

MIETER JOURNAL

Ausgabe 1 | 2026

Check!
Fallen bei
Glasfaser

Stadtteil-Rundgang

Eidelstedt

Olympia-Bewerbung

Referendum am 31. Mai

BGH-Urteil

Diskriminierung bei
der Wohnungssuche



NEUES BAUKONZEPT

HAMBURG- STANDARD: PLÄNE PRAXIS PERSPEKTIVEN

DMB
DEUTSCHER
MIETERBUND

Hamburg bewegt sich: Fortschritt für Stadt und Mietende

Liebe Mitglieder,
liebe Leserinnen und Leser,

ich hoffe, Sie sind gut durch den Winter gekommen! Der war dieses Jahr um einiges ausgeprägter, die kalten Tage im Januar und Februar eine Belastung für Körper und Geist. Und für die Infrastruktur! Nicht nur hat sich die Anzahl der Schlaglöcher auf Hamburgs Straßen stärker erhöht als sonst, auch Baustellen waren von der Witterung betroffen und lagen brach. Mehr Frust für alle, die aufgrund von Sperrungen ihre gewohnten Wege nicht mehr oder nur mit Verzögerungen bewältigen können. Ein Bauvorhaben sticht besonders heraus: Die neue Linie U5, die Hamburgs Nordosten mit dem Nordwesten verbinden soll. Wahrlich ein Jahrhundertprojekt, leider führt es auch zu Jahrhundertbelastungen. Für die Pendler, die entlang der Trasse mit dem Auto unterwegs sind, heißt es Zähne zusammenbeißen. Wer entlang der Trasse wohnt und von Lärmbelastungen betroffen ist, hat nicht selten Anspruch auf eine Entschädigung in Form einer Mietminderung. Das geht bei Baumaßnahmen der öffentlichen Hand eigentlich nicht. Möglich macht es hier das von der Hochbahn entwickelte „Entschädigungskonzept zu den Schallimmissionen der Baustellenbereiche“, das bezeichnet, welche Straßen und Hausnummern so belastet sind, dass die Eigentümer eine Mietminderung gewähren und sich bei der Hochbahn zurückholen können. Wer knapp daneben wohnt, sollte nicht verzagen, sondern eine Minderung fordern

mit dem Zusatz, die Vermieterseite möge sich um eine Erstattung bemühen.

Dass absehbar Ruhe einkehrt und die Baustellen weniger werden, ist nicht zu erwarten. Zu viel ist zu erledigen im Kontext des Strom- und Fernwärmeausbaus, der Gebäudesanierung und natürlich des Neubaus. Immerhin sehen wir, dass Bewegung entsteht und wichtige Themen, wie genug Wohnraum für alle und das Erreichen von Klimazielen, angegangen werden. Das ist gut für Hamburg und alle, die hier wohnen, arbeiten und leben. Lassen Sie uns das nicht vergessen, wenn wir das nächste Mal genervt im Stau stehen.

Auch für den Mieterverein geht eine arbeitsreiche Zeit zu Ende. Von Anfang Dezember 2025 bis weit in den Januar 2026 hinein erreichten uns jeden Tag Hunderte von Anfragen, vor allem zu Betriebskosten, Mieterhöhungen und Wohnungsmängeln. Ich bedanke mich beim gesamten Team unseres Vereins für den Einsatz bei der Bearbeitung der Anfragen! Und bei Ihnen, liebe Mitglieder, für Ihre Geduld, wenn die Antwort etwas länger gedauert hat. Wir wollen Ihnen die schnellste und bestmögliche Unterstützung bieten. Sollte es nicht so laufen, wie Sie es sich vorstellen, bitte ich Sie: Melden Sie sich! Bei der Leitung unserer Rechtsabteilung, in unserer Vorstandssprechstunde oder über unsere Telefonzentrale mit einer Rückrufbitte durch mich.

Und hier
finden Sie
unser neues
Online-Magazin:
mieterjournal.de



Ihr Dr. Rolf Bosse
Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

INHALT

Ausgabe 1/2026

2	Editorial
4	Wissen & Service Kündigungskalender; Vorstandssprechstunde; Wussten Sie: SAGA-Gründung; Checkliste: Glasfaser; Hamburg-Zahl
6	Aktuelles
7	Titelstory Hamburg-Standard senkt Baukosten
10	Interview zum Titelthema Reiner Belitz, Architekt
12	Stadtteil-Rundgang Eidelstedt
16	Pro & Contra Olympia
18	Hamburger Mieturteile
20	BGH-Urteile [91]
22	Solidarische Balkonkraftwerke
23	Wohnungsmängel: Was tun?
24	Porträt Christian Pfromm, IT-Experte der Stadt
25	Hamburger Wohnraumschutz
26	Diskriminierung bei der Wohnungssuche

Foto: statlibpress, Illustration: Schreier, Visualisierung: Moca Studios, Coverillustration: Schreier



27	Aus Hamburgs Vergangenheit Schutenschubser
28	Bosses Blick Die geplante Mietrechtsreform
29	Mediation beim Mieterverein
30	Wie würden Sie entscheiden? Urteile zu Betriebskosten
31	Stimmen der Stadt Malte Siegert, Vorsitzender NABU Hamburg; Leserbrief
32	Mieterverein Was machen Sie so, Celine Sonntag?; Erfolgsgeschichte; Rechtsberatung
34	Kurz & knapp Buchtipp: Harburg; Hamburg-Rätsel; Kreuzworträtsel; Miete-Witz; Impressum

HAMBURG ZAHL 6.734

Quelle: Statistikamt Nord

Wohnungen wurden 2025 in Hamburg genehmigt – 24 mehr als im Vorjahr. Dennoch wird damit das Ziel des Bündnisses für das Wohnen, dass in der Hansestadt jedes Jahr mindestens 10.000 Wohnungen gebaut werden sollen, auch im vierten Jahr in Folge so nicht erreicht. Der Neubau kommt nur langsam voran. Seit 2011 wurden immerhin 145.666 Wohnungen genehmigt.

WUSSTEN SIE ...



... dass die SAGA mit einem heutigen Bestand von etwa 140.000 Mietwohnungen eine der ältesten kommunalen Wohnbaugesellschaften Europas ist?

(sd) Die Gemeinnützige Siedlungs-Aktiengesellschaft Altona (SAGA) wurde 1922 auf Initiative von Max Brauer, Zweiter Bürgermeister in der damals preußischen Stadt Altona, gegründet, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. 1923 übernahm die SAGA die Verwaltung der Steenkamp-Siedlung im Stadtteil Bahrenfeld. 1938 ging die „Altonaer Saga“ in das Eigentum der Stadt Hamburg über. Im Zuge der Fusion mit der Baugesellschaft Hamburg wurde aus der „Saga“ die „SAGA“. Zur Unterstützung der Quartiersarbeit wurde 2002 die SAGA-Tochter ProQuartier gegründet. Ansprechpartner direkt vor Ort haben ein offenes Ohr für die Wünsche und Anregungen der Mieter. Im Zuge der IBA Hamburg investierte das Unternehmen 2014 rund 100 Millionen Euro für den Bau des „Weltquartiers“, ein Modellprojekt für interkulturelles Wohnen. Im Mai 2022 feierte die SAGA im Großen Festsaal des Hamburger Rathauses ihr hundertjähriges Bestehen.

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 unter Tipps & Ratgeber.

