

MieterJournal



Wohnraummangel
Hamburg muss
den Durchbruch
schaffen!

Interview: **Karen Pein, Stadtentwicklungssenatorin**
Stadtteil-Rundgang: **Bramfeld**
Mieterverein hilft: **Fünf Wohnungskündigungen abgeschmettert**

Flexibilität,
Schnelligkeit,
scharf
kalkulierter Preis!

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



Europaweit!



IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

UNSERE LEISTUNGEN:

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



Benjamin
Bewernick
Disponent



Michael
Bewernick
Geschäftsführer
Verantwortlicher
der FAHO Hamburg

Fuhlsbüttler Str. 248-250 · 22307 Hamburg

040/691 51 51

info@1a-umzug.net

7TAGE DIE WOCHE – KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

STRESSFREIES UMZIEHEN IM ALTER!



JAN BODE
UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

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

HAMBURGS
BESTER
LOGISTIKER

Hamburger Abendblatt

Platz 1

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

Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

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

Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im
Mieterbund 10% Rabatt!

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

drucken · kopieren · verarbeiten

net print
CITY

Esplanade 20 · 20354 Hamburg

Tel. 040 - 35 35 07

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

preiswert · schnell · professionell

Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich
www.hamburger-umzug.de

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

040 - 209 77 164

Umzüge – perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg
Wandsbeker Chaussee 116

AOS Schlüsseldienst Hamburg

Glasernotdienst - Tischlernotdienst - Schlüsselnotdienst

Vertragspartner der Polizei

Türöffnungen - Türabsicherungen - Fensterabsicherungen

59,50€ Festpreis zzgl. Material

040 / 329 61 679

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

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

Mail: aos@schluesseldienst.hamburg

Editorial



Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

willkommen im Jahr 2023! Wäre das Jahr eine Regierung, endete jetzt, nach den ersten hundert Tagen, seine Schonfrist. Zeit für die erste Analyse. Was lief gut, was lief schlecht, was können wir noch erwarten? Ich habe bisher den Eindruck gewonnen, dass sich Dinge in die richtige Richtung bewegen. Darüber wollen wir in diesem Heft berichten.

Veränderungen können Bedenken und Ängste auslösen. Dabei sollten Optimismus und Resilienz die Grundlagen für das Mindset in einem gelungenen Veränderungsprozess bilden. Mindset, dieser Modebegriff, der beschreiben soll, dass die geistige Grundhaltung wesentlich für die Art ist, wie wir mit Dingen umgehen, wird ergänzt um das Heartset, das meint, auch die innere Überzeugung und Leidenschaft müssen für das Gelingen eines Vorhabens stimmen. Mir gefallen diese Gedanken. Denn ich finde, es braucht dringend eine Neuausrichtung von Herz und Verstand, hin zu Ressourcenbewusstsein, Gemeinwohl und Zwischenmenschlichkeit. Maximales Gewinnstreben und Eigennutz gehören verächtlich gemacht und dürfen das Handeln in Chefetagen und Regierungen nicht länger bestimmen.

Das gilt auch für den Wohnungsbau. Neubau und energetische Sanierung, Klimaziele und Energiewende, alles muss bezahlbar für die Mieter umgesetzt werden. Diese Ziele, die nur durch eine gemeinsame Kraftanstrengung von uns allen erreicht werden können, brauchen die richtigen Ausgangsbedingungen. Und bis sie erreicht sind? Müssen wir dafür Sorge tragen, dass niemand mit den Kosten seiner Lebenshaltung überfordert ist,

müssen wir die Schwächsten stützen und solidarisch sein. Ob Wohngeld, Bürgergeld, Grundsicherung oder Härtefonds: Wer in Bedrängnis gerät, kann und sollte einen Antrag stellen. Bloß keine falsche Scham!

Denn je mehr sich die Nebel über den neuen Regelungen zum Gas- und Fernwärmedeckel lichten, desto deutlicher wird, dass die Begrenzung der Kosten je Kilowattstunde auf zwölf beziehungsweise neun Cent weder sämtliche Kosten rund um die Energieversorgung begrenzen, noch sämtlicher Verbrauch erfasst ist. Und die Energieabrechnung 2022, die jetzt ansteht, erhalten wir alle ohne jeden Deckel. Hohe Abrechnungen bleiben also ein Thema und viele werden auf Unterstützung angewiesen sein. Lassen Sie uns helfen, jeder wo er kann!

Falls Sie Wohnraum vermieten: Verzichten Sie auf eine Mieterhöhung, auch wenn sie rechtlich möglich wäre, Sie aber wirtschaftlich nicht darauf angewiesen sind. Überlegen Sie sich, wie hoch die neue Miete für Ihre Wohnung sein muss, um Ihre Kosten zu decken und begrenzen Sie sie dort. Setzen Sie sich mit den Anliegen Ihrer Mieterinnen und Mieter auseinander. Und für uns alle gilt: Seien wir nett zueinander! Egal wie weit wir inhaltlich auseinanderliegen, mit persönlichen Anfeindungen werden wir nicht weiterkommen. Kommen Sie gut durch diese wilde Zeit.

Ihr Dr. Rolf Bosse
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Maximales Gewinnstreben und Eigennutz verächtlich machen!

Wohngeld, Bürgergeld, Grundsicherung: Antrag stellen!

Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiter: Steven Dorst; Leserbrief
- 5 Meldungen; hamburger bauhefte (13): Grüner Jäger; Wussten Sie: Feldstraßenbunker

Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Hamburger Wohnungspolitik vor großen Herausforderungen
- 8 Interview: Karen Pein, Stadtentwicklungssenatorin
- 10 Magistralen-Bebauung nimmt Fahrt auf
- 12 Stadtteil-Rundgang (24): Bramfeld
- 14 Spekulation: Mieterverein verhindert fünf Wohnungskündigungen
- 15 Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (12): Geschichte der Hexenverfolgung

Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Bürgschaften
- 22 BGH-Urteile, Folge 79

Politik & Wohnen

- 24 Kolumne „Bosses Blick“: Lebensabschnittsgerechtes Wohnen
- 25 Verstöße gegen das Besteller-Prinzip; Leserbrief
- 26 Teilwärmiete: Alternative zur Nettokaltmiete?
- 27 Grundsteuer: Zahlen für Phantomflächen

Vermischtes

- 28 Porträts: Außendienstmitarbeiter des Mietervereins
- 29 Buchtipps: Denkmalschutz; Checkliste: Photovoltaik; Zahl
- 30 Buchtipps: Alter Wall; Bilderrätsel
- 31 Miete-Witz; Rätsel; Impressum



Titelbild

Wohnraummangel: Hamburg muss den Durchbruch schaffen!
 Illustration: Scheerer

LESERBRIEF

Deckelung von Indexmieten

Liebes Mieterverein-Team,

ich möchte ein Thema, das derzeit in der Politik noch gar nicht angegangen wird, ansprechen. Wenn man derzeit neue Wohnungsangebote anschaut, werden fast überall nur noch Indexmieten angeboten und vereinbart. Wenn man davon ausgeht, dass viele Personen mittlerweile 30 bis 50 Prozent ihres Nettoeinkommens für Miete aufwenden müssen und viele am Ende des Monats nur wenige Prozentpunkte ihres Nettoeinkommens zur freien Verfügung haben, bedeutet eine Mietpreiserhöhung in Anbetracht einer Inflation von zehn Prozent bis zu fünf Prozent des Nettoeinkommens. Dies mündet bei Normalverdienern in einem enormen Haushaltsdruck, wenn nicht sogar Defizit.

Da die Politiker in der Regel nicht von diesen Problemen betroffen sind, würde ich mich umso mehr freuen, wenn der Mieterverein über eine Initiative zum Thema „Deckelung von Indexmieten“ nachdenken würde.

Mit besten Grüßen,

Sven Brosius

Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrter Herr Brosius,

danke für Ihre E-Mail. Wir machen uns auf Landes- und Bundesebene stark für eine Kappungsgrenze, die Indexmieten begrenzt. Allerdings bremsen die FDP diese Bemühungen und mir wurde von der zuständigen Bereichsleiterin aus dem Ministerium wortwörtlich gesagt, dass sich Herr Buschmann an den Koalitionsvertrag halte und in dem Koalitionsvertrag nichts zu einer solchen Begrenzung stehe. Von daher kann ich Ihnen versichern, dass uns das Problem bewusst ist und wir auch Anteil am Schicksal aller nehmen, die von diesen Erhöhungen betroffen sind. Wir setzen uns für Lösungen ein und bleiben am Thema dran.

Mit freundlichen Grüßen,

Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender

Haben Sie Fragen oder möchten Sie Anregungen oder Kritik äußern? Dann schreiben Sie uns!

Per E-Mail an info@mieterverein-hamburg.de,
Betreff: Leserbrief; an Mieterverein zu Hamburg,
Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg.



UND WAS MACHEN SIE SO, STEVEN DORST?

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

(as) Steven Dorst arbeitet seit Juli 2022 in der Verwaltung des Mietervereins zu Hamburg. Der gelernte Kaufmann für Büromanagement unterstützt den Empfang in der Hauptgeschäftsstelle am Berliner Tor und der Außenstelle Altona. Zudem ist er auch im Schreibbüro und in der Telefonzentrale im Einsatz. Zum Mieterverein fand Dorst direkt nach seiner Ausbildung. „Die Stellenanzeige hat mich sofort angesprochen, weil ich die Aufgabenbereiche aus der Ausbildung kannte“, erzählt der 22-Jährige.

Steven Dorst ist gebürtiger Hamburger und wuchs als Jüngster mit fünf Geschwistern in einer Mietwohnung in Hamm auf. Das sei natürlich nicht immer einfach gewesen, sagt er, betont aber: „Wir verstehen uns alle sehr gut!“ Jetzt lebt Dorst als einziger noch bei den Eltern, plant jedoch auszuziehen. „Eine Wohnung zu finden ist zurzeit gar nicht so einfach“, berichtet er. Seine Freizeit verbringt Dorst am liebsten mit Freunden, er spielt gerne Squash, Schach und Videospiele.

Was lieben Sie an Ihrem Job?

Den sozialen Aspekt. Man hilft Leuten weiter, das finde ich schön. Außerdem gefällt mir das gute Betriebsklima. Jeder hier ist hilfsbereit.

Wohin würden Sie morgen früh verreisen?

Ich würde in die Karibik fliegen. Die schönen Strände sind den langen Flug wert. Das ist auf jeden Fall eines meiner nächsten Ziele.

Welche Sportart liegt Ihnen am meisten?

Squash. Ich habe es im Herbst vorletzten Jahres mit einer Freundin ausprobiert. Es hat uns so gut gefallen, dass wir einem Verein beigetreten sind und fast jedes Wochenende spielen.

In Ihrem Kühlschrank findet sich immer...

Entweder eine Cola Zero oder ein Energydrink.

Ihr liebstes Kleidungsstück?

Das kommt demnächst noch an. Ich habe mir ein HSV-Trikot bestellt. Mein bester Freund ist auch HSV-Fan, und wir gehen oft zusammen ins Stadion.



Dr. Rolf Bosse und Marielle Eifler, Vorstand des Mietervereins

Sprechstunde des Vorstands

Wann? Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt. Nächste Termine: 3. April, 8. Mai, 5. Juni 2023

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

Meldungen

Zahl der Wohnungseinbrüche sinkt

(as) Die Zahl der Wohnungseinbrüche nimmt in der Langzeitbetrachtung weiter ab. 2022 kam es nach Angaben der Behörde für Inneres und Sport zu 2.506 Fällen, das sind 75 Prozent weniger als 2015 und 45 Prozent weniger als 2019, also vor der Pandemie. Mit Ausnahme der Corona-Jahres 2021 (2.204 Fälle) handelt es sich um die niedrigste Zahl der Wohnungseinbrüche seit Beginn der Auswertung im Jahr 1971. Übrigens: Bei etwa der Hälfte der Fälle schafften es die Täter nicht, in die Wohnung zu gelangen. In vielen Fällen scheiterten sie an gut gesicherten Fenstern und Türen.

Wohngeld-Antrag jetzt online möglich

(as) Mit Inkrafttreten des neuen „Wohngeld-Plus Gesetzes“ haben seit dem 1. Januar fast dreimal so viele Menschen einen Anspruch auf Wohngeld wie zuvor. In Hamburg ist es zudem nun einfacher, den Mietzuschuss zu beantragen. Ab sofort kann der Wohngeld-Antrag online gestellt werden. Bisher konnte man online lediglich den voraussichtlichen Anspruch mit dem Wohngeld-Rechner überprüfen. Die Anträge mussten per E-Mail oder Post eingereicht werden.

Wer eine hohe Miete zahlt und Unterstützung braucht, kann den Mietzuschuss auf hamburg.de/wohngeld beantragen. Dort finden Interessierte zudem Antworten auf die wichtigsten Fragen zum neuen Wohngeld. Für den Online-Antrag

muss mithilfe einer E-Mail-Adresse ein Nutzerkonto auf dem Online-Serviceportal der Stadt Hamburg erstellt werden. Anschließend ist es möglich, sich Frage für Frage durch den Antrag zu klicken und benötigte Nachweise – dazu gehören Mietvertrag und Einkommensnachweis – hochzuladen.

Mieterinnen und Mieter, die keinen Anspruch auf Wohngeld haben, aber zum Beispiel eine hohe Betriebskostennachzahlung nicht stemmen können, sollten nicht zögern, einen Antrag auf einen einmaligen Zuschuss beim Jobcenter zu stellen. Wichtig: Dieser Antrag muss im selben Monat gestellt werden, in dem die Nachzahlung fällig wird.

Mieterverein auf dem Campus der Uni Hamburg

(as) Studierende der Universität Hamburg mit mietrechtlichen Fragen oder Problemen können sofort jeden zweiten und vierten Freitag des Monats in die offene Sprechstunde des Mietervereins zu Hamburg im AstA-Trakt der Universität Hamburg, Von-Melle-Park 5, gegenüber der Blattwerk-Mensa, kommen. Zwischen 15 und 17 Uhr beantwortet Mieterverein-Jurist Lukas Bowen in Raum 0043 Fragen rund um Mieterhöhungen, Betriebskostenabrechnungen, Heizkosten und Wohnungsmängel. Eine Anmeldung ist nicht notwendig – einfach vorbeikommen! (Foto: Wikipedia)

Wussten Sie ...

... dass auf dem Feldstraßen-Bunker am Heiligengeistfeld derzeit einer der größten öffentlichen Dachgärten Deutschlands entsteht?

(sd) Auf der rund 7.700 Quadratmeter großen Fläche werden insgesamt rund 4.700 Pflanzen und 16.000 Stauden gesetzt. Geplant ist außerdem die Begrünung von etwa 1.700 Quadratmetern Fassadenfläche. Die ersten Bergkiefern, Kirschlorbeersträucher und Säulenwacholder wurden Ende 2022 bereits gepflanzt.

Eingebettet zwischen Millerntor-Stadion und Karolinentempel soll der knapp 50 Meter hohe ehemalige Flakbunker zum neuen grünen Wahrzeichen Hamburg werden und ganz nebenbei für ein besseres Klima in der Innenstadt sorgen. Landschaftsarchitekten und Umweltplaner loben den „Grünen Bunker St. Pauli“ als ein wegweisendes Projekt für ökologische Herausforderungen wie Hitzewellen, Starkregen, Dürren und Luftverschmutzung, denen sich immer mehr Großstädte stellen müssen.

Die Umsetzung übernehmen die Gestalter vom Eimsbütteler Büro L+. Dafür haben die Landschaftsarchitekten den Hochbunker um fünf pyramidenartige Geschosse auf jetzt 58 Meter aufgestockt.



Grafik: Planungsbüro Bunker

hamburger bauhefte

Vom HJ-Heim zum Indieclub

(vs) Politisch war der Architekt Walther Hinsch ein Chamäleon, das in allen Systemen beruflich überleben konnte. In der Weimarer Republik war er reformpädagogisch unterwegs, in der Zeit



des Nationalsozialismus baute der „Parteigenosse“ für Hitler, und in der jungen Bundesrepublik schuf er von der britischen Militärbehörde „Entlastete“ Villen für das Großbürgertum, Wohnblöcke für Baugenossenschaften, Sparkassenfilialen und wurde sogar mit der Errichtung städtischer Bauten beauftragt. So entwarf er die 1961 hochmoderne „Kästchenfassade“ des Gebäudes der Hamburger Wasserwerke in den Kurzen Mühren. Dass er unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg

auch an Arbeiten am Jüdischen Friedhof in Altona beteiligt war, soll an dieser Stelle nicht weiter kommentiert werden. Im vorliegenden Heft wird Hinschs Arbeit am Heim für die Hitler-Jugend (HJ) am Grünen Jäger in St. Pauli dokumentiert. HJ-Heime schossen 1937-



39 reichsweit wie Pilze aus dem Boden. Allein in Hamburg sollten 42 dieser im „Geist der Zeit“ mit heimischen Material zu erbauenden schnörkellosen „Stätten der Erziehungsarbeit“ entstehen, um dort Jugendlichen die NS-Ideologie einzubinsen. Heute dient der unter Denkmalschutz stehende erhaltene Anbau nach einer Zwischennutzung als Indieclub der Nachbarschaft als Treffpunkt.

Jörg Schilling: Grüner Jäger 1937-2022. Architekt: Walther Hinsch: Vom HJ-Heim zum Indieclub, hamburger bauheft 39, Schaff-Verlag, Hamburg 2022, 52 Seiten, 10 Euro



Mieterstadt Hamburg unter Druck

Sinkende Neubauzahlen, zu wenig Sozialwohnungen, Zuwanderung, steigende Mieten – die neue Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein steht vor großen Herausforderungen

Von Volker Stahl

Wie geht es weiter mit Hamburgs Wohnungspolitik – das ist eine der drängendsten Fragen, die die hiesigen Politikerinnen und Politiker in den kommenden Jahren beantworten müssen. Die Herausforderungen sind gigantisch: Die Stadt wächst weiter, die Zuwanderung von Flüchtlingen hält unvermindert an, Wohnungen müssen gebaut, energetisch saniert und barrierearm umgerüstet werden. Doch Grundstücke sind knapp, die Fertigungszahlen beim Neubau sinken bei steigenden Zinsen und Baukosten, vor allem preisgünstige Sozialwohnungen fehlen. Die neue Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein (SPD) ist die zentrale Figur bei der Lösung des Problems der Wohnungsnot. Sie muss jetzt liefern.

Statement 1: „Die Lage am Wohnungsmarkt bietet Grund zur Sorge. Deshalb muss der Sozialstaat Prioritäten setzen, mehr Sozialwohnungen bauen, bessere Mietgesetze machen.“ Statement 2: „Der Senat muss sich vor allem dafür einsetzen, dass die Sozialwohnungen mietpreisgebunden bleiben.“ Die Zitate klingen hoch aktuell, als wären sie vor Kurzem publiziert worden. Stimmt aber nicht! Beide Aussprüche sind 32 Jahre alt!

„Mehr Sozialwohnungen bauen“

Es handelt sich um Stellungnahmen aus der allerersten Ausgabe des *MieterJournals*, erschienen im August 1991. Die erste Wortmeldung stammt aus dem Mund des früheren Hamburger Bürgermeisters Dr. Henning Voscherau (1941-2016), für die zweite zeichnet der damalige Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg, Dr. Eckard Pahlke, verantwortlich. Beide Zitate kreisen um das größte Dilemma auf dem Hamburger Immobilienmarkt – den Mangel an bezahlbarem Wohnraum, also vor allem Sozialwohnungen. Hätten die politisch Verantwortlichen in der Hansestadt – rund zwei Jahrzehnte stellte die SPD den Bürgermeister, knapp ein Jahrzehnt die CDU – auf die mahnenden Worte des langjährigen Vorsitzenden des Mietervereins gehört und das selbst auferlegte Diktum „mehr Sozialwohnungen“ umgesetzt, dann hätten wir heute an Alster und Elbe nicht einen solch desaströsen Zustand auf dem Immobilienmarkt.

Doch in der Realität regiert nicht der Konjunktiv, sondern der Indikativ! Bitter: Aus heutiger Sicht herrschten Anfang der 1990er-Jahre mit 265.000 vorhandenen Sozialwohnungen noch fast paradisiische Verhältnisse! Bis zum Jahr 2011 sank deren Zahl auf 95.000, Anfang 2022 waren es nur noch 77.399 – mithin schlappe 7,86 Prozent des gesamten Wohnungsbestands. Eine Besserung ist vorerst nicht in Sicht, wie aktuelle Zahlen belegen: Im vergangenen Jahr wurden – bei bis 2030 Jahr für Jahr durchschnittlich 4.500 auslaufenden Sozialbindungen – nur 1.884 geförderte Wohnungen bewilligt. Das waren 935 weniger als im Vorjahr. „Damit können wir nicht zufrieden sein“, konstatierte die frisch inthronisierte Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein anlässlich der Präsentation des Datenmaterials, „wir wollen 3.000 geförderte Wohnungen jedes Jahr bewilligen und liegen dieses Jahr erstmals unter 2.000. Das ist ein Tiefstand.“

Doch auch bei nicht geförderten Wohnungen sind die Fertigstellungszahlen trotz ausreichend vorliegender Genehmigungen – zuletzt rund 10.000 jährlich – rückläufig. Explodierende Baukosten und Bauzinsen, coronabedingte Lieferengpässe und die schwierige Suche nach geeigneten Baugrundstücken nannte Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt (SPD) im Dezember 2022 kurz vor der Staffellübergabe an ihre Nachfolgerin als Hauptgründe für die Stagnation beim Neubau. Wurden 2020 noch 11.269 Wohnungen fertiggestellt, so waren es 2021 nur noch 7.836.

