

# MIETER JOURNAL

Ausgabe 4 | 2025

LESER  
UMFRAGE:  
DIE  
ERGEBNISSE

## Interview

Ulf Börstinghaus

Mietrechtsexperte

## Stadtteilrundgang

Tonndorf

## Hamburg historisch

Genossenschaften

## Mietenspiegel 2025

# KAMPF UM BEZAHLBAREN WOHNRAUM GEHT WEITER

**DMB**  
DEUTSCHER  
MIETERBUND



# Mietende profitieren von sanierten und klimaneutral beheizten Wohnungen

Liebe Mitglieder,  
liebe Leserinnen und Leser,

traditionell überschlagen sich zum Jahresende die Ereignisse. An dem Spruch „Weihnachten kommt immer so überraschend“ ist schon etwas dran. So viel, was wir vorher noch erledigen wollen im ablaufenden Jahr. Andererseits ist es doch gerade die Weihnachtszeit, die wir wiederum in Ruhe und „entschleunigt“ verbringen möchten. Ein echter Zielkonflikt.

Großen Wirbel erzeugt hat der im Oktober erfolgreich durchgeführte Zukunftsentscheid. Doch nachdem sich der Pulverdampf des Wahlkampfs gelegt hat, wird deutlich: Wir wohnen immer noch in derselben Stadt und die Sonne geht immer noch im Osten auf und das Leben geht weiter. Natürlich nun mit einer veränderten Priorität, was das Erreichen des Ziels betrifft, bis 2040 klimaneutral zu sein.

Das gefällt immer noch nicht jedem, kommt aber am Ende uns Menschen zugute, vor allem der Mieterschaft. Denn wer zur Miete wohnt, profitiert davon, in einer sanierten und klimaneutral beheizten Wohnung zu leben – je eher, desto mehr! Zudem schützt das Gesetz vor zu hohen Mieten. Die steigen ja sowieso auch ohne, dass an der Wohnung irgendetwas verbessert wird. Dies belegt nicht zuletzt eindrücklich unsere Titelgeschichte. Und jetzt gibt es sogar ein Sondervermögen für den Klimaschutz, wer hätte das gedacht!

Hamburgs Mieterinnen und Mieter haben durchaus Grund, optimistisch auf das Jahr 2026 zu schauen. Leider nicht alle. Denn Wohnraum bleibt Mangelware. Das Nachsehen haben diejenigen, die auf der Suche sind. Darauf muss der Fokus unserer Forderungen liegen: in der Versorgung mit Wohnraum. Neubau ist ein Teil der Lösung. Doch kann er nicht reichen, wenn zugleich die Wohnfläche pro Kopf immer weiter steigt. Bitte, fragen Sie sich: Wie könnte eine faire und gerechte Verteilung des Wohnraums erreicht werden? Was bedeutet überhaupt „fair“ und „gerecht“? Senden Sie mir Ihre Antwort! Und gerne auch, welche Schwerpunkte der Mieterverein bei seiner politischen Arbeit 2026 sonst setzen soll.

Apropos Umfrage: Im Heft 3/2025 hatten wir Sie eingeladen, an unserer Mitgliederumfrage teilzunehmen. Rund 300 Personen haben mitgemacht – online oder per Post. Ihre Rückmeldungen geben uns wertvolle Hinweise, wie wir das *MieterJournal* verbessern und weiterentwickeln können. Mehr dazu auf Seite 13.

2026 dürfte wieder kein ruhiges Jahr werden. Weder hierzulande noch auf der Weltbühne ist Entspannung in Sicht. Doch manche Dinge werden klarer, die Debatten kommen zu Ergebnissen. Behalten Sie das im Blick und bewahren Sie sich Ihre Zuversicht. Ich wünsche Ihnen von Herzen frohe Weihnachten und einen guten Rutsch in ein gesundes Jahr 2026!



Ihr Dr. Rolf Bosse  
Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

Und hier  
finden Sie  
unser neues  
Online-Magazin:  
[mieterjournal.de](https://mieterjournal.de)



# INHALT

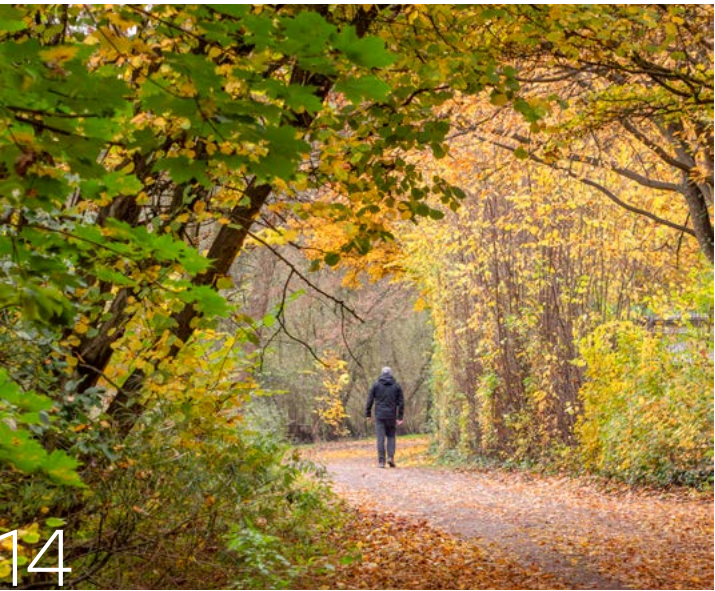
Ausgabe 4/2025

2	<b>Editorial</b>
4	<b>Wissen &amp; Service</b> Kündigungskalender; Vorstandssprechstunde; Wussten Sie: Jungfernstieg; Checkliste: Richtig Heizen; Hamburg-Zahl
6	<b>Aktuelles</b>
7	<b>Titelstory</b> Mietenspiegel 2025: Verschnaufpause bei der Mietensteigerung – mehr nicht!
10	<b>Interview zum Titelthema</b> Prof. Ulf Börstinghaus, Mietrechtsexperte
12	<b>Der neue Mietenspiegel</b>
13	<b>Leserumfrage</b>
14	<b>Stadtteil-Rundgang [35]</b> Tonndorf
18	<b>Hamburger Mieturteile</b>
20	<b>BGH-Urteile [90]</b>
22	<b>Vermieter abgetaucht</b>
24	<b>Porträt</b> Dr. Lorenz Kasch, Chef der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein
25	<b>Armuts Gipfel in Hamburg</b>
26	<b>Extremwetterkongress</b>

Fotos: Samélat; Scheerer; Coverillustration: Scheerer



27	<b>Aus Hamburgs Vergangenheit</b> Genossenschaften
28	<b>Bosses Blick</b> Ist der Mieterverein zu (wenig) politisch?
29	<b>Digitalcourage</b>
30	<b>Wie würden Sie entscheiden?</b> Scurrile Mieterhöhungen
31	<b>Stimmen der Stadt</b> Michael Knobloch, Chef der Verbraucherzentrale; Leserbrief
32	<b>Mieterverein</b> Was machen Sie so, Vivien Busch?; Erfolgsgeschichte; Rechtsberatung
34	<b>Kurz &amp; knapp</b> Buchtipp: No Sweet Home; Hamburg-Rätsel; Kreuz- worträtsel; Miete-Witz; Impressum





# HAMBURG ZAHL 38,8

Quelle: Statistikamt Nord

Quadratmeter Wohnfläche standen Ende 2023 durchschnittlich jeder Hamburgerin und jedem Hamburger zur Verfügung – mehr als viermal so viel wie nach dem Zweiten Weltkrieg (1945: 8,3 Quadratmeter pro Person). In achtzig Jahren wuchs die Wohnfläche pro Kopf um über 30 Quadratmeter, parallel stieg die Anzahl der Wohnungen von 267.500 auf 998.400.



## ... dass der Hamburger Jungfernstieg Deutschlands erste asphaltierte Straße war?

(sd) Asphalt, eine Mischung aus Gesteinspartikeln und Bitumen, ist weltweit der wichtigste Baustoff für Straßen. Bundesweit bestehen rund 95 Prozent der Verkehrswege aus diesem Material. Im Lauf der Jahrhunderte wurde in der Hafenstadt Hamburg der Bedarf nach einem schnellen Warentransport immer wichtiger. Neben dem Seehandel wuchs auch das Straßennetz. Matschige Holperwege wurden durch mit Schottersteinen gepflasterte Straßen ersetzt. 1838 sorgte die Hamburger Flaniermeile Jungfernstieg für Schlagzeilen. Nicht als Kontaktbörse für junge Paare, sondern weil er als erste Straße in ganz Deutschland asphaltiert wurde und so ein neues Kapitel in der Geschichte der Mobilität schrieb. Im vorderen Orient hatte es bereits vor Jahrtausenden Kenntnisse über Asphalt – griechisch: Erdpech – gegeben. Aufgrund seiner guten Klebkraft wurde Naturasphalt in der damaligen Zeit zum Mauern und Abdichten von Schiffen genutzt.

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

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr Mittags am
3. Dezember 2025	28. Februar 2026	2. März 2026
5. Januar 2026	31. März 2026	1. April 2026
4. Februar 2026	30. April 2026	4. Mai 2026
4. März 2026	31. Mai 2026	1. Juni 2026

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

# DIE NÄCHSTEN SPRECHSTUNDEN DES VORSTANDS

- 5. Januar, 2. Februar, 2. März
- Beim Strohhaus 20
- 5. Stock, 20097 Hamburg
- Anmeldung: Tel. 040 87979-211



Dr. Rolf Bosse und Marielle Eifler, Vorstand des Mietervereins



# CHECK! RICHTIG HEIZEN

(eif) Obwohl der Höhepunkt der Energiekrise überwunden zu sein scheint, werden die Energiekosten in der Zukunft ein großes Thema für Verbraucher bleiben. Inzwischen wissen die meisten, wie mit ein paar Tricks die benötigte Energie bestmöglich genutzt werden kann, damit Mensch und Wohnung „sich wohl fühlen“, aber dennoch fassen wir die wichtigsten Tipps noch einmal kurz zusammen:

- Stellen Sie keine Möbel vor die Heizkörper und entfernen Sie Vorhänge, die diese verdecken, um die Wärmeabgabe der Heizung nicht zu behindern.
- Heizen Sie nie mehr als nötig. Jeder Grad weniger kann rund sechs Prozent Heizenergie sparen.
- Passen Sie die Temperatur an den jeweiligen Raum an. Die optimale Temperatur im Wohn- und Kinderzimmer liegt bei 20 bis 22 Grad. Im Bad werden 23 Grad, in der Küche 18 bis 20 Grad und in Fluren und Schlafzimmern 15 bis 18 Grad empfohlen.
- Halten Sie Türen und Fenster geschlossen, damit die Wärme in den beheizten Räumen bleibt. Durch kurzes Stoßlüften heizen Sie nicht aus dem Fenster.
- Montieren Sie elektronische Thermostate an den Heizkörpern. Diese können so eingestellt werden, dass es genau dann warm wird, wenn es nötig ist. Bewahren Sie jedoch die alten Thermostate auf, da sie Eigentum des Vermieters sind.
- Heizkörper regelmäßig entlüften: Macht ein Heizkörper Glucks-Geräusche, enthält er Luft, die die Wärmeleistung einschränkt. Öffnen Sie das Ventil mit einem Entlüftungsschlüssel aus dem Baumarkt, sodass die Luft entweichen kann.
- Drehen Sie die Heizung nicht zu weit herunter, wenn Sie nicht Zuhause sind. Lassen Sie die Heizung konstant auf niedrigem Niveau (Stufe 1) durchheizen.
- Bei zugluftdurchlässigen Fenstern und Türen die Dichtungen vom Vermieter prüfen lassen.



# Neue Mieterhöhung? Erst prüfen, dann zahlen!



Mieterverein zu Hamburg

Unsere Beratung schützt Mieterinnen und Mieter vor unberechtigten Forderungen und stärkt ihre Rechte.



Von Anna Salewski

Mieterhöhungsrecht? Unser Rat zählt.

Nach dem Erscheinen des neuen Hamburger Mietenspiegels landet bei vielen Mieterhaushalten ein Schreiben zur Mieterhöhung im Briefkasten. Doch längst nicht jede Erhöhung ist berechtigt, sie sollte niemals ungeprüft akzeptiert werden. Jede zu Unrecht gezahlte Mieterhöhung schadet der betroffenen Mieterpartei und treibt zudem die ortsübliche Vergleichsmiete weiter nach oben.

Um zu zeigen, dass der Mieterverein zu Hamburg die erste Anlaufstelle bei Fragen

zur Miethöhe ist, startet er eine stadtweite Informationskampagne. Unter dem Motto „Mieterhöhungsrecht? Unser Rat zählt“ sind Plakate in U-Bahnen, an Bahnhöfen und Straßen sowie Anzeigen in Print- und Onlinemedien zu sehen. Auch in den sozialen Netzwerken wirbt der Verein dafür, Erhöhungen prüfen zu lassen. Die Botschaft: Wer Post vom Vermieter bekommt, sollte nicht verunsichert sein – mit dem Rat des Mietervereins bleibt niemand „mieterhöhungsrechtlos“.

Alle Informationen zum Thema Mieterhöhung: [mieterverein-hamburg.de/mieterhoehungsmachtlos](http://mieterverein-hamburg.de/mieterhoehungsmachtlos)

## MELDUNGEN

### ERREICHBARKEIT IN DER WEIHNACHTSZEIT

(as) Während der Hamburger Weihnachtsferien vom 17. Dezember 2025 bis zum 2. Januar 2026 bleibt der Hauptstandort am Berliner Tor, Beim Strohhause 20, regulär geöffnet – abgesehen von den Feiertagen. Auch in Altona (Neue Große Bergstraße 9) und Hamburg (Hölertwiete 2) beraten wir Sie wie gewohnt. Die weiteren Beratungsstellen öffnen wieder nach den Ferien. Infos: [mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de)

### WICHTIG: JAHRESBEITRAG 2026

(as) Am 1. Januar 2026 wird der neue Mitgliedsbeitrag für den Mieterverein zu Hamburg fällig. Er beträgt 90 Euro, nachdem die Mitgliederversammlung eine moderate Anpassung des bisherigen Beitrags von 81 Euro beschlossen hat. Bitte beachten Sie: Der Beitrag wird gemäß Satzung ohne separate Rechnung oder Mahnung fällig. Für Mitglieder mit SEPA-Lastschriftmandat erfolgt die Zahlung automatisch – Sie müssen nichts weiter veranlassen. Alle Selbstzahler bitten wir, den Beitrag unter Angabe der Mitgliedsnummer bis spätestens 11. Januar 2026 auf das Vereinskonto zu überweisen oder dort einzuzahlen.

**Konto für Ihre Zahlungen:**  
Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.  
IBAN: DE08 2005 0550 1235 1289 21  
BIC: HASPDEHHXXX  
Verwendungszweck: Ihre Mitgliedsnummer

Bitte geben Sie den Kontoinhaber genau so an, wie er bei uns hinterlegt ist, damit Ihre Zahlung ausgeführt werden kann. Seit dem 9. Oktober 2025 prüfen Banken vor jeder Überweisung, ob Name und IBAN übereinstimmen (IBAN-Namensabgleich). Stimmen sie nicht überein, kann die Zahlung nicht zugeordnet werden. Das neue Verfahren „Verification of Payee“ erhöht die Sicherheit und hilft, Betrug früh zu erkennen.

**Unser Tipp:** Erteilen Sie uns ein SEPA-Lastschriftmandat! So sparen Sie Zeit, vermeiden Fehler beim IBAN-Namensabgleich und Ihre Zahlungen werden zuverlässig ausgeführt. Die Erteilung ist bequem im Mitgliederbereich unserer Webseite möglich. Auf Wunsch senden wir Ihnen das Formular auch per Post – nutzen Sie dazu unser Kontaktformular. Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

## Mietenspiegel 2025



Illustration: Scheerer

# VERSCHNAUF PAUSE BEI DER MIETEN STEIGERUNG – MEHR NICHT!

Von Volker Stahl



D

Der neue Hamburger Mietenspiegel ist kein Anlass zum Jubeln. Dass die Durchschnittsmiete im Vergleich zum Jahr 2023 nur um 1,12 Prozent auf durchschnittlich 9,94 Euro pro Quadratmeter stieg, ist vor allem der neuen Erhebungsmethode geschuldet: Erstmals wurde der Median statt des arithmetischen Mittels verwendet. „Eine längst überfällige Veränderung, für die wir im Arbeitskreis Mietenspiegel hart gekämpft haben“, sagte Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. Mit der Umstellung auf den Median werde verhindert, dass extreme Ausreißer – insbesondere sehr hohe Mieten – die Berechnung verzerren (siehe Info-Kasten Seite 11). „Dass die Wohnungswirtschaft sich dem Methodenwechsel lange widersetzt hat, zeigt, wie zentral diese Umstellung ist“, so Bosse.

