sein, dass der Anstieg im Mietenspiegel 2021 der höchste seit 2011 ist, während der des Jahres 2019 der niedrigste ist. „Zu kritisieren ist der hohe Anteil der Neuvermietungsrenten auch deshalb, weil nach Auskunft des Senats dies nicht den tatsächlichen Anteil der Neuvermietungsrenten an den insgesamt veränderten Mieten während des Betrachtungszeitraums abbildet. Wir müssen davon ausgehen, dass Neuvermietungsrenten in überproportionalem Maß berücksichtigt wurden. Im Gegensatz dazu wurden die Anteile der Wohnungen von SAGA und Genossenschaften entsprechend dem realen Anteil am Wohnungsmarkt reduziert“, sagt Dr. Bosse.

Es seien demnach tendenziell günstige Wohnungen entsprechend ihrem realen Anteil berücksichtigt worden, tendenziell teure Wohnungen hingegen mutmaßlich überrepräsentativ. Aller Kritik zum Trotz hält der Mieterverein am Mietenspiegel fest. „Den Mietenspiegel aufgrund der gegebenen Ungeheimheiten zu verwerfen, hieße, das Kind mit dem Bade auszuschütten“, so Dr. Bosse, „stattdessen setzen wir uns im Arbeitskreis Mietenspiegel dafür ein, dass solche Fehler künftig vermieden werden.“

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist das Fehlen von ausreichend Sozialwohnungen. Diese werden im Mietenspiegel zwar nicht erfasst, aber fehlen an allen Ecken, vor allem mitten in der Stadt. Hamburg hat so wenige Sozialwohnungen wie noch nie in der Nachkriegsgeschichte. 2020 waren es nur noch 75.605. Zum Vergleich: 2011 waren es 98.495, im Jahr 2001 sogar noch 151.407.

„Der Schwund an Sozialwohnungen erhöht den Druck auf den freien Wohnungsmarkt und trägt zum Anstieg der Mieten ganz erheblich bei. Denn Geringverdiener und Bezieher mittlerer Einkommen können sich keine der fertiggestellten freifinanzierten Neubauwohnungen leisten“, sagt Dr. Bosse. So gerieten insbesondere die günstigen Baualterklassen zwischen 1948 und 1977 unter Druck, deren Vermieter könnten wiederum höhere Mietpreise aufrufen. „Wir haben nicht nur zu teure Wohnungen, es fehlt auch absolut an Wohnraum in Hamburg. Laut Schätzung des Mietervereins fehlen mindestens 40.000 Wohnungen“, so Dr. Bosse.



In Hamburg gebe es aktuell nur noch 113.000 Wohnungen mit Quadratmeter-Mieten unter 6,80 Euro, kritisierte die wohnungspolitische Sprecherin von DIE LINKE, Heike Sudmann, im Januar in der Debatte über die Wohnungspolitik in der Hamburgischen Bürgerschaft. Zudem sei der vom Senat propagierte Drittel-Mix mit einem Drittel Sozialwohnungen bei allen Neubauprojekten eher ein Viertel-Mix, rechnete Sudmann vor und forderte, künftig nur noch Sozialwohnungen zu bauen. Martina Köppen von der SPD entgegnete: „Sollen etwa alle 7.000 in Oberbillwerder entstehenden Einheiten Sozialwohnungen sein? Ist das Stadtentwicklung?“ Köppen verwies ferner darauf, dass in den knapp zehn Jahren der CDU-geführten Senate die Zahl der Sozialwohnungen von rund 150.000 auf 99.000 gefallen sei. Sprich: Die CDU sei schuld an der Misere, nicht die seit 2011 unter Federführung der Sozialdemokraten agierenden Senate. Derweil haben auch die Christdemokraten den sozialen Sprengstoff, der sich hinter der Wohnungsknappheit verbirgt, entdeckt. So empfahl deren Bürgerschaftsabgeordnete, Dr. Anke Frieling, den Fokus künftig stärker auf „günstiges Wohnen“ zu legen: „Die Stadt muss selber tätig werden.“ Ihre Empfehlung: Die städtische SAGA solle den erwirtschafteten Gewinn in Höhe von 25 Millionen Euro in den Wohnungsbau investieren, statt damit den Haushalt der Stadt zu sanieren.

### Hohe Baukosten und knappe Grundstücke

Doch nicht alle Gründe für die Verteuerung des Wohnens sind hausgemacht. Die hohen Baukosten zum Beispiel. Die Preise für Bauholz haben sich 2021 fast verdoppelt, Kunst- und Dämmstoffe sind 30 bis 40 Prozent teurer geworden, Stahl 70 Prozent. Die Baupreise in Deutschland werden voraussichtlich auch in diesem Jahr zulegen, prognostiziert der Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes. Ein weiteres Problem ist das knappe Grundstücksangebot. So heißt es auf der Website der IBA Hamburg: „Derzeit sind keine Grundstücke für Investoren ausgeschrieben.“ Nur im Elbinselquartier (vier Angebote) und im Wilhelmsburger Rathausviertel (drei Angebote) sind neue Baufelder mit rund 600 Wohnungen für Baugemeinschaften inseriert.

Auf dem Internetportal immoscout waren Anfang Februar dieses Jahres 84 Grundstücke

im Angebot – teilweise zu Mondpreisen. So soll ein 860 Quadratmeter großes Grundstück in Volksdorf 1.295.000 Euro kosten, zuzüglich Maklercourtage und Grunderwerbssteuer! Exakt genauso viel wird für eine Baufläche in Wandsbek (Marienthal) aufgerufen, für den Preis gibt es aber immerhin 1.064 Quadratmeter. Sogar in Stadtteilen wie Lurup, die nicht als besonders attraktiv gelten, kostet ein 894 Quadratmeter großer Baugrund 909.000 Euro. Das Grundstück ist noch mit Altbestand bebaut, der für die Erstellung des vom Makler avisierten „Vier-Familienhauses“ womöglich abgerissen werden müsste, was das Bauen zusätzlich verteuern würde. Realistisch ist, dass an diesem Ort hochpreisiges Wohnungseigentum entsteht, aber wohl kaum bezahlbarer Wohnraum für Mieter.

### 1,295 Millionen Euro für 540 Quadratmeter

Ein Angebot auf immonet schießt den Vogel ab: „Rarität in Groß Flottbek“: 540 Quadratmeter für 1.295.000 Euro! Das scheint der Standardpreis für überteuerte Grundstücke zu sein. Wer so eine Immobilie besitzt, kommt nicht mehr in Versuchung, Lotto zu spielen. Was kann die Stadt in Anbetracht dieser Wahnsinnspreise tun? Der Rat von Dr. Rolf Bosse lautet: „Hamburg sollte im Sinne der Baulandmobilisierung prüfen, welche Anstrengungen unternommen werden können, um mehr Grundstücke zu erwerben und diese dann konsequent im Wege des Erbbaurechts an diejenigen vergeben, die dort nach den Kriterien der Volksinitiative ‚Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig‘ Wohnraum errichten wollen. Das bedeutet: zur Neuvermietungsmiete von 6,90 Euro je Quadratmeter.“

Doch nicht genug der Horrormeldungen, denn auch die „zweite Miete“ steigt, wofür vor allem die ausufernden Energiepreise verantwortlich sind. Aber nicht nur, so die Erfahrungen des Mietervereins. Auch deren Experten beobachten, dass insbesondere im Neubau ein ganz erheblicher Anteil der Miete durch die Betriebskosten erzeugt wird: Immer neue Wartungsverträge für Gebäudeautomation wie Lüftung, Brandschutz oder Beleuchtung treiben die Belastungen hoch. Vermieter aller Branchen, auch Genossenschaften, scheinen kein Gespür dafür zu haben, die Verträge, die sie schließen, auch auf Wirtschaftlichkeit hin zu prüfen. Anders

lässt sich nicht erklären, dass zum Beispiel die Wartung einer Lüftungsanlage für 21 Wohnungen über 2.000 Euro Lohnkosten verursachen soll – das entspricht Tätigkeiten im Umfang von 38 Stunden, die nachweislich nicht in dem Objekt zugebracht wurden. Sinkende Heizkosten im energetisch optimierten Neubau werden so durch zusätzliche Betriebskosten aufgeessen.

### Und dann noch: Inflation und Gier

Ein weiterer Faktor ist die galoppierende Inflation, deren Preissteigerungen doppelt bei den Mietern ankommen – nicht nur die Kosten für den täglichen Verbrauch steigen, sondern in der Folge auch die Mieten. Die Inflation trifft alle Konsumenten, besonders betroffen sind dabei Arbeitnehmer mit geringem Einkommen, Rentner und Empfänger von Sozialleistungen. Laut Paritätischem Armutsbericht 2021 stieg die Armutsquote der Menschen von 14,7 Prozent (2011) auf 17,8 Prozent (2020). Die Bezüge von Rentnern und Transferempfängern werden in der Regel erst später an die Inflation angepasst, sodass sie erst einmal mit dem auskommen müssen, was sie bisher hatten. „Das sind zugleich diejenigen, die hauptsächlich in Wohnungen leben, die in einem energetisch schlechten Zustand sind. Daher steigen ihre Belastungen durch die steigenden Heizkosten ebenfalls überproportional“, so Dr. Bosse.

Zu unguter Letzt ist da noch die Gier einiger Vermieter. „Wir erleben in unserer Beratungspraxis oft, dass insbesondere private Vermieter den Eindruck haben, ihre Wohnung zu günstig vermietet zu haben“, berichtet Dr. Bosse. Mit der Begründung, die vor kurzem neu vermietete Nachbarwohnung erziele einen deutlich höheren Mietzins, wollten diese nachziehen – auch wenn der Mietenspiegel das gar nicht hergebe. Mit üblen Folgen, so Dr. Bosse: „Mit ihrer Renditeerwartung spornen sich die Akteure des Wohnungsmarkts gegenseitig an, Mieten zu steigern.“ Wohin das ohne rechtliche Grenzen führt, kann man besonders gut bei den keiner Regulierung unterworfenen Garagenstellplätzen beobachten, die in manchen Gegenden einen absurden Preisanstieg hinter sich haben. „Der Vergleich zeigt, wie wichtig ein soziales Mietrecht ist, welches die Gier, die offenbar jedem Menschen innewohnt, zügelt“, resümiert Dr. Bosse. ■

## Interview: Dr. Dorothee Stapelfeldt, Stadtentwicklungssenatorin „Methodik des Mietenspiegels gehört auf den Prüfstand“

Über den überraschend starken Anstieg der Mieten im Hamburger Mietenspiegel 2021 sprach MJ-Redakteur Volker Stahl mit Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.



Foto: Senatskanzlei / Daniel Reinhardt

**Bundesweit werden das Hamburger Bündnis für das Wohnen und die hohen Wohnungsbauzahlen als vorbildlich angesehen. Die Steigerung des Mietenspiegels um 7,3 Prozent kommt deshalb unerwartet. Hat Sie das auch überrascht?**

Dieses Ergebnis war tatsächlich auch aus meiner Sicht sehr überraschend, ja. Wir sehen zwar in vergleichbaren Großstädten ganz ähnliche Entwicklungen, doch diese Zahl liegt natürlich weit entfernt von dem, was ich mir für die Hamburger Mieterinnen und Mieter wünsche und wofür ich mich so nachdrücklich einsetze. Es gilt auf jeden Fall ganz entschieden, nicht nachzulassen in unseren Bemühungen, den Mietenspiegel zu entlasten. Auch der Mietenspiegel selbst muss meiner Auffassung nach in seiner Methodik noch einmal überprüft werden.

**Werden alle Bestandsmieten in Hamburg nunmehr um 7,3 Prozent steigen?**

Diese Sorge muss niemand haben. Die viel zitierten 7,3 Prozent in zwei Jahren sind, ebenso wie die 9,29 Euro Durchschnittsmiete, rein statistische Werte. Ausschlaggebend dafür, welche Miethöhe im Einzelfall zulässig ist, sind allein die Mieten vergleichbarer Wohnungen. Im Mietenspiegel gibt es dafür 81 Untergruppen beziehungsweise Felder. Und in mehr als der Hälfte dieser Felder, die auch mehr als die Hälfte der betrachteten Wohnungen repräsentieren, liegt der Anstieg unterhalb der 7,3 Prozent in zwei Jahren.

Es gibt auch keinen Automatismus, durch den Bestandsmieten nach der Veröffentlichung eines Mietenspiegels überhaupt steigen. Die Entscheidung darüber, wie viel Miete für eine Wohnung verlangt wird, treffen die Vermieterinnen und Vermieter innerhalb der gesetzlichen Grenzen selbst. Die städtische SAGA, viele Genossenschaften und zahlreiche andere Unternehmen oder Einzelpersonen in Hamburg handeln hier sozial verantwortlich und erhöhen höchstens moderat.

Gar keine Bedeutung haben die Werte aus dem Mietenspiegel übrigens für die rund 78.000 günstigen, mietpreisgebundenen Sozialwohnungen in Hamburg.

**Mit Hinweis auf den höchsten Anstieg des Mietenspiegels seit 20 Jahren behauptet die Linke in der Hamburgischen Bürgerschaft, die Wohnungsbaupolitik des Hamburger Senats sei gescheitert. Stimmt das?**

Wir haben in den vergangenen elf Jahren alles daran gesetzt, in Hamburg dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Ein Schlüssel dazu ist unsere erfolgreiche, kooperative Wohnungspolitik im Bündnis für das Wohnen in Hamburg zwischen den Verbänden der Wohnungswirtschaft, dem Senat und den Bezirken. Seit 2011 haben wir gemeinsam mehr als 116.000 neue Wohnungen

auf den Weg gebracht. Natürlich hat diese massive Erweiterung des Angebots in unserer wachsenden Stadt den Wohnungsmarkt entlastet. Zumal im sogenannten Drittmix gebaut wurde, also in vielen Projekten ein Drittel geförderter Wohnraum entstanden ist. Knapp 24.000 Sozialwohnungen wurden so seit 2011 neu gebaut und bereits bezogen. Weitere rund 4.000 bewilligte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung sind derzeit im Bau. All diese Wohnungen leisten einen klaren Beitrag für bezahlbares Wohnen in Hamburg. In den Mietenspiegel fließen sie allerdings gar nicht ein, denn der bildet nur Wohnraum ohne Preisbindung ab.

Insgesamt haben wir seit 2011 mehr als 80.000 Wohnungen fertiggestellt. Das bedeutet, dass etwa acht Prozent des heute verfügbaren Wohnraums in Hamburg auf diese Jahre zurückgehen.

Dennoch ist der Wohnungsmarkt in Hamburg angesichts der hohen Nachfrage weiterhin angespannt. Deshalb schöpfen wir die bundesgesetzlichen Spielräume des Mieterschutzes konsequent aus – von der Kappungsgrenzenverordnung, die den Mietenanstieg im Bestand so weit wie möglich begrenzt, bis zur stadtweit geltenden Mietpreisbremse für Neuvermietungen

**... und wo gibt es Nachbesserungsbedarf?**

Um Mieterinnen und Mietern noch besser zu schützen, setze ich mich seit langem für eine Verschärfung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB ein. Schon vor drei Jahren hat der Senat dazu eine Bundesratsinitiative eingebracht. Ich bin sehr froh, dass dieser Punkt nun im Koalitionsvertrag auf Bundesebene klar enthalten ist. Ziel ist es, dass die Mieten auf besonders angespannten Wohnungsmärkten künftig nur noch um höchstens elf Prozent innerhalb von drei Jahren steigen dürfen statt wie bisher um 15 Prozent. Obergrenze bleibt die ortsübliche Vergleichsmiete.

Auch Schlupflöcher in der Mietpreisbremse will ich schließen, und auch dazu haben wir eine Bundesratsinitiative eingebracht. Hier geht es um möblierte, kurzzeitvermietete Wohnungen. Diese Wohnungen werden leider auch in Hamburg vermehrt angeboten, unterliegen aber bislang nicht den Bestimmungen der Mietpreisbremse.

Auch in Hamburg haben wir unser Engagement für bezahlbaren Wohnraum zuletzt noch einmal verstärkt, als wir im Juni vergangenen Jahres die Vereinbarung im Bündnis für das Wohnen erneuert haben: 35 Prozent geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung sind jetzt für Bauvorhaben mit mehr als 30 Wohneinheiten festgeschrieben. Auf städtischen Grundstücken können wir einen noch höheren Anteil an Sozialwohnungen festsetzen. So wollen wir

im Laufe der Legislaturperiode dahin kommen, jährlich bis zu 4.000 neue geförderte Wohnungen und ‚Hamburg Wohnungen‘ mit günstiger Anfangsmiete auf den Weg bringen zu können.

