

# MIETER JOURNAL

Ausgabe 2 | 2025

**MIETEN  
MELDER**

Neues  
Online-Tool  
gegen

**Wucher-  
mieten**

## Interview

Ulf Schelenz

Grundeigentümer-Verband

## Stadtteil-Rundgang

Harburger Binnenhafen

## Hochkamp

Villenbesitzer verhindern

Flüchtlingsunterkunft

## Eigenbedarf

**KÜNDIGUNG IM?  
BRIEFKASTEN  
IHRE RECHTE**

**DMB**  
DEUTSCHER  
MIETERBUND

# „Tag der Arbeit“ – bald auch „Tag der Miete“?

**Liebe Mitglieder,  
liebe Leserinnen und Leser,**

durchaus neidisch habe ich die Kundgebungen der Gewerkschaften am 1. Mai verfolgt. Jahr um Jahr ziehen Tausende Beschäftigte durch die Straßen und machen auf die Missstände, die sie belasten, aufmerksam. Hamburgs Bürgermeister lädt die Gewerkschaften zu einem Empfang ins Rathaus ein.

Schon seit 135 Jahren, genauso lange, wie es unseren Mieterverein gibt, gilt der 1. Mai in Deutschland als „Kampftag der Arbeiterbewegung“. Zeit genug, um eine Tradition zu formen. Damit stehen wir in der Mieterbewegung noch am Anfang. Das vom Deutschen Mieterbund ins Leben gerufene „Bündnis Mietenstopp“ richtet immerhin alljährlich Aktionstage aus, dieses Jahr vom 23. bis zum 25. Mai. Solche Aktionstage leben davon, dass sie gestaltet und besucht werden. Hieran fehlt es zurzeit noch vielerorts, auch bei uns in Hamburg. Das sage ich durchaus selbstkritisch, auch der Mieterverein zu Hamburg muss sich stärker engagieren.

Ich freue mich, dass ich dazu die Gelegenheit bekomme. Am 20. Mai hat mich die Mitgliederversammlung erneut zum Vorsitzenden unseres Vereins gewählt. Dafür bedanke ich mich bei Ihnen und blicke mit Freude auf die nächsten drei Jahre. Mein Dank gilt auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, meinen Kolleginnen und Kollegen, ohne deren

Engagement, Hingabe und Empathie unsere gesamte Arbeit unmöglich wäre.

Unsere Digitalisierungsstrategie fand mit der konsequenten Nutzung unseres Mitgliederbereichs für die digitale Kommunikation und der Abkehr von der E-Mail zu Beginn dieses Jahres ihren vorläufigen Höhepunkt. Jetzt geht es darum, unsere neuen Abläufe weiter zu verbessern. Das schaffen wir nur mit Ihrer Hilfe und Ihrem Feedback! Schreiben Sie mir, liebe Mitglieder, was Ihnen gefällt und wo Sie Verbesserungsbedarf sehen. Oder besuchen Sie einen unserer Info-Abende! Dort haben Sie Gelegenheit, sich persönlich mit uns über Ihre Erfahrungen auszutauschen. Die Termine finden Sie in Zukunft auf unserer Internetseite in der Rubrik „Veranstaltungen“.

Zugleich haben wir das Ziel, die organisatorische Zusammenarbeit mit anderen Mietervereinen und dem Deutschen Mieterbund zu stärken. Nur geschlossen können wir die Interessen der Mieterinnen und Mieter politisch im Bund und den Ländern wirksam vertreten. Eine starke politische Stimme setzt eine starke mietrechtliche Interessenvertretung voraus. Sie, liebe Mieterinnen und Mieter, sollen überall und jederzeit Hilfe in mietrechtlichen Angelegenheiten bekommen können. Auf dass der „Tag der Miete“ bald genauso begangen wird wie der „Tag der Arbeit“!

**Kommen Sie gut durch  
diese wilde Zeit.**



**Ihr Dr. Rolf Bosse**

Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

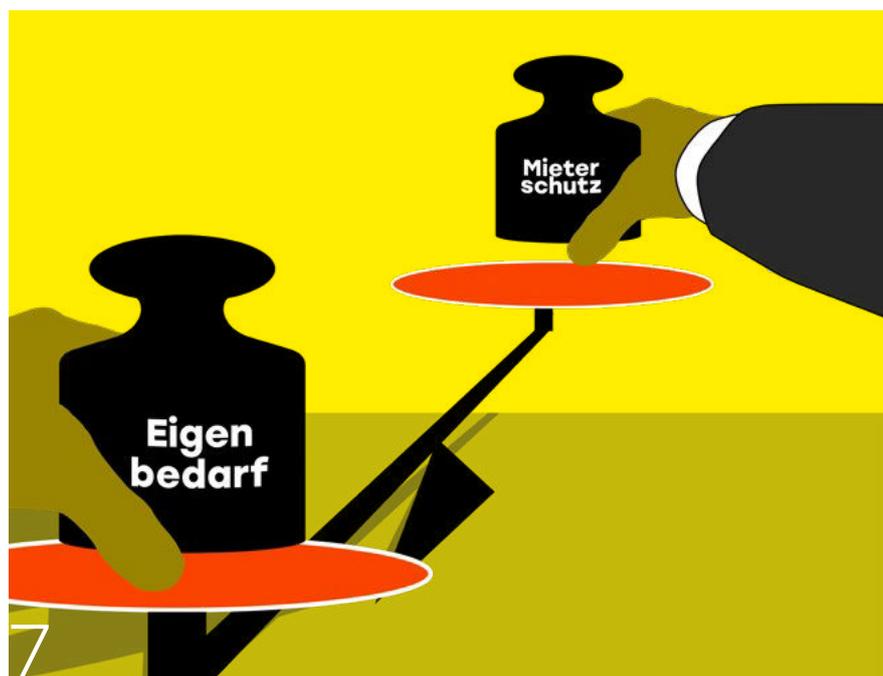
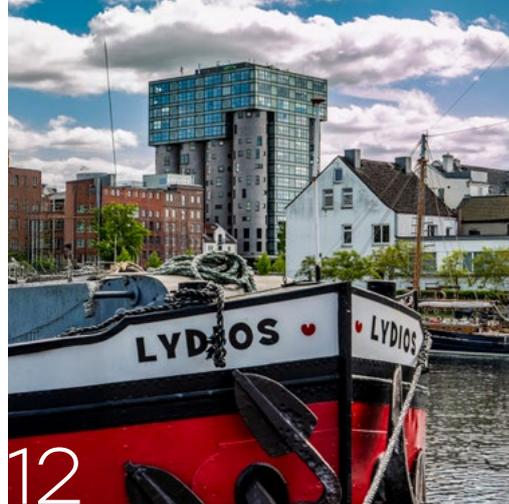
Und hier  
finden Sie  
unser neues  
Online-Magazin:



# INHALT

Ausgabe 2/2025

- 2 **Editorial**
- 4 **Wissen & Service**  
Kündigungskalender; Vorstandssprechstunde;  
Wussten Sie: Hamburger Burg; Checkliste:  
Urlaub; Hamburg-Zahl
- 6 **Aktuelles**  
Neu: Der Mietenmelder
- 7 **Titelstory**  
Eigenbedarf: Ihre Rechte im Fall  
einer Kündigung
- 10 **Interview zum Titelthema**  
Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband
- 12 **Stadtteil-Rundgang [33]**  
Harburger Binnenhafen
- 16 **Wilhelmsburger Rathausviertel**  
Pilotprojekt für Hamburg-Standard
- 18 **Hamburger Mieturteile**
- 20 **BGH-Urteile [88]**
- 22 **Hochkamp**  
Villenbesitzer verhindern  
Flüchtlingsunterkunft
- 24 **Porträt**  
Christian Hinkelmann, Mobilitätsexperte
- 25 **Mitgliederversammlung  
des Mietervereins**



- 26 **Rechenmonster CO<sub>2</sub>-Kosten**
- 27 **Aus Hamburgs Vergangenheit**  
Erste deutsche Fußballmeisterschaft in Altona
- 28 **Bosses Blick**  
Die Koalitionsverträge aus Mietersicht
- 29 **Studie des Gymnasiums Ohmoor**  
Die Mieten steigen wieder!
- 30 **Wie würden Sie entscheiden?**  
Was ist im Sommer erlaubt?
- 31 **Stimmen der Stadt**  
Jörn Sturm, *Hinz&Kunzt*; Leserbrief
- 32 **Mieterverein**  
Was machen Sie so, Jonas Suritsch?;  
Erfolgsgeschichte; Rechtsberatung
- 34 **Kurz & knapp**  
Buchtipps; Hamburg-Rätsel; Kreuzworträtsel;  
Miete-Witz; Impressum



# HAMBURG ZAHL 1.201

Quelle: Fraktion Die Linke  
in der Hamburgischen Bürgerschaft;  
Drs. 22/17864

Laut der Senatsantwort auf eine Kleine Schriftliche Anfrage in der Hamburgischen Bürgerschaft ist die Zahl der Zwangsräumungen in der Hansestadt 2024 mit 1.201 im Vergleich zum Vorjahr (1.002) deutlich angestiegen. 247 Zwangsräumungen (2023: 214) wurden vom städtischen Wohnungsunternehmen SAGA veranlasst.

# WUSSTEN



Ein Beispiel für den Baustil der Hamburger Burg findet sich am Stellingergang.



# KÜNDIGUNGS KALENDER

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

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg * bis 12 Uhr Mittags am
<b>4. Juni 2025</b>	<b>31. August 2025</b>	<b>1. September 2025</b>
<b>3. Juli 2025</b>	<b>30. September 2025</b>	<b>1. Oktober 2025</b>
<b>4. August 2025</b>	<b>31. Oktober 2025</b>	<b>3. November 2025</b>
<b>3. September 2025</b>	<b>30. November 2025</b>	<b>1. Dezember 2025</b>

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

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

# DIE NÄCHSTEN SPRECHSTUNDEN DES VORSTANDS

7. Juli, 4. August, 1. September

Beim Strohhause 20

5. Stock, 20097 Hamburg

Anmeldung: Tel. 040 87979-211



Dr. Rolf Bosse und Marielle Eifler, Vorstand des Mietervereins

Foto: Paul

# SIE ...



Foto: stahlpress

... dass mit der Bezeichnung „Hamburger Burg“ nicht die Keimzelle der Stadt, die „Hammaburg“, gemeint ist, sondern eine spezielle Wohnform?

(vs) Der Begriff „Hamburger Burg“ steht für den um das Jahr 1900 entwickelten modernen Massenzweckwohnungsbau. Typisch für diese Bauform ist die hufeisenförmige Herausbildung um den zur Straße hin offenen „Schmuckplatz“, heißt es im von Hans Harms und Dirk Schubert herausgegebenen Stadtführer „Wohnen in Hamburg“. Diese Bauweise ermöglichte nicht nur eine optimale Nutzung der Grundstücksfläche, sondern sorgte auch für ausreichende Belüftung und Belichtung aller Wohnungen. Die „Burgen“ lösten die bis dato obligatorische Schlitzbebauung mit ihren dunklen Hinterhofwohnungen ab. Die erste dieser u-förmigen Wohnanlagen wurde in Eimsbüttel am Stellingener Weg 1899 nach den Plänen des Architekten Richard Just im Auftrag des genossenschaftlichen „Bau- und Sparvereins zu Hamburg“ fertiggestellt. Das Ensemble (siehe Foto) verfügte ursprünglich über 98 Wohnungen und acht Läden. Es wurde 1900 auf der Weltausstellung in Paris mit einer Silbermedaille ausgezeichnet und diente dem Bau weiterer „Burgen“ als Vorbild.



## CHECK! URLAUB

(eif) Sommerzeit bedeutet für viele Mietende Urlaubszeit. Doch welche Vorkehrungen sollten getroffen werden, damit während der urlaubsbedingten Abwesenheit zu Hause die mietvertraglichen Pflichten erfüllt und der Urlaub entspannt genossen werden kann?

- Stellen Sie sicher, dass Miete sowie die Nebenkosten pünktlich gezahlt werden.
- Hinterlegen Sie Ihre Handynummer beim Vermieter oder bei der Verwaltung. Sie sind nicht verpflichtet, einen Schlüssel herauszugeben, können jedoch bei Nachbarn oder Freunden einen Schlüssel hinterlegen und deren Kontaktdaten weitergeben.
- Schließen Sie Fenster und Türen, drehen Sie Wasseranschlüsse ab, ziehen Sie Stecker von Fernseher, Radio und sonstigen Elektrogeräten – mit Ausnahme des gefüllten Kühlschranks – aus der Steckdose.
- Um Ihre Wohnung vor Einbrechern zu schützen, sollte nichts darauf hindeuten, dass sie zeitweise unbewohnt ist. Nutzen Sie Zeitschaltuhren an Steckdosen, die Lampen automatisch an- und ausschalten.
- Sorgen Sie für eine Vertretung, sollten Sie laut Mietvertrag für die Treppenhausreinigung oder das Rasenmähen zuständig sein.
- Beauftragen Sie jemanden, der Ihren Briefkasten leert und die Blumen gießt.
- Machen Sie es Einbrechern, die am Flughafen oder Bahnhof auf der Suche nach potenziellen Opfern sind, nicht leicht. Vermeiden Sie es, Anhänger mit Ihrer Adresse für alle sichtbar am Koffer zu befestigen.
- Wer aus dem Urlaub keine unliebsamen Untermieter wie zum Beispiel Bettwanzen mitbringen möchte, sollte bereits vor Ort die Betten genauer untersuchen. Wer sich nicht sicher ist, ob es die Tiere in das Gepäck geschafft haben, sollte zu Hause den Koffer vorsichtig, beispielsweise in der Dusche, auspacken und die Wäschestücke direkt bei 60 Grad waschen.

# Neues Online-Tool gegen Mietwucher in Hamburg

Von  
Anna  
Salewski



Montage: Scheerer

**Hamburg führt den „Mietenmelder“ ein – ein digitales Instrument, mit dem Mieterinnen und Mieter überhöhte Mieten melden können.**

Seit Februar 2025 können Hamburger mit dem digitalen „Mietenmelder“ überhöhte Mieten online melden. Das Tool ermöglicht es, die eigene Miete mit der ortsüblichen Vergleichsmiete abzugleichen und direkt an das Amt für Wohnraumschutz zu übermitteln. Bei Abweichungen von mehr als 20 Prozent kann eine Ordnungswidrigkeit vorliegen; bei über 50 Prozent droht sogar eine strafrechtliche Verfolgung wegen Mietwuchers.

Der Mieterverein zu Hamburg begrüßt das neue Instrument. „Ein neuer Sheriff ist in der Stadt“, kommentierte der Vorsitzende Dr. Rolf Bosse. Er ruft auf, das Tool zu nutzen,

um überhöhte Mieten zu melden und so gegen Mietwucher vorzugehen.

Der Mietenmelder ist Teil der Hamburger Strategie zur Stärkung des Mieterschutzes. Ob das Tool Wirkung zeigt, hängt nun von der Bearbeitung durch die Bezirksämter ab. Nach Angaben der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sind bis Ende April 217 Meldungen über den Mietenmelder eingegangen und werden aktuell von dem jeweilig zuständigen Bezirksamt geprüft.



Hier geht es zum  
Mietenmelder:

## MELDUNGEN

### BEFRAGUNG ZUM HAMBURGER MIETENSPIEGEL 2025

(as) Für den Hamburger Mietenspiegel 2025 wurden ab Mitte April Daten von 27.000 zufällig ausgewählten Mieter- und Vermieterparteien zu rund 38.000 Wohnungen erhoben. Die Daten fließen in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein – eine wichtige Grundlage für faire und rechtssichere Mietverhältnisse in Hamburg. Die Erhebung wird im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen durchgeführt und von einem Arbeitskreis mit Vertretern von Mieter- und Vermieterorganisationen – darunter auch der Mieterverein zu Hamburg – begleitet. Der Mietenspiegel erscheint im vierten Quartal 2025.

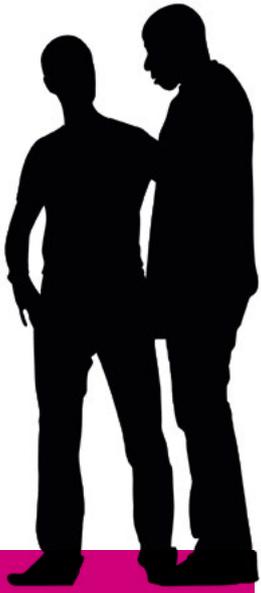
### INFOABENDE ZUR DIGITALEN BERATUNG – NEUE TERMINE!

(as) Der Mieterverein informiert bei Infoabenden über die neu strukturierte Rechtsberatung und ihre digitalen Angebote. Im Mittelpunkt stehen Veränderungen in den Beratungsabläufen. Ziel ist es, den Zugang zur Beratung für Mitglieder effizienter und einfacher zu machen. Ein zentrales Element: Der Verein nimmt Beratungsanliegen digital nur noch über den Mitgliederbereich entgegen, nicht mehr per E-Mail. Wenn Sie den Mitgliederbereich nicht nutzen möchten, können Sie Ihre Beratungsanfrage weiterhin persönlich in unserer Geschäftsstelle oder telefonisch an uns richten. Beratungstermine werden direkt mit dem Rechtsberater

abgestimmt, nachdem dieser das Anliegen erhalten hat. Während der Infoabende erläutern Mitarbeitende die Neuerungen und zeigen die Nutzung des Mitgliederbereichs.