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr Mittags am
4. März 2026	31. Mai 2026	1. Juni 2026
4. April 2026	30. Juni 2026	1. Juli 2026
5. Mai 2026	31. Juli 2026	3. August 2026
3. Juni 2026	31. August 2026	1. September 2026

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

DIE NÄCHSTEN SPRECHSTUNDEN DES VORSTANDS

- 13. April, 4. Mai, 1. Juni
- Beim Strohhause 20
- 5. Stock, 20097 Hamburg
- Anmeldung: Tel. 040 87979-211



Dr. Rolf Bosse und Marielle Eifler, Vorstand des Mietervereins



CHECK! GLASFASER

(as) Der Glasfaserausbau bringt schnelleres Internet, kann aber auch Fallstricke bergen. Unseriöse Lockangebote an der Haustür, lange Vertragslaufzeiten oder versteckte Kosten sind keine Seltenheit. Mit der Beachtung einiger Regeln schützen Sie sich vor Probleme.

- **Haustür- und Straßenangebote:** Unterschreiben Sie nie sofort. Vertreter nutzen oft Zeitdruck oder Sonderaktionen, um schnelle Unterschriften zu bekommen. Lassen Sie sich alle Unterlagen zuerst schriftlich geben und prüfen Sie diese in Ruhe.
- **Vertragslaufzeiten prüfen:** Verträge starten rechtlich bereits mit der Unterschrift, nicht erst mit der Freischaltung. Achten Sie darauf, dass die Mindestlaufzeit korrekt angegeben ist und maximal 24 Monate beträgt.
- **Keine Zahlungen vor Leistung:** Häufig wird ein Vertrag abgeschlossen, obwohl noch unklar ist, ob tatsächlich Glasfaser verlegt wird. Zahlungen sollten erst erfolgen, wenn der Anschluss verfügbar ist und die vereinbarte Leistung erbracht worden ist.
- **Widerrufsrecht nutzen:** Verträge, die außerhalb der Geschäftsräume abgeschlossen

werden, können in der Regel innerhalb von 14 Tagen widerrufen werden. Fehlt eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung, verlängert sich die Frist.

- **Seriöse Angebote erkennen:** Transparente Preisangaben, klare Leistungen, schriftliche Unterlagen und die Möglichkeit, sich Bedenkzeit zu nehmen, sind Merkmale seriöser Anbieter. Druck, undeutliche Formulierungen oder fehlende Informationen sind Warnsignale.
- **Handeln bei Problemen:** Wenn Sie unsicher sind oder ein Vertrag ungewollt zustande gekommen ist, widerrufen Sie rechtzeitig und bewahren Sie alle Unterlagen auf. Mitglieder können sich beim Mieterverein zu Hamburg beraten lassen – wir prüfen Ihre Unterlagen und unterstützen Sie bei der Durchsetzung Ihrer Rechte.

Demo für bezahlbares Wohnen

Von
Anna
Salewski



Foto: Nina Bosse

Demonstrierende am Jungfernstieg zeigen auf Transparenten ihre Botschaft für bezahlbare Mieten und einen Mietenstopp.

Hamburger Mieterinnen und Mieter fordern Mietenstopp und setzen ein Zeichen gegen steigende Wohnkosten.



Rund 80 Menschen haben am 7. Februar in Hamburgs Innenstadt für bezahlbares Wohnen demonstriert. Zu der Kundgebung am Jungfernstieg hatte der Mieterverein zu Hamburg aufgerufen. Die Teilnehmenden machten auf die angespannte Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt aufmerksam und forderten einen Mietenstopp, um die dramatische Situation für Mieterinnen und Mieter zu verbessern. „Die Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt ist für viele Mietende katastrophal“, sagte Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg.

Der Mieterverein zeigte sich erfreut über die Beteiligung, insbesondere angesichts der kurzen Vorlaufzeit zwischen Aufruf und Kundgebung. Zugleich kündigte er weitere öffentlichkeitswirksame Aktionen an, um auf die Lage auf dem Wohnungsmarkt aufmerksam zu machen und appellierte an Hamburgs Mieterinnen und Mieter, sich aktiv zu beteiligen. Die Aktion fand begleitend zu einer großen bundesweiten Mietendemo in München statt, die von der Kampagne Mietenstopp organisiert wurde.

Mehr Infos: mietenstopp.de

MELDUNGEN

SCHULEN BESUCHEN MIETERVEREIN

(as) Der Mieterverein zu Hamburg lädt regelmäßig Hamburger Schulklassen ein, um junge Menschen auf den Wohnungsmarkt vorzubereiten. Rechtsanwältin Marielle Eifler, Stellvertretende Vorsitzende des Vereins, beantwortet dabei Fragen zu Mietverträgen, Kautions, Betriebskosten, Haustieren oder Mängeln wie Schimmel. Sie erklärt, worauf bei Mietverträgen zu achten ist und gibt praktische Hinweise, um typische Fallstricke zu vermeiden. Das Angebot richtet sich an Oberstufenklassen und ist kostenlos. Interessierte Schulen können sich über das Kontaktformular auf mieterverein-hamburg.de anmelden.

WENIGER WOHNUNGSEINBRÜCHE

(as) Die Polizeiliche Kriminalstatistik (PKS) 2025 zeigt: Die Zahl der Straftaten in Hamburg ist um fünf Prozent gesunken. Besonders erfreulich ist der Rückgang der Eigentumsdelikte, vor allem bei den Wohnungseinbrüchen. Mit 2.837 Fällen im Jahr 2025 liegt Hamburg unter dem Niveau des Corona-Jahres 2020 und deutlich unter den Werten früherer Jahre. Vor zehn Jahren gab es täglich noch 25 Einbrüche, im vergangenen Jahr waren es weniger als acht pro Tag – ein Rückgang um zwei Drittel seit 2015. Bei rund der Hälfte der Fälle blieb es beim erfolglosen Versuch, was die Polizei auf Investitionen in Sicherheitstechnik und verstärkte Präventionsarbeit zurückführt.

SO ZIEHT HAMBURG UM

(as) Hamburg macht den Umzug einfacher: Wer neu in die Stadt gezogen oder innerhalb Hamburgs umgezogen ist, kann sich jetzt mithilfe der elektronischen Wohnsitzanmeldung (eWA) direkt vom neuen Zuhause aus ummelden – ohne Termin, lange Wege oder zusätzliche Gebühren. Das Mobilitätsangebot „Frisch umgezogen“ des Hamburger Verkehrsverbundes (hvv) gibt es gratis dazu: Wer innerhalb der vergangenen drei Monate zu- oder umgezogen ist, erhält nach Hochladen des Meldescheins einen Gutscheincode. Dieser kann für eine kostenfreie Wochenkarte im hvv-Gesamtnetz oder für einen Zehn-Euro-Gutschein in der hvv switch App für Carsharing, Ridesharing oder E-Scooter eingelöst werden.

BAUEN IN DER
HANSESTADT
...SOLL ENDLICH
GÜNSTIGER
WERDEN

Von Reinhard Schwarz
und Volker Stahl

Illustration: Scheerer

D

ass in Großstädten wie Hamburg Wohnraum knapp ist, ist eine Binsenweisheit. „Bauen, bauen, bauen, und möglichst günstig“, heißt also die Devise. Doch warum kommt der Wohnungsbau nicht so recht voran? Ein Grund dafür ist, dass die Schaffung von Wohnraum einfach zu teuer ist. Unzählige Vorschriften und Vorgaben der Behörden dämpfen die Baulust der Firmen und verteuern die Erstellung von Wohnhäusern, sodass Quadratmeterpreise um die 20 Euro am Markt gefordert werden. Aus dieser Erkenntnis heraus entstand in Hamburg die „Initiative kostenreduziertes Bauen“, die vor allem den frei finanzierten Wohnungsbau ankurbeln will.

Beteiligt an dieser Bauoffensive sind Vertreter aus Fachbehörden, Baufirmen und gesellschaftliche Gruppen wie der Mieterverein zu Hamburg. Die Initiative wurde von der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Karen Pein (SPD) ins Leben gerufen. Daran sind mehr als 200 Personen aus der Immobilienbranche, Verbänden und der Wohnungswirtschaft beteiligt. Die „Initiative kostenreduziertes Bauen“ hat sich die Aufgabe gestellt, die Preisspirale zurückzudrehen.