**Wie kann es sein, dass bei unverändert hohen Fertigstellungszahlen die Werte des Mietenspiegels 2019 nur um 2,6 Prozent stiegen und zwei Jahre später regelrecht in die Höhe schossen?**

Diese Entwicklung hat mehrere Gründe. Einer ist, dass im Mietenspiegel 2021 mehr Erhöhungen auf Modernisierungen zurückzuführen sind, vor allem in den mittleren Baualtersklassen. Nach einer Modernisierung steigt die Miete in der Regel stärker als bei Erhöhungen ohne baulichen Anlass. Die modernisierungsbedürftigen Jahrgänge wiederum sind bei uns in Hamburg stark vertreten: Allein in den Baujahren von 1948 bis 1960 sind knapp 30 Prozent aller Wohnungen entstanden, die der Mietenspiegel betrachtet. Die Preisdynamik in dieser Baualtersklasse schlägt sich also mit entsprechendem Gewicht im Durchschnittswert nieder.

Einen zweiten, kleineren Beitrag leistet der wachsende Bestand aus dem Neubau nach 2014. Hier gilt die Mietpreisbremse nicht. Die höheren Mieten gehen hier auch auf stark steigende Bau- und Grundstückskosten zurück. Allein von 2016 bis 2020 ist es um fast 18 Prozent teurer geworden, einen Quadratmeter Wohnfläche in Hamburg zu errichten. Und darin sind die jüngsten Kostenexplosionen bei Rohstoffen und Materialien noch gar nicht enthalten.

Es gibt aber auch noch einen dritten, statistischen Aspekt: Es gab einen hohen Anteil an Neuvertragsmieten. Das macht einen Unterschied, denn für neue Verträge – etwa nach einem Umzug – gilt, anders als bei Mieterhöhungen, in Bestandsverträgen keine Begrenzung des prozentualen Anstiegs zur bisher gezahlten Miete. Und die ortsübliche Vergleichsmiete bildet auch nicht die Obergrenze. Stattdessen sind in diesen Fällen Mieten bis zu zehn Prozent über der Vergleichsmiete zulässig. Die Preise bei Neuvermietungen sind deshalb leider oft viel höher als die Bestandsmieten für vergleichbare Wohnungen.

**Liegt es etwa daran, dass 2019 nur wenige neu vermietete Wohnungen berücksichtigt werden konnten und nunmehr durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre ein einmaliger Nachholeffekt stattgefunden hat?**

Das sind zwei Themen: Der höhere Anteil an Neuvermietungen spielt, wie gesagt, eine Rolle. Dieser geht in der Tat zu einem gewissen Teil auf die Erweiterung des Betrachtungszeitraums zurück, die ja gesetzlich vorgeschrieben war. Insgesamt hat dies aber, wie erwartet, eher dämpfend auf den Anstieg der Durchschnittsmiete gewirkt. Denn so wurden auch Mieten einbezogen, die sich längere Zeit nicht geändert haben und somit tendenziell niedriger waren.

**Die vielen bis 2020 fertiggestellten hochpreisigen Wohnungen sind im aktuellen Mietenspiegel gelandet, sodass darin eine weitere Baualtersklasse erstellt werden musste. Ist die erfolgreiche Wohnungsbauoffensive des Senats schuld an dem überproportionalen Anstieg der Durchschnittswerte?**

Die pauschale Rede von ‚hochpreisigen Neubauwohnungen‘ ist zunächst einmal irreführend, denn Hamburg baut im Drittmix jedes Jahr auch mehrere tausend Sozialwohnungen mit Mietpreisbegrenzungen. Da liegen wir bei neu bewilligten Wohnungen gerade bei einer Anfangsmiete von 6,90 Euro pro Quadratmeter im 1. Förderweg. Auch das sind qualitativ hochwertige Neubauwohnungen – sie fließen aber aus rechtlichen Gründen nicht in den Mietenspiegel ein.

Natürlich gibt es auch Neubauwohnungen im hohen Preissegment, und die gestiegenen Baukosten schlagen sich im frei finanzierten

Wohnungsbau leider deutlich nieder. Diese Mieten fließen aber in die Durchschnittsmiete gewichtet ein – gemäß dem Anteil, den die Wohnungen am gesamten Bestand haben. Der Effekt auf den Durchschnittswert ist deshalb begrenzt, da es natürlich viel mehr ältere Wohnungen gibt.

Vor allem ist aber entscheidend: Für die Mieterinnen und Mieter in älteren Wohnungen haben die Miethöhen im Neubaubereich gar keine Bedeutung. Denn für die zulässige Miethöhe ist immer nur die ortsübliche Vergleichsmiete entscheidend, und die bezieht sich auf Wohnungen vergleichbaren Alters mit vergleichbaren Eigenschaften.

**Bei der Neuerhebung der Daten wurden die Wohnungsbestände der SAGA und der freien Wohnungsunternehmen marktanteilig neu gewichtet. Hat das die Durchschnittswerte erhöht?**

Die Wohnungen der SAGA, der Genossenschaften und anderer Vermieterinnen und Vermieter sind in den Mietenspiegel jeweils mit dem Gewicht eingeflossen, das ihrem Anteil am Wohnungsbestand entspricht. Der Anteil der SAGA und der Genossenschaften ist dabei in Hamburg erheblich, was sich über die ortsübliche Vergleichsmiete positiv für alle Mieterinnen und Mieter auswirkt. Denn sowohl die rund 137.000 Wohnungen der SAGA als auch die etwa 135.000 Wohnungen der Genossenschaften sind im Schnitt sehr günstig: Aktuell liegt die Durchschnittsmiete der nicht preisgebundenen Wohnungen der SAGA bei 7,09 Euro pro Quadratmeter, also fast ein Viertel unter dem Durchschnitt des Mietenspiegels. Bei den Genossenschaften liegt der Wert bei 7,19 Euro.

**Werden die Erfahrungen mit dem Mietenspiegel 2021 dazu führen, dass im Arbeitskreis Mietenspiegel die bisherigen Kriterien der Datenerhebung auf den Prüfstand kommen, um gegebenenfalls eine Nachjustierung vorzunehmen?**

Grundsätzlich ist immer zu bedenken: Der Mietenspiegel ist kein Instrument der Steuerung, das wir spontan nachjustieren, um bestimmte Effekte zu erzielen. Es ist ein Instrument der Transparenz, das gemäß den bundesgesetzlichen Vorgaben erstellt wird. Das entbindet uns allerdings nicht von der politischen Verantwortung, auch grundlegend zu hinterfragen, ob diese Vorgaben richtig sind oder sich vielleicht einseitig zuungunsten der Mieterinnen und Mieter auswirken. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen sehe ich die Methodik durchaus auf dem Prüfstand.

**Wie lautet Ihre Prognose für den Mietenspiegel 2023, wenn es keinen gesetzlichen Mietestopp geben sollte?**

Es gibt in Hamburg weiterhin einen angespannten Wohnungsmarkt, der leider auch weitere Preissteigerungen erwarten lässt. Für die nähere Zukunft ist zudem auch noch nicht realistisch mit stagnierenden Baupreisen zu rechnen. Um die Mieterinnen und Mieter vor den Auswirkungen dieser Marktentwicklungen zu schützen, wird der Senat deshalb weiterhin alle zur Verfügung stehenden Mittel einsetzen: von der stetigen Erweiterung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum durch unsere Wohnungsbaupolitik im Bündnis für das Wohnen bis zur konsequenten Ausschöpfung und Weiterentwicklung der rechtlichen Instrumente des Mieterschutzes. Gut ist, dass wir bei unseren Anstrengungen nun den Rückenwind der neuen Bundesregierung spüren. Ein eigenes Bundesbauministerium, ambitionierte Wohnungsbaupläne und klare Vereinbarungen im Koalitionsvertrag für mehr Mieterschutz stimmen mich zuversichtlich, dass wir uns künftig noch effektiver für den bezahlbaren Wohnraum in Hamburg einsetzen können.



Stadtteil-Rundgang (20)

# Subkultur, viele Geschäfte und erschwingliche Mieten

Mit Klaus-Peter Flügel durch das Karoiviertel



Klaus-Peter Flügel (65) fühlt sich im hippen Karoiviertel seit Jahrzehnten pudelwohl.

Von Sabine Deh

**Selbstbewusst, wie Asterix' berühmtes „gallisches Dorf“, hat sich das quirlige Karolinenviertel, das „Bermudadreieck“ zwischen Schanzstraße und Messehallen, gegen die schleichende Gentrifizierung gewehrt. Dabei hat das kleine Hamburger Quartier, das offiziell zum Stadtteil St. Pauli gehört, ein Sanierungsprogramm geholfen. Zwischen 1988 bis 2013 wurden 1.500 Wohneinheiten behutsam saniert, außerdem 450 neue Mietwohnungen geschaffen. „Mithilfe dieses Programms ist es dem Karoiviertel gelungen, auf dem Teppich zu bleiben“, fasst Klaus-Peter Flügel seine Eindrücke zusammen.**

Unser heutiger Rundgangführer muss es wissen. Der Radio-DJ, Journalist und Mitheerausgeber verschiedener Bücher zu Themen wie „Postpunk“ und „Graffiti-Kunst“ lebt seit rund 20 Jahren in der Marktstraße und hat die Entwicklung hautnah miterlebt. Seit Ende den 1980er-Jahre gilt das Karoiviertel als mindestens genau so hip wie Kreuzberg in Berlin oder die Brick Lane in London.

## Der Kaffee kommt mit dem Segler

Als Treffpunkt hat unser Stadteilexperte, der seine Texte mit „KP Flügel“ zeichnet, das Café Teikei in der Marktstraße ausgesucht. Der angenehm zurückhaltend gestaltete Laden mit der großen Glasfront hat erst 2019 eröffnet, kurz vor Ausbruch der Corona-Pandemie in Hamburg. Während Mit-Inhaber Aaron Li Küppers unser Heißgetränk zubereitet, erzählt er uns etwas über die Philosophie des Gastronomiebetriebs. Dort kommt nur fair gehandelte Kaffee in die Tasse, der von Kleinbauern einer solidarischen Landwirtschafts-Community aus Mexiko stammt. Die aromatischen Arabi-

ca-Bohnen werden umweltfreundlich per Segelschiff zum Empfänger transportiert.

Während wir den ausgezeichneten Kaffee genießen, erzählt KP Flügel, wie es ihn in das Karoiviertel verschlagen hat. Aus Holzminden kommend, verbrachte er erst einige Jahre in Göttingen, um dann 1987 in Hamburg eine Kommunikations- und Werbeakademie zu besuchen. Flügel schaute sich zunächst in anderen Stadtteilen um, ehe er beschloss, seinen Anker im Schanzenviertel zu werfen. „Ich habe mir Wohnungen vom Alten Land bis Barmbek angeschaut, aber ich wusste sofort, da gehöre ich nicht hin“, erinnert sich der 65-Jährige.

## Mit Doc Martens-Stiefeln ins Subito, Luxor oder KIR

Bevor er 2003 in die Marktstraße zog, wohnte er rund 1.000 Meter Luftlinie entfernt am Schulterblatt. Die Mischung aus kleinen subkulturellen Clubs und Kneipen in der Nachbarschaft wie das Luxor, das Subito oder das KIR, wo damals Punk- und Underground-Musik gespielt wurde, Modeläden, in denen es schwarze Klamotten und Doc Martens-Stiefel gab, faszinierten ihn vom ersten Moment an. Die Ausläufer der Kultur-Avantgarde, deren Mitglieder sich in den 1970er-Jahren in der Buch Handlung Welt in der Marktstraße trafen, wo Künstler wie Martin Kippenberger oder der Literat Allen Ginsberg verkehrten, waren noch überall spürbar. Außerdem: Wo sonst findet man bis heute geballt so viele Plattenläden wie im Karoiviertel?

## Schicke Lofts sind eher die Ausnahme

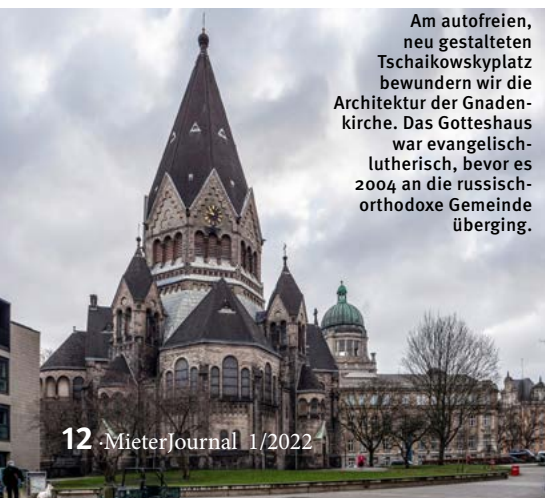
Die Sonne gönnt uns ein paar warme Strahlen, als wir das Café in der Marktstraße verlassen. Wir schlendern vorbei an bunten Geschäften und Lebensmittellädchen, dem Herrenausstatter Herr von Eden, wo auch

Sänger Jan Delay sich gern modisch beraten lässt, und lächeln über das Sortiment des Trödeladens Senator Watrin. Hier lassen sich mit etwas Glück Vintage-Schätze heben, hier lohnt es sich aber auch, nach gebrauchten Büchern zu stöbern. KP Flügel macht uns auf einen unauffälligen Dachausbau im Gebäude gegenüber aufmerksam. Dort wurde das obere Geschoss zu einem schicken Loft ausgebaut. Solche Umbauten seien eher die Ausnahme als die Regel, berichtet unser Begleiter. An Mietshäusern in vielen Hinterhöfen seien allerdings nachträglich Balkone installiert worden, was die Wohnqualität erheblich gesteigert habe.

## Erschwingliche Mieten – dank Sozialer Erhaltungsverordnung

Nach dem, was er so in der Nachbarschaft hört, seien die Mieten im Karoiviertel immer noch erschwinglich. Er selbst hat einen privaten Vermieter und zahlt seit zehn Jahren eine konstante Kaltmiete in Höhe von rund zehn Euro pro Quadratmeter, verrät uns Flügel. Ein wesentlicher Schutz für die Mieter im Karoiviertel ist sicherlich die 2012 in Kraft getretene Soziale Erhaltungsverordnung. Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sind seitdem genehmigungspflichtig. So wurden viele Gebäude aus dem städtischen Treuhandvermögen nicht an den meistbietenden privaten Investor, sondern an die SAGA/GWG verkauft. „Damit ist ein Großteil der Wohngebäude im Quartier vor Spekulanten geschützt“, so Klaus-Peter Flügel.

Fotos: Szameit



Am autofreien, neu gestalteten Tschairowskyplatz bewundern wir die Architektur der Gnadenskirche. Das Gotteshaus war evangelisch-lutherisch, bevor es 2004 an die russisch-orthodoxe Gemeinde übergang.



Trödeladen Senator Watrin: Mit etwas Glück findet man hier echte Vintage-Schätze.



Der „Telemichel“ und die Messehallen sind weitere noraligische Punkte des Quartiers.

Kann hübsche Blumen in Milchschaum machen: Bei Aaron Li Küppers im *Café Teikei* gibt es leckeren Kaffee. Auf Wunsch auch mit Hafermilch.

Lückenbebauung: An der Feldstraße 40 wurden im August 2021 Bauarbeiten für ein neues Wohn- und Geschäftshaus aufgenommen.

Rinderschlachthalle an der Feldstraße: Kreative können hier für wenig Miete Galerien, Läden und Studios mieten.



den 1990er-Jahren denkmalgerecht saniert und in die Architektur der Messehalle A1 eingegliedert.

### Grüner Bunker und neue Wohnungen

An der Feldstraße bleiben wir einen Moment stehen und werfen einen Blick auf den Hochbunker, der gerade erweitert wird. Im Sommer 2019 hat die Aufstockung des Bunkers um fünf zusätzliche Geschosse begonnen. Geplant sind ein Hotel, eine Halle für Sport- und Kulturveranstaltungen sowie Ausstellungsflächen, außerdem soll das Dach begrünt werden. Hinter dem ehemaligen Flakbunker liegt das Millerntorstadion, wo die Heimspiele des FC St. Pauli stattfinden. Gegenüber, an der Feldstraße 40, neben der Bar *Kleines Phi*, haben im August 2021 die Bauarbeiten für ein neues Wohn- und Geschäftshaus begonnen. Der Neubau mit 23 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten wird sich harmonisch in das bestehende Straßenbild einfügen, verspricht der Bauherr.