Bei den Infoabenden erhalten Mitglieder einen Einblick in die geplanten Änderungen und neuen digitalen Angebote des Mietervereins. Es werden Hintergründe, Nutzen und die neuen Prozesse vorgestellt. Anschließend können die Teilnehmenden die Anwendungen direkt ausprobieren – bitte Laptop, Tablet oder Smartphone mitbringen. Eine Fragerunde bietet Raum für Austausch. Bei Bedarf ist auch persönliche Hilfe möglich. Termine und Anmeldung hier:

[mieterverein-hamburg.de/  
veranstaltungen/](https://mieterverein-hamburg.de/veranstaltungen/)



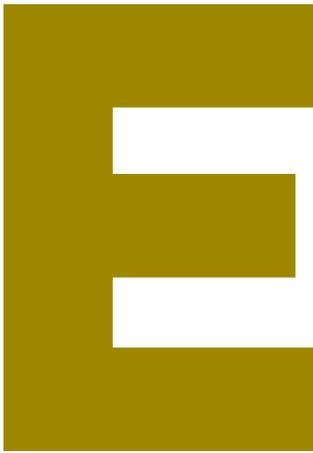
**ERST  
PER DU,**

**DANN  
PER  
ANWALT**

Kündigungen von  
Mietwohnungen  
wegen Eigenbedarfs  
nehmen dramatisch  
zu – oft ist  
der Anspruch  
vorgeschoben



**Von Volker Stahl**



igentlich fing alles gut an. Lukasz Ka. und sein Lebensgefährte Eryk Ko. zogen 2017 in das Haus von Vermieterin V. im Stadtteil Schnelsen ein. Beide Parteien verstanden sich gut, bald war man beim „Du“. 2020 stimmte die Vermieterin dem Wunsch ihrer Mieter zu, aus dem ersten Stock in die frei gewordene Wohnung im Erdgeschoss umzuziehen. „Wir hatten Vertrauen zu ihr, der Kontakt war gut“, sagt Lukasz Ka. 2022 änderte sich das. All die Jahre zahlten die Mieter eine Warmmietpauschale, plötzlich erhielten sie eine handschriftlich erstellte Betriebskostenabrechnung, laut der sie 800 Euro nachzahlen sollten. Später hieß es, 500 Euro seien auch okay. Seriös geht anders. Die Abrechnung war dilettantisch, die Aufstellung nicht nachvollziehbar, außerdem war die gesetzliche Abrechnungsfrist verstrichen, sprich: Die Forderung war obsolet. Auch spätere Betriebskostenabrechnungen waren fehlerhaft. Im Januar erhielten die 32 und 33 Jahre alten Männer eine Mieterhöhung um zehn Prozent. Weil ihnen das Gebaren der Vermieterin merkwürdig vorkam, schalteten sie den Mieterverein zu Hamburg ein. Dort stellte Rechtsanwalt Jonas Suritsch fest, dass die Erhöhung nicht zulässig ist, weil sich die geforderte Miete deutlich über der Vergleichsmiete des Mietenspiegels bewegte. Auch die Wohnfläche war mit 66 statt 59 Quadratmeter falsch berechnet.

Nun schaltete die Vermieterin einen Anwalt ein, der das Erhöhungsbegehren fälschlicherweise damit begründete, dass es sich um ein Zweifamilienhaus handle und der Mietenspiegel deshalb nicht greife. Doch es sind drei Wohnungen. „Das war ihr wohl alles zu viel“, sagt Ka., es folgte die Kündigung wegen Eigenbedarfs. Zurzeit lebe die Vermieterin mit ihrem Lebensgefährten am Kaiserstuhl, beabsichtige aber in Anbetracht ihres Alters – sie ist Ende 60 – in ihre „ursprüngliche Heimatstadt“ zurückzuziehen, heißt es in der Begründung des anwaltlichen Schreibens, in dem auch von der Beschwerlichkeit des „hügeligen Umfelds“ und „orthopädischen Problemen“ die Rede ist. So weit, so gut. Merkwürdig sei aber, so Ka., dass sie 2024 ihm und einer weiteren Mietpartei ein Kauf-

angebot unterbreitet und einen Gutachter zur Wertermittlung beauftragt hatte. „Dies spricht klar gegen eine Nutzung zu Eigenzwecken“, betont Ka.

„Diese Zeit war für uns total belastend. Mein Partner hatte gerade den Tod seiner Mutter zu beklagen, und wir mussten uns um eine neue Wohnung bemühen.“ Kündigungsfrist: drei Monate! Und das in Anbetracht des engen Hamburger Wohnungsmarkts. „Das war sehr anstrengend“, seufzt Ka., der Widerspruch gegen die Kündigung einreichte und zusammen mit seinem Partner 250 Angebote prüfte. Von den hohen Preisvorstellungen waren beide überrascht. „Wir dachten immer: keine Chance!“ Doch sie hatten Glück: Nach monatelanger Suche fanden die beiden endlich eine Wohnung, sogar in der Nähe ihres alten Umfelds! Daraufhin zogen sie den Widerspruch gegen die Eigenbedarfskündigung zurück, behielten sich aber Schadensersatzansprüche für den Fall vor, „dass der im Kündigungsschreiben geltend gemachte Eigenbedarf nicht angetreten wird“. Die Mieter hielten aber an der Erstattung der wegen des Verstoßes gegen die Mietpreisbremse und der falsch angegebenen Wohnfläche zu viel gezahlten Beträge fest!

## „Zahl der Eigenbedarfskündigungen ist seit Jahren hoch, Tendenz steigend“

Die Mietervereine beobachten zurzeit bundesweit eine deutliche Zunahme von Kündigungen wegen Eigenbedarfs, vor allem auf engen Wohnungsmärkten in Groß- und Universitätsstädten. Eigenbedarfskündigungen waren im Jahr 2024 laut einer Erhebung vom Deutschen Mieterbund (DMB) mit 7,2 Prozent der fünfthäufigste Streitgegenstand. Der Mieterverein zu Hamburg erhält pro Woche zwei bis drei neue Anfragen wegen einer Eigenbedarfskündigung, sagt der Vereinsvorsitzende Dr. Rolf Bosse: „Die Zahl ist seit Jahren konstant hoch, Tendenz eher steigend.“

Julia S. und ihr Lebensgefährte Stefan H.\* leben in ihrer Wohnung momentan nur auf Abruf. Sie hatten der Vermieterseite wiederholt Feuchtigkeit und Schimmel gemeldet. Bald wurde ihnen schriftlich mitgeteilt, dass die Eigentümerin die Wohnung selbst übernehmen würde, wenn „es weiterhin zu Problemen“ komme. Mittlerweile hat das Paar sein Bett ins Wohnzimmer gestellt, weil das Schlafzimmer schimmelverseucht ist. „Wir mussten sogar schon Kleidungsstücke wegwerfen“, berichtet Julia S. Einmal wollte sie ein schwarzes Top

\* Namen von der Redaktion geändert



**Eigenbedarfskündigung im Briefkasten, Schimmel im Schlafraum – das Paar Julia S. und Stefan H. aus Hohenfelde durchlebt harte Zeiten und nächtigt aus gesundheitlichen Gründen momentan im Wohnzimmer (Foto links). Für Lukasz Ka. und seinen Lebensgefährten Eryk Ko. (rechts) war die Wohnungssuche nach der Kündigung wegen Eigenbedarfs belastend.**



Fotos: stahlpress, privat; Illustration: Scheerer

anziehen und bemerkte, dass sich darauf eine „undefinierbare Masse“ bewegte. „Ich bin fast ausgeflippt“, sagt sie und schüttelt sich. Dann zeigt sie auf ihrem Handy ein Video, in dem kleine „Tierchen“ auf einem Kleidungsstück zu sehen sind. Die Mieter haben sich mittlerweile zu Hobby-Entomologen fortgebildet und einige „Tierchen“ als Exemplare der Gattung Psocoptera identifiziert, im allgemeinen Sprachgebrauch als Staubläuse bekannt. Andere Exemplare sahen eher aus wie „weiße Fusseln“.

Kein Wunder, dass sich das Paar in ihrem Biotope, eigentlich ihre „Traumwohnung“, so Julia S., nicht mehr wohlfühlt. Doch obwohl ein von ihnen beauftragter Gutachter „extreme Feuchtigkeit“ an den Außenwänden festgestellt hat, unternahm die Vermieterin nichts Nachhaltiges dagegen, sondern erteilte den Ratschlag: „Ein Altbau muss gut belüftet werden.“ Dabei hatte ein Gutachter der Eigentümerin nahegelegt, dass sie „um die Sanierung und Dämmung der Fassade nicht herumkommen“ werde. Die Mieter

reagierten mit Mietminderung, als nach unwirksamer Symptombekämpfung trotz weiter dringendem Instandhaltungsbedarfs keine Verbesserung des Mietobjekts erfolgte. Im Januar



Foto: Grundeigentümer-Verband Hamburg

Ulf Schelenz,  
Grundeigentümer-  
Verband Hamburg

2025 flatterte ihnen die Kündigung ins Haus – sie hatten wohl zu sehr genervt.

Die Begründung des Eigenbedarfs: Die Vermieterin ist Deutsche persischer Herkunft, lebt aber mit ihrem Mann und zwei Kindern seit 2020 in Dubai. Sie pflegt einen engen Kontakt zur Familie in Hamburg. Diesen will sie intensivieren und beansprucht zu diesem Zweck die Wohnung des Paares S./H. als Zweitwohnung für achtwöchentliche Ferien und „Zwischenaufenthalte“, außerdem leide sie unter „Heimweh“ und wolle sich künftig stärker um ihre alten Eltern kümmern. Fakt ist: Gegen die Mieter läuft eine Räumungsklage, aktuell suchen sie verzweifelt eine Wohnung. „Stefan kann die belastende Situation gut ausblenden“, sagt Julia S., „aber ich denke abends vor dem Einschlafen und morgens nach dem Aufwachen an die Wohnungssuche, fühle mich existenziell bedroht.“

„Die Chancen, sich dauerhaft gegen Eigenbedarf zur Wehr zu setzen, sind nicht besonders gut“, konstatiert Dr. Rolf Bosse. Darum begrüßt der Mieterverein die von Hamburg gestartete Bundesratsinitiative. Diese will vor allem den Personenkreis, für den Eigenbedarf geltend gemacht werden darf, einschränken. Neben einer Verlängerung der Kündigungsfrist von drei auf sechs Monate ist in dem Antrag eine Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen nach dem Kauf einer Wohnung vorgesehen. Zudem sollen die Rechtsfolgen bei vorgetäuschem Eigenbedarf gesetzlich nachgeschärft werden.

INTERVIEW

## „Besseren Mieterschutz sehen wir kritisch“

Über das wohnungspolitische Reizthema Eigenbedarf sprach MJ-Redakteur Volker Stahl mit Ulf Schelenz, dem Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbands Hamburg.

**Wie oft liegt dem Wohnungswechsel die Kündigung der Mieterseite zugrunde, wie oft die durch die Vermieterseite?**

Zuverlässige statistische Erhebungen zur Häufigkeit von Kündigungen durch Mieter und Vermieter sind mir nicht bekannt. Ich gehe davon aus, dass Mieter in circa 80 bis 90 Prozent der Fälle kündigen und der restliche Anteil auf Kündigungen durch Vermieter entfällt. Das liegt schlicht und einfach daran, dass Vermieter immer ein berechtigtes Interesse zur Kündigung benötigen und Mieter nicht.

**Bitte nennen Sie uns die TOP 3 der Bedarfspersonen, für die am häufigsten Eigenbedarf geltend gemacht wird!**

TOP 1: Selbstnutzung. TOP 2: Kinder des Vermieters, wegen Studiums, Ausbildung oder nach Trennung vom Partner. TOP 3: Schwiegereltern und Eltern des Vermieters wegen Pflegebedürftigkeit.

**Bitte nennen Sie uns die Gründe, warum Mieter nicht ausziehen können oder wollen!**

Der Grundeigentümer-Verband vertritt die Interessen der Vermieter. Welche Beweggründe Mieter haben, nach einer Kündigung nicht ausziehen, darüber können wir nur Vermutungen anstellen. Häufig wird gesagt, dass eine finanzierbare Ersatzwohnung nicht gefunden wird oder keine finanziellen Mittel für Umzug, Renovierung und Kaution zur

Auch der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) sieht gesetzlichen Handlungsbedarf. Er fordert härtere Strafen bei unrechtmäßigen Eigenbedarfskündigungen. Die aktuell geltenden Regelungen auszunutzen, um langjährige Mieter aus ihren Wohnungen zu vertreiben und diese neu teuer an Dritte zu vermieten, bezeichnete VNW-Chef Andreas Breitner als „unsozial“. Momentan ist es sogar möglich, dass nicht nur Privatpersonen Eigenbedarf geltend machen können, sondern auch Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR). So wurde einem Mieter die Wohnung gekündigt, weil ein Gesellschafter diese wegen seiner angeblich gescheiterten Ehe selbst nutzen wollte. Nun befindet sich aber nicht sein Name auf dem Klingelschild, sondern ein anderer. Auf Nachfrage teilte er mit, er habe sich mit seiner Frau wieder versöhnt. Ein Schelm, wer dabei Böses denkt!

Aber Täuschungen funktionieren auf lange Sicht nicht immer, wie der missglückte „Enkeltrick“ einer Vermieterin zeigt. Diese kündigte dem Ehepaar Nolte, der Enkel sollte einziehen, tat dieses aber angeblich coronabedingt nicht. Die Mieter zogen aus, klagten. Das Landgericht Hamburg entschied, die Begründung des Eigenbedarfs sei „ohne Substanz“, also vorgeschoben gewesen. Die Mieter mussten für die mit dem Umzug verbundenen Kosten entschädigt werden, erhielten fast 12.000 Euro. Für das Ertragen des jahrelangen Nervenkriegs gab es nichts.

# info!

## Die Rechtslage

(//) Die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist laut § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB innerhalb der gesetzlichen Fristen möglich. Sie muss eigenhändig von allen Vermietern unterzeichnet werden und sich an alle Mietenden richten. Nach Erhalt einer solchen Kündigung empfiehlt der Mieterverein eine rechtzeitige Beratung, um mögliche Härteeinwände gemäß § 574 BGB zu prüfen und geltend machen zu können. In Hamburg kann der Härtefall insbesondere wegen der angespannten Wohnungslage erhoben werden. Auch gesundheitliche Gründe sind zu berücksichtigen. Der Härtefallwiderspruch muss zwei Monate vor Ende der Kündigungsfrist bei der Vermieterseite eingehen. Frühzeitig an den Mieterverein wenden! Bisweilen wird der Eigenbedarf vorgeschoben – um die Wohnung teurer weiterzuvermieten oder für einen höheren Preis zu verkaufen. In diesen Fällen besteht ein Anspruch auf Wiedereinzug oder auf Schadensersatz.

Verfügung stehen. Vielfach bleiben Mieter auch einfach ohne Angabe von Gründen in der Wohnung.

### Wie ist Ihr Eindruck: Haben Eigenbedarfskündigungen zugenommen?

Ja, auch bei uns in der Beratung ist eine Zunahme von Eigenbedarfskündigungen festzustellen. Wohnungen sind häufig nur schwer zu finden. Der Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren weiter verengt, sodass auch Vermieter häufiger auf die eigene Wohnung im Bestand angewiesen sind, sei es beispielsweise zur Selbstnutzung oder für die eigenen studierenden oder in Ausbildung befindlichen Kinder oder die pflegebedürftigen Eltern.

### Hatten Sie es schon mit Eigentümern zu tun, die Eigenbedarf nur vortäuschen wollten, um höhere Neuvermietungsrenten oder bessere Verkaufspreise zu erzielen?

Solche schwarzen Schafe soll es geben.

Das Amtsgericht Bergedorf hat eine Vermieterin kürzlich wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs zu 54.000 Euro Strafe wegen „Betrugs durch Unterlassen“ verurteilt ...

Wenn sich in der Rechtsberatung ein solcher Verdacht regt, werden die gesetzlichen Grenzen und Rahmenbedingungen für eine Eigenbedarfskündigung sehr genau besprochen und klar gemacht, dass vorgetäuschter Eigenbedarf kein Kavaliersdelikt ist. Häufig ergibt sich im Laufe der Beratung, dass Unwissenheit über die genaue Rechtslage das eigentliche Problem ist.

### Wie bewertet Ihr Verband Hamburgs Vorstoß im Bundesrat, Mieter besser vor missbräuchlichen Eigenbedarfskündigungen zu schützen?