Rückläufige Fertigungszahlen

Das sind schlechte Nachrichten für Mieter. Denn: Während die Preise für Wohnungseigentum, Neubauten ausgenommen, tendenziell sinken, steigen die Mieten weiter. Das Immobilienportal Immowelt meldete im Januar 2023, dass sich die durchschnittlichen Mieten von Bestandswohnungen in Hamburg binnen eines Jahres um sieben Prozent erhöht haben und aktuell bei 12,50 Euro pro Quadratmeter liegen. „Ich erwarte für die kommenden zehn Jahre Mietpreiserhöhungen von durchschnittlich 2,5 bis drei Prozent pro Jahr“, prognostiziert Sascha Hanekopf vom Immobilienberater Colliers. Auch der Leiter Immobilienkunden bei der Hamburg Commercial Bank, Peter Axmann, rechnet mit weiter steigenden Mieten, vor

allem bei klimafreundlichen und nachhaltigen Gebäuden. Bessere Wärmedämmung und Einhaltung zahlreicher Bauvorgaben seien ursächlich dafür verantwortlich. Die Kieler „Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen“ geht davon aus, dass die Herstellungskosten für Wohnraum um 11,2 Prozent gegenüber 2022 steigen werden. Die mittleren Herstellungskosten betragen dann 4.467 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, andere Kalkulationen gehen von 5.000 Euro pro Quadratmeter aus. Das hat üble Folgen für Mieter: Immobilienexperte Axmann erwartet, dass Hamburger Mieter künftig rund 35 Prozent des Haushaltseinkommens für das Wohnen abzweigen müssen.

Experten rechnen mit weiter steigenden Mieten

Eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist derzeit nicht in Sicht. Großstädte wie Hamburg sind weiter attraktiv, deshalb kalkuliert der Senat mit einem „positiven Wanderungssaldo“ im kommenden Jahrzehnt. Demnach muss für 70.000 bis 80.000 Menschen, also rund 57.000 Haushalte, neuer Wohnraum an Alster, Elbe und Bille geschaffen werden. Doch schon heute können nicht alle Wohnungssuchenden adäquat untergebracht werden: 12.000 vordringlich wohnungssuchende Haushalte stehen auf der Warteliste, vor allem deshalb, weil seit März 2022 die Zahl der Personen in öffentlicher Unterbringung und Erstaufnahmen rasant gestiegen ist.

Was unternimmt die Stadt gegen den akuten Wohnungsmangel? Untätig ist Hamburg nicht. Mit der Schaffung von neuen Großsiedlungen wie Oberbillwerder und dem Grasbrook, wo insgesamt 9.000 Einheiten entstehen, weitet die Stadt ihr Flächenangebot deutlich aus. Mut macht, dass weitere Areale für den Wohnungsbau vorhanden sind. Laut Berechnungen der Stadtentwicklungsbehörde gibt es im gesamten Stadtgebiet Flächen, auf denen 81.000 Neubauten realisierbar wären, 35.000 davon auf städtischem Grund. Außerdem soll endlich Schluss sein mit dem Ausverkauf städtischen Tafelsilbers, wie noch zu Beginn dieses Jahrhunderts geschehen. Damals spülte die Privatisierungswelle nicht nur Krankenhäuser, Energienetze und weite Bereiche der öffentlichen Daseinsfürsorge in die Hände privater Investoren, sondern auch städtische Baugrundstücke und zahl-



reiche öffentliche Gebäude, die teilweise für teuer Geld wieder von der Stadt angemietet wurden.

Senat verhindert weitere Privatisierung

Die fatalen Folgen eines solchen Ausverkaufs von Gemeineigentum hat der amtierende Senat erkannt und zuletzt – auf Druck von Volksinitiativen – gegengesteuert. Künftig muss Hamburg eigene Grundstücke in Erbpacht vergeben und darf diese nur noch in wenigen Ausnahmefällen verkaufen. Diese Vorgabe ist in der Verfassung ebenso verankert worden wie das „Staatsziel“ bezahlbarer Wohnraum. Als flankierende Maßnahme sollen jährlich 1.000 Sozialwohnungen mit einer hundertjährigen Mietpreisbindung erstellt werden – das ist für die Kaufmannsstadt Hamburg eine fast schon revolutionäre Maßnahme, die allerdings auf „Druck von unten“ beschlossen wurde. Zudem hat der Senat versprochen, dass die Hamburg zugewiesenen Bundesmittel von 52 Millionen Euro für 2022 und 65 Millionen Euro für 2024 für den geförderten Wohnungsbau verwendet werden sollen. Das ist ja schon mal was.

Staatsziel „bezahlbarer Wohnraum“

Trotzdem hagelte es Kritik aus der Wohnungswirtschaft und der Opposition im Rathaus. Andreas Breitner, Direktor des Wohnungsverbands VNW, dem auch die Baugenossenschaften angehören, kritisierte die vom Gesetzgeber auferlegten umfangreichen energetischen Vorgaben und fordert eine Vereinfachung des Baurechts: „Ein Baugenehmigungsverfahren dauert in Hamburg gern mal Jahre. Die jetzt genehmigten Projekte hatten ihren Startschuss vor längerer Zeit. Genehmigungen wird es also noch einige Zeit geben, aber keine neuen Startschüsse mehr. Damit kommt das dicke Ende der rückläufigen Zahlen erst noch.“ In einer gemeinsamen Presseerklärung mit Sönke Struck vom BFW Landesverband Nord kritisierte Breitner die zwischen dem Senat und der Volksinitiative ausgehandelte Vereinbarung scharf: „Wir befürchten, dass sich durch den Kompromiss die Probleme auf dem Hamburger Wohnungsmarkt weiter verschärfen werden, weil dadurch nicht mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht. Vielmehr gefährdet er sogar erheblich den Bau

von geförderten und frei finanzierten Wohnungen auf den Grundstücken der Stadt.“ Die Auswirkungen auf künftige Haushalte Hamburgs seien „dramatisch“, denn: „Mit hundertjährigen Mietpreisbindungen auf einem Niveau unterhalb des Mittelwertes des Mietenspiegels sind Bauprojekte ohne massive, dauerhafte öffentliche Förderung nicht umsetzbar.“ Konstruktive eigene Vorschläge, um den Wohnungsbau zu forcieren? Fehlanzeige!

Geradezu bemüht wirkt in diesem Zusammenhang der Vorschlag des ehemaligen Hamburger CDU-Senators Axel Gedaschko, heute amtierender Präsident des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW: „Warum sind bei uns beispielsweise Geschosdecken so dick? Die Holländer bauen mit der halben Stärke Decken und Wände. Und trotzdem brechen dort die Häuser nicht zusammen.“ Sicherlich, angesichts der bestehenden Materialknappheit muss alles auf den Prüfstand. Aber ist das das Erste, was einem Verbandschef zu diesem Thema einfallen sollte? „Da gibt es noch Luft nach oben“, kommentiert Mietervereinschef Dr. Rolf Bosse und kritisiert das in der Wohnungswirtschaft vorherrschende Lamento: „Was wir stattdessen brauchen ist, dass sich jetzt alle gesellschaftlichen Akteure mit voller Kraft für die Ziele bezahlbares Wohnen, bezahlbarer energetischer und barrierefreier Umbau und Energiewende einsetzen, damit in der gegenwärtigen Situation knapper Ressourcen diese für den ganzen Planeten wichtige Aufgabe gelöst werden kann!“

Wohnungswirtschaft und Opposition kritisieren den Senat

Auch die Oppositionsparteien im Hamburger Rathaus bekritteln die Wohnungspolitik des Senats.

Die Stadtentwicklungsexpertin der CDU-Fraktion Anke Frieling prophezeit, dass das Vorhaben von Rot-Grün, Grundstücke nur noch in Erbpacht zu vergeben und immer höhere energetische Standards „den Wohnungsbau vollends zum Erliegen bringen“. Ins selbe Horn bläst die AfD. Und die FDP meint, die Erhöhung der Förderung bringe noch keine Wende im sozialen Wohnungsbau und empfiehlt die „schonungslose Prüfung von verfügbaren Flächen und eine Entrümpelung längst überholter Vorschrif-

ten“. Konstruktive Vorschläge machte die wohnungspolitische Sprecherin der Linken, Heike Sudmann, die die Auffassung vertritt, dass die SAGA bisher vom Senat zu wenig genutzt werde: „Dieses große öffentliche Wohnungsunternehmen hat den Satzungsauftrag, günstigen Wohnraum anzubieten. Trotz des jährlichen Überschusses von über 200 Millionen Euro erhöht die SAGA munter die Mieten.“ Deshalb, so Sudmann, müsse der Neubau von der SAGA weiter angekurbelt werden. Laut Koalitionsvertrag soll die SAGA jedes Jahr 2.000 neue öffentlich geförderte Wohnungen bauen. Davon sei sie aber weit entfernt: „Hier muss die neue Senatorin eingreifen.“ Damit weder die SAGA noch die Stadt von Bauunternehmen abhängig sind, schlägt Sudmann die Schaffung einer öffentlichen Bauhütte vor: „Eigene Handwerker und Handwerkerinnen können dann sowohl den Neubau als auch die Instandsetzung der öffentlichen Wohnungen sicherstellen.“

SAGA soll mehr bauen

Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein, seit Mitte Dezember im Amt, kündigte derweil unter Verweis auf die Single-Hochburg Hamburg (54 Prozent der Haushalte) an, den Bau kleinerer Wohnungen zu forcieren und untermauerte ihr Vorhaben mit Zahlen: „17 Prozent des Wohnungsbestandes sind Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen. Das heißt, wir haben viele Menschen, die in Drei-, Vier- oder Fünf-Zimmer-Wohnungen leben und vielleicht auch im Moment in Bedrängnis sind wegen steigender Nebenkosten.“ Aktuell betrage die durchschnittliche Wohnungsgröße 75 Quadratmeter. „Das spricht dafür, dass wir eigentlich zu groß bauen“, sagte Pein im NDR. Weiter kündigte die Senatorin die stärkere Förderung des Sozialwohnungsbau an und ruft zum Wohnungsaustausch auf (*siehe auch Interview auf Seiten 8/9*).

Das seien gute Ansätze, meint Mietervereinschef Dr. Rolf Bosse: „Ich freue mich, dass mit Frau Pein eine ausgewiesene Expertin für Stadtentwicklung und Wohnungsbau an die Spitze der zuständigen Behörde gekommen ist.“ Sie kenne sich in Hamburg aus und sei gut vernetzt. „Sie kann ohne große Einarbeitung sofort für die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum wirken“, so Bosse weiter. „Das ist wichtig, denn die Zeit drängt.“ ■

Interview: Karen Pein,
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

„Wir wollen neue Anreize für Sozialwohnungsbau geben“

Hamburgs Stadtentwicklungspolitik steht vor großen Herausforderungen – die Stadt wächst weiter, doch der Wohnungsbau ist ins Stocken geraten. *MJ*-Redakteur Volker Stahl sprach mit der neuen Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein über Lösungsansätze.

Als Stadtentwicklungssenatorin haben Sie keine Schonfrist, die Erwartungen sind in Anbetracht der Wohnungsnot in Hamburg extrem hoch. Was reizt Sie besonders an diesem Job?

Die äußeren Rahmenbedingungen sind tatsächlich äußerst schwierig. Aber Hamburg hat einen großen Vorteil vor allen anderen mir bekannten Städten – wir haben Partner und Bündnisse, die sehr ambitioniert und verbindlich sind und sich unserer Stadt sehr verbunden fühlen. Das gilt für Wirtschaft, Politik und Verwaltung. Für mich ist es eine unglaublich spannende und verantwortungsvolle Herausforderung, gemeinsam mit vielen weiteren gesellschaftlichen Kräften an Hamburgs Weiterentwicklung mitzuarbeiten.

Das Senatsziel lautet: 10.000 neue Wohnungen pro Jahr. Angesichts Baustoffmangels, fehlender Fachkräfte, Kostenexplosion, steigenden Zinsen, höheren energetischen Anforderungen und der damit verbundenen Zurückhaltung möglicher Investoren klingt das sehr ambitioniert ...

Das ist richtig. Und wir müssen davon ausgehen, dass wir dieses Ziel in den nächsten Jahren nicht erreichen können. Dennoch wird die Stadt die von ihr zu verantwortenden Kapazitäten aufrecht halten, um die Baugenehmigungen für 10.000 Wohnungen zu ermöglichen. Und mit unserer neuen Wohnungsbauförderung sind wir zuversichtlich, dass wir gerade in diesem Segment wieder stabil gute Zahlen erreichen können.

Wir bauen zu große Wohnungen, sagen Sie. Wie wollen Sie das ändern?

Wenn wir sinkende Neubauzahlen haben, müssen wir möglichst effizient werden bei dem, was wir bauen. Besonderen Nachfragedruck gibt es von Einpersonenhaushalten sowie größeren Familien. Die durchschnittliche Neubauwohnung ist 75 Quadratmeter groß. Über 50 Prozent der Hamburger Haushalte sind Single-Haushalte, und ich höre auch von den Mietervereinen, dass es viele Menschen gibt, die ihre Wohnfläche verkleinern möchten. Auf der anderen Seite suchen viele Familien größere Wohnungen und es braucht mehr seniorenge-rechte Wohnungen. Die Frage ist daher: Wird das Richtige gebaut? Dazu möchte ich mit unseren Partnern im Bündnis für das Wohnen ins Gespräch kommen.

Welche weiteren konkreten Ideen wollen Sie im Hamburger Wohnungsmarkt umsetzen?

Ein wesentlicher Schwerpunkt wird weiterhin der Neubau sein. Parallel müssen wir prüfen, mit welchen Mitteln wir die Wohnflächeneffizienz steigern können. Das dritte wichtige Thema wird die energetische und altengerechte Sanierung sein. Dies alles muss verknüpft gedacht werden, um möglichst große Effekte in allen Feldern zu erreichen.

Vor allem Sozialwohnungen fehlen ...

Hier müssen wir besser werden, auch wenn kein anderes Bundesland so viele geförderte Wohnungen genehmigt wie Hamburg, da sind wir bundesweit mit Abstand Spitzenreiter.



Foto: Stadtentwicklungsbehörde

Aber es ist eindeutig, wir brauchen in Hamburg mehr geförderte Wohnungen. 2022 haben wir nur knapp 2.500 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Damit dürfen wir nicht zufrieden sein. Auf die äußeren stark erschwerten Marktbedingungen haben wir als Verwaltung allerdings wenig Einfluss. Und in Zeiten steigender Baupreise verlängern sich die Bauzeiten vor allem bei bezahlbarem Wohnraum. Aber wir als Stadt können noch mehr Anreize geben, dass sich sozialer Wohnungsbau für die Investorinnen und Investoren lohnt. Wir reagieren deshalb auf die gestiegenen Finanzierungskosten mit einer deutlich verbesserten Förderung und bieten potenziellen Bauherren eine hervorragende Gesamtfinanzierung an. Zusätzlich haben wir die Förderung zum Ausgleich gestiegener Baukosten um weitere zwölf Prozent angehoben.

Dürfen dringend Wohnungssuchende auch mal mit neuen Sozialwohnungen in der Elbvororten oder in den Walddörfern rechnen?

Unbedingt, es gibt keine Denkverbote. Sozialwohnungen werden grundsätzlich überall gebaut, wo es Flächen gibt. Der Drittelmix gilt. Wir stellen dadurch sicher, dass gemischte Wohnquartiere entstehen. Das dient auch dem sozialen Frieden in der Stadt. In den genannten Gebieten gibt es bereits knapp 1.700 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung. In den Elbvororten und den Walddörfern stehen aber tatsächlich sehr viele Einfamilienhäuser und vergleichsweise wenige Mehrfamilienhäuser.

Anders herum: Finden Sie es hilfreich, wie von ihren Vorgängerin praktiziert, vor allem sozial schwächere Stadtteile wie Eidelstedt mit gefördertem Wohnungsbau weiter zu verdichten?

Um es klarzustellen: Seit 2011 wurden mehr Sozialwohnungen in Winterhude oder der HafenCity fertiggestellt als in Eidelstedt. Und der Koalitionsvertrag formuliert ganz explizit das Ziel, den geförderten Wohnungsbau gerade auch in attraktiven, innerstädtischen Lagen mit höheren Anteilen durchzusetzen. Ein großes Problem ist aber das Auslaufen alter Sozialbindungen. Darum müssen wir in der ganzen Stadt dafür sorgen, dass wir unseren Sozialwohnungsbestand stabilisieren.

Welche Rolle könnte die SAGA bei der Problembekämpfung haben? Und was ist mit den Genossenschaften?

Die SAGA baut seit über einem Jahrzehnt wieder viele neue Wohnungen und leistet einen wesentlichen Beitrag zum geförderten Wohnungsbau. In 2022 wurden der SAGA mehr als 1.000 geförderte Wohnungen bewilligt, das ist mehr als die Hälfte der insgesamt im Jahr 2022 genehmigten geförderten Wohnungen. Zugleich können auch die Leistungen der Wohnungsbaugenossenschaften und weiterer Bestandshalter in Hamburg nicht hoch genug bewertet werden. Sie sind ein Garant für bezahlbare Mieten im Bestand und haben auch außerhalb des geförderten Wohnungsbaus durch ihre Mietpolitik eine preisdämpfende Wirkung auf dem Hamburger Wohnungsmarkt.



Was halten Sie von der Idee, die beachtlichen Gewinne des städtischen Wohnungsunternehmens statt in den allgemeinen Haushalt direkt in den Neubau und in die energetische Transformation zu investieren? Sollte die SAGA angesichts der angespannten Situation ihrer Mieter die Mieten nicht noch moderater erhöhen als bisher schon?

Die durchschnittliche Miete von SAGA-Wohnungen liegt bei 6,90 Euro pro Quadratmeter und somit deutlich unter dem Mittelwert des Mietenspiegels. Auch in Zukunft wird die SAGA an ihrem sozialen Mietekonzept festhalten und diese moderate Mietenpolitik fortsetzen sowie hohe Beiträge in den Bestand und in den Neubau investieren. Zur gemeinsamen Bewältigung der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise soll die SAGA als wirtschaftlich leistungsfähiges Unternehmen in den kommenden Jahren einen erheblichen Beitrag leisten. Endgültig entscheiden werden die Gesellschafter allerdings wie üblich erst im Zusammenhang mit der Feststellung des jeweiligen Jahresabschlusses in Kenntnis der wirtschaftlichen Kennzahlen der SAGA.

Was halten Sie von den Zielen der Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden und Miete“? Chance oder Hemmnis für Ihre Ziele in der Stadtentwicklung?

Das erste Kernelement der Einigung, die Vergabe von städtischen Grundstücken vorrangig im Erbbaurecht, bedeutet für die Stadt eine langfristige Sicherung von Grund und Boden auch für die nachfolgenden Generationen. Das zweite Kernelement, die hundertjährige Mietpreisbindung bei 50-jähriger Förderung für jährlich 1.000 Wohnungen, sichert langfristig bezahlbare Mieten für viele Menschen in Hamburg.

... und wie sieht es aus mit „Hamburg enteignet“?

Eine mögliche Enteignung von Wohnraum lehnen wir ab. Hierdurch würde nicht eine einzige Wohnung in Hamburg geschaffen, sondern die Ressourcen der Verwaltung und Justiz über Jahrzehnte für hochkomplexe Enteignungs- und Entschädigungsverfahren gebunden, anstatt sie für den Wohnungsbau einzusetzen. Die Annahme der Initiative, dass nach einer Enteignung die Bestandsmieten automatisch sinken würden, ist aus unserer Sicht ein Trugschluss. Die bisherige Miete müsste weitergezahlt werden, um die notwendigen Entschädigungszahlungen an die Wohnungsgesellschaften zu decken. Auch vor dem Hintergrund, dass die SAGA und die Hamburger Genossenschaften einen Anteil von fast 40 Prozent am Mietwohnungsbestand mit einer Durchschnittsmiete von etwas unter sieben Euro pro Quadratmeter halten, ist eine solche Initiative nicht zielführend und auch nicht erforderlich.

Ohne private Investoren werden die Ziele des Senats kaum zu erreichen sein. Mit welchen Investoren stehen Sie in Kontakt und wie wollen Sie sie locken?

Wir sind ständig in Kontakt mit Investorinnen und Investoren. Unsere verstärkte Wohnungsbauförderung ist ein sehr gutes Angebot an sie. Ich bin mir auch sicher, dass es noch Projekte in der Warteschleife gibt, die vor diesem Hintergrund von frei finanziertem Wohnraum auf öffentlich geförderte Wohnungen umstellen.