Das selbst gesetzte Ziel ist hoch. „Diese Initiative bietet einen Lösungsansatz, um insbesondere den freifinanzierten Wohnungsneubau wieder zu erleichtern“, heißt es in der Abschlusserklärung der Initiative kostenreduziertes Bauen vom Februar 2025. Und weiter: „Dieser wichtige sozialpolitische Beitrag vereint Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Architektur, Planungs- und Bauexpertise sowie die Expertise weiterer Mitwirkender entlang der gesamten Wertschöpfungskette des Wohnungsneubaus. Gemeinsam wurden praxistaugliche Ansätze entwickelt, um Baukosten zu senken und den Wohnungsneubau nachhaltig zu beleben.“

Im November vergangenen Jahres hatte die Hamburger Bau- und Ausbauwirtschaft (HBAW) zu einer Diskussionsrunde unter der Überschrift „Kostengünstiger Wohnungsbau mit dem Hamburg-Standard?“ eingeladen. Auf dem Podium debattierten Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein, Olaf Demuth, Vorsitzender des

Bauindustrieverbandes Hamburg Schleswig-Holstein, SAGA-Vorstandsmitglied Snezana Michaelis, Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, und Karin Loosen, Präsidentin der Hamburgischen Architektenkammer. „In intensiver Zusammenarbeit haben wir gemeinsam den Hamburg-Standard entwickelt, der zahlreiche Instrumente für die Realisierung kostengünstigen Wohnungsbaus bietet. Nun kommt es darauf an, sie auch rasch und zielgerichtet anzuwenden“, so Loosen. Für die Architektinnen und Architekten sei es aber wichtig, dass kostenreduziertes Bauen immer auch qualitätvolles, nachhaltiges und dauerhaftes Bauen bedeute, betonte Loosen: „Und klar ist auch: Der Hamburg-Standard wird nur ein Erfolg, wenn Planende, Bauherrinnen und Bauherren, Bauwirtschaft und Verwaltung lösungsorientiert und vertrauensvoll zusammenarbeiten.“

Dabei wurden drei Handlungsfelder ausgemacht: „Kostenreduzierte Baustandards“, „Optimierte Prozesse und Planung“ sowie „Beschleunigte Verfahren“. Akribisch wurden Behördenabläufe, Vorschriften und Bauverfahren untersucht, um herauszufinden, was zu streichen wäre, wo man sparen könne. Ein Beispiel: Auf besondere Zertifizierungen von Naturstoffen wie Holz könne man durchaus verzichten, erkannten die Experten. Netto-

„Der Standard einer Sozialwohnung in Deutschland überschreitet oft die Ausstattung eines Viersternehotels in Skandinavien“

Einsparung: 18 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Ziel der mühsamen Suche nach Einsparmöglichkeiten: 1.500 bis 2.000 Euro weniger pro Quadratmeter Wohnfläche.

Seit Kurzem wird die Theorie in Praxis umgesetzt: Im Wilhelmsburger Rathausviertel wird der Hamburg-Standard unter Federführung der IBA Hamburg erstmals im Maßstab eines gesamten Quartiers erprobt. Beteiligt an dem Projekt sind die PRIMUS developments GmbH, die INP-Gruppe & GROPYUS, die steg Hamburg und das Bauunternehmen



Fotos: Beliz (1), IBA Hamburg (2)



Impression aus dem Wilhelmsburger Quartier im Rathausviertel (oben).
Wohnen am Wasser im neuen Quartier (links unten).
Kostengünstiges Bauen – die schwedische Stadt Kiruna zeigt, wie es geht (rechts unten).



Otto Wulff. „Das Wilhelmsburger Rathausviertel ist das erste Pilotquartier, in dem die Erkenntnisse des Hamburg-Standards in der Praxis angewendet werden. Durch angepasste Baustandards, eine gezielte Materialauswahl und optimierte Bauprozesse sollen die Baukosten deutlich gesenkt werden – ohne Einbußen auf gute Qualität und Nachhaltigkeit“, wirbt die Stadt auf ihrer Website. Das Pilotquartier solle zeigen, dass kostenreduzierter Wohnungsneubau möglich ist und als Vorbild für qualitätsvolle Baukonzepte für eine nachhaltige Stadt von morgen dient. Außerdem sind 13 weitere Pilotprojekte in allen sieben Hamburger Bezirken geplant.

Baukosten zu reduzieren, ist nur ein Ansatz, um preiswerteren Wohnraum zu schaffen. Ein anderer wurde in der von der HBAW initiierten Veranstaltung thematisiert. So beschwerte sich ein Bauunternehmer über die wuchernde Bürokratie. Er habe für einen gewerblichen Bau sechs Jahre auf eine Genehmigung warten müssen, erklärte er. „Wir kriegen keine Antworten von den Genehmigungsbehörden“, bemängelte der Selbstständige. Und unter Beifall des Publikums klagte er: „Bei den heutigen Kosten komme ich nicht auf einen

Ertrag.“ Allerdings: Der gewünschte Bürokratieabbau dürfe nicht zu unerwünschten Nebenwirkungen führen. „Wir brauchen weiterhin das Personal in den Behörden, daran zu sparen



Foto: Menz

Reiner Belitz, Architekt

wäre der falsche Weg“, gab Rolf Bosse zu bedenken. Ein weiterer Debatten-Teilnehmer befürchtete, „dass wir irgendwann zu einem Low-Budget-Standard kommen“. Billigwohnungen mit reduzierten Standards wolle man nicht, beschwichigte Daniel Posselt von der Stadtentwicklungsbehörde: „Der Hamburg-Standard steht ausdrücklich nicht für Low-Budget-Wohnungsbau. Aufzüge, die nach der Hamburgischen Bauordnung vorgeschrieben sind, bleiben weiterhin erforderlich, ebenso die energetischen Anforderungen an Wohngebäude.“ Auch die stadtentwicklungspolitische Sprecherin der Hamburger CDU, Anke Frieling, betont, dass die Qualität künftig nicht leiden dürfe: „Um einen Low-Budget-Standard zu vermeiden, müssen Mindeststandards bei Energieeffizienz, Schallschutz, Gesundheit und Barrierefreiheit und Barrierearmut klar definiert werden.“

Mietervereinschef Rolf Bosse wiederum sprach ein Problem an, das bei der Debatte kaum thematisiert wurde: „Natürlich sollte sich die eingesparte Summe auch in den Mieten widerspiegeln.“ Bosse griff zudem die Kritik an unnötigen Verzögerungen bei der Umsetzung von Bauvorhaben auf: „Diese haben einerseits die Ursache, dass in dem Prozess viele Behörden und Stellen einbezogen werden müssen wie Bauamt, Feuerwehr, Denkmalschutz. Das dauert für sich genommen schon. Und dann bleiben bei diesen Stellen die Sachen offenbar nicht selten lange liegen oder der Austausch führt zu Korrekturschleifen.“ Deshalb wolle der Hamburg-Standard allen Ursachen für Verzögerungen begegnen und sie beseitigen.

Kein Problem, meint der Architekt Reiner Belitz (*siehe auch Interview unten*) und betont, dass man auf äußere Kostentreiber wie der Zinssituation oder die im Verlauf der Ukraine-Krise gestiegenen Ausgaben zwar keinen Einfluss habe, aber: „Wir können Einfluss auf die Baukosten durch eine Verkürzung der Projektlaufzeiten nehmen, hier sei das schnellere Aufstellen von Bebauungsplänen und kürzere Genehmigungszeiten zur Baugenehmigung genannt, einhergehend mit der Optimierung von Planungsprozessen.“ Vor allem sei die Reduzierung der Baustandards und deren rechtssichere Umsetzung von entscheidender Bedeutung.