Der Grundeigentümer-Verband sieht die Bundesratsinitiative sehr kritisch. Wir halten den Vorstoß für überzogen und unangemessen. Denken Sie nur daran, dass die Bundesratsinitiative eine jahrelange Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen vorsieht. Was sagen Sie den jungen Familien angesichts des zurzeit zum Erliegen gekommenen Wohnungsneubaus, die dann kein vermietetes Eigenheim zur alsbaldigen Selbstnutzung mehr kaufen können? Wir müssen auch nicht darüber diskutieren, dass schwarzen Schafen das Handwerk zu legen ist. Aber mit diesem Maßnahmenpaket wird die Mehrheit der gesetzestreuen Vermieter zu Unrecht getroffen und in der Nutzung ihres Eigentums eingeschränkt. Das halten wir für nicht richtig. Zumal Gerichte auch jetzt schon einen strengen Prüfungsmaßstab bei Eigenbedarfskündigungen anlegen.



Mit Werner Pfeifer durch den

# HARBURGER BINNENHAFEN



Text: Sabine Deh | Fotos: Bent Szameitat

Nur wenige Hamburger Stadtteile sind derzeit so spannend wie der Binnenhafen Harburg. Im Laufe der vergangenen 20 Jahre hat sich das Quartier zwischen Seehafen und den Harburger Elbbrücken vom Industrie- und Gewerbe-Areal hin zum attraktiven Wohnviertel entwickelt. Moderne Bürohäuser, alte Hafenspeicher und Kontore, Fabrikgebäude und neue Wohnhäuser säumen die Ufer des Binnenhafens. Eine Schleuse trennt das Hafenbecken vom Strom der Elbe.

## Harburg in Zahlen

**Einwohner:** 29.237

**Fläche:** 3,9 km<sup>2</sup>

**Bev. mit Migrationshintergrund:** 67 %

**Wohnungen:** 13.776

**Sozialwohnungen:** 1.371

**Ø Personen pro Haushalt:** 1,7

**Ø Wohnungsgröße:** 59,3 m<sup>2</sup>

**Ø Miete (Neuabschluss):** 11,95 Euro/m<sup>2</sup>

(Quellen: Statistikamt Nord, Gymnasium Ohmoor)

„Ursprünglich wurde an diesem Standort tatsächlich Fisch verkauft“, erzählt Pfeifer. Aber bereits 1908 wurde die Halle umgewidmet: Der Güterumschlag im Binnenhafen nahm zu, man brauchte einen Raum für die Auszahlung der Löhne. Aus der städtischen Fischhalle wurde die Hafentarbeitervermittlungsstelle (HVS). Mit Zunahme des Containerverkehrs verloren Umschlagbetriebe jedoch an Bedeutung, Hafentarbeiter ihre Jobs. Die HVS wurde geschlossen. Die Fischhalle blieb im Besitz der Stadt. Sie wurde unterschiedlich genutzt, am Ende durch eine Autowerkstatt als Pächterin. Anschließend fiel sie in einen tiefen Dornröschen-Schlaf, aus dem Werner Pfeifer sie 2017, nach langen Verhandlungen mit den zuständigen Behörden, wieder erweckte.

## Maritimes Flair pur: täglich per Beiboot zum Wohnschiff

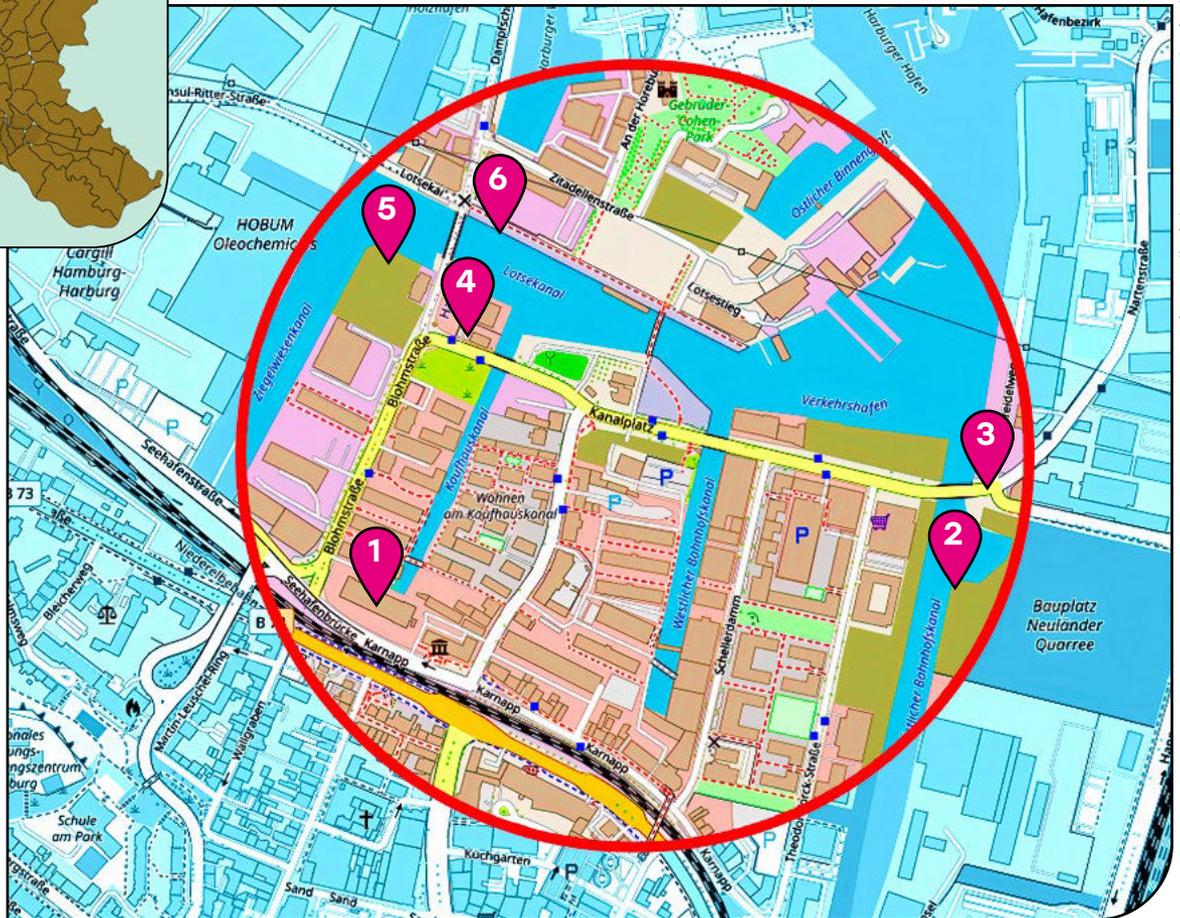
Zu unserer großen Freude überrascht unser Stadtteil-Führer uns mit der Information, dass wir unseren heutigen Rundgang nicht zu Fuß, sondern stilecht maritim auf dem Wasserweg absolvieren werden. Begeistert klettern wir an Bord des kleinen roten Beiboats, das unserem Kapitän als tägliches Transportmittel von seinem Wohnschiff zur Fischhalle und zurück dient. „Alle anderen Wege versuche ich möglichst mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erledigen“, erzählt Pfeifer, während er uns gut gelaunt durch das Fahrwasser steuert. Dank guter Anbindung an S-Bahn und Busse sei man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 20 Minuten in der Hamburger Innenstadt. Noch schneller sei man im Harburger Centrum, wo sich zwei Shoppingcenter, Arztpraxen, Banken, eine Außenstelle des Mietervereins, ein Kino und ein Wochenmarkt befinden.

Heute genießen wir aber bei traumhaftem Wetter den Bootsausflug und erfahren dabei Interessantes über die Entwicklung des Binnenhafens vom Gewerbe- hin zum Wohngebiet. Wir passieren die Kulturwerkstatt am Kanalplatz und werfen einen Blick auf den denkmalgeschützten gelben Kulturkran gegenüber. In zwei ausrangierten Güterwaggons finden dort Livekonzerte statt. Es gibt dort Bänke und bequeme Holzliegen direkt am Wasser, wo man in der Sonne dösen kann. Im Sommer werden auf der großen Freifläche Veranstaltungen wie das Binnenhafenfest und der Discomove gefeiert. Auf dem Weg zum Yachthafen passieren wir den Büroturm Channel Tower am Veritaskai und wundern uns, dass das zentral gelegene

er über den Binnenhafen Harburg berichten will, kommt an Werner Pfeifer kaum vorbei. Der 64-jährige ist Musiker, Journalist (*Hamburger Abendblatt*, *NDR*) und Betreiber der

Fischhalle. Der „Wohnschiffer“ lebt seit vielen Jahren im Binnenhafen. Derzeit hat er sein schwimmendes Heim in der Nähe der Harburger Schleuse festgemacht. Kürzlich feierte er mit Team, Freunden und Nachbarn den achten Geburtstag seiner „Fischhalle“. Ein kleines aber feines Kultur-Zentrum am Kanalplatz, das von den Besuchern liebevoll „Binnenhafen-Wohnzimmer“ genannt wird. „In Sachen erschwingliche Wohnraumangebote ist allerdings noch Luft nach oben“, findet unser Stadtteil-Guide.

Für unseren Rundgang haben wir uns mit unserem Begleiter direkt an der Fischhalle verabredet. An der Vorderseite des 1906 erbauten Gebäudes rumpelt wochentags der Lkw-Verkehr vorbei, im hinteren Bereich der Fischhalle bietet eine kleine Terrasse direkt am Wasser Möglichkeiten zum Entspannen. In ausrangierten Fischkisten blühen gerade Stiefmütterchen, die ihre Blütenköpfe in Richtung Sonne recken. Zweimal in der Woche wird in der Fischhalle ein Mittagstisch angeboten, sonntags Kaffee und Kuchen, außerdem stehen regelmäßig Konzerte, Lesungen und Ausstellungen auf dem Programm.



Karte: Scheerer (links), open street map (rechts)

In den Bildbeschreibungen auf Seite 15 können Sie anhand der Nummerierung erkennen, wo die Fotos aufgenommen wurden.

Filetstück gleich nebenan brach liegt. Auf dem langgezogenen Gelände, wo früher der Beach Club Harburg Parties veranstaltete, wuchern jetzt ungehemmt Löwenzahn und Giersch. Wir fragen uns, ob dort womöglich jemand in die Wildkräuterproduktion einsteigen will? Falsch. „Ursprünglich sollte an diesem attraktiven Standort ein weiterer Bürokomplex entstehen“, weiß unser Begleiter. Der Investor und jetzige Eigentümer des Grundstücks, womöglich ein Unternehmen aus den USA, ist offensichtlich bereits seit längerer Zeit nicht erreichbar. „Das ist das Traurige: Den Heuschrecken geht es leider nicht um eine positive Entwicklung für den Stadtteil und die dort wohnenden Menschen, sondern einzig um ihren Profit“, hat Werner Pfeifer im Laufe der Jahre, in denen er an diversen Ausschusssitzungen des Bezirks teilgenommen hat, immer wieder live miterlebt.

Mittlerweile sind wir an der Harburger Schleuse vorbei getuckert und passieren Hausboote in den verschiedensten Bauweisen. Die Bewohner haben es sich auf ihren Wohnschiffen mit Blumentöpfen, Lampions und Liegestühlen

gemütlich gemacht. Wir Landratten wollen von Pfeifer wissen, wie es sich so lebt auf dem Wasser. „Das ist schon etwas Besonderes, wenn man morgens vom Geschrei der Möwen und dem Blubbern von Schiffsmotoren geweckt und abends vom Rhythmus der Wellen in den Schlaf gewiegt wird“, schwärmt der Wohnschiffer. Als er vor rund 20 Jahren in den Binnenhafen zog, gab es dort rund etwa 400 Bewohner. Heute seien es ungefähr 4.000, schätzt unser Begleiter. Das sei eine Tendenz in die richtige Richtung, aber das Angebot an erschwinglichen Miet- und Sozialwohnungen sei deutlich zu niedrig.

Aber es tut sich etwas, wenn auch langsam: Die Hamburger Stadtentwicklungsbehörde hat kürzlich einen ersten Rahmenplanentwurf für das Gebiet am östlichen Hafenanrand von der Nartenstraße im Norden bis zum südlich gelegenen Harburger Zentrum vorgestellt. Geplant sind unter anderem mehrere fünf- bis achtstöckige Wohngebäude am östlichen Hafenanrand und eine grüne Promenade bis in die Harburger Innenstadt. Das „Quartier Maritim“ in der Harburger Schloßstraße bietet bereits jetzt 59 Wohnungen

und Penthäuser in Wassernähe. Auch im Bereich Veritas-kai und Karnapp, zwischen den alten Kontorhäusern am Kaufhauskanal, am westlichen Bahnhofskanal und in der Theodor-Yorck-Straße sind mehrere kleine Wohnsiedlungen entstanden. Den täglichen Kleinkram kaufen die Anlieger im Supermarkt am östlichen Bahnhofskanal ein. Restaurants, Bistros, Bäckereien, eine Apotheke, Kindergärten und Senioren-Wohnanlagen runden die Nahversorgung vor Ort ab. „Was im Binnenhafen fehlt, sind Cafés direkt am Wasser“, regt Pfeifer an.

bieten dort jetzt eine kleine Dauerausstellung an. Der obere Bereich des Harburger Schlosses ist in Mietwohnungen aufgeteilt.

Nachdem wir die Schlossinsel umrundet haben, kehren wir zurück zur Fischhalle. Nach dem Anlegen schlägt Werner Pfeifer vor, am Ende doch noch ein kleines Stück zu Fuß zu gehen. Er möchte uns zum Abschluss noch den „Kultur-Kiosk“ am Kanalplatz/ Ecke Blohmstraße zeigen. Die „Trinkhalle seit 1876“



1. Hotelurm, und ein Café in einem Fachwerkhaus: An der Grenze zur Harburger City liegt die Durchfahrtsstraße Karnapp (*oben links*);
2. Wohnen im Binnenhafen Harburg (*oben rechts*);
3. New-York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie: Historische Fabrikuine an der Ecke Neuländer Straße/Nartenstraße (*Mitte rechts*);
4. Der vermutlich älteste Kiosk Hamburgs: Der Kulturkiosk an der Blohmstraße (*Mitte*);
5. Stilechte Blumendeko auf der Fischhallen-Terrasse (*unten links*);
6. Binnenhafen-Wahrzeichen: Der gelbe Kulturkran am Lotsekai (*unten rechts*).

In der Zwischenzeit hat Werner Pfeifer das Boot in Richtung Schlossinsel gesteuert. Das als Harburger Schloss bekannte Gebäude an der Bauhofstraße lässt auf den ersten Blick weder auf eine Burg noch auf eine Schlossanlage schließen. Dabei gilt das Gebäude in seinem Kern als das älteste bauliche Zeugnis des heutigen Stadtteils Harburg. Im Frühjahr 2017 begannen Archäologen mit Grabungen, um Relikte der vermutlich tausend Jahre alten „Horeburg“ zu entdecken. Einen Gewölbekeller, der auf das Jahr 1440 datiert wird, haben Wissenschaftler vom Archäologischen Museum Hamburg und Stadtmuseum Harburg in seinen ursprünglichen Zustand zurückversetzt und

gilt als ältester Kiosk der Stadt Hamburg. „Früher gab es dort Pferdewurst, Pornos und Bier“, schmunzelt Pfeifer. Ein Verein verhinderte 2015 den geplanten Abriss der Bude und bietet seither auf der drei Quadratmeter kleinen Fläche wechselnde Ausstellungen und Konzerte.

„Zur kleinen Schwester der HafenCity wollen wir aber auf gar keinen Fall mutieren“, stellt Werner Pfeifer klar. Wenn überhaupt, dann möchten die Menschen aus dem Binnenhafen, dass ihr Stadtteil als eigenwilliger, frecher Verwandter der aufgebrelzten HafenCity wahrgenommen wird.



Schneller bauen...

# DRAT STRA

Vorfahrt für einen über  
Grafik: IBA Hamburg

**Z**u Jahresbeginn konnten Spaziergänger in Wilhelmsburg ganz Erstaunliches beobachten: Gewaltige „Verpflanzmaschinen“ gruben bis zu 30 Jahre alte – und entsprechend große – Bäume samt Wurzelwerk aus, um sie ein paar 100 Meter entfernt, an den Rathauswettern, wieder einzupflanzen. Neun Erlen und eine Stieleiche konnten nach Angaben der Internationalen Bauausstellung (IBA) auf diese Weise vor dem sicheren Tod durch die Baumsäge gerettet werden. Ziel war es, den ökologischen Wert der Bäume zu erhalten – auch wenn Großverpflanzungen nach wie vor eine heikle Angelegenheit sind und der Erfolg keineswegs gesichert ist. Um den Verdunstungsstress zu minimieren, haben die Bäume laut IBA daher anschließend einen Kronenschnitt

erhalten. Kay Gätgens, Geschäftsführer der IBA, sprach von einer „ökologisch, aber auch ökonomisch sinnvollen Aktion“. Im Rahmen der Quartiersentwicklung werde man solche Maßnahmen „zukünftig immer prüfen und hoffentlich auch umsetzen können“.