### Veganes im Feldstern

Zurück spazieren wir vorbei an der Rinderschlachthalle, die gegenüber der U-Bahnstation Feldstraße liegt. Anfang der 1990er-Jahre gab es Überlegungen, das Gebäude abzureißen und auf dem Grundstück neue Wohnblocks zu bauen. Stattdessen investierte die Stadt sieben Millionen Euro in den Umbau. Entstanden sind Ateliers, kleine Läden und Galerien, die zu günstigen Mieten angeboten werden. Auf der Freifläche zwischen den Hallen, vor dem Musik-Club *Knust* und den Räumen des *CentroSociale* findet sonntags ein großer Flohmarkt statt. Unser Rundgang endet vor KP Flügels Lieblingskneipe *Feldstern* in der Sternstraße. Der urige Laden mit Biergarten hat leider noch nicht geöffnet. Die von unserem Stadtteilführer hoch gelobte Hausmannskost und die leckeren veganen Gerichte müssen wir darum unbedingt bei unserem nächsten Besuch im Karoiviertel probieren. ■

Über dem Karoiviertel scheint eine irgendwie gelassene Atmosphäre zu liegen. Auf der Straße begegnen wir entspannten Leuten allen Alters und Familien auf dem Weg zu einem der kleinen Spielplätze in den Hinterhöfen. Es lohnt sich, einen genaueren Blick auf die Haustüren und Tordurchgänge zu werfen. Streetart und Graffiti von unterschiedlicher Qualität verzieren fast jede Hauswand. Die Eingänge sind gepflastert mit Sprüchen und Plakaten und jeder Menge Kleinkunst, wie Porzellanteller mit Sprüchen wie „Liebe ist ein Tuwort!“, die man findet, wenn man die Marktstraße mit offenen Augen entlangläuft.

### Lunchpakete für die Ärmsten

Wir schlendern durch die Glashüttenstraße, wo der Lesben-

verein Intervention e.V. seit vielen Jahren sein Zuhause hat. In Höhe Hausnummer 79 wird demnächst ein neues Bürohaus gebaut mit zehn Ladestationen für E-Bikes. Ein paar Meter weiter in der Turnerstraße bildet sich um die Mittagszeit eine Menschenschlange vor dem Laden *DeinTopf*. „Seit Beginn der Corona-Pandemie kümmert sich hier eine private Initiative um die ärmsten Menschen aus der Nachbarschaft und bietet kostenlose Mahlzeiten an“, weiß unser Begleiter. Durch die Scheiben erhaschen wir einen Blick auf einen Tisch, auf dem sich liebevoll gepackte Lunchpakete türmen, die gleich an die wartenden Besucher verteilt werden.

Gleich um die Ecke, in der Karolinenstraße, wurde Ende des 19. Jahrhunderts die Karoline gebaut, ein Kohlekraftwerk, das von 1930 bis 1960

den Betriebsstrom für die Hamburger und Altonaer Straßenbahnen lieferte. Später wurde hier Energie für die Fernwärmeversorgung erzeugt. 1988 wurde das Kraftwerk abgeschaltet. Anschließend nutzte die Stadt einen Großteil des Areals für den Bau der Hamburger Messehallen. Der neugotische Backsteinbau des ehemaligen Verwaltungsgebäudes wurde in

Alles so schön bunt hier: Straßenkunst an Wänden und Hauseingängen.



**St. Pauli in Zahlen**  
 (Für das Karoiviertel allein liegen keine Zahlen vor)

Einwohner: 21.902  
 Fläche: 2,6 km<sup>2</sup>  
 Bev. mit Migrationshintergrund: 36,8 %  
 Wohnungen: 12.600  
 Sozialwohnungen: 1.493  
 Personen pro Haushalt: 1,5  
 Ø Wohnungsgröße: 64,2 m<sup>2</sup>  
 Ø Miete (Neuabschluss): 16 Euro/m<sup>2</sup>

(Quellen: Statistikamt Nord, Gymnasium Ohmoor)

Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (8)

## Für die Davidwache musste eine „Pissbude“ weichen

Als der Hamburger Regisseur Jürgen Roland 1964 seinen halbdokumentarischen Kinofilm über Deutschlands wohl bekannteste Polizeistation drehte, unterlief ihm ein peinlicher Fehler: Er nannte sein Werk „Polizeirevier Davidswache“. Obwohl der berühmte Filmemacher kein Quiddje war, platzierte er das Fugen-s zwischen „David“ und „Wache“. Leider falsch!

Von Volker Stahl

Doch für solche grammatikalischen Feinheiten dürften sich die Touristenscharen, die täglich an dem schmalen Backsteinbau mit großen Augen vorbeiziehen, kaum interessieren. Von innen lernen sie die Davidwache höchstens dann kennen, wenn sie als Zechpreller im Amüserviertel St. Pauli überführt werden oder bis 2012 betrunken und krakeelend in eine der Zellen im Untergeschoss gesperrt wurden. Seitdem gilt ein der schmalen Treppe und den engen Gängen im altherwürdigen Gebäude geschuldetes „Zellenverbot“. Wegen Verletzungsgefahr werden Randalierer nun in benachbarte Wachen verbracht.

Hamburgs Oberbaudirektor Fritz Schumacher hatte das von den Ordnungshütern am 10. Dezember 1914 an der Ecke Spielbudenplatz/Davidstraße bezogene Gebäude mit Akribie entworfen: Außer Diensträumen für die Schutz- und Kriminalpolizei plante er sieben Arrestzellen, hohe und helle Zimmer für die „Sitte“ zur medizinischen Untersuchung der Prostituierten und „eine Bedürfnisanstalt mit zwei bis drei Klosetts, die so gelegen sein muß, daß sie vom Beamtenzimmer aus überwacht werden kann, um ein Entweichen von Personen zu verhindern“.

Die lange Geschichte der Polizeiwache beginnt aber viel früher. 1833 beschloss der Hamburger Rat, der damaligen Vorstadt „Hamburger Berg“ den Namen St. Pauli zu geben – in Erinnerung an eine 1682 dort erbaute Kirche. In deren Umfeld ging es laut der Überlieferung seit Ende des 17. Jahrhunderts eher vergnügt als gesittet zu. In dem hafennahen Gebiet lockte am heutigen Spielbudenplatz ein Jahrmakel mit Holzbuden.

Das Amüsierangebot wuchs mit den Jahren rasant. Mitte des 19. Jahrhunderts entstanden ein Volkstheater, Bierbuden, Ballhäuser und Tanzpaläste, die neben vergnügungssüchtigen Bürgern auch viele dunkle Gestalten anzogen. Deshalb bewilligte der Hamburger Senat eine kleine, unscheinbare Polizeiwachstube, in die 1840 die ersten Ordnungshüter einzogen. Das Gebäude befand sich an der heutigen Ecke Kastanienallee/Davidstraße.

Die „Eddels“ genannten Polizisten hatten schon damals reichlich zu tun. So geben erhaltene „Wachbücher“ Kunde von der Vernichtung „obszöner Bilder“ beim Bürger Schulze (1852), der Niederschlagung des Streiks der Schiffszimmerer (1860) und der Schließung des „Eldorado“ wegen Veräppelung des Polizeimeisters von Altona in einem Theaterstück

(1863). Mit der Größe des Amüserviertels wuchsen die Aufgaben der Polizei, die 1868 einen Steinwurf entfernt den heutigen Standort am Spielbudenplatz bezog – ein 1854 im klassizistischen Stil erstelltes Gebäude des zwölf Jahre später aufgelösten Hamburger Bürgermilitärs. Nach 31 Jahren unter Obhut einer bürgerlichen Deputation wurde der „Polizeiwachdienst“ 1871 als Polizeiwache 13 der Hamburger Polizeibehörde zugeordnet.

Nachdem die auf 72.000 Einwohner angewachsene Vorstadt St. Pauli 1894 auch formal Hamburger Stadtteil geworden war, erwies sich das vom Militär übernommene „Polizei-Bezirks-Gebäude“ erneut als zu klein. Doch erst 16 Jahre später erhielt Fritz Schumacher den Auftrag für einen deutlich größeren Neubau. Den musste die Stadt übrigens gegen den erbitterten Widerstand der in der Nachbarschaft ansässigen Etablissements und Vergnügungsbetriebe durchsetzen – die Wirte und Veranstalter fürchteten wegen des Anblicks von Arrestanten um ihr Geschäft.

Es war einer der „längsten und größten Kräche in der Hamburger Städtebaugeschichte“, konstatiert die Autorin Ingeborg Donati in ihrem 1990 veröffentlichten Buch über „Die Davidwache“. Doch der Senat blieb hart und setzte das Vorhaben auf dringenden Rat der Hamburger Exekutive um. In einer Rede vor der Hamburgischen Bürgerschaft hatte der erfahrene Polizeioberst Friedrich August Adolf Gestefeld am 15. Oktober 1912 mit eindringlichen Worten für den Standort geworben: „Die Polizei legt größten Wert darauf, die Wache am Spielbudenplatz zu halten, weil der polizeiliche Dienst in dieser Gegend ohnehin besonders schwierig ist.“

Für den Neubau musste die zwischen der alten Wache und dem heutigen St.-Pauli-Theater gelegene öffentliche Bedürfnisanstalt weichen. Nachdem auch der Streit um die Finanzierung des zunächst mit rund 110.000 Mark veranschlagten Baus beigelegt war, gaben Senat und Bürgerschaft grünes Licht für die inklusive Möbel letztendlich 171.000 Mark teure, Ende 1914 fertiggestellte Wache.

Heute steht der von einem markanten „Polizei“-Schriftzug gezielte Rotklinkerbau unter Denkmalschutz. Offiziell heißt Hamburgs berühmtes, nur 0,85 Quadratkilometer großes Polizeirevier übrigens erst seit 1970 „Davidwache“.



Ein Zeitdokument aus dem Museum für Hamburgische Geschichte. Foto: Jan Philipp Koch 1970.





Durch die Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße an die Streckenführung von S-Bahn und Deutscher Bahn wurden die Voraussetzungen geschaffen für die Planung neuer Wohngebiete.  
Foto: Schwarz / stahlpress

## Boomtown Wilhelmsburg

Auf der „grünen Insel“ entstehen fünf neue Wohngebiete für 12.000 Menschen

Von Reinhard Schwarz

Wilhelmsburg im Winter: Ein feucht-kalter Dauerregen zieht über die Halbinsel, die in dieser Jahreszeit besonders grau wirkt. Noch kann man sich nicht vorstellen, dass in ein paar Wochen hier alles grünt und blüht – vor allem in den vielen Schrebergärten, Wilhelmsburgs grüne Lungen. Der Stadtteil steht vor einschneidenden Veränderungen, in den nächsten Jahren sollen fünf neue Quartiere entstehen mit mehr als 5.100 Wohnungen für geschätzt 12.000 Menschen. Wenn alle Bauvorhaben umgesetzt sind, wird sich die Bevölkerungszahl des Stadtteils von 54.068 (2018) auf dann rund 66.000 erhöhen. Noch 1987 lebten in Wilhelmsburg etwa 44.000 Menschen, 1925 waren es gerade mal 32.000.

Im äußersten nördlichen Zipfel der „Insel“, wie die Bewohner ihren Stadtteil liebevoll nennen, entsteht das „Spreehafenviertel“ mit etwa 1.100 Wohnungen. Nahe dem „alten“ Zentrum, dem Reiherstiegviertel, ist das „Elbinselquartier“ mit 2.100 Wohnungen geplant. 1.600 Wohnungen sollen im „Wilhelmsburger Rathausviertel“ gebaut werden und weitere 650 im „Inselparkquartier“. Zudem sind im ländlich geprägten Georgswerder 190 Wohneinheiten vorgesehen, unter anderem mit 50 Einheiten in Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Die Bauarbeiten in Georgswerder sollen noch in diesem Jahr beginnen, teilte IBA-Sprecher Arne von Maydell mit. Die IBA Hamburg ist eine hundertprozentige Tochter der Hansestadt Hamburg. Dann geht es zügig weiter: In 2023 werden für den ersten Teilabschnitt des Rathausviertels die Baumaschinen anrücken, 2024 folgt das Elbinselquartier sowie 2026 das Spreehafenviertel.

Die von der IBA Hamburg organisierte Internationale Bauausstellung markiert 2006

den Auftakt für den „Sprung über die Elbe“. Stadtplaner hatten die Veddel, Harburg sowie Wilhelmsburg auf der anderen Elbseite „entdeckt“, mit großen Brachflächen für Wohnungsbau und Gewerbe. Aber erst die Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße zu den Strecken von S- und Deutscher Bahn machte große Flächen frei. Die IBA ist nunmehr verantwortlich „für die Gesamtkoordination und -steuerung der neuen Quartiere gemäß der Senatsziele“, erläutert von Maydell.

Doch kann die von Wasser umgebene Elbhalbinsel diesen Zuwachs an Bevölkerung und an zugebauter Fläche überhaupt verkraften? Was bleibt noch von der „grünen Insel“? Ebenso stellt sich die Frage nach Arztpraxen, Kitas, Schulen, Sportplätzen und Sozialeinrichtungen. Dafür sei gesorgt, versichert von Maydell: „Mehrere Kitas und ein neuer Schulcampus im Elbinselquartier sichern die Betreuung und Bildung der jungen Bewohnerinnen und Bewohner. Einzelhandel und Gastronomie werden in diesem Quartier ebenfalls nicht fehlen. Zahlreiche Erdgeschossflächen sind hierfür vorgesehen.“ Auch das Thema Sport werde nicht vernachlässigt, so der IBA-Sprecher: „Die Sportanlage Dratelnstraße wird umfassend modernisiert und ausgebaut und zukünftig einen wichtigen Beitrag zum Sportangebot im Stadtteil leisten.“ Darüber hinaus erhalte Wilhelmsburg ein zentrales Quartierssporthaus.

Große Probleme sieht hingegen Jörn Frommann (CDU) auf den Stadtteil zukommen: „Die Erschließung der Neubaubereiche durch den ÖPNV wird mangelhaft sein. Bereits heute stauen sich zudem die Personen- und Lastkraftwagen auf den Hauptverkehrsstraßen des Stadtteils.“ Eine Mangelsituation sieht der Christdemokrat bei

der ärztlichen Versorgung. Hier würden „die Defizite, die auch andere Stadtteile mit ähnlichen Strukturen haben, verschärft“. Auch werde die Versorgung der Elbinsel mit Dingen des täglichen Bedarfs nur halbherzig mitgedacht, meint Frommann. Maureen Schwalke von der Linksfraktion in der Bezirksversammlung kritisiert das Festhalten am Drittel-Mix. Nur ein Drittel Sozialwohnungen seien zu wenig, um die Wohnungsnot gerade der Geringverdiener zu beheben. Auch würden zu viel Grünflächen für Neubaugebiete geopfert.

Der Stadtteil könne die Neubaugebiete bewältigen, betont hingegen Henrike Wehrkamp, Fraktionsvorsitzende der Grünen in Hamburg-Mitte, gibt aber zu bedenken: „Der ÖPNV ohne die U4 allerdings nicht.“ Die Linie U4, die derzeit an den Elbbrücken endet, soll Planungen zufolge bis nach Wilhelmsburg verlängert werden. Zeitrahmen: voraussichtlich in 15 Jahren. Wehrkamp gibt zu bedenken: „Wir wissen nicht, ob sich der Zuzug in die Großstädte in der jetzigen Form fortsetzen wird. Es muss daher um Qualität gehen, das heißt: Wohnlagen ohne übermäßige Verkehrs- und Lärmbelastung.“

Kritische Fragen gab es während einer Video-Konferenz des Quartiersbeirats Reiherstiegviertel im Dezember. So setzte sich ein Vertreter der „Initiative Waldretter Wilhelmsburg“ für den „Wilden Wald“ ein. Gemeint sind damit zwei in Jahrzehnten gewachsene Grünbereiche am Ernst-August-Kanal. Hier aber soll das Spreehafenviertel entstehen. Baumschützer mobilisieren seit längerer Zeit für den Erhalt der beiden Waldflächen, da diese für das Inselklima wichtig und darüber hinaus Rückzugsgebiet für Fledermäuse, Vögel und Insekten seien. ■

# 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 Mieterhöhung – fehlender Balkon ist Ausstattungsnachteil

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 23. September 2021, 44 C 266/20

Die Vermieterin einer Hamburger Wohnung klagte auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung, nachdem sich der Mieter mit einer höheren Miete nur zum Teil einverstanden erklärt hatte. Die Mieterhöhung wurde mit dem Mietenspiegel 2019 begründet. Das Mietshaus, das sich im Maienweg (Alsterdorf) befindet, wurde von der Vermieterin in das Rasterfeld F2 (Baualtersklasse 1919 bis 1948, normale Wohnlage, Wohnungsgröße zwischen 41 Quadratmeter und 66 Quadratmeter) eingeordnet. Sie forderte eine Miete, die dem Mittelwert in Höhe von 8,47 Euro pro Quadratmeter des Feldes F2 des Hamburger Mietenspiegels entsprach, wohingegen der Mieter sich auf Ausstattungs- und Lagenachteile berief. Das Mietshaus liege nach Auskunft des Mieters an einer viel befahrenen Straße mit erheblichen Lärm- und Schadstoffemissionen.