Die Stadtentwicklungssenatorin sieht die Elbmétropole auf einem guten Weg. „Mit dem Hamburg-Standard haben wir aufgezeigt, wie wir die Neubaukosten um ein Drittel senken können, um so den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen“, frohlockt Karen Pein. „Dies war nur möglich, weil alle Akteurinnen und Akteure der Wohnungs- und Bauwirtschaft ihre ganze Expertise im Schulterschluss eingebracht, Bewährtes hinterfragt und gemeinsame Lösungsvorschläge erarbeitet haben.“ Jetzt gehe es darum, dieses entstandene Wissen und das neue Verständnis der Baukultur auch umzusetzen.

Wie günstiges Bauen funktioniert, zeigt ein Beispiel aus der Stadt Kiruna in Nordschweden (*siehe Foto auf Seite 9 unten*). Bei den Überlegungen zu Kostenreduzierungen beim Bauen müsse das Rad nicht neu erfunden werden, ein Blick zu den europäischen Nachbarn helfe häufig schon, sagt Architekt Belitz und zieht einen Vergleich:

„Der Standard einer Sozialwohnung in Deutschland überschreitet in vielen Fällen die Ausstattung eines Viersternehotels in Skandinavien.“ Bei dem Wohngebäude in Kiruna handelt es sich um einen Neubau, bei dem die Fassadenelemente in Systembauweise vorgefertigt sind. In dem Sparrendach können die Abstellräume untergebracht werden, sodass Kellerräume überflüssig sind. Die Dachdeckung besteht aus gedämmten Alu-Panelen, auch gibt es keine bodentiefen Fenster, die hierzulande in den vergangenen Jahren in Mode gekommen sind.

Der Katalog der Maßnahmen aus dem Hamburg-Standard sei nicht abschließend, und zukünftig würden sicher noch weitere Einsparpotenziale entdeckt werden, ist sich Belitz sicher. Weitere Maßnahmen sind: Verzicht auf Heizzentralen, Warmwasserspeicher, Umwälzpumpen, Ventile und Verteilleitungen sowie Steig- und Zirkulationsleitungen; Warm- und Heizwasser könnte in einer Wohnungsstation erzeugt werden. „Alles, was wir dafür brauchen, ist genügend günstiger Strom“, so Belitz. Für sein Musterhaus (*siehe Interview*) würde das eine weitere Einsparung von 50.000 Euro bedeuten.

INFO

Die Ergebnisse der „Initiative kostenreduziertes Bauen“ können unter **bezahlbarbauen.hamburg.de** eingesehen werden.

Welche sind die größten Kostentreiber beim Neubau?

Das lässt sich so pauschal nicht sagen. Es gibt nicht die eine Maßnahme, die sofort und spürbar die Baukosten signifikant senkt. So wie wir über Jahrzehnte durch eine Vorschrift nach der anderen den Baustandard und damit die Baukosten nach oben getrieben haben, müssen wir eine Vielzahl von Bauvorschriften und DIN-Normen zurückdrehen. In der Summe lassen sich die Baukosten aber spürbar senken.

Zum Beispiel?

Durch die Planung und Konstruktion von Gebäuden kann maßgeblich auf die Baukosten Einfluss genommen werden: Kein teurer Keller, keine Versprünge in der Fassade. Werden Mauerwände statt Gipskartonwände erstellt, verkleinern sich die Spannweiten der Decken. Stahlbetondecken können so dünner hergestellt werden, was Beton und Stahl spart. Balkone und Laubengänge können als vorgestellte Konstruktion geplant werden. Das spart aufwendige Konstruktionen zur Befestigung der auskragenden Betonplatten am Gebäude. Die normale lichte Raumhöhe war, als ich Architekt wurde, üblicherweise 2,40 Meter. Heute sind 2,60 Meter Standard – ein Schritt zurück spart nicht nur Bau-, sondern auch Heizkosten. Und wird statt eines Flachdachs ein geneigtes Dach gebaut, findet sich auch Platz für die den Wohnungen zugeordneten Abstellräume.

Nirgendwo in Europa sind die Bauvorschriften so rigide wie in Deutschland ...

Zwei wirklich absurde Beispiele sind die Heizung im Wohnungsflur und schalldämmender Belag auf Balkonen. Die DIN-Norm hat für innen liegende Wohnungsflure über Jahrzehnte 15 Grad Celsius vorgeschrieben. Da diese von beheizten Wohnräumen und Bädern umgeben sind, die Wärme an den Flur abgeben, sind die Flure immer mit geheizt. Im Jahr 2020 wurde die DIN dahingehend geändert, dass nun auch in den innen liegenden Fluren der Wohnung 20 Grad Celsius erreicht werden müssen. Rechnerisch kann es bei besonders niedrigen Temperaturen im Winter dazu kommen, dass im Flur nur 19 Grad Celsius erreicht werden, was der aktuellen DIN widerspricht. In der Folge müssen die Wohnungsflure jetzt mit einer Heizung, in den meisten Fällen eine Fußbodenheizung ausgestattet werden. Hierzu gehört ein separates Raumthermostat, zu welchem ein Kabel geführt werden muss. Der Heizkreisverteiler muss um ein zusätzliches Ventil erweitert werden, und in jeder Wohnung gibt es jetzt zusätzliche beheizbare Flächen mit der Folge, dass die Dimensionierung der Heizungsanlage und der Verteil- und Steigleitungen im Gebäude erhöht wird. Das bedeutet: höhere Baukosten und zusätzlichen Verbrauch von Heizenergie.

Wie groß sind die Einsparungen Ihres Musterhauses?

Ich habe aus einem Bauprojekt einen Gebäudeteil gesondert betrachtet und eine Vielzahl von Einsparmöglichkeiten bewertet. Für eingesparte Massen und Materialien habe ich aktuelle marktgerechte Preise eingeholt und komme auf eine Ersparnis von 29 Prozent für Bau- und Baunebenkosten. Vinyl kann statt Parkett verlegt werden. Müssen Waschbecken und WCs an teuren Sanitärblöcken montiert werden? Müssen Steckdosen und Lichtschalter unter Putz liegen? Auch die Optimierung der Grundrisse mit übereinander stehenden Wänden, Schächten, Bädern und Küchen stellt einen wichtigen Baustein beim Kosten sparen dar. Als ich mir eine Zeichnung mit den konstruktiven Maßnahmen angesehen habe, musste ich feststellen, dass ich genauso vor 35 Jahren als junger Architekt geplant habe.

Sind Sicherheit oder Lärmschutz weiter gewährleistet?

Selbstverständlich. Bauvorschriften, die die Gesundheit und das Leben schützen, wurden sehr genau untersucht. Und der Mindestschallschutz nach DIN stellt eine hohe Wohnqualität sicher. Standard ist aber der erhöhte Schallschutz. Hier ergibt sich ein erhebliches Potenzial zum Einsparen von Kosten.

„29 Prozent Einsparung sind möglich“

MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit dem Architekten Reiner Belitz über den Hamburg-Standard und das von ihm geplante kostengünstige Musterhaus.



Mit Wolfgang Wallach durch

EIDELSTEDT



Text: Sabine Deh | Fotos: Bent Szameitat

Auf den ersten Blick wirkt Eidelstedt nicht besonders aufregend. Es lohnt sich aber genauer hinzuschauen: Eingerahmt vom Volksparkstadion und dem Niendorfer Gehege machen ein Shopping-Center, der Sola-Bona-Park und ein Wochenmarkt den Stadtteil lebenswert. Die S-Bahnhöfe Elbgaustraße und Eidelstedt, die AKN, ein Busbahnhof und eine eigene Autobahn-Auffahrt sorgen für eine gute Verkehrsanbindung. Der Wohnhausbestand ist ein Mix aus Einfamilienhaussiedlungen, Hochhäusern und Mehrfamilienhäusern.