Das Wilhelmsburger Rathausviertel ist eines der drei großen Neubaugebiete auf der Elbinsel (neben dem Elbinselquartier und dem Spreehafenviertel), das die IBA im Auftrag der Stadt Hamburg derzeit entwickelt. Rund 1.900 Wohnungen sollen hier entstehen, mit den ersten fertigen Häusern wird in etwa vier Jahren gerechnet. Das Besondere: Ein Teil des circa 32 Hektar großen Areals dient als Projektfläche für den sogenannten „Hamburg-Standard“.

**IBA-P  
„Wilhel  
Rathausv  
Hamburg**



## ... an der ELN SSE

Von Christopher von Savigny



Für Radler: Die Grafik zeigt geplanten Radschnellweg an der Neuenfelder Straße. Hamburg GmbH/moka studio

## Projekt Hamburg „Standard- Standard“

Um die 10.000 Neubauwohnungen pro Jahr zu erreichen, die Hamburg nach wie vor als Ziel ausgibt, soll schneller, günstiger und einfacher gebaut werden können. Eine Trittschalldämmung für Balkon und Dachterrasse beispielsweise soll künftig wegfallen dürfen, Flure benötigen keine Fußbodenheizung mehr. Anstelle von teurem wasserundurchlässigem Beton im Keller (durchaus ein Argument in tiefliegenden Stadtteilen wie Wilhelmsburg) kann eine Drainageanlage zum Einsatz kommen. Weiterhin müssen nicht mehr alle Fenster per Feuerwehrdrehleiter erreichbar sein, normale Steckleitern reichen aus – auf diese Weise müssen weniger Stellflächen für große Einsatzfahrzeuge gebaut werden. Auch beim Thema Barrierefreiheit werden Abstriche gemacht: Beispielsweise muss nicht mehr in jedem Aufzug eine Krankentrage hineinpassen. Generell sollen bürokratische Vorgaben deutlich zurückgeschraubt werden.

Den „Hamburg-Standard“ hatte Bausenatorin Karen Pein im Februar dieses Jahres vorgestellt. Nach Angaben der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) fallen derzeit rund 4.600 Euro Baukosten pro Quadratmeter Neubau an. Ziel der BSW sei es, die Kosten um mindestens ein Drittel zu senken, also um 1.500 Euro. Laut Pein konnte die Behörde im Planspiel – siehe oben genannte Beispiele – sogar 2.000 Euro einsparen. Die Senatorin betonte jedoch, Hamburg-Standard bedeute nicht „Normhaus von der Stange“. An dem Projekt hatten laut Angaben der BSW 200 Fachleute und 100 Institutionen ein Jahr lang gefeilt. Es entstand die „Initiative kostenreduziertes Bauen“, die den Planern und Bauherren begleitend zur Seite stehen soll. Die Einsparung von 2.000 Euro pro Quadratmeter setzt sich zusammen aus 600 Euro im Bereich Baukonstruktion und Gebäudetechnik, 1.000 Euro für den Verzicht auf bautechnische Elemente sowie 400 Euro im Bereich Planung und Genehmigung.

Laut IBA-Pressesprecher Arne von Maydell sollen die ersten Häuser Mitte 2029 stehen. „Zuvor müssen jedoch die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen umgesetzt werden.“ Der Hamburg-Standard-Anteil liegt bei 35 Prozent der Gesamtfläche. „Die Konzeptausschreibungen gehen frühestens Mitte des Jahres raus“, so von Maydell. Der übrige Teil des Areals wurde vorvermarktet – hier bauen unter anderem die SAGA, das Studierendenwerk sowie „Fördern & Wohnen“. Auf dem Hamburg-Standard-Drittel muss die Vorgabe für günstiges und einfaches Bauen eingehalten werden, auf der übrigen Fläche kann man ihr nachkommen, muss es aber nicht. „Wir hoffen natürlich

darauf, dass der Hamburg-Standard Schule macht“, sagt von Maydell. Insgesamt entstehen in Wilhelmsburg innerhalb der nächsten Jahre rund 4.800 Wohnungen, davon 20 Prozent für Baugemeinschaften. Um Bauland zu schaffen, wurde unter anderem die Wilhelmsburger Reichsstraße nach Osten neben die dortigen Bahngleise verlegt.

2024 hatte der Senat die Hamburgische Bauordnung überarbeitet und verschlankt. Nun müssen Neu- und Umbauten kleinerer Häuser nur noch angezeigt werden. Meldet sich das Amt nicht innerhalb von zwei Monaten zurück, gilt der Antrag als genehmigt. Bei Aufstockungen um eine Etage entfällt die Fahrstuhlspflicht. Bei guter Anbindung des Grundstücks durch Bus und Bahn müssen weniger Parkplätze gebaut werden. Um Wartezeiten zu verkürzen, soll der Austausch mit dem Bauamt deutlich vereinfacht werden. Auch bundesweit gab es Änderungen: So soll das Aufstellen von Bebauungsplänen laut neuem Baugesetzbuch künftig nur noch ein Jahr statt wie bisher zwei bis drei Jahre dauern. Ebenso beschlossen wurde ein vereinfachter Umweltprüfbericht.

Ebenso wenig scheint gesichert, ob der schnellere und günstigere Wohnungsbau tatsächlich für günstigere Mieten sorgen wird. Hamburgs Bürgermeister Peter Tschentscher sprach in dem Zusammenhang von „weiteren 100.000 Wohnungen“, die nötig seien, um eine spürbare Entlastung zu bringen. Bei 10.000 Wohnungen jährlich würde man also noch zehn Jahre darauf warten müssen.

Hohe Mieten entstehen auch und insbesondere durch Spekulation mit Baugrund – wie im Fall des Holsten-Areals in Altona. Nach mehrfachem Weiterverkauf hatte sich der Verkehrswert der rund 8,6 Hektar großen Fläche von ursprünglich 45 Millionen Euro auf zeitweise 364 Millionen Euro hochgeschraubt, ohne dass in der Zwischenzeit eine Bautätigkeit zu erkennen gewesen wäre. Mit „Strafzinsen“ auf bauliches Nichtstun sowie höheren Hebesätzen für unbebaute, baureife Grundstücke will die Stadt dem nun einen Riegel vorschieben. „Vorkaufsrecht, Baugebot, Grundsteuer C und Erbpacht machen brachliegende Grundstücke teuer, aber Wohnen günstig“, sagt der Bürgerschaftsabgeordnete und Stadtentwicklungsexperte der SPD, Mithat Capar, „solange Politik den Bebauungsplan nicht ändert, bleibt ein Areal wie das Holsten-Gelände schlicht Industriegebiet“. Wer Wohnungen wolle, müsse sich zuerst auf klare Quoten, Fristen und Mietobergrenzen mit Stadt und Bezirk einigen.

# Neue Hamburger Miet

## Unwirksame Indexmietklausel: Mieter kann zu viel gezahlte Miete zurückfordern

„Die Parteien vereinbaren eine Mietanpassung an die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex ab Dezember 2003.“ Mit der Wirksamkeit dieser Indexmieterhöhungsklausel hatte sich das Amtsgericht Hamburg-Altona zu befassen. Laut der gesetzlichen Regelung ist eine Indexmieterhöhung frühestens ein Jahr nach Mietvertragsbeginn möglich. Der Mieter war daher der Ansicht, dass aus der Vertragsklausel nicht hinreichend deutlich hervorginge, dass der Vermieter nicht bereits schon wenige Monate nach Vertragsbeginn, mithin im Dezember 2003, zu einer ersten Indexmieterhöhung berechtigt gewesen sei. Die Vermieterin widersprach dem Einwand und wies darauf hin, dass die Indexmieterhöhungsmöglichkeit individuell mit dem Mieter vereinbart worden sei. Dies sah das Gericht anders. Da es zumindest Zweifel gab, wie die Vertragsklausel auszulegen sei, gingen diese Unsicherheiten zulasten der Vermieterin. Laut Gesetz müssen Indexmieten jeweils ein Jahr unverändert bleiben. Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters ist unwirksam. Da die Vertragsklausel nichtig war, konnte der Mieter berechtigterweise die aufgrund bereits erfolgter Indexmietanpassungen erhöhten Nettokaltmieten anteilig zurückfordern. Keine Relevanz hatte hierbei, dass der Mieter die Miete nicht unter Vorbehalt einer Rückforderung hinsichtlich der vermeintlich unwirksamen Mietzahlungen gezahlt hatte. Dies schloss seinen Rückforderungsanspruch nicht aus.

**Amtsgericht  
Hamburg-Altona,  
Urteil vom  
21. Dezember 2024,  
315b C 220/23  
Mitgeteilt von den  
Rechtsanwälten  
Steins &  
Schadendorff**

**Dieser Fall zeigt, wie wichtig es für Mieterinnen und Mieter ist, ihre Rechte bei unklaren oder zweifelhaften Klauseln im Mietvertrag zu kennen. Das Gericht hat entschieden, dass eine Indexmietklausel unwirksam ist, wenn sie keine eindeutigen Regelungen zum Zeitpunkt der Mieterhöhung enthält. Besonders bei Indexmieten gilt, dass Erhöhungen frühestens nach einem Jahr zulässig sind. Eine abweichende Vertragsregelung ist unwirksam und Mieterinnen und Mieter können die zu viel gezahlte Miete zurückfordern.**

## Unordentliche Wohnung allein rechtfertigt keine fristlose Kündigung

Eine Vermieterin warf ihrer Mieterin vor, die Wohnung verwahrlosen zu lassen und kündigte das Mietverhältnis fristlos. Die Mieterin zog nicht aus, weshalb die Vermieterin auf Räumung klagte. Das Gericht konnte die für eine fristlose Kündigung notwendige schwerwiegende Vertragsverletzung nach einer Beweisaufnahme nicht bestätigen. Das Gericht wies vielmehr darauf hin, dass die Wohnung als persönlicher Lebensraum grundsätzlich der freien Gestaltung der Mietparteien unterliege. Die Mietparteien können die Mietsache insoweit nach Ihrem Geschmack gestalten, auch wenn dies nach außen als chaotisch oder ausgesprochen unordentlich erscheinen mag. Selbst in einem unaufgeräumt, an der Grenze zur Verwahrlosung liegenden Zustand der Wohnung ist noch keine Pflichtverletzung der Mieterseite zu sehen. Es bedarf für

**Das Gerichtsurteil des Amtsgerichts Hamburg zeigt, dass die Wohnung als persönlicher Lebensraum unter der Gestaltungshoheit des Mieters steht. Solange keine Gefahr für die Bausubstanz besteht oder andere Mieterinnen und Mieter belästigt werden, können Vermieterin oder Vermieter keine sofortige Kündigung aus-**

Zusammengestellt und bearbeitet von  
Rechtsanwältin Dr. Lisa Marie Rödel.  
Hinweis der Redaktion:  
Die Urteile sind, soweit nicht  
anders angegeben, rechtskräftig.



sprechen. Rechtlich gesehen ist die Unordnung kein ausreichender Grund, um das Mietverhältnis zu beenden. Mietparteien können ihre Wohnung nach ihren Vorstellungen gestalten, solange keine konkreten Gefährdungen vorliegen.

eine Kündigung vielmehr der Verletzung schützenswerter Interessen der Vermieterseite. Ansatzpunkte sind hierbei das allgemeine Rücksichtnahmegebot oder auch die Beeinträchtigung oder Gefährdung der Mietsache. Dies ist insbesondere bei Gefahren für die Gebäudesubstanz oder Belästigungen anderer Bewohner und Bewohnerinnen des Gebäudes anzunehmen. Diese Voraussetzungen waren hier nicht erfüllt. Das Gericht war nach einer Beweisaufnahme davon überzeugt, dass von der durch die Mieterin vorgenommenen Nutzung der Wohnung keine Gefährdung der Gebäudesubstanz ausgeht. Das Mietverhältnis war somit durch die fristlose Kündigung nicht wirksam beendet worden, sondern vielmehr in unbefristeter Form fortzuführen.

**Amtsgericht  
Hamburg, Urteil  
vom 21. März 2025,  
49 C 551/24**

**Mitgeteilt von  
Rechtsanwalt  
Christoph Rudyk**

## Wichtige Hinweise zur korrekten Mängelanzeige und Mietminderung bei undichten Fenstern

Das Urteil des Amtsgerichts Schwarzenbek unterstreicht, wie wichtig eine ordnungsgemäße Mängelanzeige ist. Mietparteien sollten darauf achten, Mängel detailliert, schriftlich und gegenüber der Vermieterseite anzuzeigen, um ihre Rechte auf Mängelbeseitigung und gegebenenfalls Mietminderung zu sichern. Es zeigt auch, dass bei erheblichen Mängeln wie undichten Fenstern eine Mietminderung von 15 Prozent der Bruttowarmmiete gerechtfertigt sein kann.

Die Mietwohnung wies bei Regen und windreicher Witterung undichte Fenster auf. Die Mietparteien wiesen auf den Mangel hin und machten in der Folge von ihrem Recht auf Mietminderung Gebrauch. Die Vermieterin widersprach der Minderung und forderte die Mietdifferenz schließlich gerichtlich ein. Das Gericht wies in seiner Urteilsbegründung insbesondere auf die Voraussetzungen hin, die an eine Mängelanzeige durch die Mietparteien zu stellen sind. Eine Mängelanzeige gegenüber einem Hausmeister, wie dies hier erfolgt war, ist nur dann ausreichend, wenn der Hausmeister als Empfangsvertreter oder Empfangsbote der Vermieterseite anzusehen ist. Hierbei ist ausschließlich die Tatsache, dass die Vermieterin einen Hausmeister beschäftigt nicht ausreichend, um auf eine entsprechende Empfangsvollmacht beziehungsweise Empfangsboten-Stellung des Hausmeisters schließen zu lassen. Eine WhatsApp-Nachricht kann ebenfalls nicht als ausreichende Mängelanzeige gewertet werden. Eine Mängelanzeige muss vielmehr dem Vermieter oder der Vermieterin zugehen. Die Regelungen des Mietvertrags sind ausschlaggebend. Die Mietparteien sind ab dem Zeitpunkt der Mängelanzeige bei der Vermieterseite berechtigt, eine Mietminderung für erhebliche Mängel geltend zu machen. Eine zusätzliche angemessene Beseitigungsfrist, wie dies hier von der Vermieterin behauptet worden ist, musste nicht abgewartet werden. Das Gericht sah in der Höhe eine Herabsetzung der Gesamtmiete um 15 Prozent als angemessen an. Es wurde in diesem Zusammenhang berücksichtigt, dass sich der Mangel nicht dauerhaft, sondern insbesondere nur bei Regenwetter auswirke. Da die Mieter den Mangel wirksam gegenüber der Vermieterin erst später angezeigt hatten, konnten sie nicht unmittelbar ab Kenntnis des Mangels eine Mietminderung geltend machen. Sie waren zudem von einer zu hohen Minderungsquote ausgegangen, sodass sie verpflichtet waren, den anteiligen Mietbetrag an die Vermieterin zu zahlen. Die Zahlungsklage der Vermieterin hatte somit zum Teil Erfolg.

**Amtsgericht  
Schwarzenbek,  
Urteil vom 9. April  
2025, 43 C 530/24**

**Mitgeteilt von  
Rechtsanwalt  
Lutz Witt**

# BGH

## URTEILE

### Nº. 88



Mit seinen mietrechtlichen Urteilen trägt der Bundesgerichtshof (BGH) zur Klärung strittiger Auslegungsfragen und zur Vereinheitlichung der Rechtsprechung bei. Stefan Schmalfeldt, Leiter der Rechtsabteilung des Mietervereins, erläutert kritisch, welche praktische Bedeutung aktuelle Grundsatzurteile für Mieter und Vermieter haben.

## Mieterhöhung für Wohnung und Stellplatz bei einheitlichem Mietvertrag

Der Vermieter verlangte unter Bezugnahme auf den Münchner Mietenspiegel eine Erhöhung der Kaltmiete für die Wohnung um 117,36 auf 1180,29 Euro sowie für den Stellplatz von 50 um 7,15 auf 57,50 Euro unter Bezugnahme auf den Münchner Mietenspiegel. Für den Stellplatz erfolgte hierbei ein Verweis auf vier vergleichbare Stellplätze zu einer Miete in Höhe von jeweils 60 bis 86 Euro. Die Mieterseite verweigerte die Anerkennung der Mieterhöhung, sodass der Vermieter Klage auf Zustimmung einlegte. Nachdem das Amtsgericht die Mieter lediglich auf die erbetene Zustimmung zur Mieterhöhung für die Wohnung verurteilte, hatte die Vermieterseite vor dem Landgericht auch Erfolg hinsichtlich der gleichzeitig verlangten Erhöhung für den Stellplatz.