Nochmal zu dem Neubauziel: Im „Bündnis für das Wohnen“ wurden die Low hanging fruits bereits geerntet. Ziehen Sie jetzt die Daumenschrauben an?

Nein, wir haben eine Vereinbarung, an die sich alle gebunden fühlen und mit der neuen Wohnraumförderung gibt es keinen Grund, diese Neu-

Zur Person

Karen Pein wurde 1973 in Hamburg geboren, ist verheiratet und hat einen Sohn. Nach dem Abitur schloss sie 2000 ihr Studium an der Technischen Universität Hamburg-Harburg mit dem Diplom im Fachbereich Städtebau/Stadtplanung ab. Im Anschluss arbeitete sie ein Jahr als stellvertretende Leiterin der AG Stadtumbau im Stadtplanungsamt Magdeburg. Es folgte eine freiberufliche Tätigkeit in Hamburg, Magdeburg und im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Von 2003 bis 2006 war sie Projektleiterin bei der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen in Bremen. 2005 folgte der Abschluss des berufsbegleitenden Studiums an der Akademie der Immobilienwirtschaft Hamburg mit dem Diplom im Fachbereich Immobilienökonomie und 2006 eine kurze Tätigkeit in der Immobilienanlageberatung bei der Berenberg Private Capital GmbH in der Hansestadt. Danach war die Städteplanerin bis April 2015 als Projektkoordinatorin und Prokuristin bei der IBA Hamburg GmbH tätig, ab Mai 2015 bis Dezember 2022 als deren Geschäftsführerin. Seit dem 15. Dezember 2022 ist die Sozialdemokratin Nachfolgerin von Dr. Dorothee Stapelfeldt als Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.

bautätigkeiten einzustellen. Mit dem Voranschreiten der neuen Stadtentwicklungsgebiete kommen im Übrigen auch wieder reichlich ‚leichtere‘ Grundstücke auf den Markt.

Wo sehen Sie in Hamburg noch Potenzial für Wohnungsneubau?

Da schaue ich mir vor allem auch die Wohnungen an, die bereits genehmigt wurden, aber nicht gebaut. Wir haben aktuell in Hamburg einen Bauüberhang von rund 25.000 genehmigten Wohnungen. Bei 16.000 dieser genehmigten Wohnungen wurde mit dem Bau noch gar nicht begonnen! Das wollen wir jetzt genau in den Blick nehmen und schauen, was wir tun können, damit daraus fertige Wohnungen werden. Außerdem gibt es noch erhebliche Nachverdichtungs- und Aufstockungspotenziale.

Welche Aufgaben hat in Ihren Augen der Mieterverein in Hamburg? Wird er diesen gerecht?

Der Mieterverein zu Hamburg ist ein wichtiger Partner der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, um für alle Hamburgerinnen und Hamburger bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und vor allem zu erhalten. Es ist wichtig, dass der Mieterverein die Mieterinnen und Mieter bei ungerechtfertigten Mieterhöhungen oder gar Kündigungen unterstützt, ihre Rechte zu wahren. Gerade in einer beliebten Großstadt wie Hamburg. Die Mietervereine sind seit Jahren Mitglied im Arbeitskreis Mietenspiegel und beraten auch das Bündnis für das Wohnen. Sie geben wichtige und wertvolle Rückmeldungen und Anregungen aus der Praxis.

Bleibt es beim bisherigen regen Austausch zwischen der Stadtentwicklungsbehörde und dem Mieterverein, und werden Sie seinen Vorschlägen und Forderungen Gehör schenken?

Selbstverständlich bleiben wir im Gespräch und tauschen uns aus. Denn unsere Ziele sind dieselben: Bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen in Hamburg zu erhalten und neu zu schaffen.



Diese Grafik zeigt einen Teil der Sülldorfer Landstraße aus Sicht der bezirklichen Stadtplaner: Radler und Fußgänger haben mehr Platz bekommen, Bäume und Fassadengrün sollen für ein besseres Mikroklima sorgen. Grafik: Yellow Z/Bezirksamt Altona

Wohnen an der Hauptstraße

Hamburgs Magistralenkonzept

Von Christopher von Savigny

Hamburg wächst: Rund 20.000 Bewohner bekommt die Hansestadt pro Jahr hinzu, schätzt die Webseite hamburg.de. Doch das Wohnungsbauprogramm kommt nicht recht voran – im dicht besiedelten Stadtgebiet sind kaum noch Brachflächen oder Baulücken zu finden. Zudem hat der Bausektor unter der Coronakrise und dem Ukrainekrieg arg gelitten, Baufirmen und Handwerker machen sich rar, die Kosten für Baustoffe haben sich teilweise vervielfacht. Als 2017 das sogenannte Magistralenprogramm der Stadt Hamburg ins Leben gerufen wurde, war eine Krise dieser Dimension noch völlig unbekannt. Umso wichtiger scheint nun, dass das Projekt weiter vorangetrieben wird – auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Zahl Geflüchteter.

Was genau will das Projekt? Im Wesentlichen geht es darum, möglichst hoch zu bauen, also vier- oder fünfgeschossig. Darüber hinaus soll der Neubau möglichst nah an der Straße stehen. Besonders schalldichte Fenster – zum Beispiel sogenannte „Hafen-City-Fenster“ – sollen einen Großteil des Verkehrslärms abhalten und auf diese Weise auch nächtliches Lüften möglich machen. Bei der Form der neuen Wohnbauten spricht die Stadt gerne von „Gebäuderiegeln“, an deren Rückseiten anschließend neue Grünflächen und „Ruheoasen“ entstehen sollen. Teilweise sind Tempo-30-Regelungen und „Flüsterasphalt“ für die betroffenen Straßenabschnitte im Gespräch.

In ihrem „Masterplan Magistralen“ führt

die Stadt insgesamt zwölf Hauptverkehrsstraßen auf, die demnach für eine Randbebauung infrage kommen. Dazu gehören unter anderem die B73 (Abschnitt Neu Wulmstorf bis Harburg Zentrum), die L213 (Fleestedt bis Harburg Zentrum), die L82 (Volksdorf bis Hamburg Hauptbahnhof), der Verlauf Kieler Straße/Holsteiner Chaussee, sowie der Ring 2, der in einem großen Bogen vom S-Bahnhof Holstenstraße bis zur Horner Rampe führt. Im Hamburger Westen von besonderer Bedeutung sind die beiden Straßenzüge Osdorfer Weg – Osdorfer Landstraße – Sülldorfer Landstraße (B431) und die sogenannte „Strebalu“ (Stresemannstraße – Bahrenfelder Chaussee – Luruper Chaussee/Luruper Hauptstraße).



Stadtplaner für den Bezirk Altona: Frank Conrad (links) und Marco Tschubel.

Rund 20.000 Wohnungen könnten entlang dieser beiden Magistralen entstehen, sagt Frank Conrad, Fachamtsleiter für Stadt- und Landschaftsplanung im Bezirk Altona, schränkt aber sogleich ein, dass dies „eine rein theoretische Betrachtung“ sei. Ein Beispiel: Am Farnhornweg, nördlich des Altonaer Volksparks (zwar keine „Magistrale“ in dem Sinn, aber eine Hauptverkehrsstraße) kann sich der Bezirk durchaus mehrgeschossigen Wohnungsbau vorstellen. Das Problem: Die

Grundstücke sind allesamt mit Einfamilienhäusern bebaut, deren Erbpachtverträge alle zu unterschiedlichen Zeiten auslaufen. „Das Magistralenprogramm ist ein sehr langfristiges Projekt“, sagt Conrad, der den privaten Besitzern etwaige Sorgen gleich abnehmen möchte. „Einfamilienhäuser abschaffen – das wollen wir ausdrücklich nicht“, sagt er.

Die teils komplexe Eigentumsverteilung und das derzeit geltende Planrecht machen den Bezirken bei der Planung oft das Leben schwer. Ein weiteres Beispiel aus dem Hamburger Westen: Für einen Abschnitt entlang der Sülldorfer Landstraße – zwischen den Einmündungen Iserbrooker Weg und S-Bahnhof Sülldorf – soll der B-Plan (Sülldorf 23/Iserbrook 27) geändert werden. Die Fläche beträgt 53.000 Quadratmeter, was etwa siebeneinhalb Fußballfeldern entspricht. Das aktuelle Planrecht sieht zwei Stockwerke vor, letztes Jahr lag der B-Plan zur Überarbeitung öffentlich aus. 350 Wohneinheiten könnten hier fürs erste entstehen. Doch die Mühen von Verwaltung und Behörden mahlen langsam – bis die Bagger anrücken, dürfte es noch Jahre dauern.

Dabei sieht der grafische Entwurf, den die Stadt Hamburg für den entsprechenden Abschnitt der Sülldorfer Landstraße veröffentlicht hat, geradezu bestechend idyllisch aus: Zwar ist die Vierspurigkeit der Straße geblieben, aber dennoch haben Fußgänger und Radler mit einem Mal viel mehr Platz bekommen. Die Obergeschosse der Häuser werden offensichtlich bewohnt, im Erdgeschoss bieten Lebensmittelgeschäfte, Einzelhändler, Ärzte und Handwerksbetriebe ihre Dienste an. Die gesamte Straße ist begrünt

und mit großen Bäumen bepflanzt. Für die B431, die von Altona aus nach Wedel führt, war vor rund drei Jahren ein öffentliches „Bauforum“ abgehalten worden. Eine Reihe von interessanten Ideen kamen hierbei zusammen: Das Elbe-Einkaufszentrum, so ein Vorschlag, könnte eine Art „Stadtzentrum“ für die neue Magistrale werden. Rund um die S-Bahn-Stationen Rissen, Sülldorf und Iserbrook sowie am Krankenhaus Rissen könnten durch Neubau und Nachverdichtung „funktionsgemischte Quartiere“ entwickelt werden. Ebenso war von einem „Forschungscampus Gesundheit und Landwirtschaft“ die Rede. Lauter Vorschläge und Ideen, die wieder eine Art Zentrum oder wenigstens ein paar Orte mit Aufenthaltsqualität für die betroffenen Stadtteile entwickeln wollen – denn so richtig wohnlich dürfte eine Magistrale erst dann werden, wenn die Leute in ihren Autos nicht immer nur durchbrettern.

An der „Strebalu“ ist man immerhin schon ein kleines Stück weiter: Das sogenannte „Bahrenfelder Carrée“ im Dreieck Von-Sauer-Straße/Bahrenfelder Chaussee/Straußstraße ist weitgehend fertig und könnte wohl gegen Ende des Jahres Einweihung feiern. 289 Wohnungen sind hier nach Auskunft des Investors entstanden, davon 60 geförderte, 121 frei finanzierte und 108 weitere als „Mikro-Appartments“ für Singles und andere Menschen mit wenig Platzbedarf. Die fünf beziehungsweise sieben Stockwerke hohen Bauten umschließen einen grünen Innenhof, die Erdgeschossflächen werden für Läden reserviert.

Ein weiteres großes Wohngebäude (2.100 Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche) wurde vor rund drei Jahren an der Ecke Bahrenfelder Chaussee/Silcherstraße fertiggestellt – von einem „echten“ Magistralenbau lässt sich jedoch nicht sprechen, da es keinen einzigen Quadratmeter Grünfläche gibt. Wer die „Strebalu“ weiter stadtauswärts fährt, der wird zudem die eine oder andere Brachfläche entdecken – so etwa an der Ecke Theodorstraße (geplant: 65 Wohnungen, ehemaliger Keks-Outlet der Firma Bahlsen) und an der

Luruper Hauptstraße 177, wo bis vor Kurzem noch die eingeschossige Häuserzeile mit dem „Café Marie“ stand. Auch hier soll mehrgeschossig gebaut werden, insgesamt sind 110 Wohnungen geplant.

Bei einem relativ großen Abschnitt der Luruper Hauptstraße hat der Bezirk Altona nur wenig Mitspracherecht: Das sogenannte „Vorbehaltsgebiet“ für das Projekt „Wohnen am Volkspark“ (3.500 Wohnungen) beginnt ungefähr am „Ebertkreisel“ (Einmündung Ebertallee) und reicht bis hinter die Kreuzung Elbgaustraße. Weil es parallel um die DESY-Erweiterung und den Teilumzug der Hamburger Universität geht, hat hier die Stadt Hamburg die Planungshoheit – spricht: die Wissenschafts- und die Stadtentwicklungsbehörde.

Eines der wenigen neuen Gebäude an der „Strebalu“, das bereits fertig gebaut und in Betrieb genommen wurde, ist das Projekt „Luruper Höfe“. 2019 eröffnet, bietet der verklüftete Bau knapp 100 Wohnungen und eine große Ladenfläche im Erdgeschoss, die derzeit vom Discounter Aldi genutzt wird. Begeisterungstürme ruft er jedoch nicht hervor. Zu glatt, zu wenig Grün und vor allem zu dunkel, so die Kritik im Stadtteil. Vor allem die Fassade heize sich im Sommer extrem auf und leiste damit keinerlei Beitrag gegen den Klimawandel. „Damit sind wir auch nicht glücklich“, sagt Altonas Stadtplaner Frank Conrad, der die „Luruper Höfe“ nicht als Blaupause für neue Projekte sehen will. „Die ersten Planungen liegen dazu schon viele Jahre zurück. Heute würde man das sicher anders realisieren.“

Vor rund vier Jahren sprach das *MieterJournal* mit dem damals gerade erst ins Amt gekommenen Oberbaudirektor Franz-Josef Höing. Wie sieht er das Magistralenprogramm heute? „Für die Weiterentwicklung der Magistralen braucht man als Stadtplaner einen langen Atem“, sagt Höing. „Wir arbeiten aktuell an einem Masterplan Magistralen, in dem sich die städtischen Akteure auf künftige Qualitäten und Ziele für Hamburgs Magistralen verabreden. Neben einem gesamtstädtischen Strategie- und Maßnahmenplan werden zwölf Magistralenprofile erarbeitet, die die wesentlichen Zielsetzungen und Handlungsräume für die einzelnen Magistralen definieren. Die im Masterplan vereinbarten Inhalte werden dann unter anderem in bezirklichen Magistralenkonzepten weiter konkretisiert und in vielfältigen Projekten umgesetzt.“

Den „Masterplan Magistralen“ bezeichnet Höing als „eine Art Überbau“, der neue Impulse für die Hamburger Stadtentwicklung setze. „Es freut mich daher sehr, dass wir an einigen Orten in der Planung schon weiter fortgeschritten sind. Zum Beispiel haben wir für Tonndorf einen Rahmenplan beschlossen, für das Berliner Tor und Wandsbek-Zentrum sind wir mittendrin in der Erarbeitung. An diesen Orten wird man also schon in einigen Jahren sehen können, wie die Magistralen der Zukunft aussehen können.“



Ein weiterer Neubau an der Ecke zur Silcherstraße: Das bis zu sieben Stockwerke hohe Wohngebäude (Nutzfläche circa 2.100 Quadratmeter) wurde 2019 fertiggestellt.



Stadtteil-Rundgang (24)

„Bramfeld, meine Perle“

Mit Gerd Pannier durch Bramfeld



Fotos: Szameitat

Von Sabine Deh

Grünanlagen, Spielplätze, Teiche und kleine Seen: Der Stadtteil Bramfeld bietet seinen Bewohnern trotz zum Teil enger Wohnbebauung viele Möglichkeiten der Naherholung in unmittelbarer Nachbarschaft. Gerd Pannier ist seinem Wohnort Bramfeld seit mehr als 40 Jahren treu und kann sich nicht vorstellen, in einem anderen Hamburger Stadtteil zu leben. Nur einmal hat er es versucht: Gleich nach der Ausbildung wohnte er für kurze Zeit in Norderstedt. „Aber das war nichts für mich. Bereits nach einem knappen Jahr zog es mich zurück nach Bramfeld“, erinnert sich der heute 63-Jährige mit einem breiten Lächeln.

Als Treffpunkt haben wir den Standort der Freiwilligen Feuerwehr Bramfeld in der Ellernreihe vereinbart. Gleich um die Ecke, in Höhe der Ampelanlage an der Kreuzung Heukoppel starteten im Sommer 2022 endlich die Bauarbeiten für die seit vielen Jahren angekündigte neue U-Bahn. Die U5 soll den Nordosten der Stadt mit dem Nordwesten ab Ende 2027 verbinden und wird Hamburgs erste vollautomatische U-Bahnlinie. Die Einfahrt zum Gelände der Feuerwehr, gleich

hinter dem Polizeigebäude, liegt derzeit etwas versteckt hinter Umleitungsschildern und Absperrungen, weshalb wir eine Ehrenrunde drehen, bevor wir unser Ziel erreichen. Unser Guide durch den Stadtteil Bramfeld erwartet uns bereits und reißt uns dank seiner fröhlichen, sympathischen Ausstrahlung gleich mit.

Bessere Anbindung dank neuer U-Bahn

Der gelernte Handwerksmeister ist im Bereich der Sicherheitstechnik im Außendienst tätig und deshalb beruflich oft mit dem Auto in ganz Norddeutschland unterwegs. Einen Großteil seiner Freizeit verbringt der glücklich verheiratete Vater von vier Söhnen aber in Bramfeld, wo er sich im Vorstand des Stadtteilzentrums Brakula engagiert oder bei den wöchentlichen Proben und Konzerten des Musikkorps der Freiwilligen Feuerwehr Bramfeld, deren Zugführer er ist. Der Regionalausschuss Bramfeld zeichnete das 123 Jahre alte Laienorchester im vergangenen Jahr mit dem „Sozialpreis 2022“ aus. Der Altersdurchschnitt der 40 Musiker und Musikerinnen liegt bei 45 Jahren. „In letzter Zeit haben sich viele junge Menschen aus dem gesamten Hamburger Stadtgebiet bei uns angemeldet“, freut sich Gerd Pannier über den Zuwachs.

Fix was los im Kulturzentrum Brakula

Die Proben des Feuerwehr-Musikkorps finden aber nicht auf dem Gelände der freiwilligen Wehr statt, sondern im Kulturzentrum Brakula in der

Bramfelder mit Herz und Seele: Gerd Pannier kann sich nicht vorstellen, in einem anderen Stadtteil Hamburgs zu wohnen.

Bramfelder Chaussee. Vor der Tür des Kulturzentrums braust der Verkehr von Süden über die Hauptverkehrsachse des Stadtteils in Richtung Norden. Der Stadtteiltreff liegt zentral zwischen Einkaufszentrum, kleinen Geschäften, Restaurants, Cafés und Bars in einem alten, unter Denkmalschutz stehenden Bauernhaus. „Konzerte, Lesungen,



Der leuchtend gelbe Fassadenanstrich erinnert an die Bramfelder Wappenblume. Kulturzentrum Brakula an der Bramfelder Chaussee.

Flohmärkte und Poetry Slams – im Brakula ist immer etwas los“, so Gerd Pannier und bietet uns eine kleine Tour durch das liebevoll sanierte Gebäude an. Im Rahmen der Feierlichkeiten zum 750-jährigen Jubiläums des Stadtteils Bramfeld wurde im Sommer 2021 auf der großen Bühne auf der Wiese hinter dem Brakula ein buntes Programm für die ganze Familie geboten. Gerd Pannier ist zwar ein großer Fan des FC St. Pauli. „Den Live-Auftritt der HSV-Band Abschlach!



Shoppen in Bramfeld: An der Bramfelder Chaussee befinden sich ein großes Einkaufszentrum, zahlreiche kleine Geschäfte, Restaurants und Cafés.

fand ich aber tatsächlich richtig gut“, räumt er generös ein.

Der Ginster prangt im Bramfelder Wappen

„Die erste Erwähnung Bramfelds geht auf das Jahr 1271 zurück“, erzählt Gerd Pannier. Das Wort „Bram“ stammt aus dem Niederdeutschen und bedeutet Ginster. Die gelb blühenden Sträucher prägten lange Zeit das damals noch ländliche Gebiet und finden sich heute noch im Bramfelder Wappen wieder. Ende des 19. Jahrhunderts stieg das Dorf zu einem wirtschaftlich lukrativen Ort auf, als viele Gärtnereien und Steinmetze sich dort ansiedelten, die der wachsende Parkfriedhof im Nachbarstadtteil Ohlsdorf anzog. Mit den Gärtnereien blühte der junge Stadtteil auf und entwickelte sich zum großen Gemüseanbaubereich, das ganz Hamburg und Umgebung versorgte. Erst 1937 wurde Bramfeld im Zuge des Groß-Hamburg-Gesetzes nach Hamburg eingegliedert.

Gerd Pannier führt uns vorbei an neuen Mietshäusern, Einfamilienhäusern und gepflegten älteren Wohnsiedlungen. In einigen Seitenstraßen sehen wir hübsch sanierte Jugendstilvillen. „Aber nicht alle Villenbesitzer können oder wollen sich eine kostspielige Sanierung leisten und verkaufen ihre Immobilie an einen Investor, der dann auf dem Gelände Eigentumswohnungen baut“, bedauert unser Stadtführer. Über die Straße Seekamp erreichen wir den Naturwanderweg Alraune, auf dem wir ein Stück in Richtung Bramfelder See schlendern, der streng genommen gar nicht zu Bramfeld gehört, sondern zum benachbar-

ten Stadtteil Steilshoop. Nicht so bekannt wie der „Brami“, aber ebenso idyllisch ist der Appelhoffweiher, der sich nur einen Steinwurf entfernt von der belebten Fabriciusstraße befindet.