Eidelstedt in Zahlen

Einwohner: 36.705

Fläche: 8,7 km²

Bev. mit Migrationshintergrund: 46 %

Wohnungen: 17.407

Sozialwohnungen: 1.705

• Personen pro Haushalt: 1,9

• Wohnungsgröße: 75,2 m²

• Miete (Neuabschluss): 13,46 Euro/m²

(Quellen: Statistikamt Nord, Gymnasium Ohmoor)

„Ich lebe gern hier“, begrüßt uns Wolfgang Wallach, ein pensionierter Pädagoge mit markantem Bart, mit dem wir uns vor seinem Einfamilienhaus im von Hecken gesäumten Goldregenweg treffen. Der Lehrer unterrichtete 32 Jahre an der Julius-Leber-Schule in Schnelsen. 1990 zog er mit seiner Frau in den Goldregenweg, wo auch die drei Kinder des Paares aufwuchsen. Seine Liebe zur Lokalgeschichte entdeckte er mit dem Wechsel in den Ruhestand bei seiner ehrenamtlichen Tätigkeit im örtlichen Heimatmuseum. „Dort

konnte ich mich richtig entfalten, habe das Archiv digitalisiert und eine Geschichtswerkstatt gegründet“, erzählt Wallach. Darüber hinaus begann der passionierte Radfahrer – Wallach besitzt kein Auto – Stadtteilrundgänge und Fahrradfahrten anzubieten.

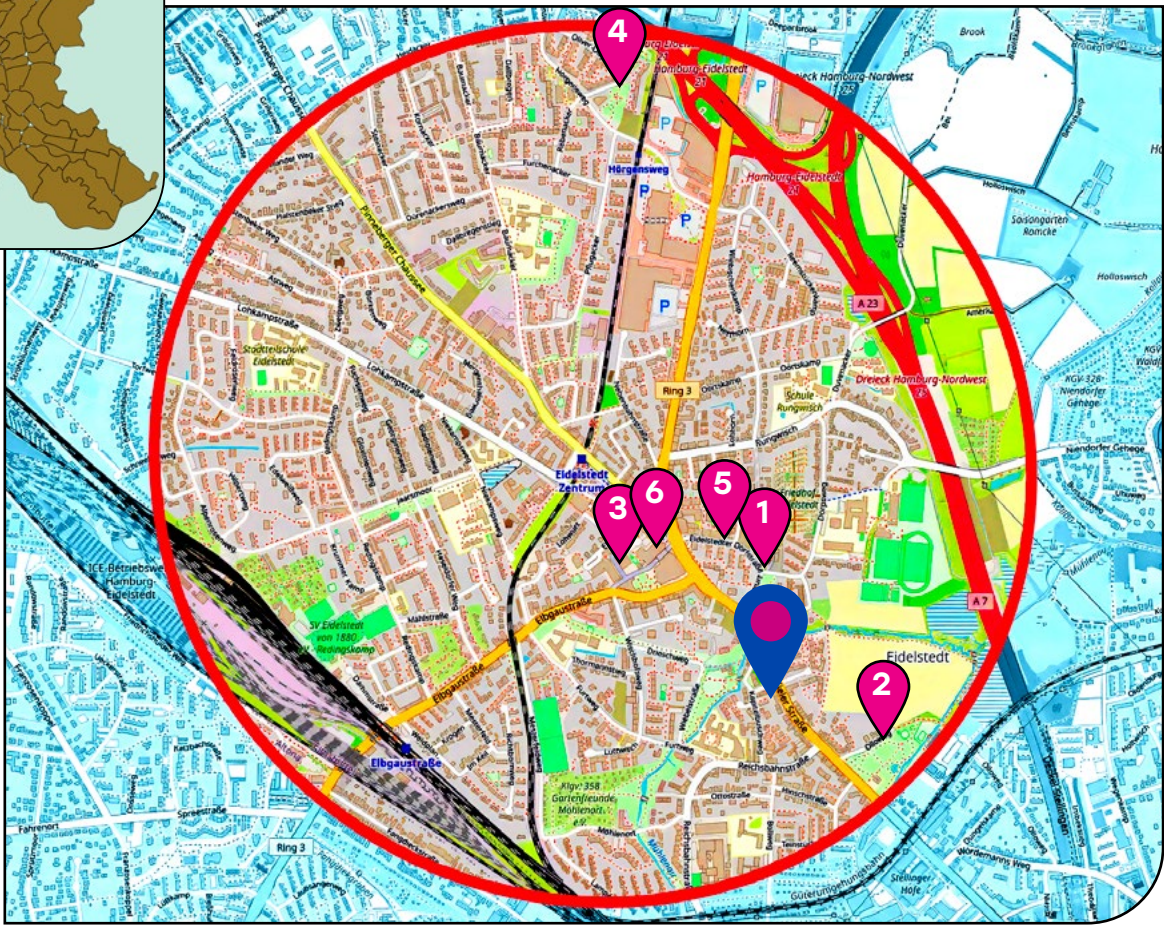
Leider versteckt sich die Sonne heute hinter grauen Wolken. Davon unbeeindruckt biegen wir unternehmungslustig im Goldregenweg rechts in den Ameisenkamp ein, wo wir gepflegte Einfamilienhäuser passieren, deren Vorgärten erst allmählich aus dem Winterschlaf erwachen. An der Ecke Heidacker/Hörgensweg biegen wir ab in die Oliver-Liße-Straße, die in einem großen Bogen ein noch junges Wohnviertel umschließt. „Das Quartier wurde von 2016 bis 2020 realisiert, ausgelöst durch die Flüchtlingswelle, gegen den Widerstand vieler Eidelstedter auf dem ehemaligen Gelände der Gärtnerei Süptitz“, erzählt unser Guide. Ein Großteil der Siedlung sind Sozialwohnungen. Die zunächst erwarteten sozialen Probleme wurden aber gut gelöst, findet Wallach. Eine gläserne Lärmschutz-

wand, kreativ verschönert mit bunten Wandbildern zur angrenzenden Autobahn, schützt die Anwohner vor Verkehrslärm. Es gibt einen türkischen Laden mit DHL-Packstation, einen großen Supermarkt und zwei Kitas. Das Liße-Haus dient als Nachbarschaftstreff mit Café und sozialen Beratungsangeboten.

Wieder zurück auf dem Hörgensweg laufen wir weiter bis zur Holsteiner Chaussee. Am Übergang zur stark befahrenen Kieler Straße befinden wir uns im Zentrum des Stadtteils am Eidelstedter Platz. Direkt vor dem Einkaufszentrum Eidelstedt Center halten neun Buslinien. Hier findet auch dreimal wöchentlich ein Markt statt, auf dem man Wolfgang Wallach regelmäßig antreffen kann. Nach dem Marktbummel gönnt er sich gern einen Tee im Café Steedt, das sich hinter dem Einkaufszentrum im Kulturzentrum Steedt an der Alten Elbgaustraße befindet. Im Inneren des modernen Baus sind außerdem Bücherhalle, Elternschule und Kulturhaus untergebracht. Das Café wird von der Familie Özek betrieben und erfreut sich im Stadtteil großer Beliebtheit. Auch wegen der Livekonzerte auf der Langhalslaute Saz, mit denen Aşır Özek seine Gäste gelegentlich erfreut.