Auch der BGH kommt zu dem Ergebnis, dass ein einheitliches Mietverhältnis mit Schwerpunkt der Wohnraumnutzung vorliegt, sodass die Regelungen der Mieterhöhung für Wohnraum anzuwenden seien. Die im Mietvertrag enthaltene Angabe der auf den Stellplatz anfallenden Miete sei lediglich eine Offenlegung der von der Vermieterseite vorgenommenen Kalkulation für die erhobene Miete. Bei der Feststellung, ob ein Mietverhältnis schwerpunktmäßig über Wohnraum vorliege, sei insoweit auf den gewollten Nutzungszweck abzustellen. Neben der 93,67 Quadratmeter großen Wohnung erfolgte lediglich die Anmietung des Stellplatzes, sodass die Wohnraumnutzung erkennbar überwiege und daher eine einheitliche Mieterhöhung über den Mietenspiegel erfolgen könne. Hierbei spiele es für die materielle Wirksamkeit der Erhöhung keine Rolle, ob im Rahmen der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete der Stellplatz als Wohnwert steigerndes Merkmal bewertet werde oder – wie vorliegend – die für den Stellplatz erfolgte Mietanhebung über Vergleichsmieten anderer Stellplätze begründet werde. Die geforderte Miete für den Stellplatz von 57,50 Euro könne jedenfalls für München als evident ortsüblich angesehen werden. Zudem liege der geforderte Mietzins für die Wohnung sowie Stellplatz auch noch unterhalb des Mietenspiegels für Wohnungen ohne Stellplatz.

**Kommentar:** Die Entscheidung ist praxisgerecht. Die Ausweisung einer Miete für den Stellplatz im Wohnraummietvertrag erfolgt nicht selten aus Transparenzgründen. Auch hätte im Mietvertrag die Nettomiete für den Stellplatz ohnehin nicht extra ausgewiesen sein müssen. Sodann hätte die Wohnraummiete entsprechend höher gelegen und künftige Mietanpassungen unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale, wie hier einschließlich eines Stellplatzes, ohnehin erfolgen können. Entscheidend ist daher lediglich die begründete Feststellung der Angemessenheit der Mieterhöhung für Wohnung und Stellplatz.

Beschluss vom 22. Oktober 2024 – VIII ZR 249/23

## Kollusion zwischen Vertreter des Vermieters und der Mieterseite

Die Mieterin lebt seit 2017 in einer 177 Quadratmeter großen Wohnung für eine Kaltmiete von 600 Euro. Diese sollte erst ab September 2018 gezahlt werden, da sie die Wohnung zu renovieren hatte. Nach vier Jahren erfolgte die Kündigung, da der frühere Geschäftsführer wegen Verkaufsabsichten nicht befugt gewesen sei, den Vertrag, insbesondere zu einer niedrigen Miete, abzuschließen. Nachdem die Familie nicht auszog, reichte die Vermieterin Klage ein. Das Amtsgericht wies diese ab. Das Land-

**Kommentar:** Die Mietenden können auch bei einer sehr niedrigen Miete auf die Wirksamkeit des Vertrags vertrauen, soweit das pflichtwidrige Handeln des Vertreters

des Vermieters ihnen nicht bewusst ist oder sich hätte unmittelbar aufdrängen müssen. Zudem müsse sich dieses überhaupt konkret feststellen lassen.

Insoweit reicht eine unter Umständen bestehende Mitwisserschaft Dritter beziehungsweise lediglich die Vermutung eines Missbrauchs einer Vertretungsmacht jedenfalls nicht aus. Auch liegt die Beweislast für eine erfolgreiche Anfechtung des Mietvertrags wegen interner Missstände regelmäßig auf der Vermieterseite.

Urteil vom 26. März 2025 –  
VIII ZR 152/23

gericht hingegen befand, dass der Mietvertrag aufgrund sittenwidrigen Zusammenwirkens zulasten der GmbH zwischen dem Lebensgefährten der Mieterin und dem Geschäftsführer des Vermieters unwirksam sei. Die Vereinbarung einer so niedrigen Miete sei auch bei ausstehenden Renovierungen ein Verstoß gegen die guten Sitten. Zudem sei dem Lebensgefährten der Mieterin bekannt beziehungsweise grob fahrlässig unbekannt gewesen, dass der Geschäftsführer nicht zum Abschluss eines solchen Vertrags befugt war. Dieses Wissen sei der Mieterin zuzurechnen.

Der Bundesgerichtshof hält diese Bewertung für unzureichend. Der Vertretene könne sich zwar grundsätzlich auf die Unwirksamkeit des Vertrags berufen, wenn der Vertragspartner den Missbrauch erkannt hatte oder hätte erkennen müssen. Das Landgericht habe jedoch nicht festgestellt, dass die Mieterin mit dem Geschäftsführer zulasten des Vermieters zielgerichtet zusammenwirken wollte. Ebenso sei nicht ersichtlich, dass sie Kenntnis über Begleitumstände oder Absprachen zwischen Geschäftsführer und Lebensgefährten hatte. Auch eine Zurechnung des Wissens ihres Lebensgefährten sei abzulehnen. Dieser sei weder als ihr Vertreter aufgetreten noch habe er nachweislich in ihrem Namen gehandelt. Dass das Paar mit Kindern die Wohnung beziehen wollte, reiche nicht für ein Vertretungsverhältnis. Auch eine niedrige Miete allein lasse nicht darauf schließen, dass der Mieterin die fehlende Befugnis des Geschäftsführers hätte bekannt sein müssen. Sie musste zudem noch renovieren.

## Schlüsseleinwurf kann Verjährungsbeginn vermietetseitiger Ansprüche auslösen

**Kommentar:** Die Entscheidung ist auch für Wohnraummietverhältnisse bedeutsam, zumal die Verjährungsregelung auch hier gilt. Teilweise erfolgt auch hier die Übergabe bereits vor Mietende, insbesondere in den Fällen, in denen die Mieterseite schon umgezogen ist und daher kein Interesse mehr am weiteren Besitz der bisherigen Wohnung hat. Hier haben die Richter nochmals Klarheit geschaffen, dass die halbjährige Verjährung – unabhängig des Rücknahmewillens der Vermieterseite – bereits vor Mietende beginnen kann. Regelmäßig dürfte ohnehin dieser Zeitraum für eine Klärung eventuell noch bestehender Ansprüche ausreichend sein..

Urteil vom 29. Januar 2025 –  
XII 96/23

Der Gewerbemietler hatte seinen Mietvertrag im März 2020 gekündigt, wobei das Mietverhältnis formal noch bis zum 4. Juni 2021 lief. Der Mieter räumte das Objekt jedoch zum 31. Dezember 2020 und warf die Schlüssel in den Hausbriefkasten des Vermieters. Dieser war mit einer vorzeitigen Mietbeendigung nicht einverstanden und für die Entgegennahme der Schlüssel daher nicht empfangsbereit.

Der Vermieter machte per Mahnbescheid im August 2021 die noch ausstehenden Mieten sowie auch Instandsetzungskosten in Höhe von über 32.000 Euro geltend. Das Landgericht sprach ihm zwar die noch offenen Mieten zu. Den Schadensersatzanspruch hielt das Gericht jedoch für verjährt.

Der BGH schließt sich dieser Ansicht an. Vorliegend sei die sechsmonatige Verjährungsfrist, die mit dem Rückerhalt des Mietobjekts beginne, verstrichen. Der Verjährungsbeginn mietrechtlicher Ersatzansprüche ist nach der gesetzlichen Regelung der Zeitpunkt, an dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält. Es käme lediglich auf die zugunsten des Vermieters eingetretene Änderung der Besitzverhältnisse unter gleichzeitiger vollständiger und unzweideutiger Besitzaufgabe durch die Mieterseite an. Sodann sei der Vermieter in der Lage, sich ein ungestörtes und mithin umfassendes Bild von dem Mietobjekt, insbesondere hinsichtlich eingetretener Verschlechterungen, zu machen. Spätestens nach dem Vorfinden des Schlüssels im Briefkasten sei der Besitz der Räumlichkeiten in vollem Umfang auf ihn übergegangen. Nach der gesetzlichen Regelung stehe einer Rückgabe des Objekts vor Mietende, und daher auch ein früherer Verjährungsbeginn, nichts im Wege. Dass dem Vermieter die Rückgabe trotz schriftlicher Proteste aufgedrängt wurde, sei unerheblich. Für einen wirksam erfolgten Besitzübergang sei lediglich ein Besitzwille des Vermieters erforderlich. Die lediglich geäußerte Rücknahmeverweigerung bedeutete nicht, dass ein genereller Besitzwille gefehlt habe. Vielmehr sei es offenkundig in seinem Interesse, dass stets jemand Besitz an den Räumen habe. Zudem habe er den Schlüssel in der Folgezeit behalten.

# FLÜCHTLINGSHERBE IM VILLENVIERTEL?



Foto: Scheerer

Der Park+Ride-Platz am S-Bahnhof Hochkamp steht für die Unterbringung Geflüchteter nach Einspruch des Vereins Hochkamp nicht zur Verfügung.

**E**in kleiner, fast unbekannter Verein sorgte kürzlich bundesweit für Furore. Der Verein Hochkamp legte seinen Einspruch gegen Senatspläne ein, auf einer Park+Ride-Fläche nahe der S-Bahnstation Hochkamp in Osdorf eine Flüchtlingsunterkunft zu errichten, obwohl das Gelände der Stadt gehört. Der Verein berief sich bei seiner Entscheidung auf die sogenannte Hochkamp-Klausel, wonach in dem Gebiet, das Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhundert entstand, nur Villen gebaut werden dürfen. Über die Einhaltung der Klausel, die sich die Villeneigentümer 1918 sicherten und als Grunddienstbarkeit in den Grundbüchern eintragen ließen, wacht eben jener Verein.

Hochrangige Sozialdemokraten schäumten vor Wut. „Es ist absurd, dass eine als Parkplatz aus-

gewiesene städtische Fläche aufgrund eines mehr als hundert Jahre alten Privilegs nicht für eine temporäre Nutzung zum Wohl aller Hamburger und Hamburgerinnen genutzt werden kann“, schimpfte SPD-Fraktionschef Dirk Kienscherf. „Die SPD-Fraktion Hamburg kritisiert diese unsolidarische und unhanseatische Haltung von einigen der vermögendsten Hamburgerinnen und Hamburger zulasten einer ausgewogenen und ausreichenden Verteilung von Geflüchteten in unserer Stadt.“

Die christdemokratische Opposition pocht hingegen auf die Rechtslage. „Schuldzuweisungen und Beschimpfungen gegenüber den Mitgliedern des Vereins Hochkamp e.V. sind auf jeden Fall kein adäquates Mittel zur Lösung der Probleme bei der Flüchtlingsunterbringung“, positionierte sich die stellvertretende Vorsitzende ihrer Bürgerschaftsfraktion, Anke Frieling (CDU). „In

**NEIN DANKE!**

**Die Bewo  
Hochkam  
verhinde  
platz-Um**

RGE

NI  
KE!

Von Reinhard Schwarz

hner des  
ps  
rn Park-  
nutzung

diesem Fall haben sich die Mitglieder des Vereins nach gründlicher Abwägung entschieden, keinen Präzedenzfall zu schaffen. Das ist ihr gutes Recht.“ Der Verein selbst hält sich indes hanseatisch-bedeckt, eine schriftliche Anfrage des MieterJournals bei einem Mitglied des Vorstands blieb unbeantwortet.

Laut Wolfgang Arnhold, Sprecher der Sozialbehörde, habe es am 2. April eine Versammlung mit Mitgliedern des Hochkamp-Vereins gegeben, bei der Vertreter der Behörde die Senatspläne vorstellten. „Die Gesprächsatmosphäre war dabei ruhig, und es fand eine sachliche Diskussion der Überlegungen mit den Mitgliedern des Vereins statt. Im Anschluss hieran kam es zur Abstimmung, bei der sich keine Mehrheit für die Schaffung eines Standortes finden konnte“, so Arnhold. Damit war das Projekt Flüchtlingsherberge im Villenviertel gestorben.

Doch was sagen eigentlich Vertreter der „Zivilgesellschaft“ vor Ort, wie etwa die Kirchen? Die örtlichen Kirchen hüllen sich in Schweigen. Der Hochkamp gehöre nicht mehr zu ihrem Gemeindegebiet, lautete auf Anfrage die Antwort bei der St. Simeon Kirche Alt-Osdorf. Bei der eigentlich „zuständigen“ evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Nienstedten (Elbchaussee) erklärt der dortige Pastor, das Thema Hochkamp sei bisher in der Gemeinde nicht diskutiert worden. Bei einer Anfrage bei der (freikirchlichen) Christengemeinschaft Hamburg-Blankenese hieß es ebenfalls, der Bereich Hochkamp gehöre nicht zu ihrem Einzugsgebiet, man könne sich daher nicht äußern. Immerhin: Der „zuständige“ Bürger- und Heimatverein Nienstedten e.V. hatte sich „solidarisch“ mit dem Plan einer Flüchtlingsunterkunft auf einem Parkplatz beim Botanischen Garten in Klein Flottbek erklärt, so der stellvertretende Vorsitzende Jürgen Pfuhl. Zum Thema Hochkamp könne man sich nicht äußern, dazu gebe es noch kein Votum der Mitglieder.

Und was meinen die Anwohner des Hochkamps? Eine – nicht repräsentative – Straßenumfrage ergab ein Verhältnis von 1:5: Fünf Befragte lehnten demnach eine Flüchtlingsunterkunft am Standort ab, lediglich eine Person befürwortete den Bau. Hauptargument gegen die Unterkunft: Die Menschen im Stadtteil bräuchten den Parkplatz. „Ich bin absolut dagegen: Der Parkplatz wird benötigt für die Leute hier im Stadtteil“, sagt Gerd Ellerbroek. „Abgesehen davon passt ein Flüchtlingsheim hier absolut nicht hin.“ Anwohner Sandro Spitzenberg meint: „Der Parkplatz wird gebraucht. Die Idee einer Flüchtlingsunterkunft ist gut, passt aber nicht hierher, vielleicht eher in Richtung Wedel.“

Eine Beamtin, die ihren Namen nicht in der Zeitung lesen will, meint: „Ich finde es gut, wenn hier ein Flüchtlingsheim hinkäme. Auch weil es ein Ort ist, der der Stadt gehört.“ Nicht nur die armen, sondern auch die reichen Stadtteile müssten ihren Beitrag zur Unterbringung von Geflüchteten leisten. Anwohner Olaf Jacobson zeigt sich nachdenklich, wägt ab, fürchtet aber um die Sicherheitslage vor Ort: „Meine Frau geht hier auch abends zur S-Bahn.“ Dass mit einer möglichen Unterkunft am Hochkamp ein „Präzedenzfall“ geschaffen werde, hält er aber für ein „vorgeschobenes Argument“. „Viele befürchten wohl eher einen Wertverlust ihrer Grundstücke.“

## EIGENTUM VERPFLICHTET

**Kommentar von Dr. Rolf Bosse,  
Vorsitzender des Mietervereins zu  
Hamburg**

„Ich kenne nicht die gesamte Klausel, sodass ich nicht sagen kann, wie sie gestaltet ist und auf Basis welchen Rechts der Verein für sich in Anspruch nimmt, Planungen in der Siedlung absegnen oder ablehnen zu können. Ich gehe aber davon aus, dass Bezirk und Senat die Regelungen sorgfältig geprüft und so bewertet haben, dass sie auch heute noch gültig sind und die Verwaltung wirksam binden.“

Wenn dem so ist, erzeugt eine derartige Regelung heutzutage ein erhebliches Störgefühl. Das Grundgesetz stellt fest, dass das Eigentum sozialpflichtig ist, und damit steht für mich die Rechtmäßigkeit der gesamten Klausel infrage, wenn sie es erlaubt, dass sich Eigentümer vor ihrer sozialen Verantwortung drücken können.

Nun mag es sein, dass die Politik die Auseinandersetzung mit den einflussreichen Persönlichkeiten, die in der Siedlung schalten und walten, scheut. Eine solche Auseinandersetzung ist aber erforderlich, um zu klären, ob die Regelungen noch mit heutigem Demokratieverständnis und Gleichbehandlungsgrundsätzen vereinbar sind.

Milieuschutzregelungen schränken die Handlungsfähigkeit privater Eigentümer zum Wohle übergeordneter städtebaulicher und sozialer Interessen ein. Die Hochkamp-Klausel schützt Eigentümer vor Maßnahmen, die aus Gründen übergeordneter städtebaulicher oder sozialer Interessen beabsichtigt sind. Insofern fehlt hier die Vergleichbarkeit. Aber auch eine Milieuschutzregelung muss und wird gerichtlich überprüft. Es erscheint sachgerecht, dies auch für die Hochkamp-Klausel zu tun. Da ist der Bezirk am Zug.“

# DIE STRASSEN HAMBURGS SIND SEIN THEMA

Christian Hinkelmann,  
Mobilitätsexperte  
und Podcast-Berater

Von Volker Stahl

Er hat sich als Autofahrer, Radler, Fußgänger und Nutzer des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) über Staus, schlecht gesicherte Wege, Stolperfallen und ausgefallene Züge zimal geärgert. Was lag also näher, als ein Internetportal zu gründen, das sich informativ und konstruktiv mit der Mobilität in der Hansestadt beschäftigt? Hilfreich zur Realisierung dieses Vorhabens war, dass Christian Hinkelmann ein erfahrener Medienschaffender ist.