Das Gericht stimmte dem nicht zu, sah allerdings einen erheblichen Ausstattungsnachteil wegen des fehlenden Balkons. Die Wohnung verfüge nach Ansicht des Gerichts über die wesentlichen Merkmale einer sogenannten Normalwohnung im Sinne der Erläuterungen zum Hamburger Mietenspiegel, zudem über eine funktionsfähige Küche, Warmwasser in der Wohnung sowie Wasserzähler. Es sind außerdem ein Kabelfernsehanschluss und eine Gegensprechanlage, Abstellflächen sowie isolierverglaste Fenster vorhanden – nur ein Balkon fehlt! Das bedeutet: Ein ganz wesentlicher sozialer Rückzugsraum, den der Mieter privat nutzen kann und dennoch an der frischen Luft ist, ist nicht vorhanden. Dies rechtfertigt einen Abschlag von 20 Prozent auf den Mittelwert, errechnet aus der Spanne zwischen Unterwert und Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Mietenspiegels. Dies ergab hier eine Miete in Höhe von 8,22 Euro pro Quadratmeter. Die Klage der Vermieterin hatte keinen Erfolg, da der Mieter bereits eine Miete zahlte, die diesen Betrag überstieg.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

## 2 Vertragsklausel, die die Einschaltung des Mietervereins untersagt, ist rechtsmissbräuchlich

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 30. September 2021, 40a 374/20

Während des Mietverhältnisses war es zwischen der Mieterin und den Vermietern zu Streitigkeiten über Wohnungsmängel gekommen. Die Parteien einigten sich deshalb auf eine Beendigung des Mietverhältnisses unter der Bedingung, dass die Mieterin den Mieterverein zu Hamburg nicht einschaltet und sie die vereinbarten Mietzahlungen nicht mindert. Die Mieterin zog

daraufhin aus der Wohnung aus. Beim Übergabetermin wurden die Haus- und Wohnungstürschlüssel übergeben. Einen weiteren Schlüssel übersandte die Mieterin zwei Monate später per Brief an die Vermieter. Die Mieterin stellte die Mietzahlungen ein.

Ein Rechtsberater des Mietervereins, der vom Abschluss der Mietaufhebungsvereinbarung sowie der Wohnungsübergabe zu dem Zeitpunkt keine Kenntnis hatte, forderte die Vermieter noch einmal zur Mangelbeseitigung auf und drohte eine fristlose Kündigung im Fall der weiteren Untätigkeit der Vermieter an. Die Vermieter waren daraufhin der Meinung, dass durch das Schreiben des Mietervereins die Bedingung für die Mietvertragsbeendigung nicht eingetreten und das Mietverhältnis daher erst durch die ordentliche Kündigung der Mieterin drei Monate später beendet worden sei. Die Wohnungsübergabe sei zudem erst verspätet erfolgt, da ein fehlender dritter Wohnungsschlüssel erst nachträglich übermittelt worden sei. Die Mieterin schulde daher die Mietzahlung für weitere Monate. Der Forderung der Mieterin auf Rückzahlung der Mietkaution wurde nicht entsprochen, weshalb die Mieterin Klage bei Gericht einreichte.

Die Zahlungsklage der Mieterin hatte Erfolg, da das Mietverhältnis nach Auffassung des Amtsgerichts aufgrund der Mietaufhebungsvereinbarung beendet worden ist. Die Aufhebungsvereinbarung ist auch nicht rückwirkend durch das Schreiben des Mietervereins unwirksam geworden. Das Berufen der Vermieter auf die Regelung der Mietaufhebungsvereinbarung, laut der diese unter der Bedingung stand, dass die Mieterin den Mieterverein nicht einschaltet, ist rechtsmissbräuchlich. Für die Verwaltung war erkennbar, dass das Schreiben des Mietervereins sich infolge des Aufhebungsvertrags bereits überholt hatte. Die Ankündigung einer fristlosen Kündigung machte vor dem Hintergrund der Vertragsaufhebung offensichtlich keinen Sinn. Soweit die Vermieter sich aufgrund dessen nicht mehr an den Aufhebungsvertrag gebunden fühlten, ist dies widersprüchlich und im Ergebnis rechtsmissbräuchlich.

Auch auf den bloßen Umstand der nachvertraglichen Aktivität des Mietervereins können die Vermieter sich nach Treu und Glauben nicht berufen. Ein Vermieter von Wohnraum kann sich im Lichte des Rechtsstaatsprinzips und der strukturellen Unterlegenheit von Wohnraummieterinnen nicht auf eine generelle vertragliche Verpflichtung eines Mieters berufen, keine Beratung einer Rechtsberatungsstelle einzuholen.

Die Vermieter waren auch nicht an einer neuen Vermietung der Wohnung gehindert. Die Mieterin schuldete daher keine weiteren Mieten und auch keine Nutzungsentschädigung. Die Mieterin hatte den Vermietern mit der Rückgabe der Schlüssel den vollständigen unmittelbaren Besitz an der Wohnung verschafft. Es ist zwar für die

Einräumung unmittelbaren Besitzes grundsätzlich die Rückgabe sämtlicher Schlüssel erforderlich. Der vorübergehende Verbleib eines einzelnen Schlüssels beim Mieter schadet allerdings nicht, wenn sich der Wille des Mieters zur endgültigen Besitzaufgabe aus den Umständen ergibt und dem Vermieter ein ungestörter Gebrauch der Mietsache möglich ist. Dies war hier der Fall.

Die Mieterin hat daher einen Anspruch auf Rückzahlung der bei Mietbeginn geleisteten Mietkaution.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt

### 3 Vollwartungsvertrag – Aufzugkosten nicht vollständig umlegbar

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 28. Oktober 2021, 318b C 66/21

Die jährliche Betriebskostenabrechnung der Vermieterin enthielt unter anderem Fahrstuhlkosten. Hiergegen legten die Mieter Widerspruch ein.

Laut der mietvertraglichen Regelung sind die Mieter zur Zahlung von Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung verpflichtet. Hierzu zählen auch die Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs. Laut Betriebskostenverordnung umfasst diese Position die Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, der Bedienung, der Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und der Betriebssicherheit – einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie der Reinigung der Anlage. Von den Mietparteien nicht anteilig zu tragen sind hingegen Instandhaltungskosten, also die Kosten für den Arbeitsaufwand und Materialverbrauch von Reparaturen sowie der Erneuerung von Verschleißteilen.

Die Vermieterin hatte mit der Betreiberfirma des Aufzugs einen sogenannten Vollwartungsvertrag abgeschlossen. Die Vollwartungsverträge schließen je nach ihrer Ausgestaltung auch Instandsetzungsarbeiten in unterschiedlichem Umfang ein. Im vorliegenden Fall umfassten die Leistungen sowohl die Wartung, als auch die Inspektion und Instandsetzung des Fahrstuhls. Die Abrechnung erfolgte über sämtliche Leistungen einheitlich in Form eines jährlichen Gesamtpreises.

Bei einem einheitlichen Rechnungsbetrag für Wartung und Instandsetzung ist der von den Mietern nicht zu tragende Reparaturkostenanteil zu schätzen. Die Rechtsprechung der Instanzgerichte ist hier unterschiedlich; sie bewegt sich zwischen 20 und 50 Prozent. Das Gericht schätzte vorliegend die Kosten des Instandsetzungsanteils auf 30 Prozent, da bei Reparaturen nicht nur Materialkosten anfielen, sondern auch ein beträchtlicher Lohnanteil.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

### 4 Kochgerüche aus Nachbarwohnung sind kein Mangel

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 25. Juni 2021, 49 C 526/20

Die Mieterin einer Altbauwohnung minderte die Miete, nachdem sie störenden Zigarettenrauch und Kochgerüche, die aus der Nachbarwohnung herrührten, in ihrer Wohnung wahrgenommen hatte. Die Beeinträchtigungen seien mit verschiedener Intensität teilweise ganztägig aufgetreten, aber auch zumeist in den Abendstunden besonders erheblich gewesen. Die Vermieterin sah hierin keinen Mangel, der zur Mietminderung berechtigt und begehrten mit ihrer Klage die vollständige Mietzahlung. Die Zahlungsklage hatte Erfolg. Das Amtsgericht wies zum einen auf die Baualtersklasse hin: Bei einem sogenannten Altbau von 1911 ist die Wahrnehmbarkeit von Geräuschen sowie Gerüchen aus Nachbarwohnungen

letztlich eine Folge des üblichen baualtersgemäßen Zustands des Gebäudes. Derartige Decken sind oftmals mit Lehm oder Stroh gefüllt – mit der Folge, dass sie weder geräusch- noch geruchsdicht abschließen. Auch ist der Nachbar oder die Nachbarin in der darunterliegenden Wohnung mietvertraglich grundsätzlich berechtigt, in der Wohnung zu rauchen. Es ergibt sich für den gestörten Mieter aus dem Mietvertrag oder gegebenenfalls aus der Hausordnung eine Duldungspflicht in gewissem Umfang mit der Folge, dass Störungen nicht abgewehrt werden können. Nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme besteht kein Anspruch der Mieterin auf völlige Freihaltung in Bezug auf die Wahrnehmung von Zigarettenrauch in ihrer Wohnung.

Die Wahrnehmbarkeit von Essensgerüchen ist von der Mieterin ebenfalls hinzunehmen. Das Gericht ging davon aus, dass die behaupteten unangenehmen Gerüche möglicherweise aus der Essenszubereitung stammten. Die mit dem Kochen an sich verbundene Geruchsentstehung sei unmittelbar ein natürlicher Bestandteil des Kochvorganges und rechtfertige keine Mietminderung. Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn die Essensgerüche aufgrund von erheblicher Intensität und Regelmäßigkeit ein unzumutbares Ausmaß erreicht hätten. Dies hatte die Mieterin aber nicht darlegen können. Das Gericht verzichtete in diesem Zusammenhang auf einen Ortstermin, weil es sich letztlich nur um eine zufällige Momentaufnahme gehandelt hätte, die weder Rückschlüsse auf die Häufigkeit noch auf die Intensität im Hinblick auf andere Zeiträume zugelassen hätte.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

### 5 Blaue Wand – Mieter schuldet nur Mehrkosten

Amtsgericht Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 29. November 2021, 410e C 59/21

Der Vermieter zahlte nach Mietende einen Teil der Mietkaution nicht aus, nachdem die Wohnung unrenoviert und mit einer blaugestrichenen Wand zurückgegeben worden war. Hiergegen wehrten sich die Mietparteien mit Erfolg: Der Vermieter hat keinen Schadensersatzanspruch gegenüber den Mietern aufgrund des Streichens der Wände, mit dem er den Kautionsanspruch der Mieter hätte aufrechnen können.

Der Mieter ist zwar grundsätzlich zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung mit einem farbigen Anstrich zurückgibt. Der Mieter verletzt insoweit seine Pflicht zur Rücksichtnahme, wenn er die Wohnung bei Mietende in einem Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird. Der Schadensersatz des Vermieters erfasst die Kosten, die erforderlich sind, um einen farblich hellen und neutralen Zustand herzustellen. Erschöpft sich aber der Aufwand in den Kosten für Schönheitsreparaturen, die ohnehin fällig und notwendig wären, die der Mieter aber vertraglich nicht schuldet, besteht kein Schadensersatzanspruch des Vermieters. Ein solcher Anspruch bezieht sich vielmehr ausschließlich auf den zusätzlichen Mehraufwand. Dieser wird dadurch ermittelt, dass von den Gesamtkosten die Kosten, die auf die bloßen Schönheitsreparaturen entfallen, abgezogen werden.

Der Vermieter konnte in diesem Fall nicht darlegen, dass etwa durch einen zusätzlichen Streichdurchgang, um die bunte Farbe zu überdecken, Mehrkosten entstanden sind. Die Durchführung von Schönheitsreparaturen schuldet der Mieter nicht. Zum einen ist die Mietwohnung bei Mietbeginn unrenoviert übergeben worden. Eine Formularvertragsklausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, ist unwirksam. Eine solche Klausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters. Zum anderen enthielt die Vertragsklausel „der Mieter übernimmt die

Verpflichtung, die Wohnung bei Beendigung des Mietvertragsverhältnisses gleichwertig renoviert in der Farbe Weiß und mit entsprechenden Qualitätsmaterialien handwerksgerecht an den Vermieter zurückzugeben“ eine feste Farbwahlklausel und ist auch aus diesem Grund unwirksam. Die Farbvorgabe „Weiß“ für eine Auszugsdekoration des Mieters benachteiligt einen Mieter deshalb unangemessen, weil sich ein kostenbewusster Mieter angesichts solcher Auszugsverpflichtungen schon während des laufenden Mietverhältnisses daran gehindert sehen könnte, in anderen Farbtönen zu dekorieren.

Mitgeteilt von RA Jörg Bohnet

### 6 Modernisierungskosten: Aufschlüsselung nach Gewerken notwendig

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 17. Januar 2022, 820 C 153/21

Das Amtsgericht setzte sich mit den Anforderungen auseinander, die eine wirksame Mieterhöhung nach abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen erfüllen muss. Die Vermieterin berief sich in ihrem Mieterhöhungsbegehren auf einzelne Positionen wie beispielsweise „Wärmedämmung an den Außenwänden/Fassadenarbeiten“, „Wärmedämmung Flachdach“ und „Wärmedämmung an den Kellerdecken“ und gab diesbezüglich die jeweiligen Gesamtkosten an. Eine Aufteilung dieser Kosten auf die einzelnen Gewerke nahm sie hingegen nicht vor. Dies wäre für eine wirksame Mieterhöhung jedoch erforderlich gewesen, da die bloße Angabe des Gesamtbetrags ohne weitere Aufteilung dem Mieter nicht einmal eine pauschale Plausibilitätskontrolle ermöglicht.

Eine Mieterhöhungserklärung muss so ausgestaltet sein, dass eine übersichtliche Überprüfung des verlangten Mehrbetrags dem Mieter ohne besondere Kenntnisse auf dem Gebiet der Rechnungsprüfung und ohne Einsicht in die Belege möglich ist. Bestehen die Modernisierungsmaßnahmen aus unterschiedlichen Gewerken, wie zum Beispiel Maurer, Maler oder Installationsarbeiten, so ist eine weitere Aufteilung der Kosten auf die einzelnen Gewerke notwendig. Der Mieter wird nur in diesem Fall in die Lage versetzt, zumindest eine pauschale Überprüfung der Mieterhöhung vornehmen zu können. Im Rahmen der übersichtlichen Kontrolle ist zu prüfen, ob die angegebenen Arbeiten stattgefunden haben und inwieweit hier ein Instandsetzungsanteil in Betracht kommt. Wird dem Mieter hingegen für eine umfangreiche bauliche Modernisierungsmaßnahme lediglich ein Gesamtbetrag von mehreren 100.000 Euro ausgewiesen, so kann er nicht erkennen, inwieweit sich im Gesamtbetrag nicht umlegbare Kostenpositionen verbergen oder diese unter Umständen unangemessen hoch sind. Die Feststellungsklage der Mieterin hatte daher Erfolg. Sie musste die Mieterhöhung nicht zahlen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt

### 7 Betriebskostenabrechnung – nur konkrete Einwände relevant

Amtsgericht Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 7. Dezember 2021, 408 C 14/21

Die Vermieterin klagte auf Zahlung von Mietnebenkosten, die der Mieter nur zum Teil geleistet hatte. Der Mieter hatte einer Betriebskostenabrechnung widersprochen. Er zweifelte insbesondere die Höhe der umgelegten Wasserkosten an. Der Mieter bat daher um Mitteilung, zu welchem Zeitpunkt die Wasseruhren abgelesen worden seien beziehungsweise ein erfolgreicher Austausch von einzelnen Wasserzählern Berücksichtigung gefunden habe. Die Vermieterin verwies den Mieter auf einen vergleichbar hohen Verbrauch in den Vorjahren. Konkrete Ableseprotokolle konnte sie nicht vorlegen und blieb daher den Beweis der tatsächlich abgelesenen Werte schuldig.

Der Mieter hatte seine Einwände gegen die Abrechnung rechtzeitig vorgetragen. Denn: Von ihm kann im Grundsatz nicht verlangt werden, dass er zur Vorbereitung seiner Einwände generell Einsicht in die Abrechnungsunterlagen nehme, um spätere Beanstandungen zu vermeiden. Dies würde aufgrund des beträchtlichen Aufwands eine sachlich nicht gerechtfertigte Einschränkung für die Ausübung seines Rechts darstellen. Die Einwendungsfrist hält der Mieter dann ein, wenn er sich nicht nur auf allgemeine Bedenken beschränkt. Um den Sinn des Einwendungsausschlusses zu erhalten, hat der Mieter konkrete Beanstandungen vorzutragen. Hierzu reicht der Hinweis, dass die Kosten bei einzelnen bezeichneten Betriebskostenarten gegenüber dem vorherigen Abrechnungszeitraum außerordentlich angestiegen sind. Da die Vermieterin auf die Einwände des Mieters nicht reagiert hatte, blieb ihre Zahlungsklage ohne Erfolg.