Lohkampsiedlung mehrfach als „schönste Kleinsiedlung“ ausgezeichnet

Wir machen einen Abstecher zum Sola-Bona-Park. Die Grünanlage mit Teich und Spielplatz liegt nördlich der Güterumgehungsbahn zwischen Olloweg und Kieler Straße. Ein Geistlicher namens Johann Joseph Reichwaldt wurde 1754 Eigentümer des Grundstücks und eröffnete dort ein Ausflugs- und Vergnügungslokal. Der Gottesmann wollte in Eidelstedt wohl eine Art Arkadien schaffen, eine in griechischen Sagen beschriebene Hirtenidylle von einem Leben in Harmonie mit der Natur. Der Name des Parks geht zurück auf die lateinische Inschrift, die Reichwaldt an seiner Villa anbringen ließ: „Sola bona quae honesta“. Was bedeutet: „Nur die guten Dinge sind



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

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

anständig“, übersetzt Wallach für uns. Mit dem Zitat wollte der Gottesmann seinem Wirtshaus, in dem junge Frauen im neckischen Schäferinnen-Outfit die Gäste bedienten, einen seriösen Anstrich verpassen. Vergeblich. Das Lokal galt als „anrührig“ und musste nach nur drei Jahren seine Pforten schließen. Das Anwesen wechselte in den folgenden 200 Jahren oft den Besitzer. Seit 1956 ist der Park für die Öffentlichkeit zugänglich. In der rosa Villa befindet sich heute eine Kita.

Direkt am Eidelstedter Platz liegt auch das Neubaugebiet Eidelstedter Höfe. Auf dem ehemaligen Dello-Betriebsgelände sind im Auftrag der SAGA und dem Immobilien-Unternehmen Quantum rund 380 Wohnungen entstanden. Die Mehrfamilienhäuser wurden um einen begrünten Innenhof mit „klimapositiven“ Teilen aus Fertigbeton gebaut. Die Wohnungen werden mittels Blockheizkraftwerk umweltfreundlich mit Strom und Wärme versorgt. Beim Bau wurde dar-

auf geachtet, nur die nötigsten Flächen zu versiegeln. Mit Biotopen wie Nistkästen oder Insektenhotels soll darüber hinaus die heimische Fauna gefördert werden. „Man kann in Eidelstedt angenehm leben, wenn man nicht gerade an einer lauten Hauptverkehrsstraße wohnt“, findet Wallach mit Blick auf die ansprechende Wohnanlage. Die Mieten im Stadtteil seien allerdings oft hoch, wie überall in Hamburg.

Wir queren die belebte Kieler Straße und spazieren in Richtung Eidelstedter Dorfstraße. „Hier befinden wir uns im historischen Kern des Stadtteils“, sagt Wallach. Erstmals wurde Eidelstedt im 13. Jahrhundert urkundlich erwähnt. Der Name mit der Nachsilbe „stedt“ könnte auf die ersten Siedler mit Namen Eyler hindeuten, erfahren wir. Nach einer anderen Theorie könnte der Name „Ilenstätte“ bedeuten. Fragend schauen wir unseren Begleiter an. „Bis zum 19. Jahrhundert wurden in der Mühlenau und im Mühlenteich Blutegel zur medizinischen

Verwertung gesammelt“, klärt der Geschichtslehrer uns lächelnd auf. Am Dörpsweg bewundern wir noch Eidelstedts letztes erhaltenes Reetdachhaus, wo bis 1964 der Architekt und Heimatmaler August Koyen lebte.

Mit dem Bau der Eisenbahn 1844, des Bahnbetriebswerks und des Rangierbahnhofs im Jahr 1922 veränderte sich das Gesicht des Stadtteils, und Eidelstedt verlor seinen dörflichen Charakter. Für etwa 5.000 Eisenbahner wurde dringend Wohnraum gebraucht.

stück rund 18.000 Mark. Aber nicht nur Wohnraum, auch Nahrung war in den Nachkriegsjahren knapp. Darum setzten die Bauherren auf Selbstversorgung und überreichten den Bewohnern beim Einzug einen Spaten, eine Harke und eine Schubkarre. Zur Erstausstattung gehörten außerdem vier Hühner und vier Obstbäume. 1985 wurde das Ensemble unter Milieuschutz gestellt.

Ebenfalls für die Eisenbahner wurde in den 1960er-Jahren am lang gezogenen Alpenrosenweg, direkt



1. Eidelstedts letztes Reetdachhaus am Dörpsweg (oben links); 2. Im Sola-Bona-Park wollte im 18. Jahrhundert ein Geistlicher seine Träume verwirklichen (oben rechts); 3. Das Kulturzentrum Steeplast an der Alten Elbgaustraße (Mitte); 4. Junges Quartier in der Oliver-LiBy-Strasse: Eine zweite Lärmschutzwand zur angrenzenden Autobahn schützt die Anwohner vor Verkehrslärm (Mitte rechts); 5. Elisabethkirche an der Eidelstedter Dorfstraße (unten links); 6. Eidelstedt-Center, S-Bahnstation und Busbahnhof: Eidelstedt hat eine gute Anbindung und Infrastruktur (unten rechts).

Auf den Äckern und Wiesen im Jaarsmoor und Eidelstedter Brook wurden Wohnhäuser gebaut. Nach dem Zweiten Weltkrieg entstand die Lohkampssiedlung, die mehrfach auf Bundes- und Landesebene als „schönste Kleinsiedlung“ ausgezeichnet wurde. Schmucke Einfamilienhäuschen reihen sich zu beiden Seiten des Torfwegs. Das Wohnungsunternehmen SAGA errichtete die Bilderbuch-Siedlung Anfang der 1950er-Jahre nach dem Konzept der Gartenstadt. Im Schnitt kostete damals ein Haus mit Grund-

an den Bahngleisen, eine Siedlung mit rot geklinkerten Mehrfamilienhäusern erstellt. „Der Bau des Bahnbetriebswerks und des Rangierbahnhofs haben den Stadtteil entscheidend geprägt“, bilanziert Wallach am Ende unseres interessanten Rundgangs. An den damaligen Präsidenten der Deutschen Bahn und seine Verdienste um den Wohnungsbau erinnert noch immer ein Denkmal nicht weit entfernt von dem nach ihm benannten Werner-Hilpert-Weg.

PRO UND CONTRA...



...Olympia

Von Matthias Greulich

Das Bürgerhaus Bornheide im November 2025. Beim Bürgerdialog für Olympische und Paralympische Spiele konnte, wer wollte, Vorschläge unter dem Motto „Mach mit, bring dich ein“ beisteuern. Und das nicht nur in Osdorf. 15 dieser Veranstaltungen fanden im gesamten Stadtgebiet statt. Im Durchschnitt wurden 100 Teilnehmende gezählt. „Über 800 konkrete Rückmeldungen spiegeln das große Interesse und die Chance wider, die Olympische und Paralympische Spiele für eine Stadt bieten“, sagte Olympia-Projektleiter Stefan Rülke.

Das Bürgerhaus Bornheide Ende Januar 2026. Zur ersten Stadtteilkonferenz des Osdorfer Borns im neuen Jahr ist auch ein Vertreter des örtlichen Sportvereins gekommen. „Wir können die benachbarte Sporthalle nicht nutzen. Der Boden ist kaputt“, sagt Klaus Schulze vom SV Osdorfer Born. Durch die Hilfe der Ämter können die Jugendfußballer in anderen Hallen trainieren, bis der Schaden behoben ist. Andere Einrichtungen des Stadtteils haben weniger Glück. Wenn Kinder und Jugendliche am Nachmittag mit leerem Magen ins Spielhaus Bornheide kommen, fehlt es an Geld und Personal für einen Imbiss. „Hunger ist ein Thema im Stadtteil“, sagt Marit Hofmann, die das DRK-Zentrum Osdorfer Born leitet. Dort mussten zum Jahresbeginn Beratungsangebote

Ende Mai wird über Hamburgs Bewerbung abgestimmt – Befürworter und Gegner streiten mit Argumenten

für Geflüchtete gestrichen werden. Und das, obwohl „der Bedarf riesig ist“, so Hofmann.