Siedlung Hohnerkamp war eine der ersten Gartenstädte

Auf dem Rückweg spazieren wir ein Stück über die Berner Chaussee, auf der wir links in den Hohnerkamp einbiegen. Dort möchte uns unser Begleiter die gleichnamige Siedlung zeigen. Mit der Siedlung Hohnerkamp schuf der Architekt Hans Bernhard Reichow in den 1950er-Jahren eine der ersten „Gartenstädte“ Deutschlands. In den Reihen- und Hochhäusern befinden sich rund 1.500 Mietwohnungen. Die Wohnsiedlung ist eingebettet



Jugendzentrum Bramfeld.

in großzügige Garten- und Grünanlagen. Die markanten pastellfarbenen Fassaden der Mietshäuser stehen seit 1987 unter Denkmalschutz. Während wir zurück über die Bramfelder Chaussee spazieren, zählt Gerd Pannier einige Vorteile auf, die das Leben in Bramfeld so angenehm machen: Alle Einkäufe könne man direkt im Stadtteil erledigen, auch Kitas, Schulen, Allgemeinmediziner und Fachärzte gebe es genug. Darüber hinaus bieten zahlreiche Sportvereine ein vielseitiges Angebot. „Alleine der Bramfelder Sportverein hat

mehr als 4.000 Mitglieder“, berichtet unser Begleiter. Er selbst zieht hin und wieder ein paar Bahnen im Hallenbad in der Fabriciusstraße.

Attraktiv für junge Familien

Wegen bezahlbarer Mieten, der zahlreichen Parks und Grünflächen und der relativ zentralen Lage, die durch den Bau der neuen U-Bahnlinie noch attraktiver wird, zieht es immer mehr Familien, aber auch

junge Leute, in den Stadtteil. An der Ecke Moosrosenweg/Bramfelder Spitze starten demnächst die Bauarbeiten für das Neubaugebiet „Im Soll“. Bis 2028 sollen auf dem Areal schräg gegenüber der Zentrale der OTTO GmbH & Co KG, dem größten Arbeitgeber im Stadtteil, etwa 1.000 neue Wohnungen bezugsfertig sein.



Neubau im Bramfelder Zentrum.



Wahrzeichen des Stadtteils: die 1914 erbaute Osterkirche an der Bramfelder Chaussee.

Für den Abschluss unseres interessanten Rundgangs hat sich unser Begleiter noch ein architektonisches Schmuckstück aufgehoben: Die 1914 erbaute Osterkirche an der Ecke Bramfelder Chaussee, Steilshooper Allee, deren 52 Meter hoher Kirchturm die Dächer der Wohnhäuser in der Nachbarschaft weit

überragt. „Bramfeld ist lebenswert. Es bietet die Unabhängigkeit einer Großstadt und den Charme eines Dorfes“, bilanziert Gerd Pannier zum Abschied zufrieden.

Bramfeld in Zahlen

Einwohner: 52.573
 Fläche: 10,1km²
 Bev. mit Migrationshintergrund: 33 %
 Wohnungen: 28.979
 Sozialwohnungen: 1.778
 Personen pro Haushalt: 1,8
 Ø Wohnungsgröße: 71,5 m²
 Ø Miete (Neuabschluss): 12,37 Euro/m²
 (Quellen: Statistikamt Nord/Gymnasium Ohmoor)



Fünf Kündigungen mithilfe des Mietervereins abgewiesen

Fuhlsbüttel: Langjähriger Mieter soll aus seiner Wohnung geklagt werden

Von Reinhard Schwarz

Die Rübenhofstraße in Fuhlsbüttel: kaum Autoverkehr, wenig Fußgänger, viele Altbauwohnungen – hier ließe es sich ruhig wohnen. Thomas Lücking (54) lebt seit seinem zweiten Lebensjahr hier, lange Zeit mit seinen Eltern, und in Frieden mit den Nachbarn. Doch seit dem Tod der Vermieterin im Jahr 2015 veränderte sich alles. Der hellhörige Altbau aus dem Jahr 1912 mit seinen sechs Mietwohnungen wechselte mehrfach den Eigentümer, neue Mieter zogen ein. Mit der Ruhe war es bald vorbei. 2019 kaufte die Wenckstern GmbH das Haus. Bald darauf wurde der 54-Jährige mit Kündigungen von Seiten der neuen Eigentümer überzogen.

„Es gab mehrere fristlose Kündigungen, unter anderem wegen angeblicher Störung des Hausfriedens“, schildert Thomas Lücking. Insgesamt fünf Mal kündigten die neuen Vermieter ihm. Alle Kündigungen konnten mithilfe des Mietervereins abgewiesen werden. Unter anderem forderten die Neueigentümer eine Mieterhöhung von 80 Euro, drohten wieder mit Kündigung. „Es wurde zum Beispiel behauptet, die Wohnung habe 95 Quadratmeter, tatsächlich sind es aber nur 87 Quadratmeter“, berichtet Lücking. Auch dieses Vorgehen konnte durch den Mieterverein abgeschmettert werden.

„Dann gab es noch eine Teilkündigung meines Dachbodens, damit hatte ich mich einverstanden erklärt, weil ich hoffte, nun Ruhe vor den Kündigungen zu haben.“ Der Dachboden wurde daraufhin zur Wohnung ausgebaut und zum marktüblichen Preis zum Kauf angeboten. Ruhe hatte Lücking dennoch nicht. Im Sommer 2021 kaufte ein Unternehmer das Haus und übernahm das Kündigungsverfahren von der Wenckstern GmbH. Es folgte eine neuerliche Kündigung wegen angeblich nicht gezahlter Mieten. Tatsächlich überwies Lücking die Mieten weiter auf das Konto der Wenckstern GmbH, zumal sich der neue Eigentümer ihm gegenüber nicht erklärt hatte. Auch diese Kündigung konnte abgewiesen werden. Für eine Stellungnahme war der neue Eigentümer nicht zu erreichen.

Er hätte durchaus Vorteile von einem frühzeitigen Auszug Lückings, der derzeit rund 600 Euro Warmmiete zahlt, da die unrenovierte Altbauwohnung offiziell über keine Heizung verfügt und somit nicht im Mietenspiegel erfasst ist. Lückings Vater ließ vor Jahren lediglich eine Nacht-speicherheizung einbauen. Der Eigentümer könnte bei einer Neuvermietung bei der jetzigen Marktlage gut und gerne das Doppelte verlangen. Darüber hinaus ließe

sich eine leerstehende Wohnung auf dem Immobilienmarkt besser verkaufen als eine mit Mieter.

Schließlich kam es im Juli 2022 zum Prozess vor dem Amtsgericht. Die Gegenseite argumentierte, Lücking habe den „Hausfrieden gestört“. Als Beweis wurden Protokolle der über ihm wohnenden

sein“, berichtet Lücking weiter. Vielmehr sei er auch mehrfach von Vater und Sohn der Familie bedroht worden.

Doch das Gericht folgte den Aussagen der Nachbarn und gab dem Vermieter recht. Lücking ging in Berufung. Das Berufungsverfahren fand kürzlich vor dem Landgericht Hamburg statt. Der Anwalt von Lücking erklärte: „Mein Mandant fühlt sich als Mobbingopfer.“ Der Richter bot einen Vergleich an und räumte beiden Seiten einen Monat Bedenkzeit ein. Lücking will auf jeden Fall dort wohnen bleiben, wo er aufgewachsen ist, kämpft um seine Wohnung. Vom Mieterverein fühlt er sich gut beraten und vertreten: „Ich habe von dort volle Unterstützung bekommen.“

Wie sollten sich Mieter verhalten, wenn sich ein Konflikt mit den Nachbarn anbahnt? Könnte eine Mediation, also ein Vermittlungsgespräch mit einer neutralen Person, den Konflikt entschärfen? Dazu erklärte Dr. Lisa Rödel vom Mieterverein zu Hamburg: „Vor der Einschaltung eines Mediators sollte abgeklärt werden, inwieweit auf beiden Seiten eine grundsätzliche Einigungsbereitschaft besteht.“ Bei einer Abmahnung, wie im vorliegenden Fall, sei es darüber hinaus „ratsam, dass der Mieter frühzeitig, gegebenenfalls mithilfe eines Rechtsbeistands, den Dialog mit dem Vermieter sucht“. Weiterhin könne „eine Gegendarstellung, die der Mieterakte hinzugefügt wird, hilfreich sein“. Dr. Lisa Rödel: „Der Vermieter

muss eine Abmahnung allerdings nicht zurücknehmen. Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass eine unberechtigte Abmahnung den Mieter nicht in seinen Rechten verletzt. Sollte der Vermieter zu einem späteren Zeitpunkt tatsächlich kündigen, muss er jedoch auch das abgemahnte Verhalten insgesamt beweisen.“ ■



1912 gebaut: das Haus in der Rübenhofstraße in Fuhlsbüttel. Rechts: Kämpft um seine Wohnung, in der er seit mehr als 50 Jahren lebt: Mieter Thomas Lücking.

Mieterfamilie angeführt. Diese behaupteten, Lücking habe mehrfach mit einem Besenstiel gegen die Zimmerdecke geklopft. Der so Beschuldigte weist die Vorwürfe zurück. Seit Einzug der neuen Nachbarn habe es „Kindergeschrei und Hundegebell gegeben, nächtliche Ruhestörung durch lautes Poltern und es gab Handwerkergeräusche auch in Ruhezeiten, das scheint dem Gericht aber völlig egal zu

Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (12)

Böser Zauber

Von Volker Stahl

Die Bauertochter Abelke Bleken soll Rinder mit „Rattenkraut“ totgezaubert haben und wurde 1583 in Ochsenwerder wegen „Schadenzauber“ und „Teufelspakt“ als Hexe verbrannt. Ein Schicksal, das mindestens 40 Menschen in Hamburg zwischen 1444 und 1642 erlitten.

Abelke Bleken war eine Schönheit, einziges Kind wohlhabender Bauern – und der Schwarm der männlichen Jugend in Ochsenwerder, das seit 1395 zu Hamburg gehört. Der jungen Frau schien eine glorreiche Zukunft beschieden, doch sie endete am 18. März 1583 nach grausamer Folter als sogenannte „Hexe“ auf dem Scheiterhaufen.

Dass das traurige Schicksal der Abelke Bleken nicht vergessen ist, verdanken wir der einzigen erhaltenen „Urgicht“ aus der Geschichte der Hamburger Hexenprozesse. Laut einem durch „peinliches Verhör“ – sprich: Folter – am 7. März 1583 erpressten Geständnis hat die Bauertochter aus Ochsenwerder zugegeben, „dass sie sich dem Satan mit Namen König Belsamer ergeben hat, der ihr gesagt hat, wenn sie Böses tun wolle, solle sie bei ihm Rat suchen“.

Auf der Streckbank löste sich die Zunge der Gepeinigten. Unter unvorstellbaren Schmerzen bekamen die als „Büttel“ bezeichneten Folterknechte zu hören, was sie wollten. Bei dem Gesagten handelte es sich um nichts anderes als im Marterwahn herausgepresste Phantastereien: Ja, sie habe eine „Buhlschaft“, also Sex, mit dem Teufel gehabt, mit den ebenfalls angeklagten Geseke Schwormstedt und Peter Wenten Schadenzauber betrieben und dem verhassten Ratsherrn Johannes Hüge Kälber und Ochsen mit „Rattenkraut“ totgezaubert. Auch sei sie verantwortlich für das Hinscheiden der Frau des Vogtes Gladiator, die ihr den von deren Ehemann gepfändeten Kessel nicht habe zurückgeben wollen. Laut Geständnisprotokoll habe Abelke „im Haus des Vogtes eine Katze mit einem Stock in aller Teufel Namen totgeschlagen, das Katzengehirn in Kohl und Warmbier gelegt, davon der Frau gegeben, die auch am dritten Tag krank geworden und bald danach gestorben sei“.

Der Hintergrund der Geschichte lässt einen gesellschaftlichen Komplott vermuten: 1577 muss die Hofbesitzerin Bleken aus finanzieller Not ihr neun Hektar großes Anwesen am Norderdeich an den Ratsherrn Hüge verkaufen. Als Ursache der finanziellen Misere vermutet die Historikerin Dr. Roswitha Rogge die vernichtenden Folgen der Allerheiligenflut von 1570. Bleken sei nicht mehr in der Lage gewesen, das Grundstück zu unterhalten und den Deich zu pflegen. Schließlich pfändete der Landvogt Dirck Gladiator auch noch Albekes wertvollen Kessel, dessen Rückgabe die Verarmte bei der Ehefrau des Vogts vergeblich erbittet. Als später Rinder einiger Bauern verenden

und Gladiators Gattin überraschend stirbt, keimt der Verdacht auf: Das ist Abelkes Rache! Der „Sündenbock“ war gefunden!

„Abelke Blekens Schicksal ist prototypisch für viele Frauen, die während der frühen Neuzeit denunziert, angeklagt und verhört wurden und schließlich gestanden, mit dem Teufel im Bunde zu stehen“, sagt Historikerin Rogge, die die Hexenverfolgung in Hamburg zusammen mit ihrer Kollegin Heidi Staschen erforscht hat. Das städtische Recht habe im 16. Jahrhundert die von der Kirche entwickelten Vorstellungen von der Frau als Teufelsanhängerin in weltliches Strafrecht transformiert.

Auch der Reformator Martin Luther forcierte den Aberglauben. In einer 1526 in Wittenberg gehaltenen Predigt verkündete er, es sei ein „überaus gerechtes Gesetz, dass die Zauberinnen getötet werden, denn sie richten viel Schaden an“. Zu diesem Zeitpunkt hatte Luthers Lehre bereits Einzug in Hamburg gehalten. 1529 wurde unter Federführung des Reformators Johannes Bugenhagen eine neue Kirchenordnung erlassen, in deren Folge die Anklagen wegen Schadenzauber stark zunahmten. Von 1444 bis 1521 hatten in Hamburg „nur“ sechs Menschen wegen angeblicher Hexerei ihr Leben verloren – fünf Frauen und ein als Hebamme verkleideter Mann. Das erste in den „Kämmereirechnungen“ dokumentierte Opfer ist die „Zauberin“ Katharina Hanen, die den Feuertod starb. Die Stadtkasse erstattete dem Büttel Johann Prangen die ihm im Jahr 1444 für die Beschaffung von Pech und Holz entstandenen Kosten – acht Schillinge. Nach Hanen ist heute im Stadtteil Rissen eine Straße benannt.

Seit 1555 ist die Anwendung der Folter aktenkundig. Bis 1738 wurden in der Hansestadt laut Deutschem Hexendokumentationszentrum mindestens 101 Verfahren gegen mutmaßliche Hexen und Zauberer geführt und 74 Personen hingerichtet, sieben starben während der Haft in der Fronerei. Das nachweislich letzte Opfer war Cilie Hemels (Cillie Hempels), die wegen „Abfalß von Gott, ihrer Zauberei und gegen ihren eigenen Mann begangene Mordthat“ am 29. August 1642 in der Hansestadt gerädert und lebendig verbrannt wurde.

Der Fall der Abelke Bleken ist der am besten dokumentierte. Seit 2015 erinnert ein Straßename in einem beschaulichen Neubaugebiet in Ochsenwerder an das traurige Schicksal der Frau. ■



Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und bearbeitet von Rechtsanwältin

Dr. Lisa Marie Rödel.

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



Foto: Paul

1 Hundehaltung darf nicht generell vom Vermieter untersagt werden

Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 7. Juni 2022, 918 C 35/22

Eine Mieterin wollte sich einen sehnlichen Wunsch erfüllen und einen Golden Retriever-Welpen anschaffen. Sie bat daraufhin ihre Vermieterin um Erlaubnis. Die Vermieterin lehnte eine Hundehaltung in der Wohnung jedoch ab, da das Mietshaus hellhörig sei und nicht alle Nachbarn zugestimmt hätten. Die Mieterin war der Ansicht, sie habe einen Anspruch auf Genehmigung der Hundehaltung, denn die angegebene Hunderasse sei bekannt für ihr ausgeglichenes Gemüt, nicht bellfreudig und sie sage außerdem zu, mit dem Tier eine Hundeschule zu besuchen sowie eventuelle durch den Hund verursachte Verschmutzungen im Treppenhaus zu beseitigen.

Das Gericht gab der Mieterin recht. Da es an einer wirksamen mietvertraglichen Regelung fehlte, war eine umfassende Abwägung der Interessen sowohl der Vermieterin als auch der Mieterin sowie der weiteren Beteiligten vorzunehmen. Diese einzelfallbezogene Abwägung fiel hier insbesondere aus den folgenden Gründen zugunsten der Mieterin aus:

Ein Golden Retriever passe angesichts seiner rassetypischen Eigenschaften und des zu erwartenden Verhaltens gut in die Hausgemeinschaft eines Mehrfamilienhauses. Die Rasse sei dafür bekannt, dass die Hunde vergleichsweise wenig bellten und überwiegend gut verträglich mit fremden Menschen seien.

Die Wohnung sei mit 78 Quadratmetern auch ausreichend groß, um dort einen Hund aufzunehmen. Das Gericht ging zudem davon aus, dass durch das häufige Betreten des Treppenhauses keine so erheblichen Mehrverschmutzungen auftreten würden, dass dies gegen eine Hundehaltung spreche. Es konnte von der Vermieterin auch nicht dargelegt werden, dass sich Nachbarn gegen eine Hundehaltung ausgesprochen hätten.

Die Tatsache, dass bisher keine andere Mietpartei in dem Haus einen Hund hielt, stand einer Abwägung zugunsten der Mieterin nicht entgegen. Das Gericht ging vielmehr davon aus, dass ein Hund von freundlichem Wesen der Hausgemeinschaft insgesamt eher zu- als abträglich sei, da er beispielsweise Anknüpfungspunkte für zugewandte Gespräche innerhalb der Gemeinschaft bieten könne.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dennis Bandow



Für eine Hundehaltung in der Mietwohnung sollten sich Mieter immer zunächst das Einverständnis des Vermieters einholen. Dies gilt auch dann, wenn es bereits mehrere Hunde in dem Mietshaus gibt.

2 Betriebskostenabrechnung: Umlage der Kosten muss verständlich sein

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 27. Juli 2022, 713 C 32/22

Eine Betriebskostenabrechnung ist nicht wirksam, wenn die Umlage der einzelnen Betriebskostenpositionen für die Mietparteien nicht nachvollziehbar ist. Der Mieter hatte unter anderem gerügt, dass der von dem Vermieter gewählte Verteilerschlüssel „Verhältnis 202/1/000“ nicht verständlich sei. Der Mieter zahlte daraufhin die sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebende Nachzahlung nicht, weshalb der Vermieter auf Zahlung klagte.

Das Gericht sah die Voraussetzungen an eine formell ordnungsgemäße Abrechnung nicht gewahrt. Hierfür ist im Wesentlichen eine übersichtliche Darstellung der Betriebskosten für den relevanten Abrechnungs- beziehungsweise Nutzungszeitraum notwendig. Es bedarf jedoch insbesondere auch der Angabe eines Umlagemaßstabs sowie gegebenenfalls einer Erläuterung. Hieran fehlte es. Da der gewählte Verteilerschlüssel nicht aus sich heraus verständlich war, hätte es zwingend einer begleitenden Ausführung des Vermieters bedurft. Der Vermieter einer Eigentumswohnung kann beispielsweise im Fall einer mietvertraglichen Regelung den Betrag auf die Mieter umlegen, den die Einzelabrechnung des Wohnungseigentümers verwalter vorgibt. Soweit der Vermieter hiervon jedoch Gebrauch machen möchte, muss er dies erläutern.

Die Abrechnung soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Erforderlich ist hierfür, dass der Mieter verstehen kann, in welchen Rechenschritten die Umlage der Betriebskosten erfolgt ist.

Der Vermieter konnte seinen Fehler auch nicht mehr korrigieren, da die Abrechnungsfrist bereits abgelaufen war. Die Abrechnungsfrist beträgt zwölf Monate ab Ende des relevanten Abrechnungszeitraums. Der Mieter schuldete damit weder die Leistung einer Nachzahlung noch die Zahlung erhöhter Betriebskostenvorauszahlungen. Da die Betriebskostenabrechnung bereits aus formellen Gründen unwirksam war, konnte der Vermieter auf der Grundlage der unwirksamen Abrechnung berechtigterweise keine Anpassung der Vorauszahlungen vornehmen.