Mitgeteilt von RA Lutz Witt

### 8 Begleichung einer Rechnung ist kein Anerkenntnis

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 18. November 2021, 924 C 232/21

Eine Mieterin forderte von ihrer Vermieterin die Rückzahlung zu viel gezahlter Heizkosten. Zu Recht, entschied das Amtsgericht Hamburg-St. Georg. Die Vermieterin hatte den Schlüssel, nach dem die Heizkosten auf die Mietparteien umgelegt wurden, ohne vorherige Ankündigung geändert. Hierdurch ergab sich eine Nachzahlung, die die Mieterin in dieser Höhe nicht leisten musste. Die Heizkosten verteilte die Vermieterin zu 70 Prozent nach dem individuellen Verbrauch und zu 30 Prozent nach der Wohnfläche. In den Jahren zuvor hatte sie die Heizkosten immer je zur Hälfte nach Verbrauch und Wohnfläche verteilt. Die Gebäudeeigentümerin war nicht zu der Umstellung des Verteilerschlüssels berechtigt, denn sie hätte die Mieterin hierüber vielmehr vor Beginn des Abrechnungszeitraums informieren müssen.

Die Mieterin verlor ihr Recht auf Rückzahlung der Heizkosten auch nicht dadurch, dass sie der Nachzahlungsforderung ohne weitere Rüge entsprochen hatte. Die Begleichung einer Rechnung stellt üblicherweise kein Schuldanerkenntnis dar. Erforderlich sind neben der Zahlung vielmehr noch besondere Umstände, die darauf schließen lassen, dass der Zahlende die Schuld anerkennt.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

### 9 Hausbetreuung ist keine Betriebskostenposition

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 12. November 2021, 46 C 76/21

Ein Mieter wehrte sich gegen die Leistung von Betriebskostennachzahlungen. Die Betriebskostenabrechnung enthielt nach Ansicht des Mieters zum Teil Positionen, die nicht auf ihn umlegbar seien. Das Gericht gab dem Mieter Recht. Aus der Abrechnung waren die Positionen „Hausbetreuung (Hauswart, Reinigung, Gartenpflege)“ sowie „Strom für Beleuchtung und Aufzug“ zu streichen beziehungsweise herauszurechnen. Die Positionen seien für den Mieter weder nachvollziehbar noch prüffähig. Es ist notwendig, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen kann, sodass die Einsichtnahme in dafür notwendige Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist. Dies war hier nicht der Fall, da der Strom für den Aufzug grundsätzlich ein Teil der Position Aufzugsbetriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung ist. Der Oberbegriff „Hausbetreuung“ ist zudem zu undifferenziert und unterscheidet nicht nach den einzelnen Kostenarten nach dem Betriebskostenkatalog. Eine Zusammenfassung der Kostenpositionen Hauswart, Reinigung und Gartenpflege ist unzulässig.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt



## Mitglieder werben Mitglieder

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

## Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten

# Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

## Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau  Herr

Name, Vorname \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_  
 Beruf \_\_\_\_\_ Telefon privat \_\_\_\_\_ Telefon beruflich \_\_\_\_\_  
 E-Mail \_\_\_\_\_ Newsletter:  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](http://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 73.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

## Rechtsschutz

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

## Starke Gemeinschaft

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

## Niedrige Kosten

Und das alles für monatlich 6,25 Euro je Haushalt (also Jahresbeitrag 75 Euro), Aufnahmegebühr 15 Euro.

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

# Wie würden Sie entscheiden?

Von Dr. Rolf Bosse

In Wohngebäuden werden immer wieder größere Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Hinzu kommen Maßnahmen, mit denen der Vermieter das Gebäude energetisch oder in anderer Hinsicht verändern möchte. Die Mieter werden selten gefragt, ob sie damit einverstanden sind. Zu Recht?



## Die Fälle

### 1. Umbau der Nachbarwohnung

Die Mieter wohnen im zweiten Stock eines Mehrfamilienhauses. Ihr Vermieter beabsichtigt, die ihm ebenfalls gehörenden Wohnungen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zusammenzulegen. Sowohl sämtliche Böden als auch die noch zu errichtende Zwischentreppe sollen mit vor Ort zuzuschneidenden Steinplatten ausgestattet werden. Da die mit den Umbaumaßnahmen verbundene erhebliche Lärmentwicklung ihnen nicht zuzumuten sei, begehren die Mieter den Baustopp per einstweiliger Verfügung.

### 2. Fassadengerüst

Für die Durchführung von Fassadenarbeiten (Modernisierung und Instandsetzung) wurde an der Hausfassade vorn und hinten ein Gerüst aufgestellt. Die Mieter beantragen per einstweiliger Verfügung den Abbau mit der Begründung, es läge keine Ankündigung nach gesetzlicher Vorgabe vor und der Mietgebrauch sei unangemessen beeinträchtigt.

### 3. Aufstockung

Nach dem Verkauf des Gebäudes beginnt die neue Eigentümerin mit umfangreichen Baumaßnahmen, unter anderem der Aufstockung zur Schaffung weiteren Wohnraums. Die Mieter setzen sich dagegen zur Wehr – unter anderem, weil mit dem Umbau zwei zur Wohnung gehörende Lichtkuppeln, die

Bad und Flur der Wohnung mit Tageslicht versorgen, verloren gehen würden.

### 4. Baustellenbetrieb

Die Vermieterin lässt unter anderem Wohnungen kernsanieren, Balkone anbauen, Fassade und Dach erneuern und dämmen. Dazu werden Baumaterialien im Treppenhaus und auf den Fluren gelagert. Die Mieter wollen durchsetzen, dass keine Baumaterialien mehr im Treppenhaus gelagert werden, dass das Baugerüst vor der Wohnung abgebaut und der Lastenaufzug deinstalliert wird. Auch sollen an der Fassade neben der Wohnung weder Balkone noch Wärmedämmung angebracht werden. Alle Arbeiten sollen die Grenz- oder Richtwerte der TA Lärm einhalten.

## Die Urteile

**Zu 1:** Das Amtsgericht St. Georg (912 C 21/21) führte aus, bei den Baumaßnahmen handele es sich zwar weder um eine Instandhaltungs- noch um eine Modernisierungsmaßnahme, die üblicherweise zu dulden seien. Aber auch die hier geplante Umgestaltungsmaßnahme müsse gegebenenfalls geduldet werden; nämlich dann, wenn durch die Baumaßnahmen weder die Nutzung der eigenen Wohnung unmöglich werde, noch eine wesentliche, nicht zumutbare Störung gegeben sei. Die Mieter hätten weder das eine noch das andere zur Überzeugung des Gerichts darlegen können.

**Zu 2:** Nach Auffassung des Landgerichts Berlin (65 S 424/15) ist das Gewicht der

Beeinträchtigungen nicht so erheblich, dass diese den Mietern vor dem Hintergrund des Erfordernisses zur Durchführung notwendiger Baumaßnahmen nicht zuzumuten seien. Sie seien daher nach den Regelungen über die Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von den Mietern hinzunehmen. Auch die nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Ankündigung der Baumaßnahmen ändere daran nichts.

**Zu 3:** Das Oberlandesgericht München (32 U 265/20) bestätigte die zuvor vom Landgericht München erlassene Verfügung, den Überbau der Lichtkuppeln zu unterlassen. Die dadurch entstehende Störung des Besitzes der Mieter sei so umfangreich, dass sie nicht mehr hinzunehmen sei. Im Übrigen konnten sich die Mieter mit ihrem Anliegen, dass alle Baumaßnahmen zu unterbleiben hätten, nicht durchsetzen.

**Zu 4:** Das Landgericht Berlin (66 S 117/19) gab den Mietern in allen wesentlichen Punkten Recht. Angesichts der langen Dauer der Störungen und den weiteren Umständen des Einzelfalles läge hier ein Fall von willkürlicher, nicht mehr gerechtfertigter, verbotener Eigenmacht vor. Die durch den Vermieter geschaffene Situation sei in ihrer Gesamtheit nicht zu dulden.

**Fazit:** Selten können Mieter Baumaßnahmen verhindern, dennoch stehen sie nicht rechtlos da. Sie können den Ablauf der Arbeiten beeinflussen, Hilfestellung geltend machen und natürlich auch die Miete mindern. Bauarbeiten sollten daher niemals nur hingenommen werden.

# BGH-Urteile (75)

**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

## Fristlose Kündigung: Was gilt als erheblicher Zahlungsverzug?

Urteil vom 8. Dezember 2021 – VIII ZR 32/20

Die Mieterin hatte eine monatliche Miete von 704 Euro zu zahlen. Im Januar 2018 überwies sie jedoch 135 Euro zu wenig und im Februar keine Miete mehr. Die Vermieterin kündigte daraufhin der Mieterin fristlos. Aus ihrer Sicht war der über die beiden Monate entstandene Mietrückstand von 839 Euro nicht mehr unerheblich und sie daher zur außerordentlichen Kündigung berechtigt gewesen. Die Mieterin räumte die Wohnung nicht, sodass die Vermieterin Klage erhob. Das Amtsgericht erkannte den Räumungsanspruch an. Das Landgericht Berlin hielt die Kündigung jedoch für nicht begründet, da der Mietrückstand im Januar lediglich rund 19 Prozent betrug und daher unerheblich gewesen sei. Um einen zur fristlosen Kündigung berechtigenden Mietrückstand anzunehmen, hätten die Fehlbeträge in den beiden Monaten zumindest etwa die Hälfte der jeweils fälligen Miete ausmachen müssen.

Der BGH sah das anders und hielt den Räumungsanspruch für begründet. Es sei unerheblich, wie hoch der jeweilige Mietrückstand in den beiden Monaten für sich betrachtet gewesen sei. Entscheidend sei lediglich die Gesamtsumme des Fehlbetrags. Diese lag bei mehr als einer Monatsmiete und könne unter Berücksichtigung der Gesetzeslage daher nicht mehr als unerheblich angesehen werden.

**Kommentar:** Die hinsichtlich der eindeutigen Rechtslage nicht überraschende Entscheidung macht einmal mehr deutlich, dass bereits ein Mietrückstand innerhalb von zwei Monaten, der lediglich knapp oberhalb einer Monatsmiete liegt, die Gefahr eines Wohnungsverlustes begründet. Es sollten daher keine Mieteinhalte ohne vorherige Einholung eines Rechtsrats vorgenommen

werden. Ohnehin ist auch bei kurzfristigen Zahlungsschwierigkeiten eine umgehende Kontaktaufnahme mit der Vermieterseite zwecks Vermeidung einer streitigen Auseinandersetzung zu empfehlen. Soweit unter Umständen eine Mietminderung in Betracht kommt, sollte im Zweifel zunächst die Miete ausdrücklich unter Vorbehalt eines noch geltend zu machenden Minderungsbetrags entrichtet werden.

## Defekter Wärmehähler: Schätzung mit Daten aus anderem Gebäude

Urteil vom 27. Oktober 2021 – VIII ZR 264/19

Der Vermieter forderte von der Mieterin eine Nachzahlung aus der Heizkostenabrechnung in Höhe von 1.000 Euro nach erfolgter Korrektur der Abrechnung. Drei Jahre nach Mietbeginn hatte der Vermieter eine Kontrolle der Wärmehähler veranlasst, nachdem die Mieterin bereits die ersten Abrechnungen beanstandet hatte. Hierbei stellte sich ein Defekt des Wärmehählers heraus. Mit Vorlage einer korrigierten Abrechnung erfolgte eine Schätzung der Verbrauchswerte anhand von Vergleichsräumen, die teilweise auch in anderen Gebäuden lagen. Die Mieterin hielt diese Abrechnung nicht für angemessen und weigerte sich, den Betrag zu zahlen. Das Amts- sowie auch das Landgericht Mainz hielten diese Verfahrensweise ebenso für nicht korrekt und gaben der Mieterin recht.

Die Karlsruher Richter hingegen hielten die Schätzung für begründet und bejahten den Anspruch des Vermieters. Bei einem defekten Wärmehähler besteht laut Heizkostenverordnung die Möglichkeit, eine Schätzung der Werte anhand vergleichbarer Räume vorzunehmen. Hierbei sei eine vernünftige und insoweit auch befriedigende Regelung zu treffen. Es sei daher unumgänglich, dass die Vergleichsräume für die Schätzung hinsichtlich Größe, Nutzungsintensität sowie Bausubstanz mit den betroffenen Räu-

men vergleichbar seien. Nicht erforderlich sei es hingegen, dass die Vergleichsräume im selben Gebäude lägen. Auch sei eine für die Mieterseite mangelnde Nachprüfbarkeit des Ergebnisses kein entgegenstehendes Argument, da diese die Schätzwerte bestreiten könne. Der Vermieter habe sodann die Vergleichbarkeit zu beweisen. Erforderlichenfalls habe das Gericht ein Sachverständigengutachten einzuholen. Da das Landgericht die Vergleichbarkeit nicht geprüft hatte, verwies der BGH den Fall dorthin zurück.

**Kommentar:** Die Entscheidung ist bemerkenswert, zumal die angebliche Vergleichbarkeit der Objekte regelmäßig für die Mieterseite nicht ohne Weiteres feststellbar ist, da offenkundig auch recht weit von der eigenen Wohnung entfernt liegende Objekte infrage kommen. Ohnehin können die Mieter aus eigener Anschauung in der Regel nicht feststellen, ob beide Häuser hinsichtlich des Baualters und damit auch auf den energetischen Zustand vergleichbar sind. Ebenso sind eventuell bestehende unterschiedliche Haushaltsgrößen, die einen unterschiedlichen Heizbedarf erwarten lassen, normalerweise nicht bekannt. Daher ist den Mietern ein Bestreiten der Angemessenheit der Schätzgrundlage oftmals zu empfehlen.

## Beseitigungskosten eines morschen Baums

Urteil vom 10. November 2021 – VIII ZR 107/20

Die Genossenschaft berechnete bei der Betriebskostenposition „Gartenpflege“ Kosten für das Fällen einer morschen Birke in Höhe von 2.500 Euro. Den sich für die Mieterin ergebenden Betrag von 415 Euro zahlte diese lediglich unter Vorbehalt und forderte diesen vor Gericht zurück. Sie trug vor, dass es sich hierbei um nicht umlagefähige Gartenpflegekosten handelte. In den Vorinstanzen und nunmehr auch vor dem BGH konnte die Genossenschaft sich hingegen durchsetzen. Hiernach gehörten auch die Kosten für das Fällen eines morschen und insoweit nicht mehr standsicheren Baums zu den umlagefähigen Gartenpflegekosten. Hierbei handele es sich um eine regelmäßig erforderliche Maßnahme der Gartenpflege. In der Betriebskostenverordnung seien zwar lediglich die Kosten der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen genannt. Die Erneuerung setze jedoch die vorherige Entfernung voraus. Es handele sich hierbei auch nicht um Instandsetzungskosten, die nicht umlagefähig wären. Mit dem Fällen eines Baums werde nicht ein Mangel der Mietsache

beseitigt. Es sei zudem unerheblich, dass die Baumfällungen nicht jährlich, sondern in längeren – jedoch regelmäßig wiederkehrenden – Abständen erforderlich seien. Daher fielen bei den Gartenpflegekosten ohnehin oftmals längere und nicht vorhersehbare Zeitabstände an. Schließlich seien die Kosten für die Mieter, die in einer Wohnanlage mit vielen Bäumen lebten und von einem entsprechenden Wohnwert profitierten, die Notwendigkeit hin und wieder nötiger Fällungen vorhersehbar.

**Kommentar:** Die Entscheidung macht deutlich, dass Bewohner einer auch mit altem Baumbestand bestückten Anlage teilweise mit plötzlich anfallenden erheblichen Gartenpflegekosten zu rechnen haben. Diese Kosten sind daher auch von Mietern zu tragen, die unter Umständen nur kurzfristig in der Anlage wohnen und auch nicht einwenden können, dass entsprechende „Extremumlagen“ besser über mehrere Jahre zu verteilen seien. Die Kosten sind vielmehr jeweils in dem Abrechnungsjahr vollständig zu erheben. Bei der Kalkulation zukünftig unter Umständen entstehender Mehrbelastungen, insbesondere bei Vorhandensein eines umfassenden Altbaumbestands, müssen Mieter dieses Kostenrisiko deshalb einkalkulieren.

### Mietminderung wegen gegenüberliegender Großbaustelle

Urteil vom 24. November 2021 – VIII ZR 258/19

Die Mieter machten eine 30-prozentige Mietminderung wegen einer direkt gegenüberliegenden Großbaustelle geltend. Auf dem Gelände befand sich zuvor lediglich eine Kleingartenanlage. Im Jahr 2017 erfolgte eine Bebauung mit vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs bis acht Vollgeschossen, Kellerräumen sowie einer Tiefgarage. Sie sahen sich nunmehr erheblichen Lärm- und Schmutzbeeinträchtigungen ausgesetzt. Vor dem Amtsgericht hatten die Mieter einen Teilerfolg und bekamen eine Minderung von 15 Prozent zugesprochen. Auch das Landgericht Berlin bestätigte diese Mietminderung mit dem Hinweis, dass das zum Zeitpunkt der Vermietung herrschende ruhige Emissionsniveau zu einer stillschweigenden Vereinbarung über diese Beschaffenheit geführt hätte.