Die Straßen, Wege und Schienen von Hamburg sind sein Thema, der ÖPNV liegt ihm besonders am Herzen. Schon als Kind faszinierte ihn die Eisenbahn. Als im Jahr 2010 in der Stadt um die Wiedereinführung der Straßenbahn gerungen wurde, schlug Hinkelmanns Stunde: „Mir kam die Idee, meinen Medienberuf und meine private Leidenschaft für das Thema Bahn zu kombinieren und ein lokales Newsportal zu Bahnthemen in Hamburg und Umgebung ins Leben zu rufen.“ Das Projekt sei überraschend gut angekommen, freut sich der 47-Jährige. Der Erfolg war nach kurzer Zeit so groß, dass sich sein Themenfokus immer mehr erweiterte und heute sämtliche Mobilitätsformen in Hamburg abdeckt, wobei er auf Nachhaltigkeit besonders großen Wert legt.

Wer meint, das Thema Mobilität sei nicht besonders aufregend, dem widerspricht der studierte Soziologe und Musikwissenschaftler vehement: „Es ist hochemotional: Parkplatzsuche, überfüllte Züge, Stau, steigende Benzin- und Fahrkartenpreise, U-Bahnbau vor der eigenen Haustür – das wird zu Hause in der Familie, im Freundes- und Kollegenkreis mit großer Leidenschaft diskutiert.“ Und auf seiner Website [nahverkehrshamburg.de](http://nahverkehrshamburg.de). Dort wird über „Massenbetrug beim Deutschlandticket“, hilfreiche Verkehrs-Apps oder den Einsatz neuer S-Bahn-Züge hintergründig und ausführlicher als in anderen Medien berichtet. Weitere Beiträge gewähren einen Rückblick in die Hamburger Mobilitätsgeschichte: So spürt Hinkelmann in der Story „Als Güterzüge von Lastwagen mitten durch Ottensen gezogen wurden“ alte Gleisanlagen auf – an der Borselstraße beispielsweise. Doch die meisten Texte auf der Website sind nur angeteasert, rund 95 Prozent verbergen sich hinter der Bezahlschranke. „Jetzt weiterlesen und Wissensvorsprung holen!“, heißt es dann. Rund 1.000 Interessierten ist das 8,90 Euro monatlich wert, denn so viel kostet ein Einzelabo. Auch NGOs, Parteien und Medienhäuser nutzen den Service.

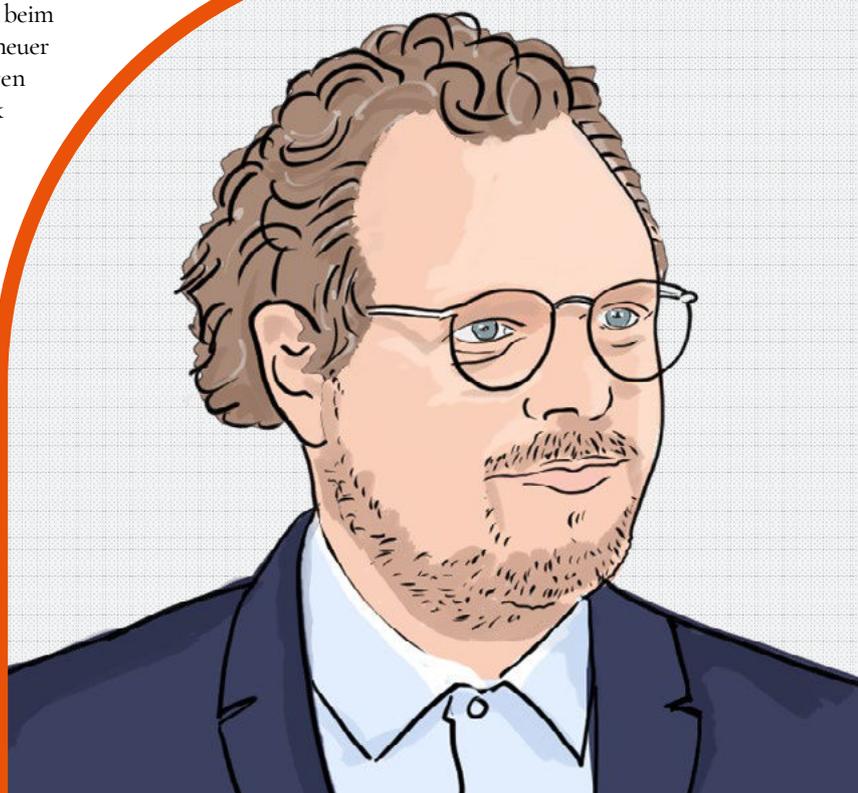
Nach dem Studium arbeitete Hinkelmann bei Antenne Bayern und dem NDR als Moderator, Nachrichtenpresenter, Morningshow-Producer und Innovationsmanager, zuletzt als Redakteur und Podcast-Verantwortlicher bei

der *Tagesschau*. Seit 2023 ist er neben seiner journalistischen Arbeit als Podcast-Berater tätig.

Sogar der HVV und die Hamburger S-Bahn, also Objekte von Hinkelmanns kritischer Berichterstattung, nutzen das Internetportal, dessen Ziel es ist, „dass Mobilität für die Menschen in Hamburg wirklich besser wird“. Der erste Schritt dorthin sei eine „fundierte und faktenbasierte Diskussionsgrundlage, unabhängig vom Marketing-Dauerfeuer von Verkehrsunternehmen, Politik und Lobbygruppen“, betont Hinkelmann, der mit Datenanalysen und dem Aufzeigen von oft unsichtbaren Zusammenhängen vor allem verständlich informieren möchte. Seine Heimatstadt sieht der gebürtige Hamburger dabei auf einem guten Weg: „Seitdem Anjes Tjarks im Amt ist, ist Hamburgs Verkehr an vielen Punkten spürbar besser geworden.“ In vielen Straßen seien die Flächen nun fairer an die tatsächliche Nutzung durch Auto-, Bus-, Rad- und Fußverkehr angepasst, das HVV-Angebot habe sich verbessert, der Autoverkehr abgenommen, ohne dass es einen großen Aufschrei in der Bevölkerung gegeben habe.

Wenn Hinkelmann sich mal nicht mit seinem Lieblingsthema beschäftigt, flaniert er entlang des Südufers der Elbe, ist mit seinem Boot auf der Mecklenburgischen Seenplatte unterwegs oder frönt seinem Hobby, der Fotografie.

Illustration: Scherer



# STARK FÜR HAMBURGS MIETER

Von  
Anna  
Salewski



Foto: Salewski

Der Vorstand des Mietervereins mit DMB-Spitze und Senatorin Karen Pein.

Rund 200 Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg sind der Einladung zur diesjährigen Mitgliederversammlung gefolgt. Die Veranstaltung, im großen Saal der Handwerkskammer, war geprägt von konstruktivem Austausch, langjährigem Engagement und einem klaren Bekenntnis zur weiteren Stärkung des Mieterschutzes in der Hansestadt.

In ihrem Grußwort würdigte Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein die Rolle des Mietervereins als „wichtige Stimme der Mieterinnen und Mieter“ und betonte die Bedeutung einer engen Zusammenarbeit zwischen Politik und Mieterschutzorganisationen.

Der Geschäftsbericht des Vorsitzenden Dr. Rolf Bosse informierte umfassend über die Entwicklung und Projekte des Mietervereins seit der letzten Mitgliederversammlung im Jahr 2022. Besonders hervor hob er den personellen Generationenwechsel in der Rechtsberatung: Zahlreiche langjährige Mitarbeitende sind in den Ruhestand gegangen, gleichzeitig wurde das Team deutlich verjüngt und personell aufgestockt.

Weitere Schwerpunkte waren die Optimierung der Beratungsabläufe und die fortschreitende Digitalisierung. Durch Anpassungen in der Mitgliederverwaltung und -kommunikation konnten Beratungsprozesse effizienter gestaltet werden. Die Einführung einer systematischen Fallverwaltung ermöglicht es nun, sämtliche Beratungen digital zu erfassen und auszuwerten. In den ersten drei Monaten nach der Umstellung – Februar bis April – wurden monatlich über 1.500 neue Fälle bearbeitet. Hochgerechnet auf 2025 wären das rund 20.000 individuelle Beratungsfälle – ein deutlicher Anstieg gegenüber den Vorjahren.

„Wir kommen dem wachsenden Beratungsbedarf der Hamburger Mieterinnen und Mieter nun deutlich besser nach“, so Dr. Rolf Bosse. Gleichzeitig räumte er ein, dass das neue System noch in der Feinabstimmung sei und weiter optimiert werde.

Gegen Ende der Veranstaltung stand die Wahl des Vorstands auf der Tagesordnung. Dr. Rolf Bosse, der dem Verein seit vielen Jahren in verschiedenen Funktionen

Mitglieder-  
versammlung  
**2025**

angehört, wurde mit großer Mehrheit erneut als Vorsitzender bestätigt. Der 49-jährige Jurist betonte in seiner Rede die wachsenden Herausforderungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt und versprach, den Einsatz für die Rechte der Mieterinnen und Mieter fortzusetzen. Als Stellvertreterin wurde Marielle Eifler im Amt bestätigt. Siegmund Chychla, früherer Vorsitzender, wurde erneut zum ersten Schriftführer gewählt und bleibt Teil des geschäftsführenden Vorstands. Auch der zweite Schriftführer Stefan Schmalfeldt, Schatzmeisterin Melanie Offermann und Beisitzerin Dr. Lisa Rödel wurden wiedergewählt. Neu in den Vorstand kam die Architektin Dr. Kirsten David, die als Wissenschaftlerin an der Schnittstelle von Mietrecht und Wohnungsbau arbeitet und künftig mit bautechnischer Expertise unterstützt.

Ein zentrales Thema der Aussprache waren die internen Abläufe bei der Beratung: Mehrere Mitglieder kritisierten lange Wartezeiten bei digitalen Anfragen über den Mitgliederbereich. Auch die neuen Beratungsprozesse wurden thematisiert – der Vorstand sicherte zu, Abläufe zu überprüfen und Verbesserungen umzusetzen. Mitglieder, die sich nicht gut beraten fühlen, werden gebeten, sich an die Leitung der Rechtsabteilung zu wenden – telefonisch oder über den Mitgliederbereich unter „Anliegen zu meiner Mitgliedschaft“.

Viele der Anwesenden waren langjährige Mitglieder – einige seit über fünf Jahrzehnten. Der Verein nutzte die Gelegenheit, um besondere Treue und Engagement zu würdigen. So wurde Bodo Ehrhorn für 50 Jahre Mitgliedschaft ausgezeichnet. Auch das Ehepaar Jürgen und Annelie Leineweber erhielt eine Ehrung für seine regelmäßigen Spenden an den Mieterverein. Ein weiterer bewegender Moment war die Ehrung der Mitarbeiterin Birgit Gjorgjiev-Schulze, die seit 32 Jahren in der Verwaltung tätig ist und mit viel Applaus bedacht wurde.

Die Mitglieder beschlossen eine moderate Beitragserhöhung um neun Euro jährlich auf 90 Euro, zahlbar ab 2026. Damit soll der Verein besser auf die wachsenden Herausforderungen der Zukunft reagieren können – insbesondere durch die Sicherung der Personalkosten sowie notwendige Investitionen in IT-Strukturen und Datensicherheit.

# Rechenmonster CO<sub>2</sub> Kosten

Von  
Klaus  
Sanmann



CO<sub>2</sub>-Kosten steigen  
auch in den kommen-  
den Jahren weiter an.

Seit 2021 wird der CO<sub>2</sub>-Preis – auch CO<sub>2</sub>-Steuer genannt – erhoben. Der Preisaufschlag auf den Kohlendioxid-Ausstoß von Brennstoffen soll einerseits zum sparsamen Verbrauch ermutigen, andererseits einen Anreiz setzen zur energetischen Sanierung der Gebäude. Bisher haben die Menschen, die zur Miete wohnen, die Kosten allein getragen, obwohl nur die Vermieter über die Heizungsart entscheiden können. Um sie zu energetischen Sanierungen anzuspornen, müssen sie sich nun ab dem 1. Januar 2023 am CO<sub>2</sub>-Aufpreis beteiligen.

Der Preis je Tonne CO<sub>2</sub> steigt über die Jahre an, betrug er 2023 noch 30 Euro pro Tonne, liegt er 2025 schon bei 55 Euro, weitere Steigerungen werden folgen. Von den Energielieferanten wird der jeweilige CO<sub>2</sub>-Preis in den Lieferpreis bereits eingerechnet. Bei Erdgas belief sich der Zuschlag in 2023 auf 0,58 Cent pro Kilowattstunde, 2025 bereits auf rund 1 Cent. Die Verteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten richtet sich nach der Energieeffizienz des Gebäudes: Je schlechter die Effizienz ist, umso höher ist der Anteil, den der Vermieter tragen muss. Bei sehr gut gedämmten Häusern mit niedrigem Energieverbrauch zahlt der Vermieter nichts.

In insgesamt zehn Stufen steigt der Anteil des Vermieters von 0 auf 95 Prozent der angefallenen CO<sub>2</sub>-Kosten. Kriterium ist dabei der Ausstoß von CO<sub>2</sub> je Quadratmeter des Gebäudes oder der Wohnung. Je nach Energieart gibt es einen sogenannten Emissionsfaktor, mit dem die verbrauchte Energie – gemessen in Kilowattstunden (kWh) – multipliziert wird und dann durch die beheizte Fläche geteilt wird.

Für 2025 lässt sich die Systematik an einem Beispiel darstellen. Bei einem Haus mit 35 Kilogramm CO<sub>2</sub>-Ausstoß je Quadratmeter werden die CO<sub>2</sub>-Kosten im Verhältnis 50:50 verteilt. Bei einem Verbrauch von 100.000 kWh Erdgas fallen 1.000 Euro CO<sub>2</sub>-Kosten an, von denen der Vermieter die Hälfte zu tragen hat. Dieser Betrag muss in der Heizkostenabrechnung ausgewiesen und von den zu verteilenden Heizkosten abgezogen werden.

Aber auch Mieter, die ihre Wohnung selbst, zum Beispiel mit einer Gastherme beheizen, haben ein Anrecht

auf eine Verteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten, die sie zunächst im vollen Umfang über die Gasrechnung bezahlen. Sie müssen jedoch die Verteilung der Kosten selbst ermitteln und dann gegenüber dem Vermieter geltend machen. Da dies nur mit entsprechenden Vorkenntnissen und rechnerischem Geschick möglich ist, hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz einen Rechner ins Internet eingestellt, in den nur wenige Daten, die aus der Energierechnung und dem Mietvertrag hervorgehen, eingegeben werden müssen (siehe QR-Code unten). Der Rechner liefert auch eine pdf-Datei, in der die Kostenverteilung genau aufgeschlüsselt ist und die dem Vermieter ausgedruckt vorgelegt werden kann.

Ist in der Heizkostenabrechnung der CO<sub>2</sub>-Kostenanteil nicht ausgewiesen oder fehlt die Angabe zur Einstufung des Gebäudes, dürfen die abgerechneten Heizkosten um drei Prozent gekürzt werden.

Eine Verteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Mieter und Vermieter ist allerdings dann nicht möglich, wenn rechtliche Vorgaben, beispielsweise zum Milieu- oder Denkmalschutz, den Vermieter daran hindern, das Gebäude umfassend zu sanieren. Gebäude, die mit erneuerbaren Energien beheizt werden, sind von der CO<sub>2</sub>-Abgabe befreit.

Leitfaden zur  
Berechnung und  
Aufteilung der  
Kohlendioxidkosten



Berechnung  
und Aufteilung  
der Kohlen-  
dioxidkosten



# BEIM ANPFIFF FEHLTE DER BALL



An Pfingsten 1903 wurde in Altona zum ersten Mal der deutsche Fußballmeister ermittelt – damals noch in einem Endspiel.

Von Volker Stahl

Vor dem Anpfiff herrscht hektische Betriebsamkeit. Schiedsrichter Franz Behr überprüft die Absperrtaue, markiert Strafraum und Spielfeldbegrenzungen mit Sägemehl und reicht einen Teller herum, auf dem das Eintrittsgeld der Zuschauer klimpert. Kassenhäuschen und Tribünen gibt es nicht. Die Spieler kleiden sich in der benachbarten „Erfrischungshalle“ um. Diese skurrilen Szenen ereigneten sich in den Stunden vor dem ersten Endspiel zur deutschen Fußballmeisterschaft. Kontrahenten waren der Deutsche Fußball-Club Prag, der damals dem 1900 gegründeten Deutschen Fußball-Bund (DFB) angehörte, und der VfB Leipzig. Die historische Begegnung fand am 31. Mai 1903 statt – auf dem Altonaer Exerzierplatz, dem frühen Mekka des hiesigen Fußballs. In den 1890er-Jahren hatte das preußische Militär den Fußballvereinen aus dem damals noch selbstständigen Altona und der Nachbarstadt Hamburg die Erlaubnis erteilt, auf dem alten, gegenüber dem Alten und Neuen Friedhof gelegenen Übungsgelände seiner Armee zu kicken.