Klar ist, dass der Mietenanstieg ohne die Änderung der statistischen Methode deutlich höher ausgefallen wäre. Nicht ohne Grund hat Hamburgs Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Karen Pein (SPD), die Zahlen nach der „alten“ Methode nicht ermitteln lassen, wie sie bei der Präsentation des neuen Mietenspiegels im Rathaus erklärte. Kein Wunder, dass Rolf Bosse das Plus von 1,12 Prozent deshalb als „spürbaren Anstieg“ bezeichnete. Während Heike Sudmann, wohnungspolitische Sprecherin der Linken, von einer der Methode geschuldeten „Verschnaufpause“ für die Mieterschaft sprach, bewertete Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), das neue Zahlenwerk als „gutes Ergebnis“. Es belege, dass die Untergangsszenarien, was die Mietenbelastung angeht, fehl am Platz seien: „In Hamburg ist das Wohnen weiterhin bezahlbar. Vor allem im Vergleich zu anderen Metropolen wie Berlin, Barcelona, Kopenhagen oder London kann sich die Hansestadt sehen lassen.“ Zum Vergleich: München liegt bei 15,38 Euro pro Quadratmeter sowie Stuttgart und Frankfurt je bei 11,15 Euro. Hamburg bleibt damit unter der Preissteigerung des Verbraucherpreisindex und zeigt eine im Metropolenvergleich moderate Entwicklung.

Alarmierend ist aber, dass sich bei Betrachtung des Hamburger Mietwohnungsmarkts der Eindruck ver-

stärkt, dass Großvermieter wie Vonovia und Heimstaden weder den Mietenspiegel noch die Mietpreisbremse ernst nehmen. Diese Unternehmen versenden unzulässige Mieterhöhungen und versuchen, „abzugrasen, was abzugrasen ist“, wie Lukas Bowen vom Mieterverein zu Hamburg sagt. Das bedeutet: Wenn Mieter einer unberechtigten Erhöhung zustimmen, klingelt im Konzern die Kasse. Gut beratenen Mieterinnen und Mietern, die sich wehren, drohen oft neue unberechtigte Forderungen – nach dem Motto „steter Tropfen höhlt den Stein“.

Viele Betroffene akzeptieren die zu hohe Miete aus Angst, Unwissenheit oder Gleichgültigkeit. Besonders Transferleistungsempfänger sind betroffen, da die überhöhten Mieten häufig von Sozialleistungen gezahlt werden, was Steuerzahler belastet und den Mietenspiegel verzerrt. Das führt dazu, dass überhöhte Mieten in den Mietenspiegel eingehen und sich der Druck auf alle Mieter verschärft.

Dem hält die Mieterin Natalie Stein aus dem Fritz-Flinte-Ring in Steilshoop stand. Die Frührentnerin wehrt sich konsequent gegen unberechtigte Mieterhöhungen. Seit 1997 Mitglied im Mieterverein kämpft

## Hamburger Mieter tragen höhere Wohnkostenlast als der Bundesdurchschnitt

sie um ihr Recht. Zuletzt hatte sie vor Gericht Erfolg: Ihre Miete sollte aufgrund einer Modernisierung um 40 Euro steigen, doch das Gericht stimmte nur einer Erhöhung von 5,74 Euro zu – wegen unrechtmäßig geltend gemachten Ausstattungsmerkmalen und einer ungünstigen Wohnlage. Das Gericht hatte festgestellt, dass die Wohnlage als „unterdurchschnittlich“ zu bewerten sei und auch der fehlende Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie mietmindernd wirke.

Die 56-Jährige engagiert sich auch in ihrer Nachbarschaft, wo viele Mieter die Erhöhungen ohne Widerstand akzeptieren. Sie verteilt Formulare und versucht, die Nachbarn für die Problematik zu sensibilisieren. „Wohnraum ist doch nicht zum Spekulieren da!“, sagt sie. Doch der Marktmechanismus wirkt: Wenn Mieter ausziehen, steigen die Mieten dramatisch, und oft werden neuen Mietern teurere Indexmietverträge angeboten. „Die Neuen bekommen Indexmietverträge untergejubelt“, erzählt sie, „was die Miete nach oben treibt.“ Ihre Sorge ist, dass die überhöhten Mieten später in den Mietenspiegel einfließen



Fotos: stahlpress



**Dr. Wolfgang Müller und Claudia Preuschott haben Ärger mit ihrem Vermieter Heimstaden. Siegfried Luschnat wehrt sich gegen zu hohe Mietforderungen der Vonovia, gegen die Nathalie Stein vor Gericht gewann.**





und so auch der Preis für den verbleibenden Wohnraum in der Umgebung weiter steigt.

Ähnlich ergeht es Siegfried Luschnat an der Rudolf-Roß-Allee in Horn. Seitdem die Vonovia das Gebäude übernommen hat, häufen sich Mieterhöhungen, die weit über dem Mietenspiegel liegen. Rechtsberater Paul-Hendrik Mann vom Mieterverein erklärt, dass diese Erhöhungen in vielen Fällen ungerechtfertigt sind, da sie nicht die tatsächlichen Wohnbedingungen widerspiegeln. „Die schlechte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der insgesamt schlechte Zustand der Wohnungen wurden bei der Mietpreisberechnung nicht berücksichtigt“, so Mann. Obwohl Luschnat eine unberechtigte Erhöhung nicht akzeptierte, bekam er regelmäßig neue Briefe von der Vonovia, die versuchte, die Zustimmung zu erzwingen. „Das belastet mich wirklich“, sagt Luschnat, der hofft, dass der nächste Prozess zugunsten der Mieter ausgeht. „Es ist unverschämt, wie die Vonovia immer wieder versucht, unberechtigte Mieterhöhungen durchzusetzen.“

Die Vonovia selbst weist alle Vorwürfe zurück. Pressesprecherin Caroline Sorgenicht betont, dass die Zahl der Beanstandungen niedrig sei. „Im Jahresschnitt erstellen wir knapp eine Million



Foto: privat

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Mietrechtsexperte

Heiz- und Betriebskostenabrechnungen. Die Anzahl der Einsprüche liegt im niedrigen einstelligen Prozentbereich“, erklärt sie. Und was die konkreten Fälle betrifft, so gebe es „keine Auffälligkeiten im Kundenfeedback. Wir halten uns an die Vorgaben des Mietrechts, und unsere Mieterhöhungen sind korrekt“.

Auch Großvermieter Heimstaden hat in Hamburg keinen guten Ruf. Rechtsanwalt Lukas Bowen vom Mieterverein berichtet von mehreren Fällen, in denen Heimstaden die maximal zulässige Mieterhöhung von 15 Prozent verlangte, ohne sich an den Mietenspiegel zu halten. Oft würden diese Erhöhungen zu Unrecht durchgesetzt, wenn Mieter aus Unwissenheit oder Angst zustimmten. Ein Beispiel ist eine Mieterin im Bahrenfelder Bessemerweg, die 2024 eine unberechtigte Erhöhung zurückwies. Ihre Wohnung lag bereits über dem Mietenspiegel, und die geforderte Erhöhung war offensichtlich unrechtmäßig. In diesem Fall hatte Heimstaden versucht, die Miete auf den „Oberwert“ des Mietenspiegels zu erhöhen, was in dieser Situation nicht gerechtfertigt war. „Diese erkennbar unberechtigte Mieterhöhung haben wir für unser Mitglied zurückgewiesen“, sagt Bowen.

Ähnlich wie bei der Vonovia gibt es auch bei Heimstaden Fälle von Missständen in den Wohnungen. Dr. Wolfgang Müller, 85 Jahre alt und seit 1980 in einer Wohnung von Heimstaden in der Lange Reihe in St. Georg, beklagt den schlechten Zustand seiner Wohnung. Er musste jahrelang auf eine Sanierung des Badezim-

mers warten, und häufige Mängel, wie verunreinigtes Wohnumfeld und Mäusebefall, wurden nur schleppend behoben. Auch die Betriebskostenabrechnungen seien regelmäßig fehlerhaft; zum Beispiel wurde „Gartenarbeit“ abgerechnet, obwohl es keine Grünfläche gibt.

Seine Nachbarin Anne P. berichtet von Schimmelbefall und einem unzureichend gewarteten Dachboden. Auch Claudia Preuschoft, seit 1981 in St. Georg ansässig, kritisiert die ständigen Mieterhöhungen. „Heimstaden ist aggressiver als der vorherige Eigentümer Akelius“, sagt sie. „Die versuchen es jetzt jedes Jahr.“ Es gebe ständig Mängel, und trotzdem würden immer wieder Erhöhungen verlangt, ärgert sie sich. 2023 hatte sie eine Teilzustimmung gegeben, 2024 wurde das Begehren abgeschmettert, die aktuelle Erhöhung liegt bereits auf dem Tisch.

Heimstaden weist die Vorwürfe zurück. „Wir konnten keine Unregelmäßigkeiten am Bessemerweg oder in der Lange Reihe feststellen“, erklärt Pressesprecher Michael Lippitsch. Sollte es Fehler geben, werde man diese „selbstverständlich korrigieren“. Das Unternehmen betont, dass alle Mieterhöhungen nach den Vorgaben des Mietrechts erstellt werden, „nach bestem Wissen und Gewissen“. Allerdings bleibt der Eindruck, dass viele dieser Forderungen nicht nachvollziehbar sind und die Mietenden unzureichend informiert werden.

Hinweis: Auf [mieterjournal.de](https://mieterjournal.de) lesen Sie eine längere Version der Titelstory.

### Warum ist der Mietenspiegel für Städte wie Hamburg so wichtig?

Mietenspiegel sind das Radargerät zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie legen die Miete nicht fest, sie messen sie. Das ist in einem so intransparenten Markt wie den Mietemarkt besonders wichtig. Deshalb haben sie generell eine sehr große Befriedungswirkung. Die überwiegende Zahl der Mieterhöhungsverfahren wird außergerichtlich anhand der Werte des Mietenspiegels erledigt. Nur ein kleiner Bruchteil der Verfahren landet vor Gericht. Dort geht es dann häufig um die Feststellung von Tatsachen, also zum Beispiel die Frage, ob bestimmte Ausstattung vorhanden sind oder wer, Vermieter oder Mieter, sie geschaffen hat. Auch vor Gericht helfen Mietenspiegel beiden Seiten, Kosten zu sparen, da insbesondere dem qualifizierten Hamburger Mietenspiegel vor Gericht eine Vermutungswirkung zukommt, weshalb die Einholung eines teuren Gutachtens regelmäßig überflüssig ist.

### Was würde passieren, wenn es in großen Städten keinen Mietenspiegel gäbe?

Das war bis vor kurzem in Bremen der Fall. Vermieter mussten dort Mieterhöhungen mit mindestens drei Vergleichswohnungen begründen. Die finden sich fast immer, aber es ist mehr als zweifelhaft, dass sie auch wirklich die ortsübliche Vergleichsmiete richtig wiedergeben.

Deshalb ist die Einholung von Gutachten dort eher überproportional in Gerichtsverfahren erforderlich gewesen.

### Was sagen Sie dazu, dass die Forderung des Mietervereins, die Mieten herauszufiltern, bei denen es Verstöße gegen die Mietpreisbremse gab, nicht erfüllt wurde?

Das ist aus meiner Sicht der größte Knackpunkt dieses Mietenspiegels. Mieten, die mehr als 110 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und bei denen keine der Ausnahmen – rechtmäßige höhere Vormiete, Neubau nach dem 1. Januar 2014 oder Modernisierung – vorliegt, sind teilnichtig.

### Wie bewertet die höchstrichterliche Rechtsprechung das?

Der Bundesgerichtshof fordert in ständiger Rechtsprechung, dass rechtswidrige Mieten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt werden dürfen. Da sind sich alle einig. Streit herrscht über das Wie, weil die Überprüfung jeder einzelnen Miethöhe aus der Datenerhebung für den Mietenspiegel faktisch nicht machbar ist und man sich wohl mit Wahrscheinlichkeiten und Plausibilitätsprüfungen zufrieden geben muss. Deshalb war die Forderung des Mieter-

vereins absolut berechtigt. Ob der Mietenspiegel trotz des Unterlassens einer zumindest nachvollziehbaren und vor allem dokumentierten Prüfung der Rechtmäßigkeit der Mieten in Hamburg noch die anerkannten Grundsätze der Mietenspiegelerstellung erfüllt, ist deshalb problematisch und wird die Gerichte in Zukunft zu beurteilen haben. Ärgerlich ist die Verneinung des Problems auf jeden Fall.

### Hat sich Ihrer Einschätzung nach die wissenschaftliche Qualität der Mietenspiegel im Laufe der Jahre verbessert?

Die empirischen Sozialforscher, die Mietenspiegel erstellen, werden das uneingeschränkt bejahen. Ich als Jurist sehe das etwas kritischer, auch wenn der inzwischen immense Aufwand, der betrieben wird, Einfluss auf die Qualität hat. Wichtiger als der letzte Cent mehr oder weniger in einer Mietenspiegelspanne ist aber die Befriedungsfunktion. Wenn diese durch immer höhere Anforderungen an den Mietenspiegel verlorengeht, dann hat sich der Aufwand nicht gelohnt. Zurück zum Radargerät oben: Auch im Straßenverkehr kommt es inzwischen immer wieder vor, dass komplizierte moderne Radarmessungen von den Gerichten nicht akzeptiert werden. Weniger kann auch mal mehr sein.

## info!

### Median oder arithmetisches Mittel?

Der Hamburger Mietenspiegel 2025 soll künftig den Median statt des arithmetischen Mittels als Berechnungsgrundlage verwenden. Gut oder schlecht?

Das sagt der Mietrechtsexperte **Prof. Dr. Börstinghaus**: „Das ist für alle mit etwas Mathekenntnis, unabhängig von der Mietenspiegelproblematik, leicht zu beantworten. Beim arithmetischen Mittel werden alle Daten vergleichbarer Wohnungen addiert und durch die Anzahl der Werte dividiert. Der Median ist der mittlere Wert aller Daten. Das bedeutet, das arithmetische Mittel wird durch die Extreme beeinflusst, der Median gerade nicht. Da die Verteilung der Mietedaten regelmäßig eine rechtslastige Kurve ist, da es immer noch einen Mietwert gibt, der noch höher ist, ist die arithmetische Mitte in einem Mietenspiegel regelmäßig höher als der Median, der nicht durch Ausreißer beeinflusst wird. Das bedeutet, dass der Median in der Regel für die Mieterschaft günstiger ist.“

## „Mietenspiegel haben Befriedungswirkung“

Über den Mietenspiegel sprach MJ-Redakteur Volker Stahl mit Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, bis 2022 Amtsrichter in Dortmund und Herausgeber des mietrechtlichen Großkommentars Schmidt-Futterer.