Der Vermieter berief sich im Prozess daher noch zusätzlich darauf, dass sein Neffe gern eine Wohnung mit möglichst raschem Zugang zu Keller und Straße bewohnen möchte. Das Gericht ließ das Argument im Ergebnis jedoch unberücksichtigt, da dies als Kündigungsbe-gründung explizit nicht angegeben worden war. Hinzu kam, dass das Mietshaus über einen Fahrstuhl verfügt.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

3 Mietminderung aufgrund Beeinträchtigungen durch Neubau gerechtfertigt

Landgericht Hamburg, Beschluss vom 30. Dezember 2022, 316 S 53/21
Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 14. September 2021, 43b C 144/20

Ein Mieter erhielt von seiner Vermieterin eine Kündigung, nachdem er die Miete gemindert hatte. Gegen die Räumungsklage wehrte er sich jedoch mit Erfolg. Ungefähr sechs Jahre nach Mietbeginn wurde unmittelbar neben dem Mietshaus gebaut. Der Neubau sollte für ein sozialpsychiatrisches Zentrum genutzt werden. Ein ursprünglich vorhandener Parkplatz war infolge des Neubaus nicht mehr nutzbar. Das Badezimmerfenster des Mieters musste zugemauert werden, da sich der Neubau im Bereich der Stirnseite unmittelbar an das Mietshaus anschließen sollte. Ein vormals vorhandener Wäschetrockenraum musste ebenfalls zugunsten einer neuen Zentralheizungsanlage, die auch den Neubau beheizen sollte, weichen. Der Mieter berief sich gegenüber der Vermieterin auf sein Minderungsrecht und wies insbesondere auf den eingeschränkten Lichteinfall in die Mietwohnung sowie Ruhestörungen hin. Das Amtsgericht Hamburg gab dem Mieter recht.

Die Miete war zum einen durch den Fortfall des Badezimmerfensters gemindert. Ein Außenfenster, das den Eintritt von Tageslicht und eine natürliche Belüftung erlaubt, ist ein erheblicher Gebrauchsvorteil. Es war hierbei auch nicht von Bedeutung, dass der Mieter der Installation eines Lüftungsgerät zugestimmt hatte. Der Mieter hatte sich nicht aufgrund dessen mit dem Verschließen des Fensters einverstanden erklärt, sondern vielmehr nach Lösungsmöglichkeiten gesucht, um das Auftreten von Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildung infolge eines unbelüfteten Badezimmers zu vermeiden.

Ein Minderungsrecht bestand auch aufgrund des entfallenden Wäschetrockenraums, da die Nutzungsmöglichkeit mietvertraglich vereinbart worden war. Hinsichtlich des Pkw-Stellplatzes wurde mietvertraglich dem Mieter zwar kein konkreter Parkplatz mitvermietet. Die Abstellmöglichkeit auf einer Gemeinschaftsfläche konnte hiervon unabhängig jedoch als Bestandteil des Mietverhältnisses angesehen werden. Das Entfallen der Parkmöglichkeit führte damit ebenfalls zu einer Mietminderung.

Nach einer Beweisaufnahme stand zudem für das Amtsgericht fest, dass durch die Inbetriebnahme des sozialpsychiatrischen Zentrums Ruhestörungen in dem vormals sehr ruhigen Wohngebiet zugekommen hätten. Eine Mietminderung war auch aus diesem Grund gerechtfertigt. Da sich der Mieter mithin nicht im Zahlungsverzug befunden hatte, war eine Kündigung der Vermieterin unwirksam. Die Berufung des Vermieters wurde zurückgewiesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Doris Wroge



Das Landgericht stellte noch einmal klar, dass eine veränderte Nachbarschaft keine Mietminderung rechtfertigt. Es könne jedoch ein Mangel angenommen werden, wenn der vertragsgemäße Gebrauch durch beispielsweise Lärm und eine überdurchschnittliche Anzahl an Polizei- und Rettungsdienstesätzen infolge eines geänderten Umfelds beeinträchtigt wird. Ein Protokoll ist durch den Mieter nicht zwingend vorzulegen. Es ist vielmehr eine detaillierte Beschreibung ausreichend, die insbesondere die Art, Dauer, ungefähre Frequenz und Uhrzeit des Lärms umfasst.

4 Instandsetzung des Bodenbelags ist durch Vermieter zu veranlassen

Amtsgericht Hamburg-Altona, Urteil vom 26. April 2022, 314a C 67/20

Nachdem eine Mieterin in ihrer Wohnung Feuchtigkeitsschäden sowohl hinsichtlich des verlegten Laminatfußbodenbelags als auch in dem unteren Wandbereich des Wohnzimmers festgestellt hatte,

informierte sie ihren Vermieter und bat ihn um Behebung der Mängel. Der Vermieter weigerte sich jedoch, die Mängel beheben zu lassen, weshalb die Mieterin Klage bei Gericht einreichte.

Ein zuvor von der Mieterin privat eingeschalteter Sachverständiger hatte das Vorhandensein von Feuchtigkeitserscheinungen in der Mietwohnung bestätigt. Als Ursache ging der Sachverständige insbesondere von aufsteigender Feuchtigkeit hinsichtlich der sich unter der Wohnung befindenden Kellerräumlichkeiten aus. Die Mängel deuteten nach seiner Ansicht auf Schäden im Bereich der Ableitung des Niederschlagswassers beziehungsweise eine nicht ausreichende Abdichtung gegen von außen eindringendes Wasser hin. Der Vermieter widersprach einer baulich bedingten Ursache.

Der Vermieter berief sich zudem ergänzend auf eine Regelung in dem Mietvertrag mit dem folgenden Inhalt: „Der Mieter ist verpflichtet, eventuelle Beschädigungen von zur Wohnung gehörenden Bodenbelägen während der Mietzeit umgehend auf eigene Kosten beseitigen zu lassen.“ Der Mieter habe des Weiteren „kein Anrecht auf das Auswechseln von vorhandenen Auslegewaren/Laminatfußböden“.

Diese ersichtlich vorformulierten Vertragsklauseln sah das Gericht jedoch als unwirksam an. Die Unwirksamkeit der Regelungen folge daraus, dass Beschädigungen erfasst werden, die auf einen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache durch den Mieter zurückgehen. Die Vertragsklausel schließe eine Mängelbeseitigungspflicht des Vermieters zudem selbst bei fehlender Verantwortlichkeit des Mieters aus. Der Vermieter war damit – dies trotz des Versuchs eines vertraglichen Ausschlusses – zur Veranlassung einer Mängelbehebung verpflichtet. Es konnte durch den vom Gericht beauftragten Sachverständigen zudem bestätigt werden, dass bauseitig bedingte Mängel vorhanden waren. Ein Mangel bestand unter anderem darin, dass der Laminatboden der Mieterin großflächig überbreite Fugen sowie Unebenheiten aufwies und die Wandbereiche des Wohnzimmers Verfärbungen zeigten.

Auf eine mögliche Mangelursache kam es hier für die Feststellung der Mängel nicht an. Es ist für die Mangelanzeige der Mieterin ausreichend gewesen, dass sie hinreichend begründet, inwieweit ein Mangel vorliegt, der zu einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung des Mietgebrauchs führt.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

Den Vermieter trifft nach dem Gesetz grundsätzlich die Instandsetzungspflicht. Eine wirksame formularvertragliche Regelung kann es nur in Bezug auf sogenannte Kleinreparaturen geben. Hiernach müssen die Mieter unter bestimmten Voraussetzungen die Kosten für die Beseitigung von Bagatellschäden an Gegenständen des täglichen Zugriffs tragen.



5 Mieterhöhung – falsche Ausgangsmiete kann zur Unwirksamkeit führen

Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Urteil vom 21. Dezember 2022, 533 C 114/22

Eine Mieterin wehrte sich erfolgreich gegen eine Klage auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Dieser waren Modernisierungsarbeiten in dem Mietshaus vorausgegangen. Die Mieterin stimmte der Mieterhöhung nicht zu und zahlte auch die ursprüngliche Miete mit der Begründung weiter, dass das Mieterhöhungsbegehren zum Teil falsche Angaben enthielt. Dies führe zu einer Unwirksamkeit der Mieterhöhung insgesamt.

Sowohl in dem Mieterhöhungsverlangen als auch in dem Klageantrag ist eine falsche Ausgangsmiete angegeben worden. Nach Ansicht des Gerichts führt dies hier ausnahmsweise zu einer Unwirksamkeit der Mieterhöhung.

Ein Erhöhungsverlangen setzt zwar nicht zwingend die Angabe einer Ausgangsmiete voraus. Es reicht vielmehr grundsätzlich, wenn die verlangte Miete betragsmäßig zweifelsfrei ausgewiesen ist. Die Angabe einer unzutreffenden Ausgangsmiete führt damit nicht zur formellen Unwirksamkeit des Erhöhungsverlangens. Dies ist jedenfalls dann der Fall, wenn die Ausgangsmiete auf einer vorangegangenen Mieterhöhungserklärung beruht, über deren Wirksamkeit zum Zeitpunkt des Zustimmungsverlangens noch nicht rechtskräftig entschieden worden ist. Dies gilt ebenfalls, wenn die Ausgangsmiete zu niedrig angegeben worden ist, weil die gebotene Einrechnung einer früheren Mieterhöhung in die Ausgangsmiete unterlassen worden ist.

In dem vorliegenden Fall war es jedoch anders. Die Vermieterin hatte in dem Mieterhöhungsbegehren eine überhöhte Ausgangsmiete angegeben. Dies beruhte auf einer vorangegangenen Modernisierungsmieterhöhung, über deren Wirksamkeit die Parteien gestritten hatten. Im Rahmen eines Gerichtsverfahrens wurde festgestellt, dass sich die bestehende Miete durch die Modernisierungskostenumlage nicht erhöht hatte. Soweit die Mieterin nunmehr der Anhebung der Nettokaltmiete zustimmen würde, könnte diese Erklärung zugleich ein Anerkenntnis beinhalten, dass sie sich mit einer aufgrund der Modernisierung erhöhten Ausgangsmiete einverstanden erklärt. Aus diesem Grund sah das Gericht die aktuelle Mieterhöhung als unwirksam an.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt

6 Beweisbarkeit von Wohnungsmängeln

Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 1. September 2022, 649 C 138/21

Ein Mieter konnte sich mit seiner Instandsetzungsklage gegenüber dem Vermieter nicht durchsetzen, nachdem er das Bestehen von Wohnungsmängeln nicht hinreichend beweisen konnte. In der Wohnung traten nach Auskunft des Mieters regelmäßig deutlich störend wahrnehmbare „Brummgeräusche“ auf. Die Geräusche nahm er sowohl tagsüber während der Ruhezeiten als auch in der Nacht wahr.

Der Mieter hatte bereits einen Mangel an der Lüftungsanlage der Wohnung festgestellt. Eine Reparatur führte jedoch nicht zu einer Beendigung der Geräuschbeeinträchtigungen. Der Mieter führte daraufhin Dezibel-Messungen durch, wobei die zulässigen Grenzwerte erheblich überschritten wurden. Der Vermieter wies darauf hin, dass sich andere Mietparteien nicht gestört fühlten. Des Weiteren hatte der Vermieter Zweifel an einer fachgerecht durchgeführten Messung.

Im Laufe des Gerichtsverfahrens konnte der Mieter nicht nachweisen, dass ein lautes Brummen in der Wohnung zu hören ist, welches nicht mehr als sozialadäquat einzustufen ist und daher einen Mangel der Wohnung darstellt. Das Gericht konnte sich ausschließlich aufgrund der Anhörung des Mieters nicht hinreichend davon überzeugen, dass derartige Geräusche in der Wohnung auftreten. Der als Zeuge benannte Sohn des Mieters konnte die Beeinträchtigungen lediglich für einen Tag bestätigen. Der von dem Mieter angebotene Sachverständigenbeweis stellte sich als ungeeignetes Beweismittel heraus. Der Sachverständige konnte während des durchgeführten Ortstermins keine Geräusche wahrnehmen. Es wäre zwar möglich, dass ein Schallpegelmessgerät in der Wohnung aufgestellt wird, um insbesondere auch nachts sowie in den frühen Morgenstunden auftretende Lärmbeeinträchtigungen zu erfassen. Um jedoch sicherzustellen, dass die aufgezeichneten Geräusche nicht beispielsweise von dem Mieter selbst stammen und damit keinen Mangel der Mietsache darstellen, müsste nach den Angaben des Sachverständigen ein Messingenieur anwesend sein. Die Anwesenheit eines Messingenieurs in den angegebenen Zeitfenstern und gegebenenfalls sogar über mehrere Tage, konnte von dem Gericht nicht veranlasst werden. Da weitere Beweismittel nicht vorhanden waren, ließ sich das Vorhandensein eines Mangels nicht feststellen. Eine Mängelbeseitigung wäre für

den Vermieter aus diesem Grund auch unmöglich, da für ihn völlig unklar bliebe, welche Maßnahmen er ergreifen müsste, um die Geräuschbeeinträchtigungen abzustellen.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

7 Mietpreisbremse gilt auch für Staffelmieten

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

Ein Mieter rügte mit Erfolg einen Verstoß gegen die Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung (Mietpreisbremse) durch seinen Vermieter. Dieser musste daraufhin die zu viel gezahlte Miete zurückzahlen. Die Mietparteien hatten mietvertraglich geregelt, dass sich die Kaltmiete vereinbarungsgemäß stufenweise erhöht.

Nach der sogenannten Mietpreisbremse, wie sie in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt wie in Hamburg Anwendung findet, darf die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als zehn Prozent bei Neuvermietungen überschritten werden. Die Regelungen finden auf jede vertraglich vereinbarte Mietstaffel entsprechend Anwendung. Im Fall einer Staffelmiete muss daher jede einzelne Staffel auf ihre Wirksamkeit überprüft werden.

Das Gericht legte für die Beurteilung der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Zeitpunkt der ersten Staffelmieterrhöhung im Jahr 2021 den Hamburger Mietenspiegel 2019 zugrunde. Nach einer Wohnungsbesichtigung ging das Gericht davon aus, dass hier der Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Mietenspiegels zugrunde gelegt werden konnte, da die Wohnung zwar über eine leicht überdurchschnittliche Ausstattung, aber massive Lagenachteile verfügte.

Die Lagenachteile fielen in erheblichem Umfang ins Gewicht. Das Mietshaus liegt in Hamburg-Schnelsen an der Holsteiner Chaussee, einer vielbefahrenen Bundesstraße. Der Straßenverkehr war sowohl in der Wohnung als auch auf der rückseitigen Terrasse deutlich wahrnehmbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wurde als unterdurchschnittlich festgestellt. Es befindet sich des Weiteren direkt neben der Wohnung die Einfahrt zur Tiefgarage, wodurch ebenfalls Lärmbeeinträchtigungen durch vorbeifahrende Autos in der Wohnung wahrgenommen werden können. Die typischen Annehmlichkeiten einer ruhigen Wohnlage, die mit der Lage am Stadtrand einhergehen, sind mithin nicht vorhanden.

Die Ausstattungsvorteile, wie beispielsweise eine großzügige Terrasse, bodentiefe Fenster sowie eine Fußbodenheizung, konnten dies nicht aufwiegen. Sowohl das Vorhandensein einer Einbauküche als auch der vorhandene Fahrradkeller wurden nicht als Merkmale einer besseren Ausstattung angesehen. Das Gericht hat weder die Badezimmer noch die Küchenausstattung als hochwertig eingeordnet, wie sie von dem Vermieter angegeben worden ist.

Da die mietvertraglich vereinbarte Kaltmiete jedoch deutlich über der so ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent lag, war ein Verstoß gegen die sogenannte Mietpreisbremse gegeben, und der Mieter konnte die geleistete Mietdifferenz von dem Vermieter zu recht zurückfordern.

Mitgeteilt von den RAen Steins & Schadendorff

Tipp: Der Mieterverein zu Hamburg bietet auf seiner Internetseite einen kostenlosen Online-Check an. Sie erhalten damit einen ersten Überblick, inwieweit eine Rüge der Miethöhe in Ihrem Fall gegebenenfalls möglich sein könnte. Spätestens, wenn sich der Verdacht eines Mietpreisbremsenverstößes erhärtet, sollten Sie sich jedoch Rechtsrat einholen und sich bei der Durchsetzung Ihrer Ansprüche durch den Mieterverein zu Hamburg unterstützen lassen.





Mitglieder werben Mitglieder

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

Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten

Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____

Datum, Unterschrift 1. Mitglied _____ Datum, Unterschrift 2. Mitglied _____
SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____

DE _____
 IBAN _____

Datum, Ort und Unterschrift _____



Mieterverein zu Hamburg

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

Bitte dieses Feld freilassen →

Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

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

1. Mitglied Frau Herr

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

2. Mitglied Frau Herr

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

Wohnanschrift

Straße, Hausnummer _____ PLZ, Wohnort _____

Datum, Unterschrift 1. Mitglied _____ Datum, Unterschrift 2. Mitglied _____
SEPA-Lastschriftmandat

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

Kreditinstitut (Name) _____ BIC _____

DE _____
 IBAN _____

Datum, Ort und Unterschrift _____

Mitglieder werben Mitglieder

Ich habe ein neues Mitglied (siehe Beitrittserklärung)
für den MIETERVEREIN ZU HAMBURG von 1890 r. V. geworben.

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120



Mitglieder werben Mitglieder

Ich habe ein neues Mitglied (siehe Beitrittserklärung)
für den MIETERVEREIN ZU HAMBURG von 1890 r. V. geworben.

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

Individuelle Beratung

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. Rund 74.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

Rechtsschutz

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

Starke Gemeinschaft

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

Niedrige Kosten

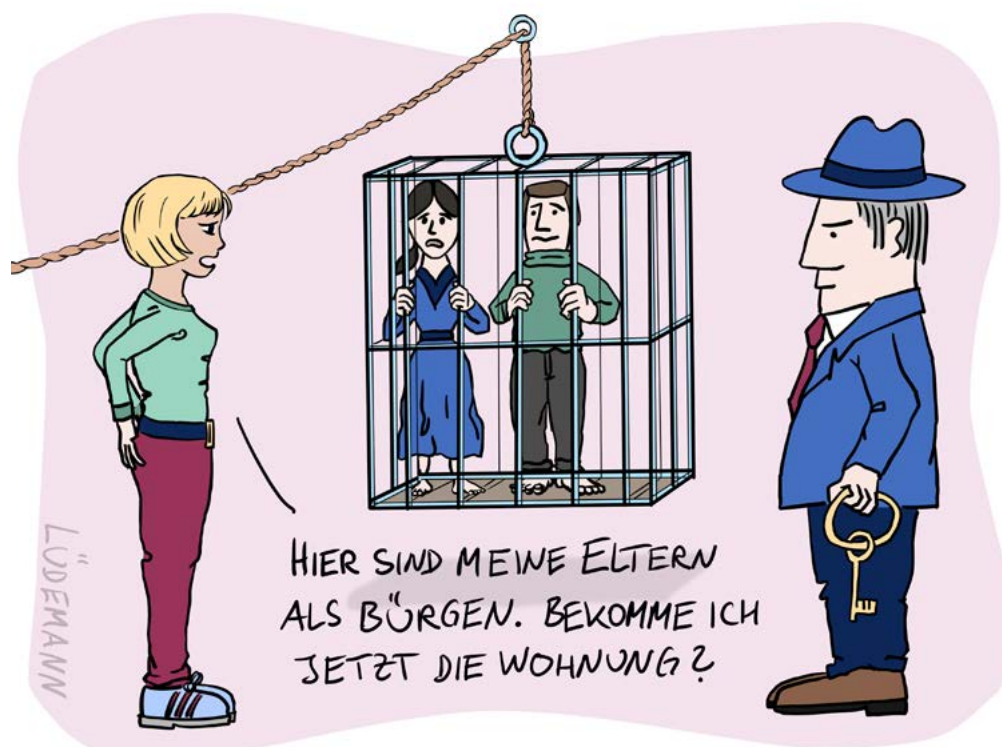
Und das alles für monatlich 6,75 Euro je Haushalt (also Jahresbeitrag 81 Euro), Aufnahmegebühr 15 Euro.

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

Wie würden Sie entscheiden?

Von Dr. Rolf Bosse

„Uns wurde eine Wohnung angeboten, aber die Hausverwaltung möchte, dass unsere Eltern für uns bürgen, ist das nicht gefährlich?“, fragen zumeist junge Menschen, die ihre erste Wohnung anmieten möchten. In der Konkurrenz mit wirtschaftlich leistungsfähigen Mitbewerbern hilft es, solvente Familienangehörige mithaften zu lassen. Die Erklärungen, die dabei unterschrieben werden müssen, lassen Böses erahnen. Demnach haftete man unbeschränkt und mit ganzem Vermögen auf erstes Anfordern für jedweden Schaden, der dem Vermieter entsteht. Unwillkürlich denkt man an Schiller: „Ich lasse den Freund dir als Bürgen, ihn magst du, entrinn' ich, erwürgen.“ Zu Recht?



Die Fälle

1. Wohnung nur gegen Bürgschaft I

Die Klägerin hatte im Jahre 1985 den 1983 geschlossenen Mietvertrag mit dem Mieter wegen Zahlungsverzugs gekündigt und nahm mit der Klage den Beklagten als Bürgen auf Zahlung von 7.372,14 DM in Anspruch. Die Klägerin hatte neben der Leistung einer Barkautions in Höhe von 1.824 DM auf einer Bürgschaft in unbeschränkter Höhe bestanden. Musste der Bürge zahlen?