„Der Platz war durch besenstielartige Hölzer, die mit Bindfäden verbunden waren, abgetrennt. Es mögen wohl etwa 800 Zuschauer anwesend gewesen sein“, ist in den Erinnerungen des späteren Hamburger Fußballnationalspielers Ernst Eikhof nachzulesen, der als Elfjähriger Zeuge des Spiels wurde. Die Angaben über die Zuschauerzahl an jenem Pfingstsonntag driften in den Quellen weit auseinander. Während die Statistik-Bibel „Kicker-Almanach“ das Publikum mit 2.000 beziffert, sprechen andere Quellen von 500, 1.000 oder 1.500 Schaulustigen. Vor dem Anpfiff gibt es eine kleine Panne. „Das Endspiel konnte erst mit einer etwa halbstündigen Ver-

spätung beginnen, da die derzeit in Hamburg bestehende Firma Steinberg ihrer übernommenen Verpflichtung, rechtzeitig einen Ball zum Spiel zu senden, nicht nachgekommen war. Es musste daher vom Altonaer FC ein Ball geliehen werden“, gab der Unparteiische Behr, der im Halbfinale noch als Spieler der Altonaer an den Leipziguern gescheitert war, später zu Protokoll.

Der Anstoß erfolgt schließlich um 16.45 Uhr. Die Männer aus der Stadt an der Moldau beginnen in „scharfem Tempo“. Der erste Treffer lässt nicht lange auf sich warten: „Von einem Gedränge vor dem Tor aus konnte Prag um 17.07 Uhr zum ersten Mal einsenden, und lauter Jubel seiner wenigen Anhänger belohnte diesen Erfolg“, vermerkt die zum 25-jährigen Bestehens des DFB erschienene Chronik: „Schließlich gelingt es dem Leipziger Centerhalf, durch einen scharfen Schuss das ausgleichende Goal zu erzielen.“ Nach dem Wiederanpfiff schwinden die Kräfte der von einem nächtlichen Reeperbahn-Bummel geschwächten Prager, die einige Studenten in ihren Reihen hatten. Der VfB erzielt zwei schnelle Treffer, doch Prag kommt nach einem Leipziger „Fehlstoß“ noch einmal auf 2:3 heran. Nicht mehr als ein Strohfeder: „In der Zeit von vier Minuten können Stany und Riso drei Goals erzielen, und selbst die unfaire Spielweise des Herrn Robitschek vom DFC konnte die Durchbrüche der Leipziger nicht verhindern.“ Kurz vor dem Ende setzt Leipzigs Riso „nach schönem Zusammenspiel“ den Schlusspunkt zum 7:2-Erfolg der Messestädter.

Bis zum Jahr 1963 wurde der deutsche Fußballmeister in einem klassischen Finale ermittelt, der letzte Sieger war Borussia Dortmund, das den 1. FC Köln vor 75.000 Zuschauern besiegte. Knapp zwei Monate später, am 24. August, ging die Bundesliga mit 16 Mannschaften an den Start. Heute ringen 18 Teams um den vom Volksmund als „Salatschüssel“ bezeichneten Meisterpokal.

Das Gelände des ersten Endspielorts im heutigen Hamburger Stadtteil Bahrenfeld diente in den 1920er-Jahren als Kleingartenanlage, später wurde dort ein Gewerbegebiet errichtet. Seit 2011 erinnert ein Gedenkstein an der Ecke Rondenberg/Marlowring an das historische Ereignis.





# Mutiger sein!

## Weichenstellungen in den Koalitionsverträgen:

### Hamburg ist etwas forscher als der Bund

Wohin die Reise geht, weiß man am Anfang nie genau. Schon der Schriftsteller J.R.R. Tolkien war sich dessen bewusst und flocht diese Erkenntnis ein in ein Lied über die Straße, das er Bilbo Beutlin in den Mund legte.

Weil Menschen aber gerne wissen möchten, was die Zukunft bringt, versuchen sie, alles möglichst genau zu planen und den Eintritt des Geplanten abzusichern. Genau dazu dienen Koalitionsverträge, die in Hamburg wie in Berlin im April verabschiedet und vorgestellt wurden. Jeweils als Meilensteine gefeiert, bringen sie, je nach Fachgebiet, Neues, jedenfalls aber Orientierung und sind ein Fixpunkt am Erwartungshorizont. Positiv aufgefallen ist mir, dass selbst die CDU mittlerweile der Meinung zu sein scheint, dass wir ein Problem mit zu hohen Mieten haben. Anders wäre eine Verlängerung der Mietpreisbremse nicht zustande gekommen. Es besteht also Hoffnung, dass das künftig SPD-geführte Justizministerium der Umsetzung besserer Regulierungen des Mietrechts durch das weiterhin SPD-geführte Bau- und Wohnungsministerium nicht mehr im Wege steht.

Hamburg wagt mehr und riskiert die politische Kontroverse: Wer künftig in fertiggestellte Sozialwohnungen zieht, muss damit rechnen, bei steigendem Einkommen auch mehr Miete zu zahlen – das Comeback der Fehlbelegungsabgabe, die 2002 beerdigt wurde und seither als bürokratisches Monster gescholten in der Versenkung gehalten wird. Auch wenn es den Betroffenen nicht

gefällt: Der Kerngedanke einer solchen Regelung ist richtig. Warum soll jemand, der die Unterstützung des Staates nicht braucht, diese in Anspruch nehmen dürfen? Und doch ist es eine schwierige und emotionale Diskussion, genauso wie die um die Wohnfläche. Trotzdem: Wir werden uns auch mit der Frage auseinandersetzen müssen, wie wir Menschen, die sich viel Fläche leisten können, dazu kriegen, diese nicht zu besetzen und sich mit weniger zufriedenzugeben. Sonst können wir so viel neu bauen wie wir wollen, es wird nicht reichen.

Apropos Neubau: Hier gibt es weder im Bund noch in der Stadt wirklich etwas Neues. Hamburg will das Bündnis für das Wohnen neu beleben und die Förderung des Neubaus vorantreiben. Unsere Forderungen, die SAGA und Unternehmen mit öffentlicher Beteiligung wie Hamburg Wasser oder die Energiewerke zum Neubaumotor zu machen mit bis zu 10.000 Wohnungen jährlich im Jahr 2035, wurden ebenso wenig im Koalitionsvertrag berücksichtigt wie eine Verbesserung des Wohnraumschutzes darin beschlossen wurde. Immerhin: Das Bekenntnis zum Erbaurecht und gegen den Ausverkauf städtischer Grundstücke steht drin.

Es wird zumindest nicht schlimmer, was die Rahmenbedingungen betrifft, könnte man Hamburgs mietende Mehrheit trösten. Doch weiterhin niedrige Neubauzahlen und Bevölkerungswachstum werden die Wohnungskrise in den nächsten Jahren eher verschärfen als entspannen.

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

# Knapper WOHN RAUM Hohe Mieten

Von  
Volker  
Stahl



Der Geografie-  
Kurs des Gymna-  
siums Ohmoor.

Das Wohnen in Hamburg wird immer teurer. Laut einer aktuellen Untersuchung des Wahlkurses Geografie des Gymnasiums Ohmoor, die traditionell in den Räumen des Mietervereins zu Hamburg vorgestellt wurde, sind die Angebotsmieten auf dem freien Wohnungsmarkt binnen eines Jahres um 7,1 und im Hamburger Umland um 1,5 Prozent gestiegen. Die Studie wird seit 1986 nach denselben statistischen Kriterien erstellt und gilt deshalb als verlässliche Quelle.

Wer in der Hansestadt auf dem freien Markt eine Wohnung anmieten will, zahlt bei Abschluss eines Mietvertrags im Durchschnitt 15,62 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr: 14,58 Euro). Die Schülerinnen und Schüler der 11. Klasse des Niendorfer Gymnasiums hatten unter Anleitung ihres Lehrers Christopher Gnann 3.800 anonymisierte Anzeigen ausgewertet, die auf dem Immobilienportal Immowelt geschaltet wurden. Hinzu kamen 170 Angebote von anderen Immobilienplattformen. Am teuersten ist das Wohnen in der HafenCity, wo Vermieter durchschnittlich 29,19 Euro pro Quadratmeter verlangen – 38,9 Prozent mehr als im Vorjahr! Dort habe sich die Miete im Vergleich zum Jahr 2016 nahezu verdoppelt, konstatierte der mit Hamburgs jüngstem und „unfassbar teurem“ Stadtteil befasste Schüler. In der HafenCity leben derzeit rund 7.000 Menschen, in der Mehrzahl Singles und wohlhabende Paare, darunter viele Akademiker. Sozialwohnungen gebe es dort nur wenige, kritisierte der Schüler und bezeichnete es als große Herausforderung, dort endlich „günstigen Wohnraum“ zu schaffen. Deutliche Preissprünge sind auch in den Stadtteilen Dulsberg, Osdorf, Billstedt, Sasel und Tonndorf zu verzeichnen. Personen mit schmalen Geldbeutel zieht es eher in die Stadtteile Horn, Steilshoop, Wilstorf und Neuenfelde, wo noch Angebotsmieten unter elf Euro zu finden sind. Die jeweiligen Quartiere sind nicht nur unterschiedlich teuer – auch das Angebot differiert stark. „Es gibt ein deutliches Nord-Süd-Gefälle“, sagte eine Schülerin. Südlich der Elbe gebe es weniger Angebote, die Wohnungen seien dort aber meist günstiger.

„Nach der Stagnation im Vorjahr müssen wir nun in Hamburg einen alarmierenden Zuschlag feststellen“,

Angebots-  
mieten steigen  
in Hamburg um

## 7,1%

sagte Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des gastgebenden Mietervereins zu Hamburg. Der Grund dafür sei die geringe Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums: „Der Markt ist leergefegt. Wer eine Wohnung hat, bleibt – wer eine sucht, findet kaum noch etwas Bezahlbares.“ Tatsächlich konnten die Schüler im Vergleich zu früheren Jahren deutlich weniger Wohnungsangebote auswerten – ein Indikator für eine niedrige Umzugsquote, die auch dem geringen Leerstand von 0,7 Prozent geschuldet ist. „Stoppen Sie den Mietenwahnsinn“, fordert Dr. Bosse deshalb vom Hamburger Senat und nahm auch die Bundespolitik in die Pflicht. Geeignete Instrumente seien der Neubau, besserer Kündigungsschutz und eine wirksame Mietpreisbremse.

Dass es derzeit vor allem beim Neubau hakt, konstatierte Dr. Verena Herfort vom BFW Landesverband Nord, der Interessenvertretung der Wohnungswirtschaft. Deren Mitglieder hätten 2024 in dem unfreundlichen wirtschaftlichen Umfeld in der Hansestadt nur 750 neue Wohnungen erstellt: „Früher waren es 5.000 bis 6.000 jährlich.“ Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbands Hamburg, fürchtet, dass das Wohnen in der Elbmetropole noch teurer wird: „Wir haben einen Wanderungsüberschuss von 12.000 Menschen, der Markt wird enger, die Mieten ziehen weiter an.“ Petra Memmler vom Hamburger Landesverband des VNW, in dem unter anderen die Wohnungsbaugenossenschaften vertreten sind, betonte, dass ihre Mitglieder für durchschnittlich 8,70 Euro pro Quadratmeter neu vermieten würden. Und Peter-Georg Wagner vom IVD, der die Interessen der Maklerinnen und Makler vertritt, wies darauf hin, dass „ganz viele Objekte gar nicht am Markt inseriert werden“, sprich: unter der Hand vergeben würden.

Von den in der Hamburgischen Bürgerschaft vertretenen Parteien meldete sich nur die Partei Die Linke zu Wort und kritisierte, dass die Mieterinnen und Mieter nicht durch schöne Worte vor profitgierigen Vermieterinnen und Vermietern geschützt würden. Heike Sudmann, wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion, sagte, „langsam müsste auch der Hamburger Senat einsehen, dass wir endlich einen Mietendeckel brauchen“.

# WIE WÜRDEN SIE ENTSCHEIDEN?



Von Jacqueline Lietzow

Der Sommer naht – viele Mieterinnen und Mieter genießen Balkon, Terrasse oder Garten. Doch was ist erlaubt? Darf man einfach grillen? Welche Regeln gibt es zu beachten?

## Die Fälle

### Grillverbot im Mietvertrag

Die Mieter dachten sich nichts dabei, als sie auf dem zur Wohnung gehörigen Balkon grillten. Der Vermieter mahnte sie ab und verwies auf die Hausordnung, welche Bestandteil des Mietvertrags war. Demnach ist das Grillen auf Balkon, Terrasse oder im Garten verboten. Nachdem die Mieter weiterhin grillten, wurde das Mietverhältnis fristlos gekündigt. Zu Recht?

### Sommerliche Grillparty

Nicht selten laden Mietende im Sommer zur Grillparty auf Balkon, Terrasse oder im Gemeinschaftsgarten ein. Diese dauern oft bis in den Abend und enden gerne mal um Mitternacht. Die nicht eingeladenen Nachbarn fühlen sich gestört. Zu Recht?

### Raucherzone Balkon

Die klagende Partei wohnt im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, die Beklagte im Erdgeschoss. Die Balkone der beiden Mietparteien liegen übereinander. Die Beklagten rauchen auf ihrem Balkon, was die Kläger als Nichtraucher stört. Sie verlangen, dass das Rauchen zu bestimmten Zeiten unterlassen wird. Mit Erfolg?

## Die Urteile

# 1

**Ja**, urteilte das Landgericht Essen in seiner Entscheidung vom 7. Februar 2002 (10 S 438/10). Ein generelles Grillverbot kann unabhängig von der Art des Grills wirksam vereinbart werden. Es handelt sich um eine sachgemäße Regelung, weil durch das Grillen Emissionen in Form von Geruch und Rauch andere Mietparteien belästigt werden können. Um die zu erwartenden Streitigkeiten von vornherein zu unterbinden, kann mietvertraglich ein Grillverbot ausgesprochen werden. Wird keine Regelung getroffen, dürfen Mieter auf Balkon und Terrasse grillen, müssen jedoch Rücksicht nehmen.

# 2

**Ja!** Mieterinnen und Mieter müssen bei Besuchen die Ruhezeiten einhalten, besonders die Nachtruhe. Einheitliche Regelungen existieren nicht, aber die Hausordnung gibt Auskunft. In Hamburg sind Ruhezeiten oft von 21 bis 7 Uhr festgelegt. Diese sind verbindlich. Lautes Verhalten während dieser Zeiten, wie bei einer Grillparty, muss vermieden oder nach drinnen verlegt werden. Wiederholte Verstöße können nach Abmahnung zur fristlosen Kündigung führen (Landgericht Coburg 15. April 2008 – 32 S 1/08).

# 3

**Ja!** Der Bundesgerichtshof (16. Januar 2015 – V ZR 110/14) entschied, dass ein Unterlassungsanspruch eines Mieters gegenüber einem Mitmieter nicht ausgeschlossen ist, nur weil Rauchen zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört. Die vertragliche Vereinbarung rechtfertigt keine Störung Dritter. Ein Abwehrensanspruch besteht, wenn die Beeinträchtigung durch Tabakgeruch als wesentlich empfunden wird.

Was ist das?  
Jetzt schon  
dunkel?



# GAST BEITRAG

## STIMMEN DER STADT

Von Jörn Sturm, Geschäftsführer des  
Hamburger Straßenmagazins *Hinz&Kunzt*

Wohnen ist weit mehr, als ein Dach über dem Kopf zu haben. Es ist die Grundlage für gesellschaftliche Teilhabe, für Würde und Sicherheit. Wer kein Zuhause hat, verliert nicht nur seine vier Wände, sondern oft auch den Anschluss an die Gesellschaft. Als Geschäftsführer von *Hinz&Kunzt* erlebe ich täglich, wie existenziell das Thema Wohnen ist – und wie sehr es politisch umkämpft ist. Von dem EU-weit erklärten Ziel, die Obdachlosigkeit bis 2030 zu beseitigen, sind wir weiter entfernt denn je.

Der Mieterverein zu Hamburg ist für viele Menschen in unserer Stadt ein unverzichtbarer Anker. Er steht an der Seite derjenigen, die sich allein kaum gegen steigende Mieten, Verdrängung oder willkürliche Kündigungen wehren können. Gerade in einer Zeit, in der Wohnraum immer knapper und teurer wird, ist diese

An dieser Stelle bitten wir rund um das Wohnen aktive Menschen um einen Gastbeitrag. Wie nehmen sie die Arbeit des Mietervereins wahr – wo gibt es Lob, wo Kritik?