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/m²)												
Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit		bis 31.12.1918	1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020	2021 bis 2024	
Wohnlage	Ausstattung	Wohnfläche	C	F	H	I	K	L	M	N	O	P
			Mittelwert Spanne Anzahl	Mittelwert Spanne Anzahl	Mittelwert Spanne Anzahl	Mittelwert Spanne Anzahl	Mittelwert Spanne Anzahl	Mittelwert Spanne Anzahl	Mittelwert Spanne Anzahl	Mittelwert Spanne Anzahl	Mittelwert Spanne Anzahl	Mittelwert Spanne Anzahl
Normal	Wohnlage	bis unter 41 m²	13,77 10,81-17,17	10,49 9,57-12,88	9,46 8,52-12,42	9,01 8,01-14,05	10,26 8,28-14,16	11,55 8,57-14,93	12,23 10,17-16,37	18,50 16,19-19,66	16,64 13,72-18,86	19,78 13,05-25,01
		41 m² bis unter 66 m²	11,50 9,65-15,00	9,34 7,95-12,41	8,59 7,70-11,31	7,56 7,25-10,82	9,73 7,33-13,66	9,33 7,69-12,91	11,35 9,12-13,72	15,26 12,18-18,03	14,77 12,18-18,83	17,41 12,00-21,15
		66 m² bis unter 91 m²	11,57 9,16-15,61	9,29 7,81-11,94	8,50 7,80-11,13	6,93 6,44-10,00	6,76 6,25-9,48	8,59 7,17-12,32	10,69 8,93-13,50	14,86 11,95-17,32	15,28 12,18-18,44	17,61 14,26-21,42
		ab 91 m²	10,89 9,49-14,72	11,94 8,46-13,37	11,10 6,87-14,52	8,00 6,92-12,49	7,73 6,40-11,18	8,95 6,57-11,59	11,92 9,62-14,51	15,17 12,22-18,32	14,31 12,76-18,33	17,18 13,50-20,93
Gute	Wohnlage	bis unter 41 m²	13,02 6,60-15,30	12,01 9,44-14,40	13,50 9,48-16,06	12,89 11,06-15,66	13,46 11,48-17,67	13,74 9,24-16,10	14,19 12,02-17,11 17*	15,91 14,05-19,91 27*	19,37 16,77-25,04	
		41 m² bis unter 66 m²	12,93 10,80-16,56	11,41 9,30-14,73	11,04 8,34-14,83	10,48 7,97-14,02	12,43 9,05-16,47	11,95 9,06-15,45	13,78 10,72-15,76	16,12 13,20-18,69	16,08 13,17-20,30	20,24 15,65-31,65
		66 m² bis unter 91 m²	13,62 10,97-17,04	11,74 8,53-16,00	11,42 8,44-14,96	9,48 7,40-13,50	11,39 7,83-15,28	12,04 8,62-15,92	13,18 10,03-16,29	16,07 13,63-18,44	16,43 13,89-20,25	18,38 13,96-24,70
		91 m² bis unter 131 m²	12,54 10,47-16,95	11,50 8,59-14,80	13,36 9,34-15,80	11,73 9,62-14,35	12,51 9,68-15,68	12,39 9,94-14,84	14,63 11,59-19,00	15,58 12,74-19,09	16,55 14,67-20,00	19,60 15,66-23,25
		ab 131 m²	12,92 10,80-16,25	14,23 11,52-16,82	13,02 12,24-17,49 17*		13,04 11,55-16,24 20*	14,31 11,04-17,84 25*	16,00 12,06-19,31	18,19 15,12-21,45	19,14 15,96-24,59	22,34 17,43-25,46 22*
Hinweise: In dieser Tabelle wird erstmalig der Median als Mittelwert der Tabellenfelder ausgewiesen. Die Mittelwerte der Tabellenfelder sind daher nicht mit den Mittelwerten früherer Mietenspiegel (welche das arithmetische Mittel auswiesen) vergleichbar. Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden. * Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt.												

ERGEBNISSE UNSERER

LESERUMFRAGE

Wer liest das *MieterJournal*? Welche Inhalte sind wichtig? Wie nutzen Sie das Heft?

Die Antworten von rund 300 Teilnehmenden liefern uns wertvolle Impulse für die Weiterentwicklung des Magazins.

Wer hat teilgenommen?

Die Befragung spiegelt die Vielfalt unserer Mitgliedschaft: Alter: 59 Prozent der Teilnehmenden sind über 60 Jahre alt, 25 Prozent zwischen 45 und 60, 14 Prozent zwischen 30 und 44, nur 2 Prozent unter 30. Geschlecht: 60 Prozent weiblich, 39 Prozent männlich, 1 Prozent divers. Mitgliedschaft: 59 Prozent sind bereits seit mehr als zehn Jahren dabei, 21 Prozent zwischen 1 und 5 Jahren, 16 Prozent zwischen 6 und 10 Jahren – und immerhin 4 Prozent seit weniger als einem Jahr.

Wie wird das *MieterJournal* gelesen?

87 Prozent der Befragten lesen jede Ausgabe, 12 Prozent lesen das *MJ* gelegentlich, nur 1 Prozent selten. Das gedruckte Heft ist klarer Favorit: 81 Prozent lesen es auf Papier, 8 Prozent online, 11 Prozent nutzen beides. Die meisten verbringen 15 bis 60 Minuten mit einer Ausgabe (77 Prozent) – ein Hinweis, dass das Heft intensiv gelesen wird.

Welche Themen sind wichtig?

Besonders gefragt sind: Mietrecht & Urteile (92 Prozent), Tipps für Mieterinnen und Mieter (79 Prozent), Berichte aus den Stadtteilen (62 Prozent), Wohnungspolitik & Stadtentwicklung (60 Prozent), Historisches (50 Prozent). Weniger im Vordergrund stehen Mietergeschichten (27 Prozent), Interviews & Porträts (24 Prozent) oder interne Vereinsmeldungen (32 Prozent).

Zu kurz kommen unter anderem die Themen Barrierefreiheit, Lärmschutz, Mietwucher, Mieten im Alter, Wohnungssuche für Ältere – wir werden recherchieren!

Gestaltung und Online-Angebot

Das neue Design des *MieterJournals* (seit Ausgabe 1/2025) fand großen Anklang: 87 Prozent bewerten es als „gut“ oder „sehr gelungen“. Einige Leserinnen und Leser haben die Lesbarkeit, die Schriftgröße und farbige Hintergründe für Texte kritisiert. In dieser Ausgabe haben wir bereits Anpassungen vorgenommen und hoffen, dass das Lesen nun angenehmer ist.

Überraschend ist, dass bislang nur 41 Prozent der Befragten unsere neue Webseite *mieterjournal.de* besucht haben, obwohl sie von denjenigen, die sie kennen, überwiegend positiv bewertet wird (13 Prozent „sehr gelungen“, 25 Prozent „gut“). Dabei steckt dort ein echter Schatz an Inhalten, die weit über das gedruckte Heft hinausgehen: Die aktuelle Ausgabe ist übersichtlich nach Themen wie „Mietrecht“, „Wohnen“, „Politik“ oder „Service“ auf der Startseite verfügbar, frühere Hefte lassen sich bequem im Archiv nachlesen und nach Stichworten durchsuchen, und die „Top-Artikel“ der vergangenen zwölf Monate zeigen sofort, welche Beiträge besonders interessieren. Außerdem finden Sie alle seit Ausgabe 3/2024 veröffentlichten mietrechtlichen Urteile, Checklisten, praktische Tipps zum Wohnen und Vermieten sowie Bildergalerien unserer Stadtteilrundgänge, ergänzt durch nützliche Verlinkungen zu Online-Checks und Ratgeber-texten. Wir laden Sie herzlich ein: Schauen Sie vorbei auf *mieterjournal.de* und entdecken Sie die digitale Ergänzung zum *MieterJournal*.

Übrigens: Wer das gedruckte *MieterJournal* nicht mehr nach Hause geschickt bekommen möchte, kann es auf [mieterverein-hamburg.de/mein-mieterverein](https://mieterverein-hamburg.de/mein-mieterverein) abbestellen und zukünftig online lesen. Mit dem Erscheinen jeder neuen Ausgabe verschicken wir eine E-Mail mit einem Themenüberblick – so verpassen Sie keine spannenden Inhalte.

Was gefällt besonders – und was weniger?

Gelobt werden der Mix aus Information und Unterhaltung, die rechtliche Expertise, das moderne Layout und nicht zuletzt die gedruckte Ausgabe. Kritische Hinweise betreffen unter anderem Layoutdetails, eine mangelnde politische Neutralität sowie den Wunsch nach mehr Tipps rund um Wohnungssuche und mehr Stadtteilberichte.

Nutzen und Wirkung

Für 87 Prozent liefert das Journal hilfreiche rechtliche Informationen, 78 Prozent schätzen praktische Tipps, 55 Prozent die politische Einordnung. Rund 40 Prozent empfinden das Heft zudem als Stärkung des Zugehörigkeitsgefühls zum Verein. Nur 2 Prozent sehen keinen besonderen Nutzen.

Unser Fazit

Noch kennen zu wenige unsere Webseite. Schauen Sie daher auf *mieterjournal.de* – zum Beispiel für weitere Ergebnisse der Umfrage! Diese zeigt, dass Sie das *MieterJournal* als verlässliche Informationsquelle und starke Stimme für Mieterinteressen schätzen. Ihre Anregungen zu Themen und Aufbereitung nehmen wir ernst. Vielen Dank an alle, die teilgenommen haben!





Mit Isabell Baudisch und Caroline Rühmann durch

# TONNDORF



Text: Sabine Deh | Fotos: Bent Szameitat

Eine achteckige Kirche, ein Naturfreibad mit feinem Sandstrand, Parks und Wanderwege (Foto) sowie das Studio Hamburg, in dessen Nähe man mit etwas Glück einen Blick auf Stars und Sternchen erhaschen kann. Die Straßen sind gesäumt von schnuckeligen Einfamilienhäusern und gepflegten Wohnanlagen mit vergleichsweise günstigen Mieten. Mit dem „Regio“, dem Regional-Express, ist man in nur 14 Minuten am Hauptbahnhof. Der gerade mal 3,9 Quadratkilometer große Stadtteil Tonndorf hat weit mehr zu bieten als man zunächst vermutet.

## Tonndorf in Zahlen

Einwohner: 15.580

Fläche: 3,9 km²

Bev. mit Migrationshintergrund: 48%

Wohnungen: 7.969

Sozialwohnungen: 806

Ø Personen pro Haushalt: 1,8

Ø Wohnungsgröße: 74,1 m²

Ø Miete (Neuabschluss): 17,88 Euro/m²

(Quellen: Statistikamt Nord, Gymnasium Ohmoor)

Die Suche nach passenden Guides für unseren Rundgang war einfach. Als sich im Kollegenkreis des Mietervereins herumsprach, dass die Redaktion sich diesmal für Tonndorf entschieden hatte, boten sich spontan gleich zwei Mitarbeiterinnen an, uns ihren Stadtteil zu zeigen. Isabell Baudisch (48), Leiterin Verwaltung und Schreibbüro, und Caroline Rühmann (38), die dafür sorgt, dass die Schreiben, die unsere Juristen für unsere Mitglieder aufsetzen, rechtzeitig bei dem Empfänger eingehen, wohnen beide seit vielen Jahren in Tonndorf und kennen „ihren“ Stadtteil natürlich gut. Als Treffpunkt haben wir das Shoppingcenter Tondo an der Tonndorfer Hauptstraße vereinbart. Das Einkaufszentrum wurde 2006 in der Mitte des Stadtteils eröffnet. Knapp 17 Geschäfte, darunter ein großer Rewe-Markt, Drogerien, eine Apotheke, eine Haspa-Filiale und mehrere Arztpraxen befinden sich hier unter einem Dach.

Unsere beiden Tonndorf-Kennerinnen erwarten uns bereits vor dem Haupteingang des Einkaufszentrums. Der sich langsam ankündigende Winter zeigt sich heute leider von seiner grauen Seite, gegen den scharfen Wind haben sich unsere unternehmungslustigen Begleiterinnen mit einem warmen Mantel beziehungsweise Jacke und Schals geschützt. Von dem bedeckten Himmel lassen wir uns die gute Laune nicht verderben und brechen auf zu unserem Spaziergang.

Gleich gegenüber vom TONDO-Einkaufszentrum beginnt das weitläufige Gelände von Studio Hamburg. 1947 als Real Film GmbH gegründet, wurden dort Nachkriegs-Klassiker wie „Des Teufels General“ mit Curd Jürgens oder „Der Hauptmann von Köpenick“ mit Heinz Rühmann, gedreht. In jüngerer Zeit entstanden dort unter anderem NDR-Tatorte, Serien wie „Großstadtrevier“ oder Szenen vom „Traumschiff“, außerdem werden in den Studios Talkshows und Quizshows aufgezeichnet. Wir laufen entlang der Bahnunterführung in Richtung Sonnenweg. Seit dem Bau des Tunnels im Jahre 2006 fließt der Verkehr hier flüssiger. Staus gibt es aber immer noch auf der stark frequentierten Stein-Hardenberg-Straße, eine der Hauptverkehrsachsen Richtung City.

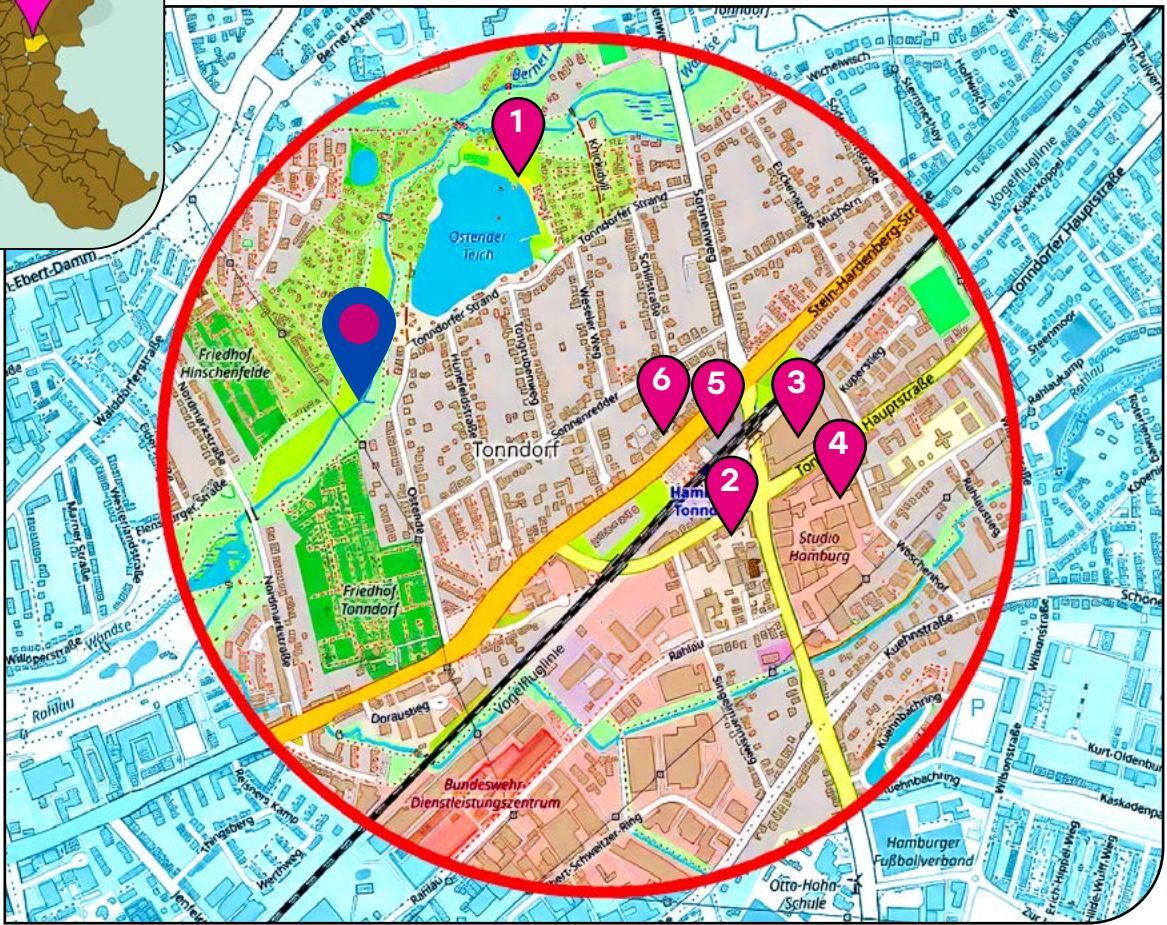
Eine U- oder S-Bahn-Anbindung hat Tonndorf nicht. „Mit dem Regional-Express sind wir aber in knapp einer Viertelstunde am Hauptbahnhof“, berichtet Isabell Baudisch, als wir am örtlichen Bahnhof vorbeikommen. Mit dem Ausbau der neuen S4-Strecke sollen jetzt unter anderem auch die bereits bestehenden Bahnhöfe Tonndorf und Rahlstedt S-Bahn-tauglich ausgebaut werden. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist für Anfang 2029 geplant.