Der BGH hingegen verneinte einen Mietmangel. Zwar habe zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags Ruhe geherrscht. Die Freiheit auch von zukünftigem Baulärm dürfe jedoch nicht als

stillschweigende Vereinbarung gewertet werden. Auch eine konkludente (schlüssige) Vereinbarung setze jeweils zwei übereinstimmende Willenserklärungen voraus, die vorliegend nicht ersichtlich seien. Es könne nicht einfach unterstellt werden, dass die Mieter bei Vertragsschluss den nicht vorhandenen Baulärm als positiven Standortfaktor wahrgenommen und sich allein deswegen zum Abschluss des Mietvertrags entschlossen hätten. Zudem könnten Mieter nicht erwarten, dass Vermieter eine vertragliche Haftung für den Fortbestand ruhiger „Umweltbedingungen“ übernehmen wollten, wenn hierauf erkennbar kein Einfluss genommen werden könne. Zugleich hätte das Landgericht überprüfen müssen, inwieweit die Vermieterin ihrerseits nachbarrechtliche Entschädigungsansprüche wegen des auftretenden Baulärms hätte geltend machen können. Nur bei außergewöhnlichen und insoweit erheblichen Beeinträchtigungen käme dies jedoch in Betracht und würde einen Minderungsanspruch für die betroffenen Mieter unter Umständen begründen. Gleichzeitig könne eine pauschale Minderung von 15 Prozent jedoch nicht als „typischerweise“ angemessen betrachtet werden und hätte daher anhand der vorgetragenen Beeinträchtigungen geprüft werden

müssen. Deshalb erfolgte die Zurückverweisung an das Landgericht.

**Kommentar:** Der BGH setzt seine eher vermietetfreundliche Rechtsprechung bezüglich einer Mietminderungsmöglichkeit bei Baulärm von einer Nachbarbaustelle fort. Diese ist zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen, setzt jedoch erkennbar das Vorhandensein außergewöhnlicher Beeinträchtigungen und einen Entschädigungsanspruch des Vermieters gegenüber dem Nachbarigentümer voraus. Bei zulässigen Baumaßnahmen, die zu den gewöhnlichen Tageszeiten innerhalb der Woche stattfinden und daher vorschriftsgemäß erfolgen, kommt dieser Entschädigungsanspruch jedoch oftmals nicht in Betracht. Gleichwohl ist dieser Entschädigungsanspruch jedoch durch den Vermieter geltend zu machen, soweit er die Zulässigkeit einer Mietminderung infrage stellt. Den Beweis für das vermeintliche Fehlen von Abwehr- und Entschädigungsansprüchen gegenüber dem Nachbarigentümer und insoweit den Wegfall eines Mietminderungsanspruchs hat jedoch der Vermieter im Einzelfall zu erbringen. ■



# Mehr Transparenz beim Energieverbrauch

Neue Heizkostenverordnung – ökologisch sinnvoll, aber mit Kosten verbunden

Illustration: Scheerer

Von Paul-Hendrik Mann

**Am 1. Dezember 2021 ist die Novelle der Heizkostenverordnung in Kraft getreten. Hintergrund ist die Umsetzung von europäischem Recht. Ziel der sogenannten Energieeffizienz-Richtlinie ist der Klimaschutz und die Reduzierung von klimaschädlichen Emissionen. Im Bereich des Mietrechts soll mehr Transparenz für die Mieterinnen und Mieter in Bezug auf ihren eigenen Verbrauch geschaffen werden.**

Hierzu wurden Vermieterinnen und Vermieter verpflichtet, die eigenen Mieterinnen und Mieter ab dem 1. Januar 2022 über den jeweiligen individuellen Verbrauch der warmen Betriebskosten, also die Heiz- und Warmwasserverbräuche, zu unterrichten. Dies gilt in allen Liegenschaften, in denen fernablesbare Verbrauchsmessgeräte vorhanden sind. Soweit diese in der Vergangenheit noch nicht installiert wurden, sind die erforderlichen fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung bis zum 31. Dezember 2026 nachzurüsten.

Vermieterinnen und Vermieter wurden darüber hinaus verpflichtet, weitere Informationen zur Verfügung zu stellen – wie etwa solche über den Brennstoffmix, über die erhobenen Steuern, Abgaben und Zölle sowie die Kosten der Verbrauchserfas-

sungsgeräte. Letztlich sollen auch Informationen zu dem jeweiligen Vorjahresverbrauch im vergleichbaren Vorjahreszeitraum bereitgestellt werden.

Grundsätzlich ist die höhere Transparenz positiv zu bewerten. Auf diese Weise können nunmehr die Mieterinnen und Mieter insbesondere in der kalten Jahreszeit vergleichen, ob sich ihr individuelles Heizverhalten im Vergleich zum Vorjahr verändert hat. Falls eine erhebliche Veränderung festgestellt wird, besteht die Möglichkeit zu prüfen, ob der Grund für einen etwaigen Mehrverbrauch schlichtweg eine kältere Witterung ist oder möglicherweise das eigene Heizverhalten angepasst werden sollte. Letztlich besteht auf Basis der neuen Verordnung auch die Möglichkeit, einen technischen Defekt möglichst frühzeitig zu erkennen.

Ob diese neuen Informationspflichten auch wirklich zu einer nachhaltigen Einsparung von CO<sub>2</sub> führen werden, bleibt abzuwarten. Auch bisher konnten Mieterinnen und Mieter in der Regel den eigenen Verbrauch an den Verbrauchserfassungsgeräten überwachen. In Einzelfällen war dies gegebenenfalls nicht möglich, wenn sich diese nicht innerhalb der „eigenen vier Wände“ befanden. Es ist zu hoffen, dass die aktive Informationspflicht der Vermieterinnen und Vermieter nun zu noch mehr Umweltbewusstsein auf Mieterseite führt.

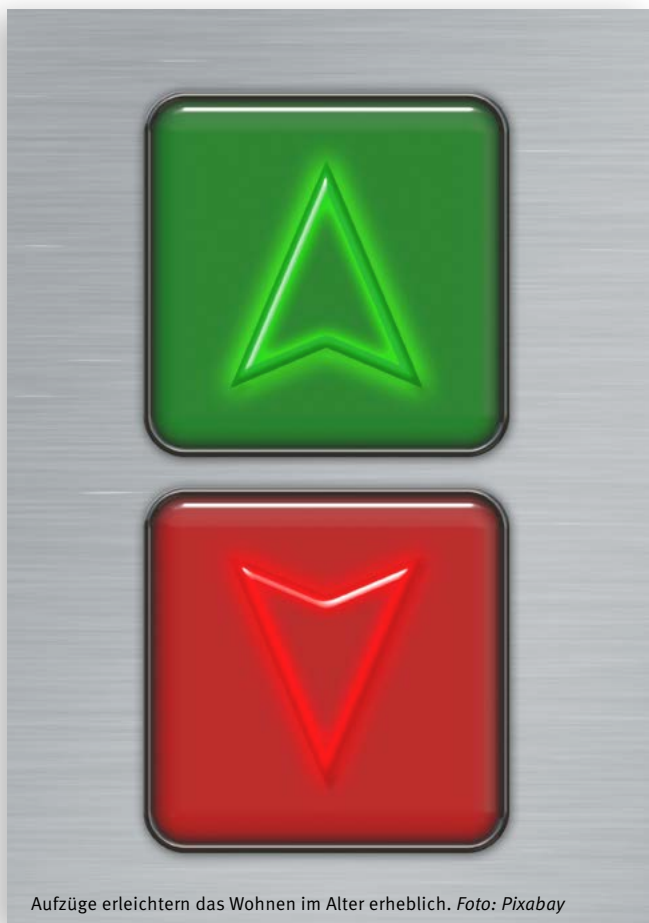
Zu beachten ist jedoch auch, dass der Gesetzgeber die Frage der Kostentragung hinsichtlich Berechnung, Aufteilung und Abrechnungs- sowie Verbrauchsinformationen zu Lasten der Mietparteien geregelt hat. Die vorgenannten Kosten sind nämlich im Rahmen der jährlichen Heizkostenabrechnung umlagefähig. Es ist davon auszugehen, dass die Informationspflichten vielfach auf externe Messdienstleister ausgelagert werden. Ob diese, bisweilen in der Kritik stehenden Unternehmen eine angemessene und transparente Preispolitik betreiben werden, wird der Mieterverein zu Hamburg genau beobachten und, falls nötig, intervenieren, um die Unwirtschaftlichkeit der abgerechneten Kosten zu rügen.

Insbesondere größere Immobilienunternehmen oder Hausverwaltungen bieten den Abruf der Informationen oftmals online über entsprechende Portale an oder den Versand via E-Mail. Wir raten unseren Mitgliedern, derartige Services, soweit dies möglich ist, in Anspruch zu nehmen. Anfallende Kosten und Verwaltungsaufwand können so minimiert werden. ■



# Fahrstuhl, breite Türen, ebenerdige Dusche

Wohnen mit Service – eine Option im Alter



Aufzüge erleichtern das Wohnen im Alter erheblich. Foto: Pixabay

Von Klaus Sanmann

**„Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben“, dieser legendäre, Michail Gorbatschow zugeschriebene Ausspruch ging Angelika S.\* vor fünf Jahren irgendwann nicht mehr aus dem Kopf. Was würde sein, wenn das Treppensteigen in die dritte Etage nicht mehr so einfach zu bewerkstelligen sein würde? Wenn keine Verwandten in erreichbarer Nähe sind, auf die im Notfall Verlass wäre? Irgendwann stand ihr Entschluss fest, in eine Anlage von „Wohnen mit Service“ zu ziehen.**

Gemeinsam ist allen diesen Einrichtungen, dass neben dem Mietvertrag verbindlich ein Servicevertrag abgeschlossen wird, in dem die Grund- oder Standardleistungen festgelegt sind. Darüber hinaus gibt es bei fast allen Anbietern zusätzliche Wahlleistungen, die nach Bedarf in Anspruch genommen werden können, aber gesondert bezahlt werden müssen. Eine separate Kündigung des Servicevertrags ist in der Regel nicht möglich.

Der Wohnungsmietvertrag unterliegt allen gesetzlichen Bestimmungen, wie sie auch sonst für normalen Wohnraum gelten.

Wichtig ist dabei die Ausstattung der Wohnung und des Hauses. In neueren Anlagen ist Barrierefreiheit Standard (Fahrstuhl, breite Türen, ebenerdige Dusche). Wünschenswert sind auch für Einzelpersonen zwei Räume und eine Wohnungsgröße von etwa 40 Quadratmetern.

Bei Angeboten zu „Wohnen mit Service“ finden sich eine Vielzahl von verschiedenen Betreuungskonzepten – mit entsprechenden Unterschieden bei Leistung, Preis und Qualität! Dank des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes (HmbWBG) ist inzwischen für alle Anlagen ein Mindeststandard gewährleistet. Zu den elementaren Leistungen gehören laut

Gesetz unter anderem: „Eine regelmäßig vor Ort erreichbare Betreuungsperson, regelmäßige Information und Beratung, Unterstützung in Krisensituationen, Vermittlung von Dienstleistungen, Angebote zur Freizeitgestaltung und in jeder Wohnung die technischen Voraussetzungen zur Inbetriebnahme einer Notrufanlage.“ So ist es festgeschrieben unter Paragraph 6 Abs. 2 HmbWBG.

Häufig sind Menschen der Meinung, dass Pflegeleistung und Hilfe im Krankheitsfall durch den Servicevertrag abgedeckt sind. Dies ist jedoch nicht Fall! Ein möglicher Pflegebedarf wird durch die Pflege- oder Krankenkasse festgestellt, die Leistungen können dann über einen Pflegedienst oder das Serviceunternehmen abgedeckt werden. Wegen der baulichen Gestaltung der Wohnungen sind Hilfe und Pflege in der Regel leichter und länger zu leisten als in einem normalen Wohnhaus. Aber auch im Wohnen mit Service gibt es gesundheitliche Grenzen, die den Wechsel in eine Pflegeeinrichtung erzwingen.

Wer auch im Alter über ein gutes Einkommen verfügt, für den ist es vergleichsweise einfach, eine Anlage zu finden, die seinen Bedürfnissen entspricht. Menschen

mit geringerem Einkommen sind häufig auf Wohnungen angewiesen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert sind.

„Irgendwie hat mich das Schicksal für meine Entscheidung belohnt“, sinniert Angelika S., als sie mir ihre geräumige, nach neuestem Standard ausgestattete Wohnung zeigt. „Sie ist genauso beschaffen wie die freifinanzierten Wohnungen in der Anlage, die aber mehr als doppelt so teuer sind wie meine. Da für öffentlich geförderte Wohnungen auch die Betreuungspauschale auf rund 45 Euro behördlich begrenzt ist, habe ich auch hier einen Vorteil.“ Ihr Haus ist Teil einer modernen, nach neuesten Erkenntnissen konzipierte Anlage an der Luruper Hauptstraße.

Neben den Wohnungen gibt es einen zum Projekt gehörenden Pflegedienst, eine Tagespflege, zwei Pflege-Wohngemeinschaften, Veranstaltungsräume, diverse Veranstaltungen und ein Café mit Bistro, das öffentlich zugänglich ist. Der Empfang ist täglich besetzt, eine Krankenschwester rund um die Uhr erreichbar. Dienstleistungen wie Wohnungsreinigung, Wäscheservice und Essenslieferung sind jederzeit möglich. Dank der Lage an der Magistrale mit Bushaltestelle vor der Tür ist die Wohnanlage gut angebunden.

Bei der Frage, ob sie vollständig zufrieden sei, kommt ein: „Im Prinzip ja, aber ...“ Dass auch in einem neuen Haus nicht alles perfekt ist, stört sie. So ist der Fahrstuhl nicht so groß, dass Krankentragen darin Platz finden, außerdem ist das Treppenhaus für E-Rollstuhlfahrer etwas knapp bemessen. Sorgen macht die Seniorin sich aber wegen möglicher finanzieller Belastungen, die entstehen würden, falls sie zusätzliche Leistungen in Anspruch nehmen möchte. Und ob dann ein Platz in der Pflege-Wohngruppe frei ist, wenn sie einen braucht? Aber zurück in die alte Wohnung will sie „auf keinen Fall“.

\*Name von der Redaktion geändert

## Info

Beratung zum Wohnen mit Service: Bezirksliche Seniorenberatung oder Pflegestützpunkte.

Wer über kein Internet verfügt, kann sich über das Behörden-telefon – 115 – mit der Seniorenberatung und den Pflegestützpunkten verbinden lassen. Internet: [hamburg.de/wohnen-senioren/4432452/betreutes-wohnen/](http://hamburg.de/wohnen-senioren/4432452/betreutes-wohnen/)

# Rechtssicherheit beim Vorkaufsrecht gefordert

Mietervereine und Deutscher Mieterbund appellieren an den Gesetzgeber, eine Reform des Baugesetzbuchs anzuschieben



Das Faltblatt mit allen Informationen finden Sie hier: [hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen](http://hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen)

Von Anna Salewski

**Dort, wo die Situation auf dem Wohnungsmarkt besonders angespannt ist und alleingewohnten Mieterinnen und Mieter durch rasant steigende Mieten von Verdrängung aus ihren Wohnungen bedroht sind, schützen Großstädte – darunter auch Hamburg – Bewohnerinnen und Bewohner mit Sozialen Erhaltungsverordnungen. Eines der wichtigsten Instrumente, die durch diese Verordnungen eingesetzt werden können, ist das kommunale Vorkaufsrecht. Es erlaubt Städten, bei Grundstücksverkäufen einzuschreiten und selbst zum Käufer zu werden. So sollen zum Beispiel Bodenspekulationen unterbunden werden. Diese Praxis ist seit einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 nicht mehr rechtssicher.**

Deshalb fordern der Deutsche Mieterbund (DMB) und die Mietervereine in Hamburg, Berlin und München den Gesetzgeber auf, das Baugesetzbuch anzupassen und damit das ausgehebelte Vorkaufsrecht wieder rechtssicher zu machen, um auch in Zukunft Bodenspekulanten, dort wo eine Soziale Erhaltungsverordnung gilt, Einhalt gebieten zu können. Die Vereine haben dem Gesetzgeber ein Eckpunktepapier für eine gesetzliche Neuregelung zum Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten vorgelegt (siehe Infokasten). „Ohne ein kommunales Vorkaufsrecht wird Grundstücksspekulation, die die Preise in die Höhe treibt und damit den Mietenanstieg befeuert, Tür und Tor geöffnet. Die neue Bundesregierung unter

der Führung der SPD ist in besonderem Maß verpflichtet, dem Einhalt zu gebieten!“, fordert Rolf Bosse, Geschäftsführer des Mietervereins zu Hamburg.