Arbeit wichtiger denn je. Der Mieterverein gibt nicht nur rechtlichen Beistand, sondern macht auch politisch Druck – für mehr bezahlbaren Wohnraum, für Mieterschutz und für eine soziale Stadtentwicklung.

Dafür gebührt dem Mieterverein Lob und Dank. Ohne seine beharrliche Arbeit wären viele Missstände auf dem Hamburger Wohnungsmarkt gar nicht erst öffentlich geworden. Die Beratung und Unterstützung, die der Verein leistet, ist für viele Menschen die letzte Rettung vor dem Verlust der Wohnung – und damit vor dem sozialen Absturz.

Vielleicht könnte sich der Mieterverein manchmal sogar noch lauter für die Ärmsten einsetzen. Gerade obdachlose Menschen brauchen besonders unsere Unterstützung – und die Zusammenarbeit zwischen Mieterverein, Sozialverbänden und Initiativen wie unserer, um auch die zu erreichen, die längst aus dem System gefallen sind.

Wohnen ist eine gesellschaftliche Aufgabe, die nicht allein dem Markt überlassen werden darf. Es braucht politischen Mut, um Spekulationen mit Wohnraum zu begrenzen, Leerstand zu bekämpfen und den sozialen Wohnungsbau massiv auszubauen. Der Mieterverein zu Hamburg ist dabei ein wichtiger Bündnispartner – für eine Stadt, in der Wohnen kein Luxus, sondern ein Recht für alle ist.

Gemeinsam müssen wir weiter dafür kämpfen, dass Hamburg eine Stadt für alle bleibt. Dafür braucht es starke Stimmen – und der Mieterverein ist eine davon.

Jörn Sturm führt  
seit Oktober 2019  
die Geschäfte des  
Straßenmagazins.

Foto: Bustamante

## LESERBRIEF

### „Formenfrohe Röhren“

MJ 1/2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Seite 27 ist ein interessanter Bericht zum Bau des Alten Elbtunnels zu lesen: 1911 eröffnet und als erste Unterwasserquerung Kontinentaleuropas bezeichnet. Als gebürtiger Berliner Jahrgang 1941, seit 1965 in Hamburg zu Hause, stutzte ich beim Lesen. Mit Recherchieren wurde mir bestätigt, dass bereits 1895 bis 1899 der Stralauer Spreetunnel entstanden ist, in dem auch eine alte Straßenbahn, genannt Knüppelbahn, fuhr.

Mit freundlichen Grüßen

C. H. Willy G.

## Antwort Mieterverein

Sehr geehrter Herr G.,

haben Sie vielen Dank für Ihre aufmerksame Lektüre und den Hinweis zu unserem Beitrag über den Alten Elbtunnel. Sie haben recht: Der Stralauer Spreetunnel wurde vor dem Alten Elbtunnel gebaut und war damit die erste Unterwasserquerung auf dem europäischen Festland. Unsere Formulierung war ungenau – danke, dass Sie uns darauf hingewiesen haben.

Es freut uns, dass der Artikel Ihr Interesse geweckt hat – und Sie als Berliner mit Hamburger Herz beide Städte mit ihren spannenden Geschichten im Blick behalten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender

Schreiben Sie uns:

briefe@mieterjournal.de

oder Mieterverein zu Hamburg,

Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg



# EINSATZ FÜR EINE GUT Die Problemlö

**Wer sind wir?** Wir sind der rechtliche Beistand unserer Mitglieder. Unsere Rechtsberaterinnen und Rechtsberater vertreten Ihre Interessen gegenüber der Vermieterseite, Verwaltungen und Behörden. Wir sind der größte Streitschlichter der Stadt. Unser Ansporn ist es, Konflikte bestmöglich zu lösen und zugleich nervenaufreibende Gerichtsverfahren zu vermeiden. Beide Mietvertragsparteien sollen sich auf Augenhöhe begegnen. Streitigkeiten sind am besten beigelegt, wenn sie das weitere Mietverhältnis nicht belasten.

**Wie arbeitet die Rechtsabteilung?** Wir prüfen und klären jedes Anliegen unter größtmöglicher Berücksichtigung der Interessen des jeweiligen Mitglieds. Jeder Fall ist einzigartig.

Danach richten wir unsere Beratung aus und stehen für die Individualität unserer Lösungsansätze ein. Wir behandeln unsere Mitglieder mit Wertschätzung und Respekt. Diese bilden auch die Basis Ihrer Kommunikation mit uns. Nicht selten sind unsere Mitglieder einem erheblichen Druck ausgesetzt, den der Konflikt um die Wohnung mit sich bringt. Dies auszuhalten ist eine der größten Herausforderungen. Wir helfen Ihnen dabei, gut durch diese belastende Zeit zu kommen.

**Wie läuft die Beratung ab?** Mitglieder können ihr Anliegen bequem im Mitgliederbereich schildern, indem sie eine neue Beratung starten und benötigte Unterlagen hochladen. Die Beratungsanfrage wird anschließend geprüft. Durch die Vor-

## ERFOLGSGESCHIC Sieg im Schimmelprozess vor dem



Dreifach-Verglasung sorgte für Schimmelbildung in der Wohnung der Mieterin.

Foto/Montage: Greulich/Scheerer

(mg) Als ihr Ehemann nach einem Schlaganfall in seinem Schlafzimmer mit Schimmel liegen musste, reichte es Barbara Herlin-Braczyk. Die agile Frau fuhr mit dem Fahrrad zum Büro ihrer Hausverwaltung Optima, das an der Alster liegt. Auf Anrufe und Briefe der Mieterin, den Schimmel zu beseitigen, hatte dort zuvor niemand geantwortet. „Bei meinem Besuch sind sie dann auch noch frech geworden“, erinnert sich die heute 75-Jährige, und ihre Augen blitzen.

Seitdem ihr Vermieter dreifach isolierte Kunststoffenster eingebaut hatte, gab es Schimmel in zwei

Zimmern der kleinen Wohnung in Barmbek-Süd. Zum Glück ist sie Mitglied des Mietervereins, der ihr riet zu klagen. In erster Instanz verlor sie, doch ihre Berufung vor dem Landgericht Hamburg hatte Erfolg: Der Vermieter muss den Schimmel beseitigen und die Kosten des Rechtsstreits tragen. Zwar habe die Mieterin die Situation durch ihr Lüftungsverhalten verursacht. Hieran treffe sie aber kein Verschulden. Der Vermieter hätte ihr mitteilen müssen, wie sie künftig lüften müsse. „Ich bin mit dem Mieterverein zufrieden. Er hat gute Arbeit geleistet“, sagt Herlin-Braczyk. Die im Urteil festgeschriebene Pflicht, den Schaden an der

# E SACHE: ser

qualifizierung kann eine erste Einschätzung oder Lösung des Problems erfolgen und Mitglieder bekommen eine nach den Bedürfnissen des Anliegens passgenaue Rückmeldung: per Messenger im Mitgliederbereich, telefonisch oder im Rahmen eines Beratungstermins vor Ort.

## Ein aktueller Tipp

Haben Sie eine Kündigung erhalten? Sind Sie unsicher, ob sie rechtens ist? Starten Sie eine Beratungsanfrage zum Thema Vermieterkündigung im Mitgliederbereich und laden Sie die Kündigung hoch. Wir prüfen, was nun zu tun ist und melden uns bei Ihnen.



# HTEN

## Landgericht

Wohnung zu beseitigen, werden die Juristinnen und Juristen nun gegen den gleichgültigen Vermieter durchsetzen. Ihr Ehemann konnte diesen Erfolg leider nicht mehr miterleben. Er ist vor zwei Jahren gestorben, nachdem ihn seine Frau fünf Jahre gepflegt hatte. 1974 hatte er die helle Erdgeschosswohnung gemietet, 1992 war seine Ehefrau eingezogen. Dass sie einmal so einen Ärger haben würde, hätte sie sich nie vorstellen können. „Die Mängel lassen sich einfach und für wenig Geld beseitigen. Stattdessen sind hohe Kosten für Gutachten, Rechtsanwälte und die Gerichte entstanden. Man muss dumm sein, um sich so zu verhalten“, sagt sie.

# Was machen Sie so



Foto: Salerski

## Jonas Suritsch?

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

(as) Jonas Suritsch arbeitet seit drei Jahren in der Rechtsabteilung des Mietervereins – er schätzt die Eigenständigkeit in seiner Arbeit ebenso wie den Austausch mit dem großen Kollegenteam. Der 33-Jährige hat in Augsburg Jura studiert und kam nach dem Referendariat in Dresden nach Hamburg. Suritsch lebt mit seiner Partnerin in Eimsbüttel. Nach mehreren Zwischenmieten fand das Paar über Bekannte endlich eine feste Wohnung. In seiner Freizeit ist er gern unterwegs – am liebsten mit dem ausgebauten VW-Bus.

### Was mögen Sie an Ihrem Job?

Ich finde es gut, dass unser Angebot so niedrigschwellig ist. Durch den niedrigen Mitgliedsbeitrag haben alle die Möglichkeit, sich wirklich fachkundig beraten zu lassen.

**Wohin würden Sie morgen früh verreisen?** Ich würde sehr gerne noch einmal nach Indien reisen, um mehr von dem Land zu sehen.

**Wie informieren Sie sich über das Weltgeschehen?** Ich höre oft Nachrichten auf dem Weg ins Büro und lese News-Apps.

**Welche Sportart liegt Ihnen am meisten?** Ich spiele seit eineinhalb Jahren Tischtennis im Verein.

**Welcher Film hat Sie zuletzt begeistert?** „Kneecap“ fand ich richtig gut. Es geht um ein irisches Rap-Trio, das sich selbst spielt. Die rappen auf Irisch und bringen die quasi ausgestorbene Sprache über ihre Kunstform den Jugendlichen wieder näher.

## Mitgliedschaft Jahresbeitrag

# 81 €

 (6,75 € monatlich)

- \* Individuelle Beratung
- \* Rechtsschutz
- \* Starke Gemeinschaft
- \* Niedrige Kosten

[ 15 € schreiben wir Ihrem Beitragskonto für jedes geworbene Mitglied gut. ]

# BUCH TIPP



Rike Wolf und Holmer Stahncke:  
Verborgenes Hamburg,  
Jonglez Verlag,  
Ostfildern 2025,  
312 Seiten, 21,95 Euro

## Abseitiges Hamburg

(bw) Noch ein Hamburg-Reiseführer? Das mögen diejenigen fragen, die schon alles über die schöne Stadt zu wissen glauben. Ja, noch einer, ein ganz besonderer! Die Autoren führen ihre Leser nicht auf den Michel oder in die Elphi, sondern – fernab von Touristenströmen – an abseitige, besondere Orte, an denen man im Alltag oft achtlos vorbeiläuft. Ob historische Litfaßsäulen, Grenzmarkierungen zwischen Hamburg und Altona, napoleonische Kanonenkugeln oder ein Blütengarten, wo man „Uwe Seeler“ bewundern kann – das handliche Buch, hält mehr als 140 Überraschungen parat.

Wussten Sie beispielsweise, dass Hamburg kleinstes Denkmal den Chilehaus-Baumeister Fritz Höger darstellt? Es befindet sich in einer Nische des von ihm entworfenen Broschek-Hauses, das der bekannte Architekt Volkwin Marg lange nach Högers Tod vollendete. Marg entdeckte die Plastik im Privatbesitz der Witwe und ließ daraus einen Abguss fertigen. Nun sitzt der „kleine Fritz“ lässig auf die Knie gestützt und schaut selbstbewusst und ein wenig überheblich – ganz so wie es seinem ruppigen Naturell entsprach – von seinem Minisockel herab.

Unerwartetes gibt es auch bei Pflanzen und Blumen zu entdecken. Dort befanden sich von 1795 bis ins frühe 20. Jahrhundert die Friedhöfe der Hauptkirchen. Die letzten Gräber wurden 1930 eingeebnet. Heute erinnert nur noch ein versteckter, über einen

Trampelpfad erreichbarer Sarkophag an diese Zeit. Der Inschrift „Friede den Entschlafenen“ von 1815 ist den zahlreichen Opfern der „Franzosenzeit“ gewidmet, eines der schlimmsten Kapitel in der Geschichte Hamburgs. An dunkle Zeiten wird auch in der ehemaligen Zentrale der Gestapo an der Stadthausbrücke – wiedererbaut vom umstrittenen Investor Quantum als „Görtz'sches-Palais“ – erinnert. Dort wurden einst Menschen gefoltert, um Geständnisse zu erzwingen. Nach langem Ringen zwischen Investor, Kulturbehörde und Kritikern ist ein Gedenkort entstanden; nun ist der historische „Seufzergang“, durch den die Verhafteten von den Zellen zu den Verhör-räumen geführt wurden, zugänglich.

Die kurzen, prägnanten und kenntnisreichen Texte regen zu weiterführender Lektüre an. Ein alphabetischer Index und Übersichtskarten bieten Orientierung. Ein gelungenes Buch, das sich hervorragend als Geschenk eignet.



## RÄTSEL

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. Juli 2025 an:  
Mieterverein zu Hamburg  
-Rätselredaktion-  
Beim Strohhouse 20,  
20097 Hamburg

Oder senden Sie eine E-Mail an:  
[briefe@mieternjournal.de](mailto:briefe@mieternjournal.de)

Die richtige Lösung in der  
Ausgabe 1/2025 lautet:

**WIDDER**

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

Teil der Erdoberfläche	ein Balte	aus eigenem Antrieb	wertvolle Holzart	Trauben-ernte	Sorte, Gattung	Blutgefäß	
▶	▼						▼
Sportgerät der Werfer	▶					Schwung	
Brot-röst-gerät	▶				4		
▶			3		Prahler		Straßen-leuchte
Boden-vertiefung	Ehe-schlie-Bung		Blutader	schlan-genför-miger Fisch	▶	5	
Haupt-stadt von Kuba	▶						
▶		1		Punkt auf dem Würfel		Koch-stelle	
nicht diese		geringe Entfernung Kf.: Abon-nement	▶				
Bandit	▶						6
fort, weg	▶		mit Vor-liebe, bereit-willig	▶			
kubi-sches Alumi-niumoxid	▶			2			®

## Der Mi

Es kommt häufiger vor, als Sie vielleicht denken: Verdächtige Ruhe oder verdächtiger Lärm erregen den Verdacht der Nachbarschaft, es sei notwendig, in der Wohnung nach dem Rechten zu sehen. Was man als Ausdruck guter Nachbarschaft in der heutigen Zeit ohne Zweifel begrüßen sollte, kann leider mit einem Sachschaden enden. Da stellt sich dann die Frage, wer für diesen Schaden aufkommen muss. Drei, wenn nicht vier Personen oder Institutionen kommen infrage: Die Mieter der Wohnung,

# HAMBURG RÄTSEL

## Binnenalster

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



Auflösung aus Heft 1/2025

## Impressum

### Herausgeber:

Mieterverein zu Hamburg  
von 1890 e. V.  
Beim Strohhause 20  
20097 Hamburg  
Tel. 040 87979-0  
briefe@mieterjournal.de  
mieterjournal.de  
mieterverein-hamburg.de  
facebook.com/MietervereinHH

### Redaktion:

Dr. Rolf Bosse (Chefredakteur);  
Anna Salewski  
(Stellv. Chefredakteurin);  
Sabine Deh, Marielle Eifler,  
Matthias Greulich, Jacqueline Lietzow,  
Dr. Lisa Marie Rödel, Klaus Sanmann,  
Christopher von Savigny,  
Stefan Schmalfeldt, Reinhard Schwarz,  
Volker Stahl, Britta Warda;  
Carsten Lüdemann (Cartoons)

### Gestaltung:

Wolfgang Scheerer: Fotografik Hamburg

### Verlag & Druck:

a & c Druck und Verlag GmbH  
Esplanade 20, 20354 Hamburg  
Tel. 040 432589-0, Fax 040 432589-50  
kontakt@auc-hamburg.de

### Erscheinungsweise:

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

### Bezug:

Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten

# eteWitz

# ernsthaft betrachtet

deren Vermieter, die besorgten Nachbarn und schließlich die Ordnungskräfte. Eine eindeutige Antwort hierauf gibt es nicht. Doch merke: Wer den Schaden herausfordert oder maßgeblich mitverursacht, kann in Haftung genommen werden. Vor diesem Hintergrund dürfte in unserem Beispiel jedenfalls die Mieterseite unbehelligt bleiben. Denn wieder einmal gilt: „Wer schläft, sündigt nicht.“

Dr. Rolf Bosse  
Vorsitzender  
Mieterverein zu Hamburg





STADTREINIGUNG.HAMBURG

WASTEWATCHER+ WIEDER IM EINSATZ

# SAUBERKEIT DURCH DIALOG



Die WasteWatcher+ sind unser Team für Dialog und Aufklärung! Unterwegs in Hamburger Parks und Grünanlagen lautet ihre Mission für die Aktion:

Ins Gespräch kommen, Mitverantwortung kommunizieren nach dem Motto „Clean Schnack – Lasst uns über Müll reden!“  
**Mehr Infos? Einfach QR-Code scannen!**