Am Sonnenweg, Ecke Stein-Hardenberg-Straße, betrachten wir die moderne Architektur der achteckigen Evangelischen Kirche Tonndorf. In den 1970er-Jahren hat dort Pastor Dorau gepredigt, Vater von Andreas Dorau, ein Musiker, der zu Zeiten der Neuen Deutschen Welle mit „Fred vom Jupiter“ einen Hit landete. Wir

„Mit dem Regional-Express sind die Tonndorfer in einer Viertelstunde in der City“

spazieren entlang der Tonndorfer Schulstraße und werfen einen Blick auf die örtliche Grundschule, wo Isabell Baudischs Kinder die Schulbank gedrückt haben und an deren Bau der Großvater von Caroline Rühmann beteiligt war, wie sie uns erzählt. Vor dem Eingang der Schule an der Ecke Rahlaukamp schmunzeln wir über eine freundliche Bärenskulptur, die der Keramiker Kurt Bauer geschaffen hat.





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

In den Bild-  
beschreibungen  
auf Seite 17  
können Sie  
anhand der  
Nummerierung  
erkennen,  
wo die Fotos  
aufgenommen  
wurden.

Ein paar Meter weiter in der Straße Wöschenhof erreichen wir den Buddha Bahrami Tempel. „Die buddhistischen Mönche in ihren langen orangefarbenen Gewändern gehören längst zum Stadtbild und sind immer freundlich“, erzählt uns Caroline Rühmann. Am Ende der Straße stehen wir dann vor dem Gebäudekomplex „Wöschenhof“. Beim Anblick der kastenförmigen Immobilie mit den kleinen Fenstern sind wir nicht sicher, ob es sich um ein Wohn- oder um ein Bürogebäude handelt. Bei näherer Betrachtung stellt sich heraus, dass dort Studierende der Helmut-Schmidt-Universität in Mini-Apartments wohnen.

Wir schlagen einen kleinen Bogen und sind wieder auf der Stein-Hardenberg-Straße. Das Radwegenetz ist hier nicht ausgebaut, weshalb wir uns hin und wieder rechts in die Büsche schlagen müssen, weil uns Radfahrer auf dem Gehweg überholen. Unsere Begleiterinnen machen uns mit einem breiten Lächeln auf ein paar Schilder aufmerksam, die im Vorgarten eines Einfamilienhauses stehen. Die Schilder weisen daraufhin, dass hier ein Bahn-

übergang sein soll. Des Rätsels Lösung steht hinten im Garten: der Nachbau der Lokomotive „Emma“, mit der Lukas der Lokomotivführer über die Insel Lummerland gekurvt ist.

Einige Schritte weiter zeigt uns Caroline Rühmann das „Spukhaus“ von Tonndorf. Das kleine Haus steht seit etwa 20 Jahren leer und sorgt besonders bei den Kindern im Stadtteil für einen angenehmen Grusel, die sich erzählen, dass dort eine Hexe wohnen würde. In der Nachbarschaft befindet sich außerdem das Fachgeschäft Aquarium Tonndorf, das aufgrund seiner großen Auswahl seit 55 Jahren Anziehungspunkt für Aquaristikfreunde aus dem Großraum Hamburg ist.

Wir biegen rechts ab in die Straße Ostende, die zu einem Park mit Wanderweg entlang des Flüsschens Wandse führt. Ganz in der Nähe hat der 2022 verstorbene Regisseur Dieter Wedel („Der große Bellheim“) gewohnt. „Hin und wieder habe ich ihn beim Einkaufen

im Aldi-Markt getroffen“, verrät uns Isabell Baudisch. Der Wanderweg im Nordmarkpark führt uns schließlich bis zum Naturbad Ostende. Von Mai bis September lädt das Freibad, das auf dem Areal einer alten Ziegelei mit Tongrube entstanden ist, zum Schwimmen und Planschen ein. Für den Sandstrand wurden 2012 rund 75 Tonnen mit feinstem Sand aufgeschüttet.

Auf dem Rückweg legen wir einen kurzen Stopp ein am neuen Quartier „Jenfelder Au“, das streng genommen nicht mehr zu Tonndorf gehört. Von der

dem ehemaligen Exerzierplatz als Gesamtensemble erhalten bleiben.

So langsam müssen wir uns auf den Rückweg machen. An der Tonndorfer Hauptstraße kommen wir noch am Fischgeschäft Eichrodt vorbei. Eine Rarität in der heutigen Zeit. Der kleine Laden in der Nähe von Studio Hamburg feierte kürzlich sein 100-jähriges Bestehen. Seine Wände sind mit Autogrammkarten gepflastert – von Schauspielern und Schauspielerinnen, die im Lauf der Jahrzehnte in den Drehpausen hier ihren Fisch eingekauft haben.



1. Ausflugsziel im Sommer: Das Natur-  
bad Ostende (oben links); 2. Das  
Ehepaar Carvalho hat vor 15 Jahren  
das Traditionsgeschäft Eichrodt  
übernommen (oben rechts); 3. Nah-  
versorgung im Einkaufszentrum Tondo  
(Mitte); 4. Studio Hamburg (Mitte  
rechts); 5. Die achteckige Evangeli-  
sche Kirche Tonndorf an der Stein-  
Hardenberg-Straße (unten links); 6.  
Wohnt hier Lukas der Lokomotivfüh-  
rer? (unten rechts).

Architektur der Mietshäuser und Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen, die auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände zwischen Schöneberger Straße und Jenfelder Allee entstanden ist, sind unsere Guides nicht begeistert. „Sieht irgendwie zusammengewürfelt aus“, finden unsere Begleiterinnen. Man würde deutlich sehen, dass hier verschiedene Bauherren unterschiedlicher Baustile vermischt hätten. Einige Kasernengebäude aus den Jahren 1934/35 wurden unter Denkmalschutz gestellt und sollen zusammen mit

Im schicken Café Del Sol an der Jenfelder Allee beenden wir schließlich unseren Rundgang durch Tonndorf und stärken uns mit einem Milchkaffee und einem Stück Maracuja-Joghurt-Torte, von deren Geschmack unsere Begleiterinnen schon unterwegs geschwärmt haben. Ihr Fazit zum Schluss: Tonndorf bietet viel Grün, die Mieten sind erschwinglich, und die Nachbarschaft ist herrlich normal und entspannt. „Hier lässt es sich wirklich gut leben!“, finden Isabell Baudisch und Caroline Rühmann.



# Neue Hamburger Mieturteile

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



## Mietparteien haben Anspruch auf Wiederherstellung des Balkons

Die Mietparteien verlangten von der Vermieterin die Wiederherstellung eines zuvor abgerissenen Balkons. Das Gericht gab der Klage teilweise statt. Ein Balkon gilt als Teil der vermieteten Wohnung, auch wenn er im Mietvertrag nicht ausdrücklich erwähnt wird. Wird der Balkon entfernt, liegt ein Mangel der Mietsache vor, da die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung eingeschränkt ist.

Nach Auffassung des Gerichts kann der Balkon technisch ohne unzumutbaren Aufwand wieder angebracht werden. Die vom Fachplaner ermittelte Kostenschätzung belegt, dass die Anbringung eines Vorstellbalkons in sogenannter Ständerbauweise bautechnisch möglich ist. Auch wirtschaftlich stehen die Kosten in keinem Missverhältnis zum Nutzen für die Mietparteien oder zu den zu erzielbaren Mieteinnahmen. Der Wert der Wohnung würde mit Balkon steigen. Die Vermieterin hatte einen Ermessensspielraum hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung des Balkons, insbesondere unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften und Abstandsflächen. Es reicht, wenn der Balkon in anderer Form, aber mit vergleichbarer Nutzbarkeit, wiederhergestellt wird.

Es besteht damit grundsätzlich ein Anspruch auf Wiederanbringung eines Balkons, jedoch nicht exakt in der früheren Bauform, sondern in einer technisch und rechtlich zulässigen Variante.

**Das Gericht stellt klar, dass der ersatzlose Abriss eines Balkons nicht einfach hingenommen werden muss. Soweit eine Wohnung mit Balkon angemietet worden ist, ist die Vermieterseite verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Dies gilt auch, wenn die Wiederherstellung mit hohen Kosten und einem großen Aufwand verbunden ist. Positiv für die Mieterseite ist damit auch, dass steigende Baukosten oder organisatorische Hürden kein Vorwand sein dürfen.**

**waltungstätigkeiten handelt, sondern um laufende, vertraglich vereinbarte, umlagefähige Betriebskostenpositionen, wie Gartenpflege oder Treppenhausreinigung. Die Vermieterseite darf lediglich die ortsüblichen Kosten eines externen Dienstleisters ansetzen. Eine Gewinnerzielung ist ausgeschlossen. Das Gericht betont zu Recht, dass Eigenleistungen des Vermieters transparent und nachvollziehbar zu dokumentieren sind.**

gemäß Widerspruch eingelegt, sodass insbesondere diese Kosten nicht von der Mieterseite zu tragen waren.

Der Mieter machte gegenüber dem Vermieter zudem die Erstattung von seinen vorgerichtlichen Anwaltskosten geltend, nachdem die Vermieterseite nicht innerhalb der gesetzlichen Frist von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums über die Betriebskosten abgerechnet hatte. Mit dem Rechtsanwaltsschreiben war der Vermieter nach Fristablauf zur Abrechnung aufgefordert worden. Dem Mieter war es auch nicht verwehrt, sich zur Durchsetzung seines Anspruchs anwaltlicher Hilfe zu bedienen, um dem Anliegen Nachdruck zu verleihen. Ein etwaiger Verzicht auf rechtlichen Beistand in der Vergangenheit hindert den Mieter zudem nicht, nunmehr bestehende Ansprüche anwaltlich geltend zu machen. Die Zahlungsklage des Mieters gegen seinen Vermieter auf Erstattung seiner außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten war daher begründet.

**Amtsgericht Hamburg-Blankenese, Urteil vom 11. August 2025, 532 C 64/25  
Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dr. Ralf Frenzel**

## Verwertungskündigung unwirksam – Hinweis auf Zweckentfremdungsgenehmigung fehlt

**Das Gericht stellt zu Recht klar, dass eine fehlende baurechtliche Genehmigung allein kein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses begründet. Eine Kündigung zum Zweck der Verwertung setzt vielmehr voraus, dass eine rechtlich zulässige, ernsthaft verfolgte und wirtschaftlich nachvollziehbare Verwertungsabsicht besteht, die ohne Räumung nicht realisierbar ist. Hieran änderte auch die Tatsache nichts, dass die Vermieterin erst nach Abschluss des Mietvertrags durch den Erwerb des Grundstücks in die Rechte und Pflichten der Vermieterseite eingetreten war. Die Vermieterin hätte vielmehr vor dem Kauf des Grundstücks die rechtlichen Gegebenheiten prüfen lassen müssen.**

Eine Mieterin wehrte sich erfolgreich gegen eine sogenannte Verwertungskündigung und damit die Beendigung ihres Mietvertrags. Die eingereichte Räumungsklage war aufgrund einer unwirksamen Kündigung nicht begründet. Die Vermieterseite hatte diese damit begründet, dass auf dem Grundstück befindende Gebäude abgerissen werden sollten. Im Anschluss sollte dort neuer Wohnraum gebaut werden. Es wäre dafür erforderlich gewesen, dass das Vorliegen einer zwingend notwendigen Zweckentfremdungsgenehmigung bereits im Kündigungsschreiben Erwähnung findet. Nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz darf Wohnraum in Hamburg anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der zuständigen Behörden zugeführt werden. Der Abbruch von Wohnraum stellt daher eine sogenannte Zweckentfremdung dar, die genehmigungspflichtig ist.

Die Vermieterseite konnte sich zu Recht auch nicht auf die Tatsache berufen, dass die Mieträumlichkeiten baurechtlich nicht als Wohnraum zugelassen sind. Das Interesse der Mietparteien am Fortbestand des Mietverhältnisses überwog. Entscheidend war, dass das Gericht es als unzulässig ansah, Räume über Jahre zu Wohnzwecken zu vermieten und später genau dies als Kündigungsgrund zu nutzen. Würde dieser Umstand als berechtigtes Interesse ausreichen, könnten Vermietende bei nicht zugelassenem Wohnraum den Kündigungsschutz umgehen und jederzeit ordentlich kündigen. Die Ablehnung eines berechtigten Interesses auf der Vermieterseite muss daher jedenfalls dann gelten, wenn von Seiten der Baubehörden oder anderer öffentlicher Stellen keine konkreten Sanktionierungen aufgrund der Vermietung angedroht oder erfolgt sind.

**Amtsgericht Hamburg- Altona, Urteil vom 14. Februar 2025, 318a C 56/23  
Mitgeteilt von den Rechtsanwälten Steins & Schadendorff**

Foto: Paul

## Eigenleistungen des Vermieters nicht automatisch als Betriebskosten umlegbar

Ein Mieter wehrte sich erfolgreich dagegen, dass sein Vermieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung eigene Arbeitsleistungen umgelegt hatte. Der Vermieter konnte nicht darlegen und beweisen, dass – und gegebenenfalls in welchem Umfang – er tatsächlich Arbeitsleistungen in dem Abrechnungszeitraum erbracht hatte. Der Vermieter hatte lediglich einen selbst erstellten Beleg vorgelegt. Dies reichte dem Gericht nicht. Die Angaben waren auch nicht schlüssig, da für den vom Vermieter angegebenen Winterdienst beispielsweise nicht berücksichtigt wurde, dass in den Sommer- und Herbstmonaten keine Winterdiensttätigkeiten angefallen sein konnten. Der Mieter hatte unter anderem hinsichtlich dieser Betriebskostenposition frist-

**Eigenleistungen von Vermieterinnen und Vermietern können grundsätzlich nur dann als Betriebskosten umgelegt werden, wenn sie den gleichen wirtschaftlichen Wert haben wie entsprechende Leistungen Dritter und regelmäßig anfallen. Entscheidend ist, dass es sich nicht um Instandhaltungs- oder Ver-**



# BGH URTEILE Nº. 90



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

## Feststellung von Härtefallgründen bei Eigenbedarfskündigung

Der 85-jährige Mieter bewohnt eine Berliner Dreizimmerwohnung. Die Vermieter erklärten im November 2021 die Kündigung wegen Eigenbedarfs. Der Mieter sollte die Wohnung insoweit nach mehr als 40 Jahren Mietdauer räumen. Dagegen legte er Widerspruch mit der Begründung ein, dass ein Umzug aufgrund einer erheblichen gesundheitlichen Einschränkung ihm nicht mehr zuzumuten wäre. Er verwies insbesondere auf eine existierende Herzerkrankung, sodass weiterhin ein akutes Herzinfarkt- oder Schlaganfallrisiko bestehe. Hinzu kämen schwere Depressionen, die auch eine suizidale Krise zu befürchten ließe. Die daher auch zu erwartenden weiteren Beeinträchtigungen würden für ihn eine extreme Gefahr für Leib und Leben bedeuten.

Vor dem Amts- sowie Landgericht Berlin hatte er hiermit keinen Erfolg. Der Härtefall-Einwand wurde zunächst aufgrund eines vom Amtsgericht bestellten Gutachtens zurückgewiesen. Ohne Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens wies auch das Landgericht darauf hin, dass die psychische Belastung für einen Umzug zumutbar sei und keine bedeutsamen medizinischen Gründe für einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses vorlägen.