Zum Hintergrund: Bei dem Fall, der vor dem Bundesverwaltungsgericht verhandelt wurde, ging es um einen umstrittenen Hauskauf in Berlin. Ein Immobilienunternehmen wollte das Gebäude mit 20 Mietwohnungen kaufen und argumentierte, dass das Vorkaufsrecht der Kommune nicht gelte, weil das Grundstück gemäß städtebaulichen Zielen genutzt werde und das Haus darauf in ordentlichem Zustand und bewohnt sei. Das Gericht gab dem Kläger Recht. Es zähle laut Urteil nicht, ob deutlich absehbar ist, dass die Bewohner eines Hauses in Zukunft verdrängt werden könnten. Entscheidend sei, dass das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel aufweist. Als Folge kann das Vorkaufsrecht nur noch rechtssicher eingesetzt werden, wenn Häuser Missstände oder Mängel aufweisen. Im Klartext: Nur bei sogenannten Schrottimmobilen dürfen Kommunen einschreiten, Investoren ausbooten und Bewohner schützen.

Wie wichtig das wohnungspolitische Instrument jedoch für den Hamburger Immobilienmarkt ist, machen die Zahlen deutlich: Insgesamt gibt es in Hamburg 16 Gebiete mit Sozialer Erhaltungsverordnung, in denen 316.800 Menschen leben. Laut

aktuellem Geschäftsbericht des zuständigen Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) hat Hamburg bei Grundstücksverkäufen allein im Jahr 2020 in 110 Fällen ein Vorkaufsrechtsverfahren gestartet. Umgesetzt wurde es in 28 Fällen, in den übrigen Fällen konnten andere Lösungen gefunden werden. So wurde in 14 Fällen eine Abwendungsvereinbarung getroffen, und die Käufer verpflichteten sich beispielsweise, frei gewordene Wohnungen nur mit förderberechtigten Mietparteien zu belegen oder auf viele Jahre auf die Umwandlung in Eigentum zu verzichten. In 56 Fällen musste die Stadt lediglich mit dem Vorkaufsrecht „drohen“ und konnte das Grundstück anschließend kaufen, ohne es auszuüben. ■



## Forderungen der Mietervereine

Mit einer gemeinsamen Initiative fordern die Mietervereine Hamburg, Berlin und München gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund eine Änderung des Bundesbaugesetzes und eine Anpassung des Vorkaufsrechts. Sie haben ein Eckpunktepapier mit konkreten Vorschlägen an die Bundesbauministerin Klara Geywitz und die wohnungspolitischen Sprecher der drei Regierungsfractionen im Bundestag geschickt.

- § 24a des Bundesbaugesetzes wiedereinführen: Ein Vorkaufsrecht an bebauten Grundstücken steht den Kommunen zu, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass durch den Erwerb des Grundstücks die für den Milieuschutz bezeichneten Belange beeinträchtigt werden. Solche Tatsachen können insbesondere ein hoher Kaufpreis oder die Weigerung des Eigentümers darstellen, eine auf die Einhaltung der Erhaltungsziele gerichtete Erklärung abzugeben.
- Wirksame Preislimitierung für den Vorkauf: Kommunen mussten bisher massiv überhöhte Preise zahlen, die sich aus den spekulativ hoch getriebenen Verkehrswerten ergaben. Diese Preise wiederum erlaubten nur in beschränktem Maß durch das Vorkaufsrecht begünstigten Gemeinwohlunternehmen den Erwerb.

# „Nur eine Schwebebahn hatten wir noch nicht“

Seit fast 50 Jahren warten die Bewohner von Lurup und dem Osdorfer Born auf eine U- oder S-Bahn

Von Matthias Greulich

**Eine Woche vor Weihnachten war das S-Bahn-Zeichen da, euphorisch begrüßt von Stadtteilaktivisten im Osdorfer Born. Das Künstlerkollektiv „Baltic Raw“ hatte zum Start seines Projekts „Zukunft bleibt“ ein Tor aus Holz gebaut, das den Eingang zu einer Haltestelle symbolisiert, die Osdorf und Lurup vor fast 50 Jahren versprochen worden war. Ein Kunstobjekt als Mahnmal einer fehlenden U- oder S-Bahn und ein Treffpunkt in einem abgehängten Stadtteil.**

Neben den Künstlern steht auch ein freundlicher älterer Herr. Gerhard Sadler (83) kann sich noch gut an den Bürgerchaftswahlkampf 1974 erinnern, als die jahrzehntelang allein regierenden Sozialdemokraten stark an Zustimmung eingebüßt hatten. „Damals hat uns die SPD eine achtseitige Broschüre in den Briefkasten werfen lassen“, sagt Sadler, der in einem Reihenhaushaus östlich der Hochhaussiedlung lebt. Die SPD blieb stärkste Kraft vor der CDU, doch die anschließend gebildete sozialliberale Koalition unter Bürgermeister Hans-Ulrich Klose beerdigte die U-Bahnbaupläne zum Born 1975 aus Geldmangel. Erst ab 2012 wurden wieder Pläne des SPD-Senats für eine Schnellbahn nach Westen öffentlich, acht Jahre später entschied Rot-Grün, dass eine S-Bahn über Bahrenfeld nach Lurup und zum Osdorfer Born mit dem Arbeitstitel S32 gebaut werden soll.

Für 12.000 Menschen im Osdorfer Born gibt es zwei Buslinien, deren Fahrzeuge in der Hauptverkehrszeit oft im Stau stehen. Der britisch-kanadische Autor Doug Saunders nennt in seinem Bestseller „Arrival City“ zwei zentrale Bestandteile für eine erfolgreiche Integration von Bewohnern der Großsiedlungen am Stadtrand: Beleuchtung und öffentliche Verkehrsmittel. Beleuchtung sorgt für ein Sicherheitsgefühl, der Nahverkehr sei entscheidend, um zu den Arbeitsplätzen zu kommen, um nicht auf staatliche Unterstützung angewiesen zu sein. Olaf Scholz sagte 2012 über Saunders Werk, es sei das Buch, „das mich in der letzten Zeit am meisten berührt hat“. Die Lektüre dürfte den damaligen Ersten Bürgermeister dazu animiert haben, ein schwerwiegendes sozialdemokratisches Versäumnis am Stadtrand zu korrigieren.

Weitere Argumente für die S32 liefern zwei Großprojekte in Bahrenfeld. Auf der Trabrennbahn wird ein neuer Stadtteil mit 2.500 Wohnungen entstehen, in Sichtweite ist

die Science City Bahrenfeld geplant. Sie wird auf dem Gelände des DESY am südlichen Ende des Altonaer Volksparks einen Unicampus und Teile der naturwissenschaftlichen Fakultäten beherbergen. 2040 sollen hier 15.000 Menschen arbeiten und studieren. Wenn dann künftige Nobelpreisträger auf verspätete Busse warten müssen, stände die Metropole als Provinzkaff da.

Baubeginn und Kosten der S32 stehen noch nicht fest. Bekannt ist, dass die 8,3 Kilometer lange Strecke weitgehend im Tunnel verlaufen soll. Momentan wird in einem Erschütterungsgutachten untersucht, ob der S-Bahnverkehr überhaupt mit der sensiblen Grundlagenforschung bei DESY vereinbar ist. Weitere Verzögerungen drohen durch ein Milliardenprojekt der Bahn, die östlich der Strecke einen Verbindungsbahntunnel (VET) bauen will. Zwischen Hauptbahnhof und dem zum Diebsteich verlegten neuen Bahnhof Altona sollen die bestehenden S-Bahnlinien in einen Tunnel unter die Erde verlagert werden, um oberirdisch Platz für mehr Fernzüge zu schaffen. Im Januar haben Stadt, Bund und Deutsche Bahn dazu eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Das Ergebnis, das bis Ende des Jahres erwartet wird, könnte Auswirkungen auf die S32 haben. Bislang war geplant, dass die neue Linie vom Bahnhof Holstenstraße in Richtung Bahrenfeld verläuft. Zunächst oberirdisch, ehe es im Bereich Ruhrstraße in den Tunnel in Richtung Von-Sauer-Straße ginge. Mit dem VET könnte die Linie über Diebsteich fahren. Auch eine Anbindung der Strecke an den bestehenden Citytunnel am bisherigen Bahnhof Altona Richtung Königstraße wird untersucht.

Gerhard Sadler hat schon viele Planungsalternativen kommen

und gehen sehen. Seit seiner Pensionierung engagiert er sich in der Borner Runde, der Verkehrsinitiative „Starten: Bahn West!“ und dem Stadtteilmagazin Westwind für eine bessere Verkehrsanbindung des Osdorfer Borns. Es könne nicht angehen, wie der Senat die Menschen hier hängen lasse, sagt Sadler. „Wäre alles realisiert worden, wären wir der am besten angebundene Stadtteil in Hamburg.“ Er zählt auf: Es gäbe eine U-Bahn über Altona nach Winterhude, eine S-Bahn nach Altona, eine S-Bahn nach Stellingen, eine Stadtbahnlinie nach Altona, eine weitere nach Lokstedt, eine dritte über Bahrenfeld nach Eimsbüttel, direkt nach Eimsbüttel auch noch eine kombinierte U- und Stadtbahn, weiterhin eine Anbindung der Arenen sowohl mit einer Stadtbahn als auch mit der AKN. Selbst eine Spurbuslinie nach Osdorf wurde einmal geprüft. „Nur eine Schwebebahn hatten wir noch nicht“, fasst Gerhard Sadler 50 Jahre Planungen für acht Kilometer Schnellbahn zusammen. ■

Die Künstler von „Baltic Raw“ starteten ihr Kunstprojekt „Zukunft bleibt“ am 17. Dezember 2021 am Osdorfer Born. Mit dabei: Gerhard Sadler (Zweiter von rechts).

Foto: Andreas Lettow



## Das Porträt: Ingo Hannemann, Sprecher der Geschäftsführung von Hamburg Wasser Es sprudelt nur so aus ihm heraus



### Von Volker Stahl

**„Auch Quellen und Brunnen versiegen, wenn man zu oft und zu viel aus ihnen schöpft,“ sagte der griechische Staatsmann und Redner Demosthenes (384-322 v. Chr.) über das Grundnahrungsmittel Wasser. Dass das Lebenselixier in Hamburg bei zunehmenden Extremwetterlagen nicht versiegt, liegt in der Verantwortung von Ingo Hannemann, seit September 2021 Sprecher der Geschäftsführung von Hamburg Wasser.**

Auf der Bilanzpressekonferenz im Mai 2021 rief die Konzernspitze des städtischen Unternehmens zum Wassersparen auf. Zwar seien die Verbräuche in der Hansestadt von 1970 bis 2020 von 150 auf 120 Millionen Kubikmeter zurückgegangen, doch jetzt stehe die Trendwende in der wachsenden Stadt bevor. Bei Extremwetterlagen wie 2020, als die Hamburger 18 Tage lang täglich in der Spitze 400.000 Kubikliter verbrauchten, konnte das dank der Speicherkapazitäten noch bewältigt werden. Doch bei Werten deutlich über 450.000 Kubiklitern könnte es langsam knapp werden, wenn eine Hitzeperiode andauert. Noch ist das Wässern von Gärten oder Befüllen von Pools im Hochsommer kein Problem, aber bei Fortschreiten des Klimawandels könnte der Rasen schon mal braun werden – wie im fernen Sonnenstaat Kalifornien. Ingo Hannemanns Botschaft lautet daher: „Gehen Sie sorgsam mit Wasser um, vor allem im Hochsommer! Also zum Beispiel das Wasser nicht unnötig laufen lassen, während man die Hände einseift.“

Hamburg Wasser steht vor großen Herausforderungen: Nicht nur die Versorgung mit hochwertigem Trinkwasser muss dauerhaft sichergestellt werden, das Unternehmen muss auch dazu beitragen, dass Engpässe bei der Wasserversorgung und der Entwässerung in der wachsenden Stadt generell vermieden werden. Nicht nur in Hitzeperioden. Zudem muss die Kanalisation vermehrten Starkregenereignissen standhalten können. Und bei der Abwasserreinigung sei es eine drängende Frage unserer Zeit, sagt Hannemann, wie künftig mit Schadstoffen wie Medikamentenresten oder Mikroplastik, die laufend ins Abwasser gelangten, obwohl sie dort nicht hingehörten, umzugehen sei: „Als Geschäftsführer ist es meine Aufgabe, unseren Fachabteilungen den Raum für die Entwicklung neuer Verfahren zu geben und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit im Blick zu behalten.“ Technisch sei vieles möglich, aber am Ende müssten die Menschen das auch bezahlen können.

Es ist ein verantwortungsvoller Job, den der 1970 in Duisburg Geborene ausübt. Sein intellektuelles Rüstzeug dafür erwarb er sich im Studium der Elektrotechnik an der Universität Duisburg und der RWTH Aachen. Nach der ersten Berufsstation in der kommunalen Infrastrukturwirtschaft war er in der Strategie- und Organisationsberatung tätig. Dann wechselte Hannemann in die Energiewirtschaft.

2009 übernahm der zweifache Familienvater die Leitung des Geschäftsbereichs Technik-Energie-Wasser-Abwasser bei den Stadtwerken Osnabrück. 2018 heuerte er bei Hamburg Wasser an.

Dort bildet Hannemann heute eine „Doppelspitze“ mit Johannes Brunner und ist als „Sprecher der Geschäftsführung“ so etwas wie der Primus inter Pares, also Erster unter Gleichen: „Wir sind ein Team mit gemeinsamer Verantwortung.“ In der Sprecherfunktion steht Hannemann allerdings öfter im Fokus der Öffentlichkeit. Eine Rolle, die dem „alten Ruhrpottler“, der sich selbst als „extrovertiert“ bezeichnet, auf den Leib geschneidert ist: In der Schule war er Klassensprecher, später gehörte der im Gespräch sehr umgängliche Sohn eines Flüchtlings aus Ostpreußen laut eigener Aussage stets zu den „Meinungsführern“.

Als technischer Geschäftsführer trägt Hannemann die Gesamtverantwortung für alle technischen Prozesse bei Hamburg Wasser, mit Ausnahme der IT: „Das beinhaltet im klassischen Kerngeschäft Wasser und Abwasser das Ressourcenmanagement, also die Frage, wo wir unser Wasser überhaupt herbekommen, und umfasst alle technischen Schritte der Gewinnung, Aufbereitung und Verteilung des Trinkwassers, über die Ableitung des Abwassers und anschließende Reinigung auf dem Klärwerk bis hin zur Klärschlammverwertung.“ Außerdem gehören Planung und Bau von Netzen und Anlagen zu seinem Verantwortungsbereich.

Drei Themenfelder sind Ingo Hannemann besonders wichtig: „Wir wollen zukünftig noch stärker als bisher Lösungspartner und Stabilitätsanker für Hamburg sein, bei den Herausforderungen rund um die Wasserinfrastrukturen für die Menschen da sein – zu vernünftigen Konditionen. Zweitens müssen wir unseren Beitrag gegen den Klimawandel und für die erforderliche Klimaanpassung leisten. Und nicht zuletzt: Unsere Arbeit macht sich nicht von alleine – das schaffen wir nur, weil wir ein motiviertes Team von über 2.000 Menschen haben.“ Gegenseitige Wertschätzung und ein gutes Miteinander sind für Hannemann, der wöchentlich 50 Stunden „plus oder minus“ arbeitet und knapp einem Dutzend Nebentätigkeiten frönt, von großer Bedeutung.