2. Wohnung nur gegen Bürgschaft II

Ähnlich wie im ersten Fall wurde eine Wohnung vermietet, nachdem für die Mieter eine Bürgschaft abgegeben wurde. Allerdings bot sich der Bürge hier ohne ausdrückliche Aufforderung an und bewog so den Vermieter zum Vertragsschluss. Es kam, wie es kommen musste und der Bürge wurde 1988, nachdem die parallel geleistete Kautions schon mit den Vermieterforderungen verrechnet war, auf einen Betrag in Höhe von 4.962,06 DM in Anspruch genommen. Musste der Bürge zahlen?

3. Kann man Bürgen würgen?

Nach Beendigung des Mietverhältnisses behauptete der Vermieter Schäden an der

Mietsache und nahm den Bürgen hierauf und auf Nutzungsentschädigung in Anspruch. Dessen Einwendung, es sei noch gar nicht geklärt, dass die Forderungen gegen den Mieter wirklich bestünden, ignorierte er mit der Begründung, die Bürgschaft sei „auf erstes Anfordern“ erteilt. Musste der Bürge zahlen?

4. Ich bin ein Bürge, holt mich hier raus!

Zum Zweck des Studiums mietete eine junge Frau eine Wohnung in einer großen Universitätsstadt an. Der Mietvertrag kam nur zustande, weil ihr Vater, selbst Professor, für seine Tochter bürgte. 20 Jahre später besteht der Mietvertrag immer noch. Die Tochter ist mittlerweile wohlhabend, der Vater Grundsicherungsempfänger. Kann er die Befreiung aus der Bürgschaft verlangen?

Die Urteile

Zu 1: Der Bundesgerichtshof (20.4.1989 – IX ZR 212/88) kam zu dem Ergebnis, dass für den Fall, dass der Vermieter den Abschluss eines Mietvertrags über Wohnraum davon abhängig gemacht hat, dass der Mieter neben einer Barkautions zusätzlich eine Bürgschaft für alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis stellt, der Bürge nur für einen Betrag in Höhe von drei Monatsmieten in Anspruch genommen werden kann. Damit war dessen Haftung auf 1.824 DM begrenzt.

Zu 2: Der Bundesgerichtshof (7.6.1990 – IX ZR 16/90) urteilte hier, dass eine Bürgschaft, die einem Vermieter unter der Bedingung angeboten wird, dass ein Wohnraummietvertrag zustande kommt, nach Eintritt der Bedingung unbeschränkt wirksam sei. Folgerichtig bestätigte der Bundesgerichtshof die Verurteilung des Bürgen auf die volle Schadenssumme durch die erste Instanz.

Zu 3: Die Bürgschaft auf erstes Anfordern verpflichtet zur Zahlung, ohne dass zuvor geklärt sein muss, dass die Forderung überhaupt besteht. Da dieses durchaus große Risiko allerdings durch eine Privatperson in der Regel nicht erkannt wird, betrachtet das Landgericht Hamburg (12.4.2001 – 307 S 8/01) eine solche als einfache Bürgschaft. Der Vermieter musste also zunächst beweisen, dass die Ansprüche tatsächlich bestehen.

Zu 4: Selbst wenn sich die wirtschaftlichen Verhältnisse vollkommen umkehren, ändert dies nichts am Bestand der Bürgschaft. Aber dem Bürgen steht die Einrede der Vorausklage gemäß § 771 BGB zu. Das bedeutet, der Bürge kann dem Vermieter die Leistung verweigern, solange der Vermieter nicht vergeblich versucht hat, die Forderung beim Mieter einzutreiben. Dazu gehört auch, dass der Mieter verklagt und erfolgreich verurteilt und Zwangsvollstreckungsmaßnahmen vergeblich versucht wurden.

BGH-Urteile (79)

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

Stefan Schmalfeldt,
Leiter der Rechtsabteilung des
Mietervereins zu Hamburg



Foto: Schreier

Keine Ersatzwohnung: vorbeugende Räumungsklage

Beschluss vom 25. Oktober 2022 –
VIII ZB 58/21

Der Mieter erhielt im Juni 2020 eine Kündigung wegen Eigenbedarfs zum 31. März 2021. Hiergegen erhob er Widerspruch mit dem Hinweis, trotz intensiver Suche keine geeignete Wohnung gefunden zu haben und berief sich daher auf eine für ihn nicht zu rechtfertigende Härte, da er Obdachlosigkeit befürchtete. Den eigentlichen Eigenbedarf beanstandete der Mieter hierbei nicht. Der Vermieter nahm diese Äußerung des Mieters zum Anlass, eine vorbeugende Räumungsklage zu erheben, da er befürchtete, dass der Mieter bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht ausziehen werde. Das Amtsgericht Lübeck hielt die vorliegende Räumungsklage für zulässig. Vor dem Landgericht hingegen erhielt der Mieter recht, da der Räumungsanspruch vor Beendigung des Mietverhältnisses nicht fällig sei.

Der BGH entschied zugunsten des Vermieters. Mit seinem Widerspruch habe der Mieter deutlich zu erkennen gegeben, nicht zum Auszug bereit zu sein, soweit eine neue Wohnung ihm nicht rechtzeitig zur Verfügung stünde. Daher habe der Vermieter vorliegend einen Anspruch, vorbeugend eine Räumungsklage zu erheben. Hierbei bleibe unerheblich, ob der Mieter die Wirksamkeit der Kündigung bestreitet. Soweit der Mieter zum Ausdruck bringe, er werde mangels Verfügbarkeit einer geeigneten Ersatzwohnung über den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses in der Wohnung verbleiben, liege erkennbar das erforderliche „Sich-Entziehen“ der Räumungspflicht vor. Eine Verzögerung der Klagemöglichkeit des Vermieters bis zum Ende der Widerspruchs- oder der Kündigungsfrist käme einem vom Gesetzgeber nicht gewollten zusätzlichen Kündigungsschutz gleich.

Kommentar: Die nicht überraschende Entscheidung macht deutlich, dass Mieter bei Vorliegen einer Eigenbedarfskündigung sich gegenüber der Vermieterseite nicht zu früh und insbesondere nicht ohne zuvor eingeholten Rechtsrat äußern sollten. Der Hinweis des Mieters, ihm sei die Anmietung einer Alternativwohnung noch nicht möglich gewesen, eröffnet der Vermieterseite umgehend die Klagemöglichkeit auf zukünftige Räumung. Insbesondere um „Zeit zu gewinnen“ sollte daher nicht vorschnell auf eine eventuell nicht rechtzeitige Übergabe der Wohnung hingewiesen werden. Zudem bestünde im Rahmen der gerichtlichen Klärung auch ein entsprechendes Kostenrisiko.

Keine Anwendung der Mietpreisbremse bei Mieterhöhung

Urteil vom 28. September 2022 –
VIII ZR 300/21

Die Mieter stimmten im Jahr 2017 einer Mieterhöhung um 63,43 auf 674,08 Euro zu. Daraufhin stellten sie fest, dass offenkundig die bereits zu Mietbeginn erhobene Miete und daher erst recht die erhöhte Miete gegen geltende Vorschriften der Mietpreisbremse verstößt und verlangten Rückzahlung der insoweit überhöhten Mieten.

Die Vermieterin wies den Anspruch zurück, sodass die Mieter Klage erhoben, die jedoch vor dem Amts- sowie dem Landgericht Berlin erfolglos gewesen ist.

Der BGH verneint ebenso einen Rückforderungsanspruch. Die beanstandete Miete beruhe nicht auf einer Vereinbarung zu Mietbeginn, sondern auf einer nachträglich anerkannten Mieterhöhung. Hierauf seien die Regelungen zur Mietpreisbremse nicht anwendbar. Die ausdrückliche Zustimmung zur Mieterhöhung sei eine wirksame Vereinbarung einer erhöhten

Mietzahlung, die eine Rechtsgrundlage für die daraufhin jeweils auch erbrachten Mietzahlungen darstelle. Es liege nicht lediglich eine Vereinbarung bezüglich des isolierten Erhöhungsbetrags vor mit der Folge, die bisherige Miete wegen eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse beanstanden zu können. Mit der vorbehaltlosen Zahlung der sich ergebenden Gesamtmiete käme zum Ausdruck, dass die bisherige Miete nicht mehr beanstandet werde. Es bestehe zudem kein Anlass für eine entsprechende Anwendung der Vorschriften der Mietpreisbremse, da die Mieter in einem laufenden Mietverhältnis die Wirksamkeit einer Mieterhöhung überprüfen lassen können, ohne bei Ablehnung der Erhöhung den Verlust der Wohnung riskieren zu müssen.

Kommentar: Die Entscheidung verdeutlicht zunächst einmal mehr, dass die Mieter jede Mieterhöhung zunächst überprüfen lassen sollten, zumal eine unbedachte Zustimmung neben der vertraglich bindenden Regelung der zukünftig zu zahlenden Miete auch erkennbar zur Folge hätte, dass die bisher eventuell unter Verstoß gegen die Vorschriften der Mietpreisbremse gezahlten Mieten nicht rückwirkend reduziert beziehungsweise zurückgefordert werden können. In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, wie beispielsweise in Hamburg, sollten die Mieter ohnehin jeweils zeitnah nach Mietvertragsbeginn überprüfen lassen, ob die Vorschriften der Mietpreisbremse eingehalten worden sind. Dies ist erfahrungsgemäß häufig nicht der Fall.

Kündigung: Härtefallwiderspruch wegen Suizidgedanken

Urteil vom 26. Oktober 2022 –
VIII ZR 390/21

Die 80-jährige Mieterin lebt seit 1977 in ihrer Zweizimmerwohnung in Köln im 3. Obergeschoss. Im April 2017 kündigte der Vermieter, der mit seinem Partner in dessen 123 Quadratmeter großen Wohnung auf demselben Stockwerk wohnt, wegen Eigenbedarfs. Der Vermieter begründete die Kündigung mit dem Wunsch, die beiden Wohnungen zusammenzulegen. Er benötige die sodann circa 190 Quadratmeter große Wohnung, da diese aufgrund eines direkten Zugangs aus dem Fahrstuhl besser zugänglich und daher auch altersgerecht sei.

Die Mieterin widersprach der Kündigung unter Hinweis auf soziale Härtegründe. Aufgrund einer Depression und Suizidgedanken käme für sie ein Umzug in eine Alternativwohnung nicht infrage. Hierbei verweigerte sie auch einen Einzug in die

dem Vermieter ebenso gehörende circa 55 Quadratmeter große Wohnung auf der gleichen Etage. Das Amts- sowie das Landgericht Köln kamen nach Einholung eines Sachverständigengutachtens zu dem Erkenntnis, dass trotz des Angebots einer Ersatzwohnung der Mieterin ein Umzug aufgrund der Suizidgefahr nicht mehr zumutbar sei.

Auch der BGH bejaht die Fortsetzung des Mietverhältnisses. Unter Würdigung der beiderseitigen Interessen sei insbesondere zu beachten, dass die Mieterin auf die seit Jahrzehnten bewohnte Wohnung fixiert sei. Eine unter Umständen gebotene stationäre therapeutische Intervention habe die Mieterin zwar abgelehnt, dies jedoch erkennbar aus krankheitsbedingten Gründen. Zu prüfen sei zwar jeweils, inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen durch familiäre Unterstützung beziehungsweise ärztliche Betreuung mindern ließen. Aufgrund der vorliegend erheblichen psychischen Erkrankung, die mit einer Suizidgefährdung einhergehe, sei gleichwohl das Interesse der Mieterin an einem Verbleib in ihrer Wohnung höher zu bewerten. Das Interesse des Vermieters an einer größeren sowie altersgerechten Wohnung habe zurückzustehen, da die derzeit genutzten Räumlichkeiten eine jedenfalls zumutbare Wohnsituation darstelle. Ungeachtet der grundrechtlichen Eigentumsгарantie habe der Vermieter daher gewisse Nachteile hinzunehmen, die vorliegend als erheblich geringer zu betrachten seien. Ebenso sei eine Besserung der krankheitsbedingten Umstände nicht zu erwarten, sodass auch die Entscheidung der unbefristeten Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zu beanstanden sei.

Kommentar: Der BGH macht auch mit dieser Entscheidung erneut deutlich, dass bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs jeweils eine umfassende Abwägung der Interessenlage des Vermieters auf Herausgabe der Wohnung mit den Interessen der Mieter hinsichtlich der weiteren Fortsetzung des

Mietverhältnisses zu erfolgen hat. Hierbei ist häufig der Ausgang eines Verfahrens nicht absehbar, zumal bezüglich des Vorliegens einer „sozialen Härte“ für die Mieterseite erhebliche Hürden bestehen. Auch ein langes Mietverhältnis oder hohes Alter, verbunden mit nachweislich vorliegenden erheblichen Krankheiten, die auch eine Suizidgefährdung nicht ausschließen, führen häufig nicht zu einer erfolgreichen Abwehr eines Räumungs-

holte der Vermieter auch im daraufhin erfolgten Räumungsprozess, in dem der Mieter innerhalb der sogenannten „Schonfrist“ von zwei Monaten für einen Zahlungsausgleich sorgte, der nach der gesetzlichen Regelung die Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung zur Folge hatte. Das Amtsgericht verurteilte den Mieter gleichwohl wegen der gleichzeitig erhobenen fristgemäßen Kündigung auf Räumung, die trotz der erfolgten Zahlung noch Bestand hätte. Das Landgericht Berlin war hingegen der Auffassung, dass mit der Zahlung der Mietrückstände nicht nur die fristlose, sondern auch die fristgemäße Kündigung erledigt sei und wies den Räumungsanspruch ab.

Der BGH hingegen weist erneut unter Hinweis auf die eindeutigen gesetzlichen Regelungen darauf hin, dass mit der Zahlung lediglich die fristlose Kündigung unwirksam werde. Eine auf den Mietrückstand zugleich gestützte ordentliche Kündigung bleibe von der erfolgten Nachzahlung unberührt und mithin wirksam. Auch bestünde kein Anlass für eine entsprechende Anwendung der für die fristlose Kündigung geltenden Regelung. Entgegen der Ansicht des Landgerichts habe sich der Gesetzgeber zudem bisher nicht lediglich passiv verhalten. Vielmehr seien entsprechende Gesetzesvorhaben bislang ausdrücklich zurückgewiesen und daher kein Anlass für Änderungen gesehen worden. Daher seien die Gerichte auch weiterhin an die geltende Rechtslage gebunden.

Kommentar: Der BGH setzt seine bisherige Rechtsprechung konsequent fort. Das Landgericht hatte erneut den Versuch unternommen, dass mit der Nachzahlung von Mietrückständen nicht lediglich die fristlose, sondern auch die fristgemäße Kündigung, die ohnehin häufig lediglich den Mietern einen unwesentlichen Aufschub der Räumung gewährt, entfällt. Aufgrund der eindeutigen Rechtslage kann jedoch eine an sich wünschenswerte Regelung nicht entsprechend auf eine fristgemäße Kündigung übertragen werden. Hier hat der Gesetzgeber daher unbedingt eine den Mieter schützende Regelung zu schaffen, die bei einem rechtzeitigen Ausgleich eines Mietrückstands auch die fristgemäße Kündigung entfallen lässt. ■



anspruchs. Vorliegend war offenkundig auch ausschlaggebend, dass die Vermieterseite in dem Haus bereits im erheblichen Maß mit Wohnraum versorgt ist.

Mietrückstandsausgleich führt nicht zur Unwirksamkeit ordentlicher Kündigung

Urteil vom 5. Oktober 2022 – VIII ZR 307/21

Der Vermieter kündigte wegen rückständiger Mieten das Mietverhältnis gegenüber dem Mieter fristlos und hilfsweise auch fristgemäß. Diese beiden Kündigungen wieder-

Lebensabschnittsgerechtes Wohnen

Von Dr. Rolf Bosse

Wer sich heutzutage auf einer Party mit anderen Gästen unterhält, landet ziemlich oft ziemlich schnell beim Thema Wohnen. Wo wohnst du denn, zur Miete oder im Eigentum, liegt die Wohnung günstig zu deiner Arbeit, für die Familie und, ganz wichtig, habt ihr denn alle genug Platz? Nicht selten erfährt man dann, dass das Gegenüber eigentlich gerne noch ein Zimmer mehr hätte, oder, schlimmer noch, dringend bräuchte für die Kinder. Dass Kinder in der Familienwohnung Orte zum Rückzug und zum Lernen brauchen, ist bekannt.

Gleichwohl fehlen diese in vielen Familien, weil genug Wohnraum unbezahlbar für diese ist. Wie wichtig es ist, ausreichend Wohnraum zu haben, steht außer Frage. Komplizierter wird es, wenn man versucht „ausreichend“ zu bestimmen. Klar, wenn fünf Personen auf zwei Zimmern leben, reicht der Platz nicht aus. Aber es kommt nicht nur auf die Personenzahl an. Kleinere Kinder beklagen sich in der Regel nicht, wenn sie sich ein Zimmer teilen, Teenager schon. Manche benötigen ein eigenes Arbeitszimmer, andere eines für ihr Hobby. Ist das eigentlich noch in Ordnung, ein Zimmer für die Modelleisenbahn oder die Puppensammlung zu nutzen, wenn gleichzeitig Großfamilien beengt leben müssen? Ich denke, so weit muss es nicht gehen. Schließlich garantiert uns unser Grundgesetz Privatautonomie und die Entscheidung, wie mit dem Eigentum umgegangen wird, liegt, innerhalb der Grenzen der Gesetze, beim Eigentümer.

Dennoch lässt sich für mich der Platzbedarf eines Menschen grob an den Abschnitten des Lebens orientieren. Während der Ausbildung genügt ein kleines Zimmer, entweder in einer WG oder im Wohnheim. Wer Glück hat, findet sogar eine eigene Wohnung. Nicht selten trifft man dann im Lauf der Jahre einen anderen Menschen, mit dem man zusammenleben und die Zukunft gestalten möchte. Es folgt der Umzug, oft in eine Zwei- bis Dreizimmerwohnung, größer nicht wegen der sonst zu hohen Kosten. Falls das Einkommen wächst und meistens, wenn Kinder geboren werden, kommt es zum nächsten Umzug in die nächstgrößere Wohnung. Und wenn dann die Kinder aus dem Haus sind, wenn der Eintritt ins Rentenalter das Einkommen senkt? Dann leben, so die Annahme, viele ältere Menschen in



Wohnungen, die eigentlich zu groß für ihren Bedarf sind. Und zu teuer.

Wir halten fest: In Hamburg herrscht ein großer Mangel an der Ressource Wohnraum. Viele Familien leben auf zu wenigen Quadratmetern. Viele andere haben gar keine eigene Wohnung. Wieder andere leben auf mehr Fläche, als sie eigentlich brauchen und sind damit vielleicht sogar finanziell überfordert. Es ist richtig, in dieser Situation die Frage zu stellen, ob mehr Menschen besser versorgt werden können, indem diejenigen, die Wohnraum über den eigenen Bedarf hinaus haben, diesen gegen weniger Fläche eintauschen.

Doch warum sollte ich umziehen, solange ich mir die Wohnung (gerade noch) leisten kann? Nicht nur wäre ein Ortswechsel mit einer Umgewöhnung verbunden, die Stress für mich bedeutet, zudem müsste ich mich von vielen Gegenständen und Möbeln trennen, an die die Erinnerungen meines ganzen Lebens geknüpft sind. Ein schmerzhafter Prozess. Es erscheint folgerichtig, dass laut einer Umfrage aus dem Jahr 2014 40 Prozent der Befragten das Kinderzimmer nach Auszug des Kindes in ein Gästezimmer umwandeln würden und weitere 40 Pro-

zent in ein Arbeitszimmer. Ein Prozent würde untervermieten. Aber niemand kam auf die Idee, in eine andere Wohnung umzuziehen.

Und so kommt es immer wieder vor, dass der Umzug in eine barrierefreie Wohnung mit Hilfsangeboten erst erfolgt, wenn der Mensch die Treppen oder das Leben alleine nicht mehr bewältigen kann. Dann ist es oft zu spät, noch wirklich in einer neuen Umgebung Fuß zu fassen. Die frühzeitige Anpassung des Wohnraums an den eigenen Bedarf ist aus diesem Grund keine Strafe, sondern Zutat für gute Bedingungen im nächsten Lebensabschnitt.

Ganz klar, diese Alternativen muss es auch geben. Niemand soll für eine kleinere Wohnung mehr Miete zahlen müssen. Allein das Missverhältnis zwischen Einpersonenhaushalten (54 Prozent) und Ein- bis Zweizimmerwohnungen (17 Prozent) in Hamburg zeigt, dass sich auch der Markt dem veränderten Bedarf anpassen muss. Und doch, es liegt bei Ihnen: Wenn das Angebot da ist, alle Rahmenbedingungen stimmen, kommt es auf Ihre Entscheidung an, ob Sie den Schritt in die Wohnung Ihres nächsten Lebensabschnitts gehen. Sind Sie bereit? ■

Verstöße gegen das Besteller-Prinzip

Beim Abschluss von Mietverträgen verlangen Vermieter wieder zunehmend unrechtmäßige Gebühren

Von Anna Salewski

Bei der Vermietung von Wohnraum muss derjenige einen Makler bezahlen, der ihn tatsächlich auch beauftragt hat – so das im Wohnungsvermittlungsgesetz verankerte Besteller-Prinzip. Je angespannter jedoch der Wohnungsmarkt ist, desto häufiger sehen sich Mieterinnen und Mieter mit Gebühren konfrontiert, die sie nicht zahlen müssten.