Olympia erscheint hier weit weg, obwohl das geplante Olympiastadion nur drei Kilometer Luftlinie entfernt läge. Der Vorschlag aus dem Bürgerdialog, die Böden der olympischen Sportstätten weiter zu nutzen, kommt für die Halle in Osdorf zu spät. Das im Olympia-Konzept festgeschriebene Ziel, jedem Kind in Hamburg möglichst früh einen Schwimmkurs anzubieten, brächte indes konkrete Verbesserungen. Weil es an Personal und Trainingszeiten fehlt, muss man heute beim SV Osdorfer Born zwei Jahre auf einen Platz im Schwimmkurs warten. In vielen anderen Sportvereinen in Hamburg sieht es ähnlich aus. Helfen würden neue Schwimmhallen, aber im Olympia-Konzept steht nur etwas von der weltweit größten Schwimmarena, die für vier Wochen im Volksparkstadion entstehen würde.

Vor dem Olympia-Referendum am 31. Mai fehlt es noch an einer Kostenschätzung durch den Senat, die nach Redaktionsschluss Mitte März veröffentlicht wird. Die meisten Argumente für oder gegen die Spiele in Hamburg liegen aber schon vor. Wie konkret ist die Hoffnung des Senats auf einen Wirtschaftsaufschwung? „Wer noch einen Nachweis dafür braucht, wie Hamburg von Olympia profitieren kann, sollte diese Studie lesen“, sagte Andy Grote. Der Innensenator meint ein jüngst veröffentlichtes Papier des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts. Darin steht, dass jeder Arbeitsplatz im engeren Sportsektor im Durchschnitt 2,3 weitere Stellen etwa in Eventorganisation, Medienproduktion, Tourismus, Einzelhandel oder Gesundheitsdienstleistungen sichere. Deutlich zurückhaltender bewertet Oliver Höltemöller, Professor für Makroökonomie vom Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle, die Auswirkungen: „Studien zu bisherigen Olympischen Spielen finden in der Regel keine signifikanten positiven gesamtwirtschaftlichen Effekte.“ Der Belebungs- und Gastronomie stünden Verdrängungseffekte in anderen Branchen gegenüber.

Schwierig zu beurteilen sind auch die Auswirkungen der Spiele auf den Wohnungsmarkt. Eckart Maudrich, Sprecher der „NOlympia“-Initiative, sieht schon vor Olympischen Spielen negative Effekte. „Wenn wir in so einem Dauerbewerbungsmodus sind, dann werden die Mieten hier gewaltig gestiegen sein.“ Diese Auswirkungen sieht die Olympia-Projektgruppe nicht. Dauerhafte Mietsteigerungen in den Gastgeberstädten seien nicht belegbar. Sie weist darauf, dass von den 3.800 Wohnungen in der Science City Bahrenfeld, die für das

Olympische Dorf genutzt werden sollen, zu 56 Prozent geförderter Wohnraum sind und keine Luxuswohnungen entstehen werden. Nach Einschätzung des Mietervereins wird es mit und ohne Olympiabewerbung Hamburgs in den nächsten Jahren mit den Mieten weiter nach oben gehen. „Zu angespannt ist der Markt, zu wenig bezahlbarer Wohnraum besteht oder wird neu geschaffen. Es ist weder seriös zu behaupten, Olympia hätte keinesfalls Auswirkungen auf die Mietpreise, noch die Auswirkungen seien genau messbar“, sagt Mietervereins-Vorsitzender Rolf Bosse. Vielmehr trage der Senat die Verantwortung, dass der generelle Mietanstieg gestoppt wird und zusätzliche preistreibende Auswirkungen durch Olympia unterbleiben.

Wie nachhaltig sind die Spiele? Das Internationale Olympische Komitee (IOC) verlangt von den Städten, das Event klimapositiv auszurichten. „Hamburg soll durch Olympia eine grünere Stadt werden“, verspricht der Senat. Die Spiele sollen dazu genutzt werden, die Ziele des Zukunftsentscheids – Klimaneutralität bis 2040 – zu erreichen. Geplante Projekte, etwa zum Ausbau des Nahverkehrs, könnten beschleunigt werden, weil dafür Chancen auf zusätzliches Geld vom Bund bestehe. Die Naturschützer des BUND haben sich indes klar gegen diese Strategie positioniert. Öffentliche Gelder sollten nicht für Olympia, sondern für Klimaanpassung und nachhaltige Mobilität eingesetzt werden. „Wir müssen jetzt investieren, um unsere Stadt fit für die Zukunft zu machen, statt in ein Prestigeobjekt, dessen Nutzen für die Menschen in Hamburg höchst unsicher ist“, sagt Sabine Sommer, Vorsitzende des BUND Hamburg. Bei den Spielen in Paris wurden 1,59 Millionen Tonnen CO₂ emittiert – 54,6 Prozent weniger als in London 2012 und Rio de Janeiro 2016. Für die Emissionen des Großevents, die beispielsweise durch die Flugreisen von Olympia-Besuchern, Sportlern und Funktionären zu erwarten sind, müsste Hamburg zur Kompensation wohl CO₂-Zertifikate kaufen.

Grüne Investitionen durch die Spiele könnte es laut Senat für den Bau der U5 und S6 geben. „Was glauben Sie, welche Projekte im Bundesverkehrswegeplan nach vorne rücken“, fragte Senator Grote im Hinblick auf die anderen deutschen Bewerberstädte. Bislang ist nicht klar, ob Hamburg für den Bau der S6 Geld vom Bund bekommen würde. Da sie bis zur Science City Bahrenfeld geplant wird, könnte der Senat auf Förderung hoffen. Für 2040 stattfindende Spiele ist das Ziel, rechtzeitig fertig zu werden, ambitioniert. Die S-Bahn soll von der Deutschen Bahn gebaut werden, die zuletzt bei kaum einem Projekt in Hamburg im Zeitplan geblieben ist.

Neue Hamburger Mieturteile

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



Zurückbehaltungsrecht bei verweigerter Belegeinsichtnahme

Die Wohnungsmieter hatten Betriebskostennachzahlungen zurückgehalten, da ihnen bisher keine Belegeinsichtnahme von ihrer Vermieterin gewährt worden war. Die Vermieterin war der Ansicht, dass den Mietern nur dann ein Zurückbehaltungsrecht zustehe, wenn sie aktiv versucht hätten, in den Geschäftsräumen der Vermieterin persönlich zu erscheinen, um Belegeinsicht zu nehmen. Dies war nicht der Fall, weshalb die Vermieterin auf Leistung der Nachzahlungsbeträge aus den Betriebskostenabrechnungen bestand.

Das Gericht hielt die Annahme einer Pflicht der Mieter, ohne erfolgreiche Terminabsprache viele hundert Kilometer zum Geschäftssitz der Vermieterin zu reisen, um zu versuchen, dort die Betriebskostenbelege einzusehen, für realitätsfern und abwegig. Die Mieter haben ohne Zweifel immer wieder eine Belegeinsichtnahme begehrt. Die Vermieterin hat keinerlei erkennbare Tätigkeiten unternommen, die ein erfolgreiches Mitwirken an der Belegeinsichtnahme realistisch erwarten ließ. In dem Prozess selbst behauptete die Vermieterin lange Zeit, dass eine Belegeinsichtnahme wohl erfolgt wäre, sie dies aber noch einmal konkret prüfen müsse. Das Gericht bewertete das Gesamtverhalten der Vermieterin als zumindest bedingt vorsätzliche Nichtgewährung der den Mietern zustehenden Belegeinsichtnahme. Hieraus folgte ein Zurückbehaltungsrecht bezüglich der Nebenkostennachforderungen und einer eventuellen Vorauszahlungserhöhung.