Die Karlsruher Richter hingegen sahen hierin eine Verletzung des grundrechtlich geschützten Anspruchs auf rechtliches Gehör. Das Landgericht habe sich erkennbar lediglich auf ein unvollständiges sowie widersprüchliches und teilweise auch fehlerhaftes Sachverständigengutachten gestützt. Es hätte jedoch die Widersprüche aufklären beziehungsweise ein weiteres und vor allen Dingen schlüssiges Gutachten einholen müssen. Insbesondere könne ein Gericht regelmäßig medizinische Aspekte nur in den Fällen selbst bewerten, soweit es über eine besondere eigene Sachkunde verfüge. Diese müsse sodann ausdrücklich sowie nachvollziehbar dargelegt werden. Die Richter hoben daher das Urteil auf und verwiesen die Sache an das Landgericht hinsichtlich einer notwendigen eingehenden Prüfung eventueller Härtefallgründe zurück.

**Kommentar:** Gesundheitsgefährdungen können nur durch überzeugende fachärztliche Gutachten, die neben dem Ausmaß der Erkrankung auch über die Wahrscheinlichkeit einer weiteren Gesundheitsverschlechterung Aufschluss geben, festgestellt werden. Nur insoweit ist eine sachgerechte Abwägung zwischen den Interessen der Vermieterseite sowie den betroffenen Mietenden zu gewährleisten. Die eventuell vorliegenden unzumutbaren Folgen eines erzwungenen Umzugs können jedenfalls mangels eigener Sachkunde regelmäßig nicht allein durch das Gericht bewertet werden.

Beschluss vom 26. August 2025 – VIII ZR 262/24

## Eigenbedarf bei Verkaufsabsicht der bisher genutzten Wohnung

Der Vermieter bewohnt eine Wohnung im 4. Stockwerk eines Berliner Mehrfamilienhauses und vermietet gleichzeitig die ihm ebenso gehörende, ein Stockwerk tiefer gelegene Zweizimmerwohnung. Die Mieterin wohnt dort seit 19 Jahren. Der Vermieter hatte die Wohnung später erworben und war somit in das Mietverhältnis eingetreten. Direkt oberhalb der von ihm selbst bewohnten Wohnung befindet sich das nicht ausgebaute Dachgeschoss, das ebenfalls im Eigentum des Vermieters steht. Der Vermieter möchte seine Wohnung im 4. Stock mit dem Dachgeschoss verbinden und das Dachgeschoss ausbauen.

**Kommentar:** Ein problematisches Urteil. Eine Kündigung kann zwar nicht mit der Absicht erfolgen, die sodann unvermietete Wohnung zu veräußern. Wenn jedoch geplante Umbau- oder Verkaufspläne

für die von der Vermieterseite bisher genutzten Wohnung den Eigenbedarf begründen können, werden allein finanzielle Interessen der Vermieterseite gleichwohl berücksichtigt. Zudem eröffnet diese Konstellation die Gefahr eines vorge-täuschten Eigenbedarfs, zumal vorgetragene Verwertungsinteressen leicht zu behaupten und schwer zu widerlegen sind. Anstatt einer weiteren Aufweichung der Erfordernisse eines Eigenbedarfs bedarf es vielmehr strengerer Nachweispflichten für das Bestehen der behaupteten Gründe.

Urteil vom 24. September 2025 – VIII ZR 289/23

## Haftung des Vermieters bei Glatteisunfall der Mieterin

**Kommentar:** Das Urteil stellt klar, dass auch Vermietende sich hinsichtlich der Einhaltung üblicher Verkehrssicherungspflichten nicht allein auf die Wohnungseigentümerverwaltung verlassen können. Gleichzeitig wird deutlich, dass durch geeignete Maßnahmen diese Tätigkeiten auch vermietenseits zu überwachen sind. Die alleinige Beauftragung eines Unternehmens kann die Haftung wegen schuldhaften beziehungsweise vorwerfbaren Verhaltens des einzelnen Vermietenden nicht ausschließen. Die Vermieterseite trägt daher auch weiterhin die Verantwortung für eine ordnungsgemäße Ausführung. Daher bestehen für die Vermieterseite erhebliche Haftungsrisiken, soweit diese sich lediglich auf die ordnungsgemäße Tätigkeit des Reinigungsunternehmens verlässt.

Urteil vom 6. August 2025 – VIII ZR 250/23

Diese neue geschaffene Maisonettewohnung soll nach Fertigstellung veräußert werden und daher kündigte er der Mieterin im 3. Stockwerk wegen Eigenbedarfs. Vor Beginn der Bauarbeiten würde er in ihre Wohnung einziehen und diese danach auch weiterhin bewohnen. Die Mieterin weigerte sich, die Wohnung zu räumen.

Vor dem Amtsgericht hatte zunächst der Vermieter Erfolg. Das Landgericht Berlin hingegen wies die Klage als rechtsmissbräuchliche Verwertungskündigung zurück, da der Vermieter seinen Bedarf selbst verursacht habe.

Der BGH hob das Urteil jedoch auf. Eine Eigenbedarfskündigung setze lediglich voraus, dass der Vermieter die Wohnung für seine Zwecke benötige. Dies würde nicht bedeuten, dass er zwingend darauf angewiesen sein müsse. Insbesondere könne der Eigenbedarf nicht allein deshalb verneint werden, weil beide Wohnungen über einen ähnlichen Grundriss verfügen und die Wohnverhältnisse des Vermieters sich daher nicht wesentlich veränderten. Er habe den Bedarf nicht „willentlich herbeigeführt“. Ebenso handele es sich nicht um eine sogenannte „Verwertungskündigung“, denn verkauft werden sollte nicht die bislang vermietete Wohnung. Es genüge insoweit allein der plausible Wunsch, die Wohnung selbst zu nutzen. Grundsätzlich hätten die Gerichte diesen Wunsch zu respektieren und nicht ihre eigenen Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters zu setzen. Daher habe das Landgericht in einem erneuten Verfahren das Vorliegen des geltend gemachten Eigenbedarfs konkret zu überprüfen.

Nach einem Glatteisunfall vor einem Mehrfamilienhaus einer Wohnungseigentümergeinschaft macht die Mieterin als Klägerin gegenüber der beklagten Vermieterin Schadenersatz beziehungsweise Schmerzensgeld geltend. Der zum Haus führende Weg war trotz einer zuvor erfolgten Glatteiswarnung des Wetterdienstes nicht vom Eis befreit worden. Hierbei zog sich die Mieterin erhebliche Verletzungen zu, die auch noch weitere Folgebehandlungen erforderlich machten.

Das Amtsgericht billigte ihr ein Schmerzensgeld in Höhe von 12.000 Euro zu. Hingegen wies das Landgericht Limburg an der Lahn die Klage ab. Der Winterdienst war von der Wohngemeinschaft an ein professionelles Unternehmen übertragen worden. Es sei nicht ersichtlich, dass Überwachungs- beziehungsweise Kontrollpflichten gegenüber dem beauftragten Unternehmen durch die Eigentümerverwaltung verletzt worden seien. Eine Haftung der beklagten Vermieterin käme daher ebenso nicht in Betracht.

Der Bundesgerichtshof kommt zu einem anderen Ergebnis. Hiernach habe die Vermieterin eine mietvertragliche Verpflichtung hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Schnee- und Eisräumung auf dem Grundstück. Ebenso müsse sichergestellt werden, dass eine Rutschgefahr durch sachgerechtes Streuen verhindert werde. Hierbei handele es sich jedenfalls um eine mietvertragliche Nebenpflicht, die für die Vermieterseite auch in den Fällen bestehe, in denen sie lediglich Mitglied einer Eigentümergemeinschaft und mithin nicht Alleineigentümerin des Grundstücks ist. Haftungsfragen können innerhalb des Wohnraummietrechts nicht davon abhängig gemacht werden, ob es sich um ein Einzelmietobjekt handele oder ob die Vermieterseite Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft sei. Dies führe ansonsten zu einem nicht zu rechtfertigenden unterschiedlichen Schutzniveau. Die Eigentümer können sich zwar einer Reinigungsfirma bedienen, müssten jedoch jeweils dafür einstehen, soweit diese ihren Aufgaben nicht ordnungsgemäß nachkomme. Dies habe insoweit zur Folge, dass die beklagte Vermieterin für das Verschulden des Reinigungsdienstes wie ein eigenes Verschulden rechtlich einzustehen habe. Schließlich habe dem Mietvertrag entnommen werden können, dass die Räum- und Streupflicht der Mieterin als Klägerin obliegen hätte und ihr insoweit keine vertraglichen Ansprüche gegenüber der Vermieterin zugestanden hätten.



# „KEIN ANSCHLUSS...

## ... unter dieser Nummer“

Von Christopher von Savigny



Jürgen Sch. ist enttäuscht: Sein Vermieter entfernte Anfang 2024 Gestrüpp nur teilweise – und war anschließend nicht mehr erreichbar.

Foto: von Savigny

## Kontakte per Telefon, E-Mail oder Brief bleiben ohne Ergebnis: Was tun, wenn der Vermieter scheinbar abgetaucht ist?

Irgendwann hat Jürgen Sch. (82) begonnen, sich richtig zu ärgern: „Ich wollte, dass mein Vermieter das Chaos wieder beseitigt“, erzählt der Senior, der in einem Endreihenhaus in Farmsen lebt. Ungefähr vor eineinhalb Jahren war er zuletzt mit dem Eigentümer zusammengetroffen. Dieser hatte seinerzeit angeboten, am Ende des mitvermieteten Gartengrundstücks – Größe: knapp 270 Quadratmeter – einen Autostellplatz zu errichten, um dem betagten Bewohner den Weg zu dessen rund 300 Meter entfernten Garage zu ersparen. Zwar keine Weltreise, aber dennoch beschwerlich für Sch., der mittlerweile nicht mehr so gut zu Fuß ist.

Wie ging es weiter? Im Frühjahr 2024 tauchte Vermieter Erkan B. laut Sch.'s Erzählung zusammen mit ein paar Helfern auf. Gemeinsam rodeten sie die kleine Grünfläche, die nach etlichen Jahren völlig zugewuchert war und ohnehin ein wenig gärtnerische Pflege vertragen konnte. Sie fällten einige Nadelbäume, einen großen Nussbaum und stutzten das Brombeergebüsch zurecht. Beim Abtransport des Holzes wurde die Dachpappe des Gartenschuppens beschädigt, den Sch. einst eigenhändig errichtet hatte. Geträndek Dosen und Essensreste blieben im Gras liegen. Der Mieter beschwerte sich jedoch nicht, da er sich auf seinen Parkplatz freute.

Dann aber geschah nichts mehr. „Funkstille“, sagt Sch. „Das Letzte, was ich von ihm gehört habe, war: ‚Als nächstes machen wir die Wurzeln raus‘.“ Der betroffene Mieter schrieb mehrere Mails, bekam aber nie eine Antwort. Postalisch versandte Briefe blieben ohne Reaktion. Auch Telefonanrufe brachten kein Ergebnis, da der Handyanschluss von B. offenbar abgeschaltet war. „Wie kann es sein, dass ein Vermieter einfach so von der Bildfläche verschwindet?“, fragt Sch. empört. „Man braucht doch einen Ansprechpartner, falls mal etwas Wichtiges zu besprechen ist!“

In Herbst dieses Jahres wurde die Angelegenheit noch etwas akuter. Der Anlass: Eine Firma für Netzwerktechnik hatte in der Siedlung Glasfaser verlegt. Jetzt wollte das Unternehmen wissen, ob ein Zugang zum Haus hergestellt werden sollte. Auch in diesem Fall scheiterte die Kontaktaufnahme zum Vermieter. „Ich brauche das neue Kabel zwar nicht so dringend, aber es ist trotzdem ein blödes Gefühl“, sagt Sch.

Wie ist die Rechtslage? Laut Mieterverein zu Hamburg muss ein Betroffener stets die Möglichkeit haben, sich an einen Vermieter oder eine Hausverwaltung wenden zu können – etwa bei Schäden wie Rohrbrüchen, Schimmelbefall oder undichten Fenstern. Eine Mängelanzeige sei in solchen Fällen gesetzlich vorgeschrieben. Notfalls müsse die Rechnung eben erst mal selbst übernommen und anschließend beim Vermieter geltend gemacht werden. „Zum Glück kommen solche Fälle in der Praxis selten vor, aber Schwierigkeiten bereitet uns schon manchmal die Benennung einer ladungsfähigen Anschrift“, sagt Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins.

Was aber tun im „Worst Case“? Wenn man seine vier Wände kündigen möchte, der Vermieter sich aber offenbar in Luft aufgelöst hat? Laut Bosse ist die Frage nicht so leicht zu beantworten. „Formal gesehen muss die Kündigung den Empfänger erreichen, und zwar in Schriftform, also nicht per E-Mail oder Fax“, erklärt er. Scheiterten alle Versuche, könne man die Zustellung über das Amtsgericht beantragen. Dann werde die Kündigung per Aushang zugestellt. „Das alles ist langwierig“, so Bosse. Streng genommen müsse die Miete so lange weitergezahlt werden. Wichtig sei in jedem Fall, die Umstände genau zu dokumentieren. „Die Mieterseite muss im Nachhinein beweisen können, dass ihr die Kündigung und die Rückgabe der Wohnung wegen des Verhaltens des Vermieters nicht möglich war.“

Zurück zu Jürgen Sch.: Von Natur aus ist der 82-Jährige ein ruhiger Mensch, der Streite-

reien lieber aus dem Weg geht. Vor 14 Jahren starb seine Ehefrau, seither lebt er allein. Das schmucke Häuschen in Farmsen ist bereits seit 46 Jahren sein Zuhause – und wird dies aller Voraussicht nach bleiben. Mit Erkan B., einem jungen Mann, der die Immobilie vor gut zehn Jahren erworben hat, ist Sch. bislang immer gut zurechtgekommen. Zusammen mit einem Kumpel habe B. das Dach des Reihenhauses repariert und dabei eigenhändig schwere Teerpappe-Rollen geschleppt. „Er hat sich richtig reingehängt“, sagt Sch. Zudem hätten Handwerker eine moderne Gasheizung eingebaut und die Fassade neu gestrichen. Später sei der Kontakt etwas abgeflaut. Als vor etwa vier Jahren nach einem Starkregen Wasser ins Mauerwerk eindrang und für Flecken an der Wohnzimmerdecke sorgte, dichtete Sch. die Löcher selbst mit Flüssigkunststoff ab. Hilfe bekam er keine, was Sch. nicht weiter schlimm fand. „Es hat ja alles geklappt“, sagt er.

Über einen Umweg – die Festnetznummer von B.'s Eltern – kann der Kontakt zum Vermieter schließlich doch noch hergestellt werden. Es stellt sich heraus, dass der betreffenden Handynummer eine Ziffer fehlte – was für ein blöder Lapsus! Und was ist mit all den E-Mails? Mit Briefen, die geschickt wurden? B. weiß von nichts. „Ich habe nur einmal etwas bekommen, vor einem halben, drei Viertel Jahr etwa“, sagt er bei einem Telefonat mit dem Mieterverein. Die Mail habe aber nicht so geklungen, als habe Sch. eine Antwort von ihm erwartet. Auch die Frage nach der fehlenden Post bleibt unbeantwortet. „Ich habe noch andere Mieter, die konnten mich schließlich auch kontaktieren in letzter Zeit“, sagt B.

Inzwischen haben sich Mieter und Vermieter ausgesprochen. „Nett“ sei es gewesen, resümiert Sch. Die Glasfaserfirma sei bereits kontaktiert worden. Zudem habe sich B. sofort bereit erklärt, die angefangenen Rodungsarbeiten zu beenden und den Schaden am Gartenhaus zu beheben. Von einem neuen Stellplatz auf Vermieterkosten will der Angesprochene jedoch nichts wissen. „Wir haben lediglich gerodet, weil es so zugewuchert war“, erinnert er sich. Damit sei die Sache für ihn erledigt gewesen. „Wenn Herr Sch. einen Parkplatz haben möchte, kann er das gerne machen – aber auf eigene Rechnung.“ Eine Zusage von ihm habe es nie gegeben, so B.

Dennoch ist Jürgen Sch. zufrieden, dass wenigstens ein paar Dinge ins Rollen gekommen sind. Auf den Stellplatz hat er allerdings gar keine Lust mehr. „Ich werde dort einfach etwas Neues hinpflanzen“, sagt er.