Aufwandsentschädigung, Auslagenerstattung, Bearbeitungsgebühr, Schreibgebühr, Mieterwechselgebühr, Mietvertragsgebühr, Vertragsausfertigungsgebühr – Makler, Verwalter oder Eigentümer lassen sich viele Namen für Gebühren einfallen, die sie neuen Mietern aufs Auge drücken.

Eines haben all diese Gebühren jedoch gemeinsam: Sie sind nicht rechtmäßig und dürfen nicht verlangt werden. Makler werden in der Regel vom Vermieter beauftragt und damit auch von diesem bezahlt. „Ordnungswidrig handelt, wer als Wohnungsvermittler vorsätzlich oder fahrlässig ... vom Wohnungssuchenden ein Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt“, heißt es dazu in Paragraph 8 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung.



Seit dem Inkrafttreten dieser Regelung am 1. Juni 2015 beobachtet der Mieterverein zu Hamburg die maßgeblichen Immobilienportale im Internet hinsichtlich unrechtmäßiger Gebühren. Im Laufe der Jahre dokumentierten Mitarbeiter des Mietervereins dabei immer wieder, dass Makler viel Kreativität bei der Umgehung des Wohnungsvermittlungsgesetzes entwickelten und diverse Gebühren schlicht erfanden. Die gesammelten Verstöße füllen mittlerweile ganze Aktenordner. Nach Appellen an den Interessenverband IVD Nord, den Verband der Makler, hat die unberechtigte Praxis abgenommen. Zunehmend verlangen jedoch auch wieder Hausverwaltungen und Vermieter unzulässige Gebühren für die Vertragsausfertigung.

„Nachdem es in den vergangenen Jahren nur sehr wenige Fälle gab, beobachten wir aktuell wieder einen Anstieg unrechtmäßiger Gebühren“, erklärt Marielle Eifler, Stellvertretende Vorsitzende des Mietervereins zu Hamburg. „Wer auf diesem sehr angespannten Wohnungsmarkt einen unterschriebenen Mietvertrag in den Händen hält, beißt oft in den sauren Apfel und nimmt solche Gebühren zähneknirschend hin.“ Was jedoch nur wenige Mieterinnen und Mieter wissen: Unberechtigte Zahlungen an Makler, Verwalter oder Eigentümer können innerhalb von drei Jahren zurückgefordert werden. Besonders, wer tief in die Tasche greifen musste – für sogenannte Vertragsausfertigungsgebühren werden in Einzelfällen bis zu 500 Euro verlangt, meist handelt es sich um Beträge unter 100 Euro – sollte sich bei Fragen dazu beraten lassen und die Gebühr gegebenenfalls zurückfordern. ■

LESERBRIEF

Zukunftsvisionen

Liebe *MieterJournal*-Redaktion,

geradezu mantrahaft wird von Ihnen die Formel wiederholt, um den Wohnungsmangel zu beheben, sei „bauen, bauen, bauen“ notwendig. Leider ist das Denken von gestern. Der Bausektor ist für ein Viertel aller CO₂-Emissionen weltweit verantwortlich. Mehr als die Hälfte aller Abfälle in Deutschland entstehen durch Bau- und Abbruchabfälle. Nur ein geringer Teil davon wird sinnvoll wiederverwertet. Und immer mehr wertvoller Boden wird versiegelt. Setzen Sie doch bitte Ihren politischen Einfluss auch dafür ein, die gesetzlichen Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass ein wesentlicher Grund für das zu geringe Angebot beseitigt wird: die Unterbelegung. Zu viele Menschen beanspruchen für sich zu viel Wohnraum. Mittlerweile fast 50 Quadratmeter pro Kopf. Aber das wissen Sie natürlich.

Meine Anregung:

- Fordern Sie Gesetze, die es bei Wohnungstausch ermöglichen, den alten Mietvertrag zu übernehmen. Viele Menschen würden auf kleineren Raum ziehen, wenn sie nicht hinterher für weniger Platz mehr bezahlen müssten.
- Wirken Sie darauf hin, dass Genossenschaften (Beispielsweise in Österreich) im Mietvertrag festlegen, dass Mieter in eine kleinere Wohnung umziehen, wenn zum Beispiel die Kinder ausgezogen sind.
- Die Abmilderung der auf uns zurollenden Umweltkatastrophen machen eine radikale Veränderung unseres Lebensstils unabdingbar. Wäre also nicht sogar eine gesetzliche Begrenzung des jedem Menschen zustehenden Wohnraums denkbar? Alle darüber hinaus gehenden Nutzungen müssten teuer bezahlt werden, entsprechend einer CO₂-Steuer. Das würde auch die Wohnungs- und Eigenheimbesitzer erfassen. Die dadurch generierten Gelder könnte man verwenden, „maßvoll“ Wohnende zu unterstützen. Oder nachhaltiges und klimafreundliches Bauen nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip zu subventionieren.

Wagen Sie doch einfach mal ein paar zukunftsreichere Visionen!

Beste Grüße von Jan Jahn

Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrter Herr Jahn,

ja, wir fordern weiterhin den Neubau bezahlbaren Wohnraums. Natürlich sind Mietpreissteigerungen zurückzuführen auf Immobilienspekulation. Diese wäre aber nicht möglich, wenn es keine hohe Nachfrage gäbe. Beides wirkt auf den Mietenspiegel, der angesichts der veränderten Marktsituation auf den Prüfstand gehört. Und ja, die Steuerzahler kommen für alle Finanzhilfen an Bedürftige auf. Ein echter Preisdeckel auf Energiekosten würde diese Umverteilung bremsen. Ihren Forderungen gegenüber steht das „weiter so“, dem nach wie vor die Immobilienwirtschaft anhängt. Es muss einen allmählichen Umbau der Wohnungsmarktarchitektur geben, der alle Beteiligten mitnimmt. Nur im Konsens können wir solche gewaltigen gesellschaftlichen Prozesse umsetzen.

Herzliche Grüße,

Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender

Alternative zur Nettokaltmiete

Teilwärmiete: Schwedisches Modell als Vorbild

Von Lukas Bowen

Vertreter der Swedish Union of Tenants (Schwedischer Mieterbund) stellten auf Einladung des Deutschen Mieterbunds in Berlin das Modell der Wärmiete vor.

In Deutschland diskutieren wir zurzeit über die Teilwärmiete, denn im Koalitionsvertrag hat sich die Ampel-Regierung folgendes vorgenommen: „Um das Mieter-Vermieter-Dilemma zu überwinden, prüfen wir einen schnellen Umstieg auf die Teilwärmiete. Im Zuge dessen wird die Modernisierungsumlage für energetische Maßnahmen in diesem System aufgehen.“ Besonders der zweite Satz lässt Mieterschützer aufhorchen, dazu später mehr. Um die Teilwärmiete zu verstehen, müssen wir einen Blick auf die bei uns gängige Nettokaltmiete werfen. Diese wird für die reine Nutzung der Mieträume und der Wohnung gezahlt. Betriebs- oder Heizkosten sind nicht enthalten. Für diese werden meistens separate Vorauszahlungen geleistet, über die jährlich abgerechnet wird.

Bei der Teilwärmiete wird dieses Modell in Bezug auf die Heizkosten völlig umgebaut. In der Teilwärmiete sind die Heizkosten schon enthalten, die nötig sind, um die Wohnung auf eine zuvor vereinbarte Raumtemperatur, zum Beispiel 20 Grad Celsius, zu erwärmen. Die Temperatur in der Wohnung wird protokolliert. Möchten die Mieterinnen und Mieter es wärmer haben und heizen mehr, müssen sie die Mehrkosten nachzahlen. Heizen sie weniger, sparen Energie ein, gibt es Geld zurück.

Dies hat den Vorteil, dass Vermieter für die Beheizung aufkommen müssen und dadurch ein wirtschaftliches Interesse daran haben, das Haus zu dämmen und eine effizientere Heizung einzubauen. Denn: Wenn durch solche Modernisierun-

gen weniger Energie verbraucht wird, um die vereinbarte Raumtemperatur zu erreichen, bleibt die vertragliche Teilwärmiete gleich und wird dadurch für Vermieter profitabler. Schweden ist noch weitergegangen und hat im Jahr 2000 eine Wärmiete eingeführt, die pauschal sämtliche Heiz- und Betriebskosten beinhaltet. Egal wie geheizt wird, mehr als die Wärmiete wird nicht gezahlt.

Angesichts der steigenden Energiepreise müssen aber auch schwedische Mieterinnen und Mieter sparen. Zwar sind die Heizkosten in der Miete bereits enthalten. Im Rahmen eines kollektiven Systems der Mietverhandlung zwischen Vermietern und der oben genannten Swedish Union of Tenants (schwedisch: Hyresgästforening) werden derzeit aber auch in Schweden hohe Mieterhöhungen gefordert. Solche Forderungen werden vom Schwedischen Mieterbund in einem System, ähnlich den von Gewerkschaften ausgehandelten kollektiven Tarifverträgen, für eine Vielzahl an Haushalten verhandelt. In ganz Schweden sind an dieses System etwa 90 Prozent der Mieterhaushalte angeschlossen.

Vermieter sind daher auf vernünftiges Heizen der Mieter angewiesen und greifen dabei auch mal zu skurrilen Mitteln, wie Lisa Pelling, Politikwissenschaftlerin aus Stockholm und Mitglied der schwedischen Delegation, berichten konnte: „Vermieter verteilen Sanduhren mit dem Hinweis: ‚Nur so lange solltest Du duschen.‘“ In Schweden hat das Wärmieten-Modell – da sind sich die schwedischen Mieterschützer einig –

insgesamt gefruchtet. Durch die Modernisierung des Wohnungsbestands hat Schweden seit Einführung der Wärmiete im Jahr 2000 etwa 95 Prozent der Emissionen des Wohnungssektors eingespart.

Hiervon kann in Deutschland nur geträumt werden. Als Anreiz hat die Modernisierungsumlage, bei der Baukosten von Fensteraustausch oder Fassadendämmung in Höhe von acht Prozent auf die Nettomiete aufgeschlagen werden dürfen, Vergleichbares nicht geschafft. Als Instrument für Verdrängung und Gentrifizierung ist die Umlage leider vielfach missbraucht worden und beschäftigt auch die Beraterinnen und Berater des Mietervereins fast täglich. Deshalb fordert der Deutsche Mieterbund seit Jahren ihre Abschaffung.

Der Vorschlag einer Teilwärmiete und besonders eine damit verbundene Abschaffung der Modernisierungsumlage ist daher auch für Mieterverbände ein interessantes Thema. Eingbracht wurde die Idee in den Koalitionsvertrag von der FDP, weshalb eine Umsetzung zumindest politisch möglich erscheint. In Sicht ist sie dennoch nicht, denn sie bedeutet einen gesetzgeberischen Kraftakt, bei dem das bisherige Mietensystem und auch die Heizkostenverordnung völlig umgestaltet werden müssten. Ob das schwedische System daher auf Deutschland übertragbar ist, bezweifelten einige der bei der Tagung anwesenden Mieterschützer. Es bleibt abzuwarten, wie die Ampel-Koalition die Handlungsbedarfe im Mietrecht anpackt. In Schweden jedenfalls hat sich das Anpacken im Jahr 2000 offenbar gelohnt.

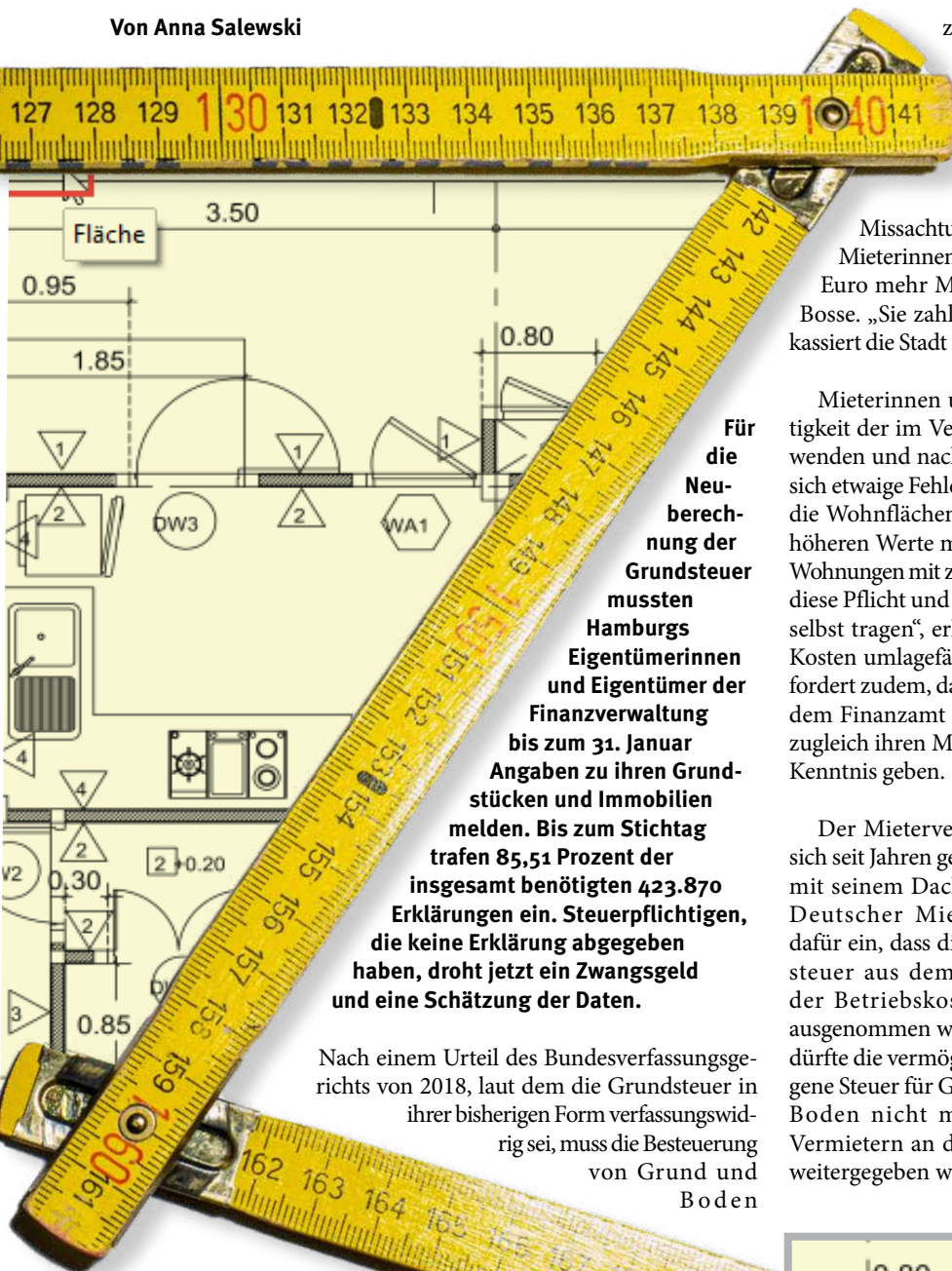
Erik Elmgren (links) und Marie Linder (2. von links) von der Swedish Union of Tenants kamen auf Einladung von Melanie Weber-Moritz und Lukas Siebenkotten vom Deutschen Mieterbund nach Berlin. Foto: Bowen



Zahlen für Phantomflächen

Grundsteuer: Geben Eigentümer die Wohnfläche zu groß an, zahlen Mieter zu viel

Von Anna Salewski



Für die Neuberechnung der Grundsteuer mussten Hamburgs Eigentümerinnen und Eigentümer der Finanzverwaltung bis zum 31. Januar Angaben zu ihren Grundstücken und Immobilien melden. Bis zum Stichtag trafen 85,51 Prozent der insgesamt benötigten 423.870 Erklärungen ein. Steuerpflichtigen, die keine Erklärung abgegeben haben, droht jetzt ein Zwangsgeld und eine Schätzung der Daten.

Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts von 2018, laut dem die Grundsteuer in ihrer bisherigen Form verfassungswidrig sei, muss die Besteuerung von Grund und Boden

neu geregelt werden. Die neue Grundsteuer tritt zum Jahresbeginn 2025 in Kraft. Im Zuge der notwendigen Reform hat das Bundesfinanzministerium das sogenannte „Flächenmodell“ für die Neuberechnung entwickelt, das jedoch nicht zwangsläufig von allen Bundesländern übernommen werden musste. Im Hinblick darauf, bezahlbaren Wohnraum zu schützen, hat Hamburg sich für das sogenannte „Wohnlagemodell“ entschieden. Um damit die Grundsteuer zu berechnen, spielt die Wohn- und Nutzfläche der Gebäude eine wichtige Rolle. Deshalb waren seit dem 1. Juli 2022 alle grundsteuerpflichtigen Immobilien-eigentümerinnen und -eigentümer aufgefordert, unter anderem die Wohn- und Nutzfläche ihrer Gebäude den zuständigen Behörden zu übermitteln.

Genau hier sieht Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, hohes Fehlerpotenzial, das sich zum Nachteil von Hamburgs Mieterinnen und Mietern auswirken dürfte. „Eine korrekt berechnete Grundsteuer setzt eine korrekt berechnete Wohnfläche voraus. Nach unserer Einschätzung ist die Wohnfläche bei etwa 40 Prozent der Wohnungen zu groß berechnet“, sagt Bosse. So würden Vermieter

zur Wohnung gehörende Außenflächen, also Balkone und Terrassen, meist mit 50 Prozent ihrer Fläche berücksichtigen, obwohl in der Regel nur 25 Prozent erlaubt sind. Auch Ungenauigkeiten bei der Berücksichtigung von Schrägen oder Treppenbereichen gingen zulasten der Mieter. „Wegen der von uns immer wieder festgestellten

Missachtung der Wohnflächenverordnung zahlen Hamburgs Mieterinnen und Mieter – konservativ geschätzt – 2,6 Millionen Euro mehr Miete als sie eigentlich schulden – pro Monat!“, so Bosse. „Sie zahlen Miete für Flächen, die es nicht gibt. Und bald kassiert die Stadt für diese Phantomflächen auch noch Grundsteuer.“

Mieterinnen und Mieter sollten sich bei Zweifeln an der Richtigkeit der im Vertrag vermerkten Wohnfläche an ihren Vermieter wenden und nach dessen Flächenberechnung fragen. Damit lassen sich etwaige Fehler nachvollziehen. „Es ist die Pflicht aller Vermieter, die Wohnflächen richtig zu berechnen und dem Finanzamt keine höheren Werte mitzuteilen als tatsächlich vorhanden sind. Werden Wohnungen mit zu großer Fläche gemeldet, verstoßen Vermieter gegen diese Pflicht und müssen hieraus zu hoch berechnete Grundsteuern selbst tragen“, erläutert Bosse. „Denn als Betriebskosten sind nur Kosten umlagefähig, die auch notwendigerweise entstehen.“ Bosse fordert zudem, dass alle Vermieter die Wohnfläche, die sie dem Finanzamt mitteilen, zugleich ihren Mietern zur Kenntnis geben.

Der Mieterverein setzt sich seit Jahren gemeinsam mit seinem Dachverband Deutscher Mieterbund dafür ein, dass die Grundsteuer aus dem Katalog der Betriebskosten herausgenommen wird. Dann dürfte die vermögensbezogene Steuer für Grund und Boden nicht mehr von Vermietern an die Mieter weitergegeben werden. ■

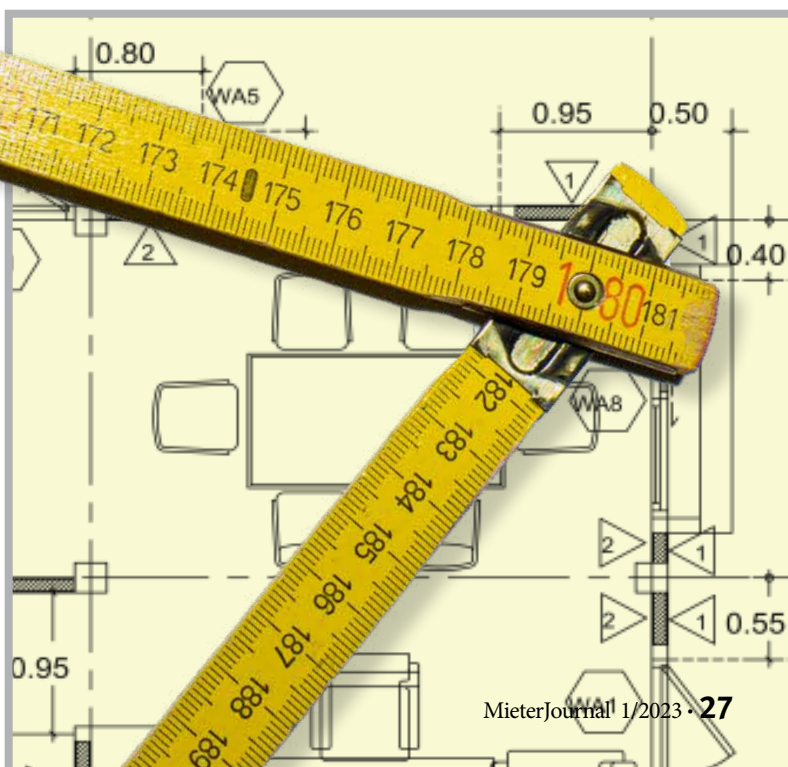
Info

Mehr zur Reform der Grundsteuer finden Sie hier:

hamburg.de/fb/grundsteuer

Wie sich die Wohnfläche korrekt berechnen lässt, können Sie in unserem Infoblatt Nummer 29 nachlesen:

mieterverein-hamburg.de/de/tipps-ratgeber/info-blaetter



Porträts: Die Kümmerer

Sie gehören zum Gesicht des Mietervereins: Die freiberuflich tätigen Außendienst-Mitarbeiter unterstützen die Mitglieder des Mietervereins vor Ort. Das *MieterJournal* stellt sie vor.