Kein Wunder, dass er sein Büro in Rothenburgsort „mit Blick auf unseren großen Teich“, der Nordereibe, neben den Elbpromenaden und dem Wasserwerk Bausberg in Blankenese als Lieblingssort nennt. In Hamburg fühlt sich der in Lüneburg lebende Mann einer Lehrerin „pudelwohl“, an den Bewohnern der Elbmétropole schätzt er deren „hanseatische Zurückhaltung und Weltoffenheit“. Zudem hätten die Hamburger „das Herz am rechten Fleck“. Und, die Frage muss erlaubt sein: MSV oder HSV? „HVV“, antwortet er scherzkeksig. Nach energischem Nachfragen gesteht er, dass er im Norden dem FC St. Pauli die Daumen drückt ... ■

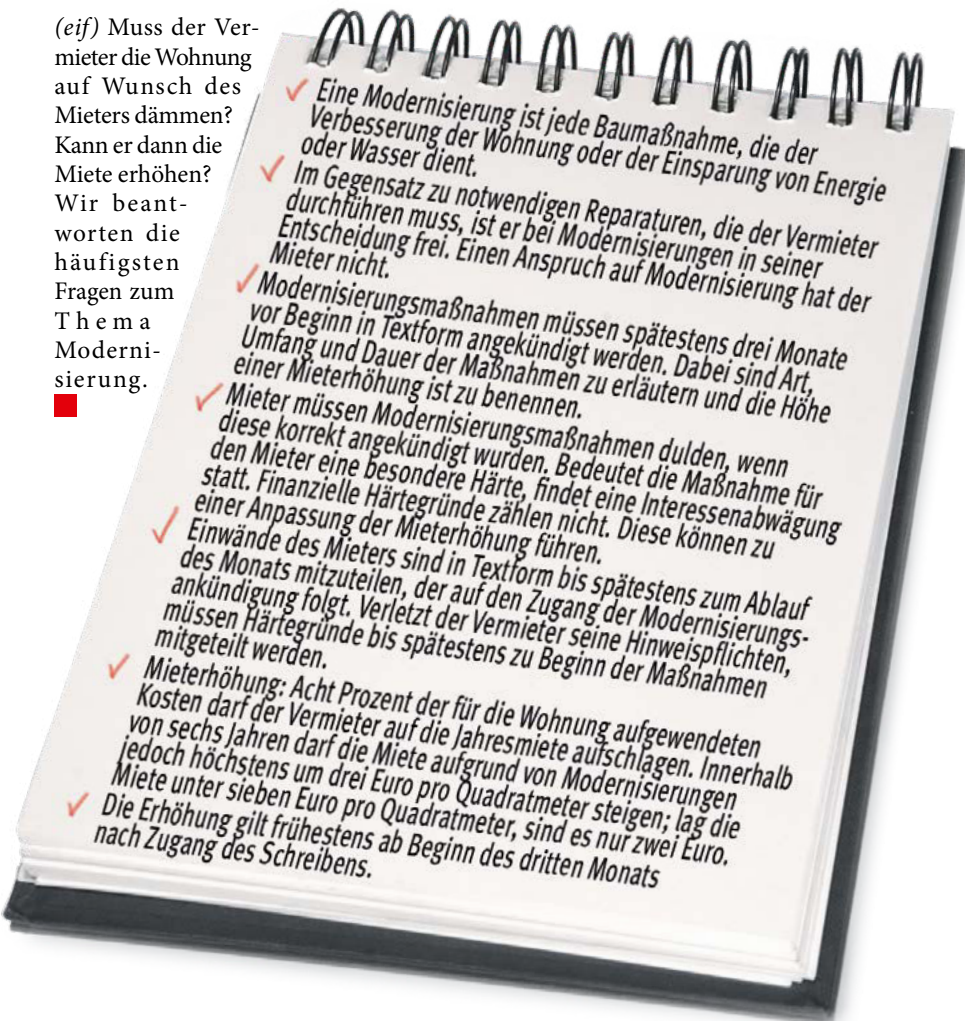
**HAMBURG**  
**Zahl 25.499**

So viele Neugeborene vermeldeten Hamburgs Geburtskliniken und -häuser im Jahr 2021, mithin über 1.000 mehr als im Jahr zuvor. Die meisten Kinder kamen in der Asklepios Klinik Altona zur Welt (3.721), gefolgt vom Marienkrankenhaus (3.632), der Asklepios Klinik Barmbek (3.421) und dem Universitätsklinikum Eppendorf (3.312).  
Quelle: Sozialbehörde Hamburg

Checkliste:

# Modernisierung

(eif) Muss der Vermieter die Wohnung auf Wunsch des Mieters dämmen? Kann er dann die Miete erhöhen? Wir beantworten die häufigsten Fragen zum Thema Modernisierung.



Buchtipp

# Naturführer für Kinder

(vs) In Hamburg brüten mehr als 160 Vogelarten. Aber auch Rotfuchs, Steinmarder, Rothirsch, Hase und Igel sind in der Hansestadt zuhause. Doch nicht nur die Fauna, auch die Flora ist mit 1.500 verschiedenen Arten an Elbe, Alster und Bille reichlich vertreten. Wer seinen Nachwuchs mit Tieren und Pflanzen der Heimat vertraut machen möchte, schnappe sich das Buch des Biologen Thomas Schmidt. Mit dem Naturführer in der Tasche erfährt man Wissenswertes über Wälder, Parks und Wiesen der Stadt. Rotwild im Duvenstedter Forst, Feldhasen auf dem Ohlsdorfer Friedhof oder Bismarcken in den Vier- und Marschlanden. Mithilfe des Naturführers lernen Kids beispielsweise, eine Blaumeise von einem Zaunkönig zu unterscheiden. Bei Wanderungen entlang von Hecken und Gebüsch wird der Blick auf Blumen und Pflanzen geschult: Sobald ein Gewächs bestimmt ist, wird den Kleinen zum Beispiel kindgerecht erklärt, dass die Rauke Menschen seit dem Mittelalter als Würze für Salate dient, weil sie nach Knoblauch schmeckt. Nach jeder Tour sind nicht nur Leo und Sophie schlauer, sondern auch Papa und Mama.



Thomas Schmidt: Ähorn, Rotfuchs & Zitronenfalter. Der Kindernaturführer für Hamburg, Junius Junior, 256 Seiten, 14,90 Euro

# Kündigungskalender

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

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

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

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
3. März 2022	31. Mai 2022	1. Juni 2022
4. April 2022	30. Juni 2022	1. Juli 2022
4. Mai 2022	31. Juli 2022	1. August 2022
3. Juni 2022	31. August 2022	1. September 2022

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

Buchtipp

# Vergessene Orte in und um Hamburg

Von Britta Warda

**Der umtriebige Mopo-Redakteur Thomas Hirschbiegel und der Fotograf Florian Quandt haben mit ihrem ansprechenden Bildband einen Stadtführer der besonderen Art geschaffen und darüber hinaus Regionalgeschichte dokumentiert.**

„Lost Places“, vor allem alte Häuser und Industrieareale, sind in der herausgeputzten Stadt mittlerweile eine Rarität. Abriss statt Renovierung lautet die Devise in Zeiten steigender Immobilienpreise. Investoren lechzen nach städtischem Grund und Boden und anstelle von erhaltenen Werten, historischen, teilweise sogar denkmalgeschützten Gebäuden entstehen oft gesichtslose, möglichst kostengünstige Zweckbauten. Einige der in dem Buch vorgestellten Objekte fielen bereits der Abrissbirne zum Opfer – Denkmalschutz hin oder her!

Florian Quandt ist nicht selten der letzte Fotograf, der mit seinen Aufnahmen den Verfall der Gebäude kurz vor dem Abriss dokumentiert hat. Das 1960 erbaute, futuristische Heizhaus des Krankenhauses Ochsenzoll ist so ein Fall. Obwohl es von Hamburgs Denkmalschützern als erhaltenswert eingestuft wurde, musste es weichen. Auf dem Areal entstehen aktuell 62 Wohnungen. Wie so oft fehlt auch in diesem Fall eine einvernehmliche Lösung, das bestehende Gebäude zu erhalten und in das Bauvorhaben zu integrieren. Immerhin bleibt der um 1900 errichteten Wäscherei, die sich auf dem gleichen Gelände befindet, der Abriss erspart. Hier ziehen nach der Sanierung Läden und Gastronomie ein.

Ein weiterer trauriger Fall ist das Verschwinden des alten Walzwerkes in Billbrook. Der Backsteinbau musste, nebst prächtiger Direktoren-Jugendstilvilla, einem riesigen, gesichtslosen Hermes-Logistikzentrum weichen. Der Status als Industriedenkmal fiel dem „öffentlichen Interesse“ zum Opfer. Damit waren vermutlich die hier entstandenen rund 200 Arbeitsplätze gemeint, so die Vermutung

von Autor Hirschbiegel, der mit unermüdlichem Engagement für den Erhalt des baulichen Erbes der Stadt kämpft.

Noch nicht verschwunden, aber vom endgültigen Zerfall bedroht, ist das denkmalgeschützte größte Mausoleum des Nordens: die Grabstätte Schröder auf dem Friedhof Ohlsdorf. Hier findet sich einfach kein Geldgeber, um das schöne Grabmal zu retten. Dann gibt es aber auch noch scheußliche Ruinen, die keiner vermissen würde, für deren Abriss sich jedoch niemand zuständig fühlt, wie etwa das „Horrorhaus“ in Billstedt – eine verfallene ehemalige Geflügelfarm, in deren Umfeld es schon zu mehreren ungeklärten Todesfällen und Vergewaltigungen gekommen ist.

Neben Gebäuden und Arealen sind auch einige Stätten beschrieben, die im strengen Sinn nicht zu den „Lost Places“ zählen. Besonders spannend ist die Geschichte des Bahrenfelder Sees, der im Mittelalter infolge eines Erdbebens entstanden ist! Bis heute bebt es im Raum Bahrenfeld, Groß Flottbek und Othmarschen immer mal wieder, zuletzt 2009. Schuld daran ist ein riesiger Salzstock, der sich bis zu einer Tiefe von neun Kilometern unter der Erde befindet und über zwanzig Kilometer weit bis nach Quickborn erstreckt.

Die kurzen, informativen Texte zu den Objekten regen zu tiefer gehender Beschäftigung an. Für diejenigen, die sich selbst auf den Weg machen wollen, werden die entsprechenden Adressen genannt. Doch Vorsicht: Häufig befinden sich die Objekte auf privatem Grund oder sind einsturzgefährdet. Dann gilt: „Betreten verboten“!

Thomas Hirschbiegel, Florian Quandt:  
Lost Places.  
Verlassene und geheimnisvolle Orte  
in Hamburg & Umgebung,  
Junius Verlag, Hamburg, 2021,  
120 Seiten, 24,90 Euro

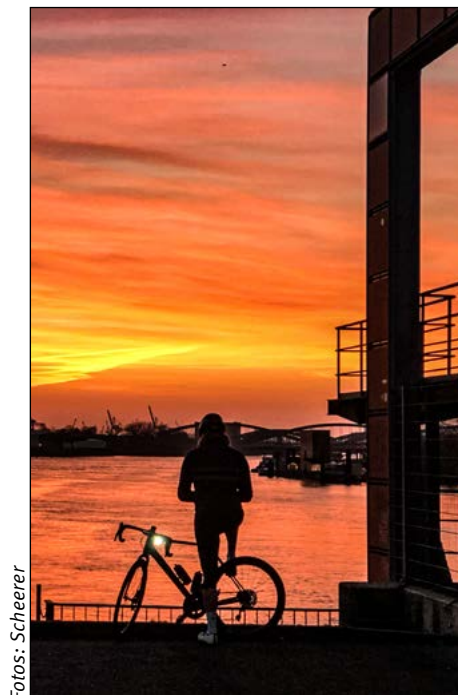


## Hamburger Bilderrätsel (6)

### Sperrwerk Holzhafen

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

Auflösung aus Heft 4/2021:



Fotos: Scheerer





## Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

**D**rum prüfe, wer sich ewig bindet ...“ – was für die Ehe gut ist, kann für das Mietverhältnis nicht schlecht sein; schließlich feiert so mancher Vertrag silbernes, wenn nicht sogar goldenes Bestehen! Doch nicht selten schießen Vermieter mit ihren Forderungen nach Auskunft weit über das Ziel hinaus und verletzen die Persönlichkeitsrechte der Mietinteressenten. So auch in dem hier zugrundeliegenden Fall, wo ein Lübecker Makler nur an doppelt gegen Corona geimpfte Interessenten vermieten wollte. Dabei sind alle Fragen rund um den Gesundheitszustand des Mieters tabu! Nur das, was unmittelbar mit dem Mietverhältnis zu tun hat, darf der Vermieter wissen. Vor allem über Einkommen, Haustiere sowie Haushaltsangehörige muss wahrheitsgemäß Auskunft erteilt werden. Leider findet sich jeder, der sich um eine Wohnung bewirbt, in der Zwickmühle wieder: Trete ich für meinen Persönlichkeitsschutz ein, erhalte ich womöglich den Zuschlag für die Wohnung nicht. Doch will ich mich derartigen Bedingungen beugen? Hier gilt, sich nicht von falschen Zwängen oder „einmaligen“ Angeboten in ein unangenehmes Mietverhältnis drängen zu lassen. Stattdessen sollten Wohnungssuchende trotz aller Widrigkeiten einen Vertrag nicht vorschnell unterschreiben, sondern ihren Vermieter genauso mit Bedacht wählen wie diese ihre Mieter. Es geht um mehr als um Wohnraum, es geht um gegenseitigen Respekt.

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

## Preisrätsel

offizieller Wider-ruf	erlernte Arbeit, Erwerb-s-tätigkeit	bläu-liches Auto-licht	Sport-dress	Haupt-stadt Öster-reichs	
▶			▼	beurkun-dender Jurist	
Licht-spiel-theater im Freien	Platte zum Wieder-beschriften	nor-dische Hirsch-art	▶		
▶	▼				
begeis-terter Anhänger (engl.)	4		Haupt-stadt der Ukraine	amerik. Filmstar (Marilyn) † 1962	
Gläubi-ger	Ver-geltung	tiefe Bewusst-losigkeit	▶	2	
▶	▼		8		
▶	5	3	ugs.: sehr viele	Form von: sein	jetzt
großes Meeres-säugetier	starker Näh-faden	▶		7	
▶	6		frühere franz. Münze	▶	
See-manns-ruf	Ost-germa-nenvolk	▶		1	®
					s0811-0146

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

### Raten Sie doch wieder mit!

Es werden 10 Buchgutscheine im Wert von 15 Euro verlost.

Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine

Postkarte und schicken diese bis zum 15. April 2022 an:

Mieterverein zu Hamburg

-Rätselredaktion-

Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg

Oder senden Sie eine E-Mail an:

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

Die richtige Lösung in der Ausgabe 4/2021 lautet nochmal:

HORNHAUT

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

### IMPRESSUM

#### Herausgeber:

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

#### Redaktion:

Siegmond Chychla (Chefredakteur);  
Anna Salewski (Stellv. Chefredakteu-  
rin); Dr. Rolf Bosse, Sabine Deh,  
Marielle Eifler, Klaus Sanmann,  
Dr. Lisa Marie Rödel, Stefan Schmal-  
feldt, Reinhard Schwarz, Volker Stahl;  
Carsten Lüdemann (Cartoons)

#### Gestaltung:

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

#### Anzeigentarif:

Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

#### Erscheinungsweise:

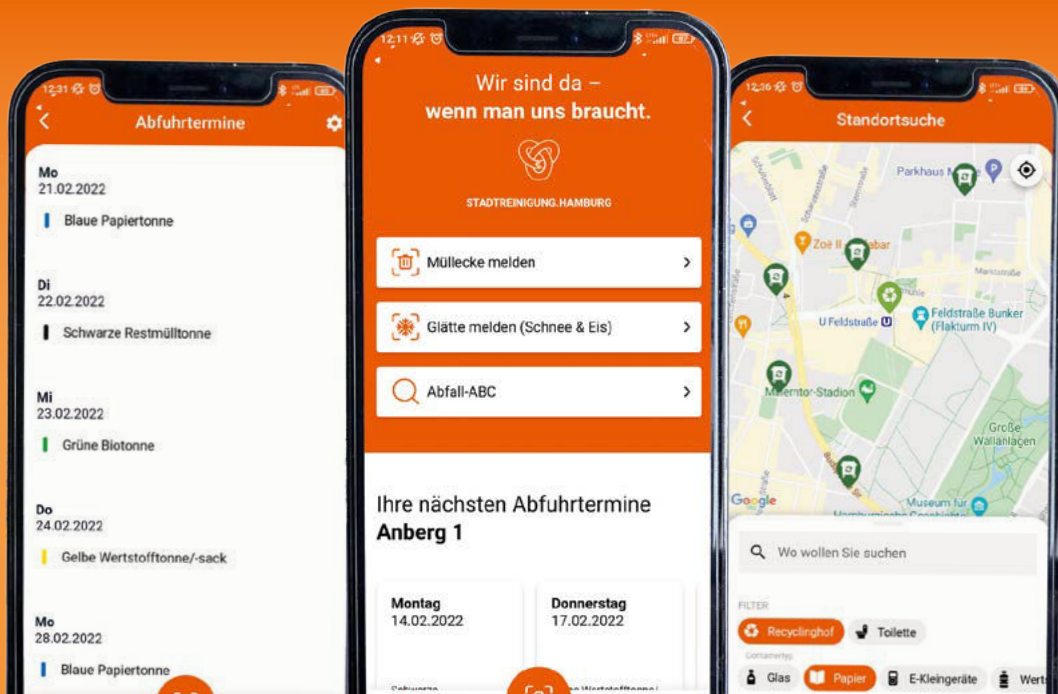
4 x im Jahr (15.3., 15.6., 15.9. und 15.12.)

#### Bezug:

Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten

# Die neue App für ein sauberes Hamburg

## STADTREINIGUNG HAMBURG



ENTDECKE DEN TOILETTENFINDER, DEN MÜLLABFUHRKALENDER  
UND DAS ABFALL-ABC, FINDE DIE NÄCHSTEN CONTAINER UND  
RECYCLINGHÖFE IN DEINER UMGEBUNG.



*Hol dir die SRH-App.*