# DER BUS-CHEF, DER SELBST AM STEUER SITZT

Dr. Lorenz Kasch,  
Geschäftsführer  
der Verkehrsbetriebe  
Hamburg-Holstein

Von Volker Stahl

Wenn Dr. Lorenz Kasch morgens zur Arbeit fährt, tut er das wie viele andere Hamburgerinnen und Hamburger auch – mit Bus und Bahn. Auf einen Dienstwagen verzichtet der Geschäftsführer der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein (vhh.mobility). Seine originelle Begründung: Mit den Öffis sei doch jede Fahrt wie mit einem privaten Chauffeur!

Kasch (54) ist jemand, der es ernst meint, wenn er von nachhaltiger Mobilität spricht. Seit er 2023 in die Geschäftsführung der VHH aufgestiegen ist, arbeitet er daran, den öffentlichen Nahverkehr in der Metropolregion Hamburg nicht nur moderner, sondern auch menschlicher zu machen. Kürzlich wurde sein Vertrag bis 2030 verlängert. Kasch ist kein Lautsprecher, sondern ein Zuhörer, und einer, der Dinge lieber ausprobiert, als über sie zu reden. Vor kurzem hat er den Busführerschein gemacht. „Ich wollte selbst erleben, was unsere Fahrerinnen und Fahrer jeden Tag leisten“, erzählt er.

vhh.mobility ist mit 3.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie 800 Bussen an 18 Standorten der drittgrößte kommunale Busbetreiber Deutschlands. Das Unternehmen befördert heute etwa 105,5 Millionen Fahrgäste pro Jahr. Es ist Partner im Hamburger Verkehrsverbund (hvv) und auf 181 Linien in der Metropolregion Hamburg unterwegs.

Kasch ist promovierter Wirtschaftswissenschaftler, aber reiner Theoretiker war er nie. Seine berufliche Laufbahn begann im Bahnsektor, später führte er Eisenbahngesellschaften in Niedersachsen und Schleswig-Holstein. Mobilität, sagt er, sei für ihn immer mehr gewesen als Technik oder Logistik – „es geht um Freiheit und Teilhabe“. Seine Dissertation schrieb er über die europäische Integration des Schienenverkehrs.

Heute gestaltet er die Mobilitätswende in Hamburg: „Die Einführung der Elektromobilität ist ein Systemwechsel im laufenden Betrieb, der den gleichzeitigen Umbau der Flotte und den Aufbau von Ladeinfrastruktur sowie neuen Werkstätten umfasst.“ Verzögerungen bei Genehmigungen und auslaufende Förderprogramme erschweren die Umstellung. Trotzdem bleibt Kasch optimistisch: „Wir gehen den Umbau der nächsten Betriebshöfe an und erwarten die weitgehende Elektrifizierung in den 2030er-Jahren.“ Batterietechnologie statt Wasserstoff – das ist für ihn der wirtschaftlich und ökologisch sinnvollste Weg.

Bereits 2014 hatte das städtische Unternehmen den ersten E-Bus Hamburgs auf der damaligen Linie 48 in Blankenese in Betrieb genommen. Heute werden rund 280 Fahrzeuge

– also über ein Drittel der Flotte – rein elektrisch betrieben. Das ist ein Spitzenwert in Deutschland.

Nicht nur die Technik, auch die Menschen sind ihm wichtig: „Wir sind stolz auf unser vielfältiges Team aus über 60 Nationen“, sagt er. „Das ist unsere Stärke.“ Vielfalt ist für ihn kein PR-Thema, sondern gelebte Realität. Die vhh.mobility war eines der ersten Unternehmen, das die Charta der Vielfalt unterzeichnete – eine Verpflichtung zu Offenheit, Fairness und Respekt.

Martin Bill, Staatsrat und Vorsitzender des vhh-Aufsichtsrats, beschreibt Kasch als jemanden, der „fachlichen Sachverstand mit persönlicher Überzeugung für den ÖPNV“ verbindet. Und auch Claudius Mozer, Geschäftsführer der vhh-Beteiligungsgesellschaft, lobt seinen Einsatz für ein „zuverlässiges und innovatives Mobilitätsangebot“.

Privat zeigt sich Kasch bodenständig. Seine Lieblingsorte in Hamburg? Der Zollenspieker, Hamburgs südlichster Punkt. „Wasser, Wiesen, weite Blicke – das erdet mich.“ Und der hippe Stadtteil Ottensen, „weil er so lebendig ist“. Kasch liest gerne Zeitungen klassisch auf Papier. Das letzte Buch? „Der neue Asterix“, sagt er schmunzelnd. Das prägendste? Die Tagebücher von Victor Klemperer 1933-1945. „Wer verstehen will, wie die Nazis sich in der deutschen Gesellschaft festsetzen konnten und was das für heute heißt, dem empfehle ich diese spannend zu lesenden Tagebücher.“

Illustration: Scherer



## ARMUT IN DER HANSESTADT

Von  
Volker  
Stahl

Mehr als 180 Interessierte diskutierten im Oktober auf dem ersten Hamburger Armuts Gipfel im Haus der Patriotischen Gesellschaft, wie gesellschaftliche Teilhabe für armutsbetroffene Menschen verbessert werden kann. Eingeladen hatten der Sozialverband Deutschland (SoVD), der Mieterverein zu Hamburg, der DGB und Der Paritätische.

Während in den Räumen der Patriotischen Gesellschaft in der Mehrzahl Akademiker und gut situierte Menschen über Armut diskutierten, brachte Erika Heine als einzige obdachlose Teilnehmerin eine persönliche Perspektive ein – auf Einladung des Vorsitzenden des Mietervereins Rolf Bosse, der sie auf einer Tagung kennengelernt hatte. Erika Heine berichtete von ihrem Alltag, der wenig mit dem der Anwesenden zu tun hat: „Ich lebe in einer anderen Realität als die meisten Menschen.“ Zuletzt kreisten ihre Gedanken um eine Ratte, die es sich in der Nähe ihres Schlafplatzes gemütlich gemacht hatte. Heine beklagte, dass Betroffene fast nie zu Veranstaltungen zu Armut und Obdachlosigkeit eingeladen würden, „dabei gibt es ohne uns keine Lösung des Problems“. Deshalb wolle sie weiter „nerven“, denn: „Ich muss die Menschen mit meiner Geschichte berühren, sodass sie ins Nachdenken kommen.“

Klaus Wicher vom SoVD Hamburg wies darauf hin, dass Armut nicht nur Randgruppen betrifft: „Jedes vierte Kind und jeder fünfte Einwohner in unserer Stadt gelten bereits jetzt als arm. Die Herausforderungen unserer Zeit verlangen uns immer mehr ab – Inflation, steigende Arbeitslosigkeit, die Streichung von staatlichen Förderungen für neue Berufs- und Lebensperspektiven führen dazu, dass immer mehr Menschen, auch aus dem Mittelstand, immer weniger von ihrem Geld haben. Armut ist schon lange kein Randphänomen mehr!“

Besonders brisant ist das Thema Wohnen. Mietervereinschef Rolf Bosse hob hervor, dass Armut und Reichtum immer weiter auseinanderdriften: „So kann es nicht weitergehen! Es ist die Aufgabe eines demokratischen Staats, angemessene Lebensverhältnisse für alle zu schaffen. Dazu gehört die angemessene Versorgung mit bezahlbarem



Foto: stahlpress

Der Armuts Gipfel  
im Haus der  
Patriotischen  
Gesellschaft  
war gut besucht.

Wohnraum.“ Die Beseitigung von Armut sei keine Mildtätigkeit gegenüber den Betroffenen, sondern finde im wirtschaftlichen Interesse unserer Gesellschaft statt, sagte Bosse. Der Staat müsse Wohnraum sichern und Armut als gesellschaftliches Problem anerkennen.

Auch der Arbeitsmarkt trage zur Armut bei, betonte Tanja Chawla vom DGB Hamburg. Sie kritisierte Minijobs, prekäre Arbeit und Langzeitarbeitslosigkeit als Ursachen dauerhafter Armut. Die Diskussion über Bürgergeldempfänger lenke ab, denn: „Nur 0,4 Prozent verweigern zumutbare Arbeit. Gleichzeitig steigt die Zahl der Einkommensmillionäre.“

**„Ich lebe  
in einer  
anderen  
Realität  
als die  
meisten  
Men-  
schen“**

Erika Heine,  
Obdachlose

Ein Highlight war der Vortrag von Ulrich Schneider, dem ehemaligen Hauptgeschäftsführer des Paritätischen Wohlfahrtsverbands. Er sprach von einem „beispiellosen Sozialabbau“, schlimmer noch als zu Hartz-IV-Zeiten. Der Verteilungskampf werde härter – mit Diffamierungen gegenüber denen, die sich für soziale Gerechtigkeit einsetzen. Falsche Behauptungen, etwa über Einsparpotenziale beim Bürgergeld oder massenhafte Arbeitsverweigerung, würden gezielt gestreut und beeinflussten die öffentliche Meinung. Dabei sei der Sozialstaat durchaus finanzierbar: Der Anteil der Sozialausgaben am Bruttoinlandsprodukt sei seit Jahren stabil. Schneider warnte auch vor den Folgen der Armut: gesundheitliche Probleme, geringe Bildungschancen. In Deutschland hänge Bildung stark von sozialer Herkunft ab: 75 Prozent der Akademikerkinder besuchten ein Gymnasium, aber nur 25 Prozent der Kinder aus Arbeiterfamilien. Schneider selbst stammt aus der „Arbeiterklasse“. „Wir hatten zwar keinen Brockhaus, aber doof waren wir auch nicht.“ Er forderte eine Erhöhung des Bürgergelds um 44 Prozent auf 813 Euro und einen Mindestlohn von 15 Euro.

Jörg Sturm von *Hinze&Kunzt* wies auf das UN-Ziel hin, Obdachlosigkeit bis 2030 zu beenden. Doch laut UN-Bericht von 2014 war Deutschland nur zu 17 Prozent auf Kurs. Die Agenda ist nicht bindend – und sei deshalb ein „Papiertiger“. Zwar wurde 2024 ein nationaler Aktionsplan beschlossen, doch dieser sei finanziell unzureichend und gebe keine einklagbaren Rechte.



# URBANES EXTREM WETTER

Von  
Amelie  
Richter

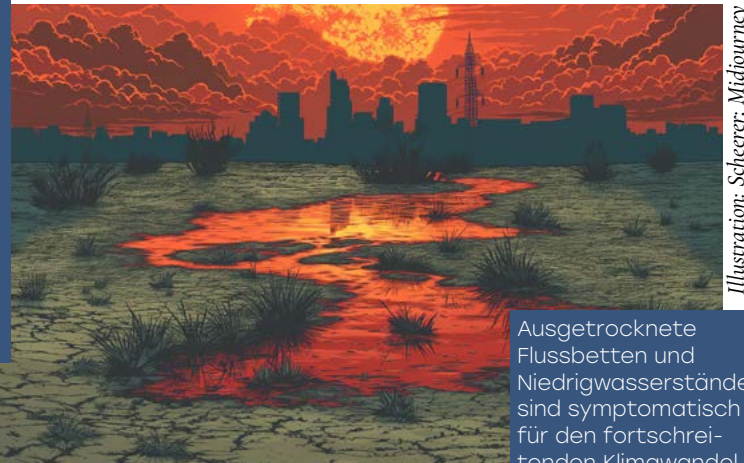


Illustration: Scheerer; Midjourney

Ausgetrocknete  
Flussbetten und  
Niedrigwasserstände  
sind symptomatisch  
für den fortschrei-  
tenden Klimawandel.

Wenn Rheinpegel sinken und Felder verdorren, zeigt sich, wovor Klimaforschende seit Jahren warnen: Extremwetterereignisse werden häufiger und intensiver. Auf dem 15. Extremwetterkongress und der 2. Klimamanagementtagung an der HafenCity Universität Hamburg wurde deutlich, wie stark diese Entwicklung unser Leben beeinflusst.

Veranstalter Frank Böttcher brachte Expertinnen und Experten aus Wissenschaft, Politik, Wirtschaft und Klimaschutz zusammen, um Lösungen für die Herausforderungen des Klimawandels zu diskutieren. Der Deutsche Wetterdienst (DWD) lieferte aktuelle Analysen. Meteorologe Tobias Fuchs zeigte, wie sehr Deutschland 2025 unter Dürre litt: Von Februar bis Mai blieb es ungewöhnlich trocken, es kam zu Waldbränden und historisch niedrigen Pegelständen des Rheins. Die Landwirtschaft war besonders betroffen, doch auch die Gesellschaft spürt die Folgen des anhaltenden Treibhausgasanstiegs, dem Haupttreiber extremer Wetterlagen.

Fuchs betonte, dass der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur ungebremst weitergeht. Deutschland erwärmt sich etwa dreimal schneller als der globale Mittelwert. Zwar fiel der Temperaturanstieg 2025 ohne das Wetterphänomen El Niño etwas geringer aus, doch die Prognosen bleiben alarmierend. Städte wie Hamburg müssen sich deutlich stärker auf Hitze einstellen: Vor 1994 wurde keine einzige Hitzewelle registriert, seither jedoch sechs. Das zeigt, wie stark sich das Klima bereits verändert hat und wie wichtig klimafeste Stadtplanung wird.

Ein zentraler Schwerpunkt des Kongresses war der Gebäudesektor, der weltweit rund 40 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht. Helge Scheunemann (JLL) unterstrich, dass für Netto-Null-Ziele vor allem die Sanierung des Bestands entscheidend ist. Etwa 60 Prozent der Unternehmen setzen bereits auf klimaresiliente Gebäude. Zugleich kritisierte er, dass wirtschaftliche Rendite oft Vorrang habe und Klimarisiken

## Hamburg muss sich auf Hitze einstellen

stärker in wirtschaftlichen Kategorien vermittelt werden müssten. Ein „Eye Opener“ sei die Bewertung von Immobilien unter unterschiedlichen Klimaszenarien, um finanzielle Risiken sichtbar zu machen.

Auch die Verantwortung der Bauwirtschaft wurde betont: Die Zementproduktion verursacht fast so viele Emissionen wie der globale Flugverkehr. Gleichzeitig bietet der Sektor Potenziale. Holz als natürlicher CO<sub>2</sub>-Speicher kann Emissionen senken und Gebäude klimafreundlicher machen. Angesichts knapper Rohstoffe und jährlich 229 Millionen Tonnen Bauabfall ist ein Umdenken nötig. Sanierung und Umbau sind oft sinnvoller als Neubau, da Infrastruktur und Quartiersstrukturen bereits vorhanden sind.

Eine Vertreterin der Immobilienwirtschaft verwies darauf, dass der Rückgang der Neubauzahlen nicht nur an hohen Kosten liege, sondern auch an der Sorge vor künftigem Leerstand durch den demografischen Wandel. Daher müsse der Fokus auf ressourcenschonendem, energieeffizientem Umbau liegen – auch mit flexiblen Modulbauweisen.

Der bauliche Bevölkerungsschutz spielte ebenfalls eine wichtige Rolle. Mit zunehmenden Hitzewellen und Hochwassergefahren müssen Gebäude klimaangepasst geplant werden. Statt energieintensiver Klimaanlageanlagen bieten Laubengänge, Verschattung sowie Dach- und Fassadenbegrünungen wirksame Alternativen zur Kühlung. Beim Hochwasserschutz kann moderne Bauweise Gebäude so stabil konstruieren, dass sie dem hydrostatischen Druck standhalten.

Der Kongress zeigte insgesamt, dass der Klimawandel nicht nur Herausforderung, sondern auch Chance für Innovation und nachhaltige Entwicklung ist. Voraussetzung dafür sind klare politische Signale und verlässliche Rahmenbedingungen. Erst wenn CO<sub>2</sub>-neutrale Produkte günstiger werden als konventionelle, so Böttcher, wird der Wandel zur Klimaneutralität wirklich Fahrt aufnehmen.

# ALTERNATIVE ZUM KAPITALISMUS

## Genossenschaften lindern die Wohnungsnot und verbilligen Lebensmittel. Hamburg war und ist eine Hochburg dieser Wirtschaftsform.