Göran Thilo Saile



„Mein Interesse an der Tätigkeit ergibt sich aus meiner Freude im Umgang mit unterschiedlichsten Menschen“, erklärt Göran Thilo Saile sein Engagement für den Mieterverein. Nach dem Studium der Betriebswirtschaftslehre heuerte der 1954 in Freiberg am Neckar Geborene bei Karstadt an. Später arbeitete er als Unternehmensberater. Seit 2014 ist er „Privatier“, 2020 wurde er offiziell Rentner. Seine Tätigkeit als Außendienstmitarbeiter im Mieterverein begann im Januar 2015. Saile findet es wichtig, „dass gerade auf dem harten Wohnungsmarkt die Spielregeln eingehalten werden“.

Hans-Peter Wehlen



Der gelernte Bankkaufmann und ehemalige Bundeswehr-Soldat ist 59 Jahre alt und seit 1995 bei der Landesbausparkasse Hamburg angestellt. Warum Mieterverein? „Ganz einfach. Wir sind seit vielen Jahren Mitglieder. Mehrfach haben wir den Service des Mietervereins selbst genutzt und gute Erfahrungen gemacht – sowohl bei der Begleitung durch Außendienstmitarbeiter bei Wohnungsabnahmen als auch bei der gerichtlichen Vertretung.“ Bei den Terminen, die Hans-Peter Wehlen seit seinem Einstieg im Jahr 2022 wahrgenommen hat, habe er festgestellt, „dass sich Mieterinnen und Mieter von bestimmt auftretenden Vermietern beeindrucken lassen. Da springe ich ein und versuche vermittelnd tätig zu werden.“

Hermann Brandt



Nach seinem Studium als Bauingenieur mit den Fachrichtungen Siedlungswasserbau und Wasserwirtschaft war der 1956 Geborene Mitarbeiter der Umweltbehörde Hamburg. Der Schwerpunkt von Hermann Brandts beruflicher Tätigkeit lag im Bereich der Altlastensanierung. Als Rentner heuerte Brandt beim Mieterverein an. „Das ist eine interessante und anspruchsvolle Tätigkeit“, sagt er, „neben den Regelaufgaben im Rahmen des Außendienstes wie Wohnungsübergaben und Betriebskostenabrechnungen sind neue Heizsysteme und gestiegene Anforderungen an die Dämmung in der Altbausubstanz ein interessantes Betätigungsfeld.“ Der Regelkreis „Dämmung – Feuchtigkeit – Lüften – gutes Wohnklima“ stehe dabei besonders im Fokus.

Alexander Olm



Seine breit gefächerte Berufsausbildung und -erfahrung prädestiniert den 52-jährigen Hamburger geradezu als Außendienstler beim Mieterverein. Alexander Olm ist gelernter Gas- und Wasserinstallateur und hat Verfahrenstechnik studiert. Seit 2016 ist er selbstständig im Baugewerbe tätig: „Dabei biete ich im Handwerk Leistungen an, übernehme aber auch die Bauleitung für einen Generalunternehmer.“ Davor beriet er Architekten und Planer. Seit seinem freiberuflichen Eintritt beim Mieterverein hatte er knapp ein Dutzend Einsätze, zuletzt ging es häufig um Schimmelbildung bei falsch eingebauten Fenstern. „Meine Motivation ist es, anderen Mietern zu helfen, so wie der Mieterverein schon mir geholfen hat.“

Klaus Sanmann



Der 1949 Geborene ist der alte Hase unter den Außendienstmitarbeitern. Seit 16 Jahren kümmert sich der studierte Politologe um Mieterinteressen. Angefangen hat Klaus Sanmann 1977 in der Wohnungswirtschaft – zunächst als freier Mitarbeiter im sozialen Management der Neuen Heimat, für die er 800 Wohnungen in einem sozialen Brennpunkt betreute. Nach einer berufsbegleitenden Ausbildung zum Immobilienfachwirt arbeitete er bei einer Eisenbahnwohnungsgesellschaft. Dann kam die Anfrage des Mietervereins: „Wir haben uns doch immer so produktiv gestritten, wollen Sie nicht die Seiten wechseln?“ Seitdem ist Sanmann freiberuflicher Außendienstmitarbeiter mit den Schwerpunkten Begleitung bei Wohnungsrückgaben und Besichtigungen, bei Gesprächen mit Vermietern und Rechtsanwälten sowie Belegprüfungen. „Man weiß nie im Voraus, wie der Termin abläuft, aber meist gibt es ein gutes Ende.“

Bernd Jührs



Bernd Jührs wurde 1953 im Stadtteil Poppenbüttel geboren. Seit 1987 ist der gelernte Tischler und Kaufmann selbstständig. Seit 30 Jahren ist er Mitglied im Mieterverein, für den er seit 2008 im Außendienst tätig ist und ein halbes Dutzend Einsätze jährlich hat: „Meistens geht es um die Wohnungsgröße. In 50 Prozent der Fälle ist alles korrekt, aber kürzlich hatte ich eine Wohnung, bei der ein Drittel der Wohnfläche im Vergleich zur Angabe im Mietvertrag fehlte.“ Der Mieter bekam 16.000 Euro erstattet. Bei Wohnungen ohne rechten Winkel sei das Vermessen besonders haarig, meint Jührs: „Für ein Architektenhaus habe ich zwölf Stunden gebraucht. Da wollte der Eigentümer die Größe überprüfen, um nichts Falsches in den Vertrag zu schreiben.“

Stefan Chrobot



Der Diplom-Volkswirt und promovierte Sozialwissenschaftler wurde 1951 geboren. Stefan Chrobot wirkte fast 40 Jahre in der internationalen und entwicklungspolitischen Zusammenarbeit. Dabei befasste er sich mit Fragen der sozialen Gerechtigkeit und Interessenvertretung gesellschaftlicher Bewegungen. In Hamburg arbeitete er auch in der öffentlichen Verwaltung. Seit seiner Rückkehr aus dem Ausland engagiert er sich für gemeinnützige und soziale Anliegen. Dabei betätigt er sich unter anderem als Referent, Berater und Mediator sowie gelegentlich in Recherchen und Studien. Die Wohnungs- und Mietenfrage hält er für eine „zentrale Herausforderung“ in einer Stadt wie Hamburg mit ihren sozialen Gegensätzen.

Dr. Manfred Steinröx



Dr. Manfred Steinröx ist seit 2015 technischer Außendienstmitarbeiter für den Mieterverein. Zu seinen Aufgaben gehören Wohnungsvermessungen, Schimmelbegutachtungen und die Erfassung baulicher Mängel. Er ist nicht nur gutachterlich für die Mitglieder des Mietervereins, sondern auch für private Bauherren, Unternehmen der Baubranche und Fachanwälte tätig. Von 2017 bis 2021 schrieb er in seiner Kolumne im *MieterJournal* Beiträge über kuriose Details des menschlichen Lebens und Wohnens.

HAMBURG Zahl

10.377

So viele Baugenehmigungen für Wohnungen hat Hamburg im vergangenen Jahr erteilt und damit die gesetzte Zielmarke erreicht. Seit 2011 wurden 126.818 Baugenehmigungen erteilt. Gleichzeitig sinken die Neubauzahlen, sodass die Situation auf dem Wohnungsmarkt angespannt bleibt.
Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Checkliste

Photovoltaik



(eif) Den Mieterverein zu Hamburg erreichen immer häufiger Anfragen von Mieterinnen und Mietern, die gerne auf ihrem Balkon oder Dach eine Photovoltaikanlage installieren möchten. Der Wunsch, die Sonnenenergie zu nutzen und damit Stromkosten in Zeiten der Energiekrise zu sparen, ist nachvollziehbar. Dennoch ist hier Vorsicht geboten. ■



Buchtipp

Funkelnde Preziose

(vs) CO₂ und Ressourcen einsparen, alte Bausubstanz retten und denkmalrechtlich geschützt sanieren statt Abriss und Neubau. Mit der Präsentation gelungener Sanierungsprojekte will der Denkmalschutzverein den „beginnenden Paradigmenwechsel“ in Hamburg vorantreiben. Bauten des Architekten Haller am Ballindamm, das Deutschlandhaus am Gänsemarkt oder die Cityhöfe – die Liste verschwundener Altbauten ist lang. Dagegen setzt der 1982 gegründete Verein acht Beispiele liebevoll umgesetzter Bestandserhaltung. Vorbildlich ist die von der städtischen SAGA realisierte Umnutzung der ehemaligen Tankstelle an den Grindelhochhäusern. Das lichtdurchflutete Kleinod hat nicht nur sein geschwungenes „Flugdach“ zurückbekommen, auch Fenster, Messingelemente und Bodenfliesen wurden denkmalrechtlich rekonstruiert. Heute wird die „funkelnde Preziose“ als Concept Store genutzt, in dem Pflanzen und Kristalle verkauft werden. ■



Denkmalverein Hamburg: Stadt Neu! Beispielfhafte Sanierungen aus Hamburg, Heft 1, Dölling und Galitz Verlag, Hamburg 2022, 72 Seiten, 16 Euro

Kündigungskalender

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

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

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

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
3. März 2023	31. Mai 2023	1. Juni 2023
4. April 2023	30. Juni 2023	1. Juli 2023
4. Mai 2023	31. Juli 2023	1. August 2023
3. Juni 2023	31. August 2023	1. September 2023

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

Buchtipp

Alter Wall in neuem Glanz

Von Britta Warda

Auf historischem Grund, zwischen Rathausmarkt, Handelskammer und Alsterfleet, steht seit 2020 ein aufwendig saniertes Gebäude-Ensemble hinter historischer Fassade. Der Bildband dokumentiert den Wandel der Bebauung am Alten Wall 2 bis 32 in Hamburgs Zentrum.

Seit Gründung der Stadt hat dieses Areal eine besondere Bedeutung: Im 15. und 16. Jahrhundert befand sich dort der erste Stadtwall als Teil der alten Befestigungsanlage. Später, nach dem Bau des Neuen Walls und der Schleifung des Alten, entstanden hier Wohnungen und eine Müllkippe. Erst Ende des 19. Jahrhunderts begann – mit der Reichsgründung und der Einrichtung des Freihafens – der Wandel vom heruntergekommenen Wohnquartier zur modernen City. Nach der Choleraepidemie 1892 wurden die alten Gängeviertel abgerissen und große Kontor-, Bank-, und Geschäftshäuser errichtet.

Das 150 Meter lange Ensemble besteht aus fünf Gebäuden, die ursprünglich zwischen 1894 und 1914 erstellt und mehrmals umgebaut wurden. Hausnummer acht wurde im Zweiten Weltkrieg zerstört und durch einen Neubau ersetzt. Das war die Ausgangslage vor der Sanierung – eine Herausforderung für den Denkmalschutz.

Der ehemalige Leiter des Denkmalschutzamtes Andreas Kellner erläutert, wie das Amt die Lage vor Baubeginn bewertete: Nach der Prüfung der Denkmalwürdigkeit der nach dem Krieg hinzugefügten „Schichten“ fiel die Entscheidung für den Schutz der beiden Kopfbauten – ehemals Reichsbank und Börsenhaus – sowie aller Fassaden zum Alten Wall. Das Innenleben der mittleren Gebäude wurde wegen der Umbauten nicht als schutzwürdig eingestuft. Das machte den Weg frei für die Kernsanierung in diesen Bereichen, die in eindrucksvollen Bildern festgehalten wurde. Persönlicher Favorit: Eine doppelte Drohnen-Aufnahme, die die riesige Baulücke zwischen den beiden erhaltenen Kopfbauten zeigt. Kaum zu glauben,

dass es möglich ist, vier Stockwerke in die Tiefe zu bauen, ohne die Alster hereinzulassen!

Das Bauprojekt Alter Wall liegt im Business Improvement Distrikt (BID) Nikolai Quartier. Unter einem BID versteht man laut Handelskammer „ein Instrument der Quartiersentwicklung“, für das Hamburg 2005 den rechtlichen Rahmen geschaffen habe. Seitdem können Grundeigentümer in ihr Quartier investieren, in Abstimmung mit der Stadt den öffentlichen Raum gestalten und Marketingaktivitäten entfalten. In Hamburg gibt es viele BIDs, die eine Aufwertung abgegrenzter Areale zum Ziel haben. Dieses Instrument ist nicht unumstritten: Kritiker sehen hier eine unerwünschte Privatisierung des öffentlichen Raumes, die mit einer sozialen Entmischung einhergehe. Obdachlose und Bettler seien unerwünscht, Kriminalität und soziales Elend würden in andere Stadtteile verdrängt. Zudem gibt es die Sorge, dass sich die Stadtverwaltungen aus ihren öffentlichen Pflichtaufgaben zurückziehen und den zahlenden Geschäftsleuten das Feld überlassen.

Die Sanierung des Alten Walls wurde von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen finanziell unterstützt und unter der Bauherrschaft der Art-Investment-Real Estate und dem Architektenbüro Gerkan, Marg und Partner von 2013 bis 2020 umgesetzt. Zielgruppe der Nutzflächen ist eine zahlungskräftige Klientel, nach dem Motto „Fine Arts. Fine Shopping. Fine Dining“.

Der Bildband enthält 150 Bilder der Fotografen Rüdiger Glatz und Marcus Bredt. Bisweilen erinnert das opulente Werk mit den lobhudehnden Texten an eine hochwertige Werbebroschüre. Das mag daran liegen, dass Bauherr und Architekten an der Veröffentlichung beteiligt sind.

Gert Kähler (Hg.): Alter Wall – Neue Stadt, Dölling und Galitz Verlag, München/Hamburg 2022, 256 Seiten, 34 Euro



Hamburger Bilderrätsel (10)

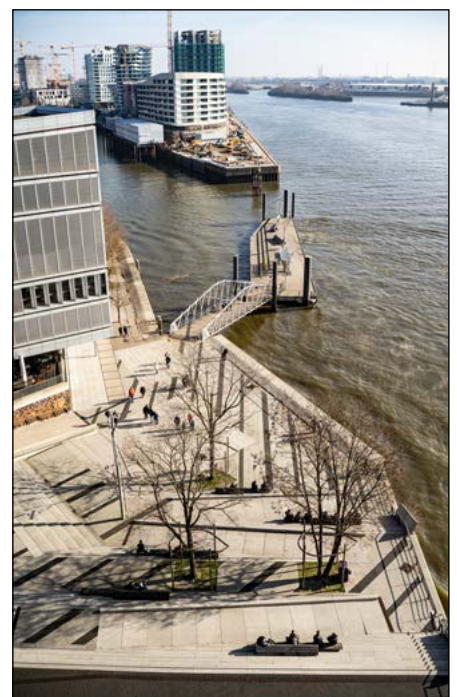
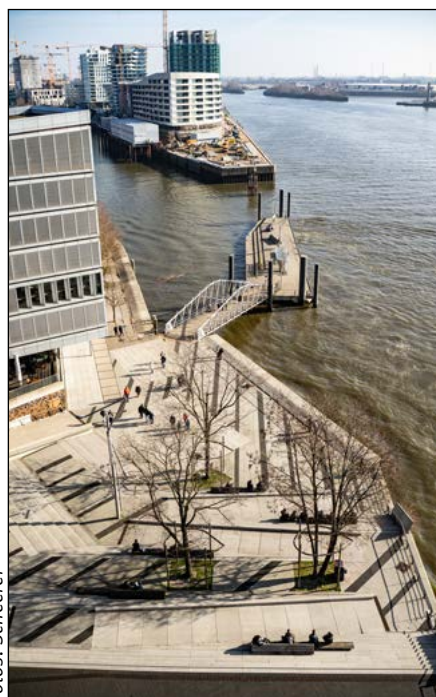
Hamburger Hafen

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 4/2022:



Fotos: Scheerer





Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

Vom Eise befreit sind Strom und Bäche, durch des Frühlings holden, belebenden Blick, von früh bis spät und durch die Nächte, zieht das Feiervolk in die Kieze zurück.“ Goethes Osterspaziergang könnte einen anderen Inhalt haben, hätte sein Weg ihn entlang der Alster und dann in Hamburgs Szeneviertel im Innenstadtbereich geführt. Sicherlich hätte er sich gerne an einen der dort aufgestellten Tische entlang des Gehwegs gesetzt und dem Treiben zugesehen. Bunt und abwechslungsreich geht es zu, sehr zur Freude der Besucher und der Wirte, doch in den oberen Etagen der Häuser leben hinter mehr oder weniger schalldichten Fenstern Menschen, die ihren Alltag mit den Folgen der urbanen Freizeitgestaltung nahezu rund um die Uhr bewältigen müssen. Kein Wunder, dass es immer wieder zu Beschwerden kommt. Werden diese dann als überempfindlich, kleinkariert und spießig abgetan, ist Frust vorprogrammiert. Schließlich hat jeder ein Recht auf Wahrung seiner berechtigten Interessen: Gastwirt, Gast und Mieter. Bauordnungs- und Mietrecht liefern Regeln, die grundsätzlich einen angemessenen Ausgleich dieser Interessen ermöglichen. Doch wenn im Einzelfall die Situation allzu unerträglich erscheint, hilft nur, aufeinander zuzugehen und im Dialog eine Lösung zu finden.

Dr. Rolf Bosse
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

Preisrätsel

Seidenstoff	dicht.: Pferd	feierl. Versprechen	▼	wurmstichig	weiches Baumwollgewebe	▼	Nichtfachmann
▶	▼	▼	○ ₂		▼		Metallfaden
inhaltslos, langweilig	▶			Schwur	▶		▼
Schlupfschuh (engl.)	▶				○ ₄		
Saugströmung	▶			nicht wenig		Gewinn, Rendite	
nicht beeinflussbar, stur	Wildlederimitation		landwirtsch. Nutztiere	○ ₁		▼	
▶	▼					○ ₆	
dt. Vorsilbe der Verneinung	▶		Abk.: Lichtschutzfaktor		Kurzwort: US-Amerikaner		weibl. Artikel
Kugelspiel	▶	○ ₅	▼		▼		▼
▶				Monatsname	○ ₃		®
kurzer, heftiger Regenschauer		Südfrucht	▶				®

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

Raten Sie doch wieder mit!

Es werden 10 Buchgutscheine im Wert von 15 Euro verlost.

Bitte schreiben Sie das Lösungswort auf eine

Postkarte und schicken diese bis zum 15. April 2023 an:

Mieterverein zu Hamburg

-Rätselredaktion-

Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg

Oder senden Sie eine E-Mail an:

mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de

Die richtige Lösung in der Ausgabe 4/2022 lautet:

SATTEL

Die Gewinner werden aus datenschutzrechtlichen

Gründen nicht genannt, sondern persönlich benachrichtigt.

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

Redaktion:

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

Gestaltung:

Wolfgang Scheerer: Fotografik Hamburg

Verlag / Druck / Anzeigen:

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

Anzeigentarif:

Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

Erscheinungsweise:

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

Bezug:

Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten

EINKAUFSGUIDE VERPACKUNGEN

TO-GO EDITION

Tipps für die
nachhaltige Nutzung von
to-go-Verpackungen

Hier zum
Download



BEST-IN-CLASS

Mehrwegschalen und Mehrwegbecher



UNNÖTIGE VERPACKUNGEN UND ZUSATZARTIKEL
Jedes Mal, wenn eine wiederverwendbare Verpackung verwendet wird, wird Abfall vermieden. 😊

NACHWACHSENDE ROHSTOFFQUELLE
Mehrwegbehälter können aus verschiedenen Materialien hergestellt werden. Derzeit wird Kunststoff von den Systembetreibern aufgrund seiner Langlebigkeit und Leichtigkeit häufig verwendet. 😐

RECYCLING-MÖGLICHKEITEN
Die Wiederverwendung spart die zum Recycling benötigten Ressourcen. 😊

Wohin damit? Wiederverwendbare Verpackungen können in den teilnehmenden Läden zurückgegeben werden.

5



STADTREINIGUNG.HAMBURG



TUHH
Technische
Universität
Hamburg