Von Volker Stahl

Die genossenschaftliche Idee wurde in England 1844 von den sogenannten Rochdale Pionieren, einer Konsumgenossenschaft im Großraum von Manchester, entwickelt. Deren Ziel war es, billigere Grundnahrungsmittel den Mitgliedern anzubieten, zumal die örtlichen Krämer schlechte Qualität zu überhöhten Preisen an die Arbeiter verkauften. Die Genossenschaft hatte anfangs nur Butter, Zucker, Mehl und Haferflocken im Sortiment, bald darauf aber schon Tee und Tabak. Als „Gründerväter“ in Deutschland gelten Hermann Schulze-Delitzsch (1808-1883) und Friedrich-Wilhelm Raiffeisen (1818-1888). 2016 wurde die Genossenschaftsidee von der UNESCO in die „Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit“ aufgenommen.

In Hamburg ist die Genossenschaftsbewegung seit Mitte des 19. Jahrhunderts verwurzelt. „Aber volle Fahrt nahm sie erst im letzten Drittel des Jahrhunderts auf, in Hamburg vor allem durch die Gründung des Konsum-, Bau- und Sparvereins Produktion 1899“, erläutert der 1939 geborene Armin Peter, der lange als wirtschaftspolitischer Referent in Verbänden des Genossenschaftswesens in Hamburg tätig war. Die Hansestadt war auch der Ort der konsumgenossenschaftlichen Zentralorganisationen, zum Beispiel ab 1894 der GEG Großeinkaufsgesellschaft deutscher Konsumgenossenschaften. Hier hatte die Großeinkaufsgesellschaft Deutscher Konsumgenossenschaften ihre Zentrale, einst das größte deutsche Lebensmittel-Unternehmen. Noch heute hat der 1903 in Dresden gegründete Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften seinen Sitz in der Hansestadt Hamburg.

Treibende Kräfte zur Gründung der Genossenschaften waren die alten Ideale der Selbsthilfe wirtschaftlich benachteiligter Kreise gewesen, die auf demokratische

Selbstverwaltung, basierend auf dem Grundsatz „Ein Kopf – eine Stimme“ setzten. Genossenschaften wurzeln in der liberalen Idee der Selbstermächtigung mündiger Bürger, in dem Subsidiaritätsprinzip der christlichen Soziallehre und wurden von den Frühsozialisten als Instrument einer alternativen Wirtschaftsform zum Kapitalismus aufgegriffen.

Neben der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln gehört die Beschaffung von Wohnraum zu den wichtigsten Zielen der Genossenschaftsbewegung. Zu den Impulsgebern gehörten in Hamburg neben Konsumgenossenschaften zum Beispiel die Hamburger Schiffszimmerergenossenschaft als Wohnungsgenossenschaft, die schon 1875 gegründet wurde, und eine Tabakarbeiter-Produktionsgenossenschaft von 1892. Die ersten Wohnungsbau-genossenschaften in Hamburg entstanden in der Zeit der großen, schier unvorstellbaren Wohnungsnot der Arbeiter und kleinen Angestellten in der frühen städtischen Industriegesellschaft. Bis zum Ersten Weltkrieg in der Initialphase, aber auch im Aufbau der Weimarer und der Bundesrepublik hatten sie eine große Bedeutung. Heute sind in der Hansestadt 30 große Baugenossenschaften im Verein Hamburger Wohnungsbau-genossenschaften organisiert. Dessen Mitglieder verfügen über rund 135.000 Wohnungen, in denen 230.000 Menschen leben. Dazu kommen etliche kleine Baugenossenschaften.

Weil es bei einigen Wohnungsbau-genossenschaften bisweilen in Sachen Mitbestimmung und Teilhabe hapert, wurde die Initiative „Genossenschaft von unten“ gegründet. Die offene Gruppe von Mitgliedern unterschiedlicher Hamburger Wohnungsgenossenschaften trifft sich seit 2017 monatlich in den Räumen des Mietervereins.

In Deutschland sind die rund 7.000 Genossenschaften mit 20 Millionen Mitgliedern und einer Million Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die stärkste Wirtschaftsorganisation. Genossenschaftliche Unternehmen sind im Kreditwesen, Handel, Handwerk, in der Land- und Wohnungswirtschaft tätig und mit ihrem Förderauftrag ihren Mitgliedern verpflichtet.

Seit 2014 gibt es in Hamburg das Genossenschafts-Museum im Gewerkschafts-Haus. Es zeigt 170 Jahre Genossenschaftsgeschichte mit dem Schwerpunkt auf Konsumgenossenschaften.







# Der Mieterverein ist zu (wenig) politisch!

## Nicht nur Beratung, auch die Einmischung in die Mietenpolitik ist Teil der Vereinssatzung

Wer fragt, bekommt Antwort. Auf die Frage, was unseren Mitgliedern am *MieterJournal* gefällt und was weniger, gab es zwei häufige, komplett gegensätzliche Antworten: Der Mieterverein engagiere sich zu wenig politisch. Oder zu sehr. Beide Ansichten werden ungefähr gleich häufig geäußert. Hieraus lässt sich folgern, dass wir es nicht allen Mitgliedern recht machen können. Es wäre auch vermessen, so etwas anzunehmen. Die Struktur unserer Mitglieder ist so vielfältig wie unsere gesamte Gesellschaft. Ich möchte dieses Ergebnis unserer Umfrage gern zum Anlass nehmen zu erklären, welchen Grundsätzen unsere Arbeit folgt.

Seiner Satzung zufolge verwirklicht der Mieterverein seinen Zweck – neben der individuellen Beratung – insbesondere durch die Einflussnahme auf Gesetzgebung und Verwaltung sowie Förderung aller auf Beschaffung gesunder, günstiger Wohnungen gerichteter Bestrebungen. Der Verein engagiert sich also in der Mietenpolitik.

Heizkosten, Mieterhöhungen, Mietenspiegel, Mietpreisbremse, Mietwucher, Eigenbedarfskündigung, Indexmieten, Energiewende, Balkonkraftwerke, Schimmel, Mängel, Vernachlässigung, Rückgang der Neubauzahlen – das sind nur einige der Themen, die uns in den vergangenen Jahren beschäftigt haben. Immer mehr Menschen finden keine bezahlbare Wohnung mehr – und selbst Bestandsmieter geraten zunehmend unter Druck. Der Mieterverein tritt diesem Trend entschlossen entgegen.

Dazu haben seine Mitarbeitenden in unzähligen Foren, Austauschgruppen und Arbeitskreisen dafür gesorgt, dass die Stimme der Mieterinnen und Mieter gehört und ihre Interessen berücksichtigt werden – im Arbeitskreis Mietenspiegel, im Energiewendebeirat, im Beirat zur Machbarkeitsstudie zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor, im Verwaltungsrat der Verbraucherzentrale, in der Initiative Kostenreduziertes Bauen, im Aufsichtsrat von Hamburg Wasser, im Aufsichtsrat der Stadtreinigung, im Netzwerk Schimmelberatung Hamburg sowie im Forum der Stadtwirtschaft. Zudem besteht ein regelmäßiger Austausch mit der Behörde für Stadtentwicklung, der Sozialbehörde, der Finanzbehörde, der Umweltbehörde, der Senatskanzlei, den Verbänden der Wohnungswirtschaft (Grundeigentümerverband, Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen, IVD, BfW, GdW), dem BUND, dem NABU, dem Deutschen Mieterbund und Mietervereinen in ganz Deutschland.

Dieses Engagement zahlt sich aus. Mietern werden Streitigkeiten mit ihren Vermietern erspart, weil die Regeln in ihrem Sinne sind. Darüber berichten wir im *MieterJournal* und verdeutlichen Ihnen: Wir sind mehr als ein Verein, der Rechtsberatung bei mietrechtlichen Fragen anbietet.

Was jetzt? Der Mieterverein wird sich weiter für die Interessen von Hamburgs Mieterinnen und Mietern einsetzen. Wir werden weiter über unsere Arbeit berichten und Sie, liebe Mitglieder, sind eingeladen, Fragen zu stellen, Anregungen zu geben, sich einzubringen!

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.

Foto: Reimerdes für Digitalcourage

# DIGITAL... ... aber mit Courage

Von  
Anna  
Salewski

Die Digitalisierung unseres Alltags schreitet rasant voran – auch der Mieterverein zu Hamburg stellt sich dieser Entwicklung. Mit der Umstellung des Beratungsangebots auf digitale Plattformen werden Prozesse beschleunigt, Anfragen effizienter bearbeitet und Ressourcen genutzt. Doch wie nehmen Mitglieder diese Veränderung wahr?

Friederike Jung und Klaus-Peter Kill, langjährige Mitglieder des Mietervereins und engagiert bei der Organisation Digitalcourage, arbeiten als Berufsbetreuer im Auftrag der Hamburger Gerichtsbarkeit und unterstützen Menschen mit psychischen Erkrankungen oder Behinderungen. Viele ihrer Klientinnen und Klienten sind Mitglied im Mieterverein und auf dessen Beratung angewiesen. „Wir schätzen die persönliche Erreichbarkeit des Teams um Stefan Schmalfeldt, Leiter der Rechtsabteilung“, berichtet Kill. „Seine Unterstützung war zuverlässig und individuell. Dieser persönliche Draht darf nicht verloren gehen.“

Aus Sicht von Jung und Kill birgt die Umstellung der Rechtsberatung von E-Mail auf den Mitgliederbereich Chancen und Risiken. Die elektronische Vorlage und standardisierte Bearbeitung von Dokumenten ermöglichen eine effizientere Fallabwicklung, sodass Mitglieder schneller Unterstützung erhalten. Aber nicht alle Mitglieder sind digitalaffin genug. „Früher genügte ein Anruf mit der Mitgliedsnummer, um den vertrauten Rechtsberater zu erreichen“, erklärt Jung. „Heute müssen Online-Zugang und Passwort eingerichtet sowie eine schriftliche Falldarstellung eingereicht werden – was mietrechtliche Kenntnisse erfordert.“

Darüber hinaus verändere sich die Beziehung zwischen Mitglied und Berater. Fälle landen bei Mitarbeitenden der Rechtsabteilung, die das Mietverhältnis nicht kennen würden. Eine persönliche Bindung zwischen Mitglied und Rechtsberater werde so erschwert. Hier setzt Digitalcourage an: Die Organisation tritt für das Recht auf analoge Lebenswege ein und will verhindern, dass Mitglieder durch die Digitalisierung benachteiligt werden. Jung und Kill besprachen ihre Anliegen mit dem Vorsitzenden des Mietervereins. „Rolf Bosse konnte datenschutzrechtliche Bedenken ausräumen“, berichtet Kill. „Alle Daten liegen sicher auf Servern in Deutschland; eine Weitergabe an Unbefugte ist ausgeschlossen.“ Trotz dieser Zusicherungen bleiben die Experten skeptisch: „Es geht nicht nur um Datenschutz, sondern auch um Zugänglichkeit“, so Jung. „Digitale Beratung darf nicht dazu führen,



Gruppenfoto  
mit Hund:  
Das Team  
des Vereins  
Digitalcourage.

dass ältere oder weniger technikaffine Mitglieder abgehängt werden.“

Bosse betont, dass der digitale Zugang eine Ergänzung und kein Ersatz für analoge Kontaktmöglichkeiten ist. Mitglieder können persönlich, per Brief oder telefonisch ihren Beratungsbedarf äußern. Wer mit dem Mitgliederbereich nicht zurechtkommt, erhält Unterstützung. Bosse weist auf eine Besonderheit hin: „Die Mitglieder unseres Vereins bilden eine Solidargemeinschaft. Sie alle tragen dazu bei, den Vereinszweck, der in der Unterstützung der Mieterinnen und Mieter Hamburgs besteht, zu erreichen. Dazu gehört auch, Beratungsanfragen, soweit möglich, über die dafür vorgesehenen Kanäle zu stellen.“

Auch bleibt die Bindung zwischen Mitglied und Rechtsberaterin beziehungsweise Rechtsberater bestehen. „Wir ordnen neue Anfragen den Kolleginnen und Kollegen zu, die die Mitglieder auch in der Vergangenheit beraten haben. Nur, wenn es im Interesse der Mitglieder erforderlich ist, weichen wir davon ab“, so Bosse.

Für Jung und Kill ist die Diskussion nicht abgeschlossen. Sie rufen die Mitglieder des Mietervereins dazu auf, ihre Erfahrungen und Einschätzungen zu teilen: „Wir möchten wissen, wie die Mitglieder die Digitalisierung wahrnehmen. Welche Hürden gibt es? Welche Vorteile sehen Sie? Nur gemeinsam können wir sicherstellen, dass der Mieterverein weiterhin für alle zugänglich bleibt – digital, aber mit Courage.“

Die Digitalisierung des Beratungsangebots ist ein Schritt in die Zukunft – doch sie wird sensibel und sozialverträglich umgesetzt, um die Stärke des Mietervereins als verlässlicher Partner aller Mitglieder zu bewahren.

**Leserbriefe an:** Mieterverein zu Hamburg, Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg, oder [briefe@mieterjournal.de](mailto:briefe@mieterjournal.de), Stichwort: Digitalcourage.

**Digitaler  
Fortschritt,  
persönliche  
Nähe**



# WIE WÜRDEN SIE ENTSCHEIDEN?



Von Jacqueline Lietzow

Die Veröffentlichung des neuen Hamburger Mietenspiegels führt zu Mieterhöhungsverlangen gegenüber den Mietenden. Wann hat man eine Möglichkeit zu widersprechen?

## Die Fälle

### Wohnen an der Reeperbahn

Die Mieter bewohnen eine 97,37 Quadratmeter große 4,5-Zimmer-Wohnung in der Seilerstraße, direkt an der Reeperbahn. Das Gebäude stammt aus der Baualtersklasse bis 1918 und liegt in einer normalen Wohnlage. Der Vermieter fordert eine Erhöhung der Nettokaltmiete von 10,69 Euro pro Quadratmeter auf 11,57 Euro pro Quadratmeter. Die Mieter erklärten sich nur mit einer Anpassung auf den Mittelwert von 10,80 Euro pro Quadratmeter einverstanden. Nun klagt der Vermieter auf Zustimmung zur vollen Erhöhung – zu Recht?

### Sammelheizung vorhanden?

Ein Mieter ließ auf eigene Kosten eine Gasetagenheizung mit Gastherme einbauen. Trotzdem verlangte der Vermieter eine Mieterhöhung unter Berufung auf das Merkmal „Sammelheizung“. Der Mieter widersprach. Hatte die Klage des Vermieters Erfolg?

### Mieterhöhung ohne Balkon

Fehlt einer Wohnung der Balkon, darf der Vermieter dennoch eine Mieterhöhung über dem Mittelwert des Mietenspiegels verlangen? Die Mieter lehnten dies ab – mit Erfolg?

## Die Urteile

1

**Nein**, entschied das Amtsgericht Hamburg am 30. April 2024 (48 C 407/24). Das Gericht stufte die Lage aufgrund des sozialen Umfelds als unterdurchschnittlich ein. Das Viertel sei traditionell von sozial schwächeren Gruppen geprägt, da es städtebaulich an der Grenze zu Altona und nahe dem Hafen liegt. Trotz des Zuzugs anderer Schichten habe sich daran grundsätzlich wenig geändert. Sichtbar werde dies etwa an vorhandenen Pornokinos und vergitterten Fenstern.

2

**Nein**, so das Amtsgericht Hamburg am 29. Oktober 2021 (49 C 119/21). Eine vom Mieter auf eigene Kosten eingebaute Ausstattung – hier eine Gasetagenheizung – kann der Vermieter nicht als eigenes Ausstattungsmerkmal anführen. Nur wenn der Vermieter die Heizung selbst eingebaut oder nachweislich instandgehalten hat, darf er sie bei einer Mieterhöhung berücksichtigen.

3

**Ja**, entschied das Amtsgericht Hamburg am 23. September 2021 (44 C 266/20). Fehlt ein Balkon, gilt die Wohnung als unterdurchschnittlich ausgestattet. Laut Ziffer 6.3 Nr. 10 der Erläuterungen zum Hamburger Mietenspiegel zählt ein Balkon zum normalen Standard. Er bietet Mietenden einen wichtigen Rückzugsraum mit Licht und Luft. Fehlt er, ist gegebenenfalls ein Abschlag der Kaltmiete gerechtfertigt.

SEX-KINO



Illustration: Lüdemann

# GAST BEITRAG

## STIMMEN DER STADT

Von Michael Knobloch, Vorstand der Verbraucherzentrale Hamburg (vzhh)

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?

Der Mieterverein zu Hamburg und die Verbraucherzentrale Hamburg sind seit Jahrzehnten miteinander verbunden. So bestand bereits 1968 eine Kooperation, in der Mitarbeitende des Mietervereins in den Räumlichkeiten der Verbraucherzentrale – damals noch in den Großen Bleichen 23 – zu mietrechtlichen Fragestellungen berieten. Dies gab dann im März 1973 den Ausschlag, dass der Mieterverein zu Hamburg erfolgreich die Mitgliedschaft in der Verbraucherzentrale Hamburg beantragte. Aktuell stellt der Verein mit seiner stellvertretenden Vorsitzenden Marielle Eißler sogar die Vorsitzende des Verwaltungsrats der Verbraucherzentrale.

Was macht die Kooperation beider Organisationen so sinnvoll? Beide Vereine haben sich die Förderung von Verbraucherberatung und -schutz auf die Fahnen geschrieben. Beide Vereine bezwecken, den Verbraucherinnen und Verbrauchern eine starke Stimme gegenüber den strukturell überlegenen Unternehmen zu verleihen und ihnen Hilfe zur Selbsthilfe zu geben. Beide Vereine erreichen dies durch Information, Beratung, wo angezeigt Vertretung, den Einsatz von Unterlassungs- und Sammelklagen und das politische Lobbying. Die Unterschiede liegen vor allem in den Themen: Die Verbraucherzentrale widmet sich nahezu allen Konsummärkten mit Ausnahme der Miete, die Mietervereine sind hierauf spezialisiert.

Mieterinnen und Mieter sind auch Verbraucherinnen und Verbraucher. Dies eröffnet Möglichkeiten, gemeinsam mehr zu erreichen. Aktuelles Thema sind die hohen Energiepreise. Bereits im zwischenzeitlich ausgelaufenen Energie-wendebeirat der Freien und Hansestadt hatten sich die Verbraucherzentrale und der Mieterverein zu Hamburg stark für eine soziale Energie-wende eingesetzt. Aktuell beraten

sie in einem gemeinsamen und sehr erfolgreichen Projekt regelmäßig und kostenlos zu Nebenkostenabrechnungen und Energiekostenabrechnungen. Bei Auffälligkeiten beim Energieverbrauch wird eine Überleitung in eine vertiefende Energieeinsparberatung im Rahmen der Hamburger Energielotsen initiiert; bei Ansatzpunkten für eine nicht rechtskonforme Abrechnung erfolgt eine vertiefende Rechtsberatung bei der Verbraucherzentrale Hamburg oder bei den Mietervereinen zur Abklärung. Das seitens der Umweltbehörde geförderte Projekt läuft seit dem Jahr 2023 und wird aller Voraussicht nach auch im Jahr 2026 fortgesetzt werden.

Solange beide Vereine – und davon gehe ich aus – am Puls der Zeit bleiben, bin ich mir sicher, dass die aktuelle Kooperation noch lange nicht das letzte Kapitel der Zusammenarbeit sein wird. Auf die zukünftigen gemeinsamen Projekte freue ich mich.



Foto: Karin Gerdes | Hamburg

Michael Knobloch leitet die Verbraucherzentrale Hamburg seit 2016.

## LESERBRIEF

**„Bosses Blick: Zukunftentscheid“**  
MJ 3/2025

Guten Tag,

Sie äußern: Wie ernst die Folgen des Klimawandels sind, zeigen überflutete Keller, verwüstete Landstriche und von Tornados abgedeckte Häuser. Wir müssen etwas dagegen tun. Stimmen wir für den Zukunftsentscheid! Das bedeutet: Ich stimme für den Klimaentscheid und das Weltklima normalisiert sich?

MfG  
J.B.

## Antwort Mieterverein

Sehr geehrter Herr B.,

vielen Dank für Ihre pointierte Nachfrage! Das Weltklima wird sich nicht verbessern, wenn wir untätig bleiben. Es geht aber nicht primär darum, sondern darum, dass Mieterinnen und Mieter profitieren, wenn Klimaneutralität vorgezogen und verbindliche Zielvorgaben gesetzt werden. Die Vermieterseite versucht, das Gegenteil zu verbreiten. Ich bleibe dabei und habe es mit Fakten belegt: Je eher eine Wohnung energetisch saniert und klimaneutral beheizt wird, desto eher profitieren Mieterinnen und Mieter von besserem Wohnkomfort, geringeren Heizkosten und sind vor untragbaren Mieterhöhungen geschützt. Je später saniert wird, desto länger kann die Vermieterseite Mieten nach Mietenspiegel, Verbraucherpreisindex oder Staffel erhöhen, ohne etwas verbessern zu müssen.

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 E SACHE: Die Problemlöser

**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

Vorqualifizierung 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 Mieterhöhung oder Betriebskostenabrechnung erhalten? Laden Sie diese im Mitgliederbereich hoch – wir prüfen sie für Sie. Einfach



Beratungsanfrage starten und rechtlich sicher bleiben. Hier geht es zum Mitgliederbereich:

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

# Was machen Sie so



## Vivien Busch?

**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) Vivien Busch kam vor 16 Jahren zum Mieterverein – zunächst als Aushilfe in der Verwaltung. Ein Freund hatte sie damals auf die freie Stelle aufmerksam gemacht. Die selbstständige Inhaberin eines Copyshops übernahm anfangs nur ein paar Stunden am Nachmittag. Doch sie blieb: Heute arbeitet sie in der Telefonzentrale und im Schreibbüro – eine Aufgabe, die ihr viel Freude bereitet. Besonders schätzt sie das sehr gute Arbeitsklima und das nette Kollegium. Gebürtig stammt Busch aus dem Bundesland Brandenburg. Der Liebe und des Sports wegen zog sie nach Hamburg. Sie hat einen Sohn und eine Tochter und lebt im Stadtteil Eimsbüttel. Im Sommer verbringt die 54-Jährige ihre Freizeit am liebsten in ihrem Schrebergarten, und wenn die Gartensaison vorbei ist, näht sie manchmal gerne ihre eigene Kleidung.

**Was lieben Sie an Ihrem Job?** Den Kontakt mit unseren Mitgliedern – ihnen dabei zu helfen, Lösungen zu finden und zu versuchen, ihnen Ängste und Sorgen zu nehmen.

**Wohin würden Sie morgen früh verreisen?** Nach Tirol in Österreich. Ich bin begeisterte Skifahrerin und gehe gerne wandern. Berge faszinieren mich.

**Welche Sportart liegt ihnen am meisten?** Ich habe 30 Jahre lang Handball gespielt, davon zehn Jahre leistungsbezogen in der 2. Bundesliga. Jetzt gehe ich im Sommer gerne schwimmen und im Winter joggen.

**Was ist das Wichtigste für Sie?** Gesundheit, Glück und Zufriedenheit.

# ERFOLGSGESCHICHTEN

## Kampf mit Luftballons und Trillerpfeifen

(mg) Die Trillerpfeife hat Renate Sparr heute noch. Sie erinnert die 81-Jährige an die Zeit, als sie und ihre Nachbarn in Dulsberg Angst haben mussten, ihre Wohnungen zu verlieren. Anfang der 1990er-Jahre überraschte der Bau-Verein zu Hamburg die Mieter mit der Nachricht, dass die Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft würden. „Wir bekamen alle einen großen Schreck“, sagt Sparr. Dass der Vermieter den Mietern ihre Wohnung zum Kauf anbot, trug nichts zu deren Beruhigung bei. Die meisten konnten sich das nicht leisten. „Der Mieterverein zu Hamburg hat uns sehr geholfen. Wir bekamen Tipps und Plakate, auf

denen „Stoppt die Umwandlung“ stand. Wir klebten sie an die Haustüren und störten die Besichtigungen mit Luftballons, Trillerpfeifen und Konfetti“, sagt Sparr. Sie ist Finanzbuchhalterin, Ombudsfrau in einem Pflegeheim und Vorstandsmitglied in einem Sportverein. Aus ihrer hellen Wohnung mit Balkon möchte sie auf keinen Fall wegziehen. Sich zu wehren, lohne sich immer, findet die Engagierte. Der Kampfgeist der Dulsberger führte dazu, dass der Vermieter einlenkte. Den Mietern darf nicht mehr wegen Eigenbedarf und aus wirtschaftlichen Gründen gekündigt werden. „Alle Mieter, die es so wollten, bekamen den entsprechenden Zusatz in

den Mietvertrag.“ Renate Sparrs 52 Quadratmeter große Wohnung wurde bereits zweimal weiterverkauft. „Mit dem jetzigen Eigentümer der Wohnung verstehe ich mich gut. Er möchte hier nicht einziehen und will mich hier wohnen lassen.“

Beim Kleben der Plakate half ihr späterer Ehemann, der 2016 verstorben ist. „Ich hatte ihn überredet zu helfen, obwohl er hier nicht wohnte. Er sagte ganz einfach: Heirate mich! Das haben wir dann auch getan und waren hier sehr glücklich.“ Ihr Mann habe vor seinem Tod immer wieder zu ihr gesagt: „Bleib im Mieterverein, wer weiß was noch kommt!“

Kämpferische Mieterin: Wenn es sein muss, greift Renate Sparr zur Trillerpfeife, um sich zu wehren.

Foto: Grealich

Mitgliedschaft  
Jahresbeitrag

**90 €** (7,50 € monatlich)

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

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



BUCH  
TIPP



Lara Schulschenk:  
**No Sweet Home:**  
Wie der Mietwahn Sinn  
unser Zuhause und  
unseren Zusammenhalt  
zerstört.  
Gutkind Verlag,  
Berlin 2025, 236 Seiten,  
18 Euro

Demokratie-  
gefährdender  
Mietwahn Sinn

(bw) Die Autorin Lara Schulschenk prangert die Missstände auf dem deutschen Wohnungsmarkt an. Die Journalistin wirft vielen Vermietenden Skrupellosigkeit und der Politik Untätigkeit vor. Bezahlbares Wohnen sei nicht nur ein wichtiges Grundbedürfnis jedes Menschen, sondern auch Voraussetzung für den Erhalt der Demokratie, so ihre Grundthese.

Hohe Mieten drängen mittlerweile auch Menschen in die Armut, deren Einkommen normalerweise gut zum Leben reichen würde. Das traf 2024 auf 5,4 Millionen Personen zu. Dadurch wächst die Zahl der von Armut betroffenen Personen in Deutschland auf 17,5 Millionen! Seit 2010 sind die Mieten

Ausgrenzung durch Entmietung und Abschiebung an die Stadtränder bedeutet einen Verlust des Wir-Gefühls und ist somit Zündstoff für den Zusammenhalt einer Gesellschaft. Die Wechselwirkung zwischen Wohnungskrise und Demokratiegefährdung werde in der Politik, kritisiert Schulschenk, bisher zu wenig beachtet.

Ihre Thesen: Die Immobilienlobby hat die öffentliche Hand fest im Griff. Gierige Vermieter haben vom Staat nicht viel zu befürchten. Das deutsche Mietrecht schützt Mietende nur, wenn diese selbst um ihre Rechte kämpfen. Undurchsichtige Betriebskostenabrechnungen, Schimmelbefall, Miet-

hierzulande um 50 Prozent gestiegen, in großen Städten sogar um bis zu 70 Prozent. Aktuell ist etwa ein Drittel der Miethaushalte durch die Wohnkosten überlastet.

erhöhungen – man muss wissen, welche Rechte man hat, um sich zu wehren. Dabei sind Mietervereine unentbehrlich.

Lösungsansätze sieht die Autorin in einem bundesweiten Mietendeckel. Zudem in einer konsequenten Umsetzung von Volksentscheiden zur Frage der Vergesellschaftung von Wohnkonzernen. Um das System jedoch grundlegend zu ändern, sei ein radikales Umdenken erforderlich: „... solange wir als Gesellschaft akzeptieren, dass sich die einen am Wohnraum der anderen bereichern, wird die Wohnkrise nicht gelöst werden können.“

Die spürbar empörte Autorin vollführt einen Parforceritt durch die Misere auf dem Wohnungsmarkt. Sie reißt viele Aspekte an, ohne diese zu vertiefen, liefert dafür aber ein 40-seitiges Quellenverzeichnis, das online abrufbar ist. Ihr Buch ist ein emotionaler Appell an die politisch Verantwortlichen dafür, dass die Weichen jetzt endlich neu gestellt werden müssen!



HAMBURG RÄTSEL

STERNBRÜCKE

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 3/2025

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. Januar 2026 an:  
Mieterverein zu Hamburg  
-Rätselredaktion-  
Beim Strohhause 20,  
20097 Hamburg  
Oder senden Sie eine E-Mail an:  
briefe@mieterjournal.de  
Die richtige Lösung in der  
Ausgabe 3/2025 lautet:  
GARBEN  
Gewinner werden aus Datenschutz-  
gründen nicht genannt, sondern direkt  
benachrichtigt. Mitarbeitende des Verlags  
und deren Angehörige sind von der  
Teilnahme ausgeschlossen.

Winter- sport- gerät	wertvoll	Tanz- lokal, -veranstal- tung	Gebietler	Sommer- monat, sechster Monat	Be- drängnis
↖	↻5	↙	↘	↗	↘
Himmels- richtung	↖	↙	↘	↗	↘3
Zeichen z. Laut- wieder- gabe	↻4	↙	↘	↗1	↘
↖	↖	↙	↘	↗	↘
Speise- fisch	↙	Nah- rungs- mittel- absud	Vorname d. Schau- spielerin Farrow	Zeit- schrift	anstelle
Schluss- teil eines Films	↖	↙	↘	↗	↘
↖	↖	↙	↘	↗	↘
falscher Weg (in die ... gehen)	↙	↘	↗	↘	↘
Frau des span. Königs Felipe	↻2	↙	↘	↗	↘
Ausruf der Über- raschung	↖	↙	↘	↗	↘
eingeschränkt	↖	↙	↘	↗	↘

DerMieteWitz

ernsthaft  
betrachtet

Im Koalitionsvertrag vereinbart, schwierige Themen von Expertenkommissionen begleiten zu lassen. Auch fürs Mietrecht gibt es eine solche Kommission; sie soll bis Ende 2026 Lösungen für das „Mieter-Vermieter-Dilemma“ vorlegen. Wohnen gilt als „die soziale Frage unserer Zeit“. Wenig erzeugt mehr Ängste als die Sorge um bezahlbaren Wohnraum – auch bei Eigentümern und Kleinvermietern, die wegen finanzieller Belastungen um ihre Existenz bangen. Doch Angst ist kein guter Ratgeber, schnell wird die

Debatte unsachlich. Gefragt sind Besonnenheit, Zuversicht, Vertrauen in die eigene Kraft und gesellschaftlicher Zusammenhalt – die Zutaten jenes „Zaubertranks“, der Veränderungen zum Guten ermöglicht.

Anfangs hielt ich die lange Laufzeit der Kommission für überzogen. Inzwischen bin ich sicher, dass diese Zeit nötig ist, damit alle Beteiligten zusammenfinden und arbeitsfähig werden.

Dr. Rolf Bosse  
Vorsitzender  
Mieterverein zu Hamburg



Impressum

Herausgeber:

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. 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.



WEIL METALL-RECYCLING FUNKTIONIERT:

# MIT DEM ALTEN HAMMER BRÄTST DU BALD ZWIEBELN AN.



STADTREINIGUNG.HAMBURG



## RECYCLING LOHNT SICH

### Energie



Eine Tonne recyceltes Metall spart im Schnitt 77 Prozent Energie. Das sind 4.700 Waschmaschinengänge.

### CO<sub>2</sub>

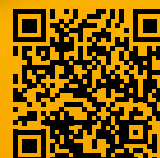


Recyceltes Metall spart durchschnittlich 3,8 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Tonne geschmolzenem Altmittel.

### Rohstoffe



Eine Tonne Altmittel ergibt eine Tonne recyceltes Metall.



Mehr Infos