**Amtsgericht
Elmshorn,
Urteil vom 11. Juni
2025, 51 C 1/25
Mitgeteilt von
Rechtsanwalt
Lutz Witt**

Das Gericht stellt klar, dass den Mietparteien ein Recht auf Belegeinsichtnahme zusteht, damit sie die vermierterseits geltend gemachten Nebenkostenforderungen prüfen und nachvollziehen können. Die Anforderungen, die hierbei an die Bemühungen der Mietparteien um eine Belegeinsichtnahme gestellt werden, dürfen jedoch nicht überspannt werden, zumal die Vermieterseite bisher überhaupt nicht reagiert hatte. Das Gericht weist allerdings auch darauf hin, dass zum Recht des Wohnungsmieters auf Belegeinsicht, insbesondere die konkrete Ausgestaltung, sowie zu den Rechtsfolgen der Nichtgewährung von Belegeinsicht vieles in der Rechtsprechung und Literatur umstritten sei.

Lage in St. Pauli zu schlecht für Mieterhöhung

Die Mietparteien stritten sich um die Wirksamkeit einer Mieterhöhung. Entscheidend kam es auf die Einordnung der Lage der Seilerstraße im Hamburger Stadtteil St. Pauli an. Das Gericht ordnete die Lage im Hinblick auf das soziale Umfeld als deutlich unterdurchschnittlich ein. Das Viertel um die Reeperbahn herum zeichnet sich durch besondere soziale Probleme aus. Es handelt sich traditionell um ein Viertel, das wegen seiner ursprünglichen städtischen Randlage an der Grenze zu Altona und wegen seiner Nähe zum Hafen städtebaulich den gesellschaftlich wenig anerkannten zugedacht war. Hinzu kommt durch Feiernde ein besonderes Maß an Lärmbelastung, die die Bewohnerinnen und Bewohner der Straßen rund um die Reeperbahn und damit auch die Seilerstraße betrifft. Das Gericht war aufgrund seiner Eindrücke im Ortstermin davon überzeugt, dass die Seilerstraße

Der Hamburger Mietenspiegel unterscheidet die Wohnlagen „normal“ und „gut“. Im Wohnlagenverzeichnis sind nahezu alle Straßenabschnitte entsprechend eingeordnet. Konkrete Lagekriterien können durch Zu- oder Abschläge innerhalb der Mietenspiegelfelder berücksichtigt werden. Zudem weist der Mietenspiegel darauf hin, dass sich die Wohnlage selbst

innerhalb eines Viertels oder einer Straße verändern kann und unterschiedlich bewertet wird. Bei einer Mieterhöhung sollten Mietparteien daher nicht nur die Ausstattung der Wohnung, sondern auch die genaue Lage des Mietshauses kritisch prüfen.

im unmittelbaren Umfeld des Mietobjekts einem erheblichen Grad an Verschmutzung durch Feiernde ausgesetzt ist. Diese Umstände konnten nicht durch eine gute Verkehrsanbindung, die Nähe zur Elbe und den Wallanlagen sowie durch die gute Erreichbarkeit von Läden des täglichen Bedarfs aufgewogen werden. Die entsprechenden Lagevorteile sind auch in anderen normalen Wohnlagen im Sinne des Wohnlagenverzeichnisses gegeben, ohne dass die beschriebenen Nachteile vorhanden sind. Die Wohnungsausstattung bewertete das Gericht als durchschnittlich. Auf eine eventuelle überdurchschnittliche Ausstattung des Mietshauses kam es nicht mehr an, da hierdurch die beschriebenen Lagenachteile nicht mehr aufgewogen werden könnten. Die Mietparteien hatten damit zu Recht ihre vollständige Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung verweigert.

**Amtsgericht
Hamburg, Urteil vom
15. Juli 2025,
48 C 407/24
Mitgeteilt von
Rechtsanwalt
Lutz Witt**

Filter reicht nicht – Austauschpflicht bei Bleileitungen

Nach der novellierten Trinkwasserverordnung sind Bleirohre und Bleiabsnitte in Trinkwasserleitungen seit dem 12. Januar 2026 nicht mehr zulässig. Die Mietparteien haben einen Anspruch auf Austausch der Bleirohre. Eventuelle Teilreparaturen sind nicht rechtmäßig. Betroffen sind insbesondere Miets Häuser mit dem Baujahr vor 1973. Vorhandene Bleirohre stellen einen erheblichen Mangel dar, der zur Mietminderung berechtigen kann. Hamburg Wasser bietet für alle Haushalte im Versorgungsgebiet eine kostenpflichtige Blei-, Kupfer- und Nickel-Untersuchung an. Für Haushalte, in denen Schwangere oder Säuglinge im Alter bis zu einem Jahr wohnen, kann die Analyse kostenfrei erfolgen.

Ein Mieter klagte gegen seinen Vermieter, nachdem er festgestellt hatte, dass die Hausinstallation noch über alte Bleirohre verfügte. Der Mieter hatte im Rahmen einer bei Hamburg Wasser in Auftrag gegebenen Analyse festgestellt, dass die Nickel- und Bleikonzentration im Trinkwasser die zulässigen Höchstmengen der Trinkwasserverordnung erheblich überschritt. Der Beklagte ließ in der Folge jedoch lediglich eine Filteranlage in der Küche einbauen. Der Mieter sah hierin keine Dauerlösung.

Das Gericht gab dem Mieter recht. Bleihaltige Wasserleitungen in einem Wohngebäude stellen einen Mangel im Sinne des Mietrechts dar, wenn hierdurch die Trinkwasserqualität derart betroffen ist, dass mit einer konkreten Gesundheitsgefährdung gerechnet werden kann. Es ist für die Annahme eines Mangels ausreichend, dass die Mietsache nur in der Befürchtung der Gefahrverwirklichung genutzt werden kann. Der Mangel der Mietsache kann hierbei durch einen Austausch der Leitungen beseitigt werden. Die Verwendung von Wasserfiltern stellt keine vertretbare Lösung zur Erreichung einer Blei- und Nickelfreiheit des Wassers dar. Der Vermieter konnte nicht beweisen, dass der Wasserfilter nach Erschöpfung der Kapazität kein blei- und nickelbelastetes Wasser passieren lässt. Ein befragter Sachverständiger wies vielmehr darauf hin, dass der Filter regelmäßig ausgetauscht werden müsse. Es sei nicht gesichert, dass der verbaute Filter nach Erschöpfung der Filterleistung Wasser passieren lässt, das nicht die Vorgaben der Trinkwasserverordnung einhält. Der Vermieter befand sich zum Zeitpunkt der Auftragserteilung einer Beprobung des Trinkwassers durch den Mieter mit einer Mangelbeseitigung in Verzug, da er auf Mangelanzeigen des Mieters nicht reagiert hatte. In der Folge konnte der Mieter im Rahmen eines Schadensersatzanspruchs auch diese Kosten sowie die Kosten eines Gutachters von dem Vermieter ersetzt verlangen.

**Amtsgericht
Hamburg, Urteil
vom 14. November
2025, 40b C 255/20
Mitgeteilt von
Rechtsanwalt
Dennis Bandow**

Foto: Paul

BGH URTEILE Nº. 91



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

Unzulässige Untervermietung mit Gewinnabsicht

Der Mieter hatte seine Zweizimmerwohnung während eines Auslandsaufenthalts ohne Erlaubnis für eine Nettokaltmiete von monatlich 962 Euro untervermietet. Er selbst zahlte jedoch lediglich 460 Euro. Unter Berücksichtigung der Regelungen zur Mietpreisbremse hätte die höchstzulässige Nettomiete allenfalls bei 748 Euro gelegen. Nach Abmahnung durch die Vermieterin erfolgte die ordentliche Kündigung und sodann Klage auf Räumung. Während das Amtsgericht Charlottenburg die Räumungsklage noch abgewiesen hatte, hatte die Vermieterin vor dem Landgericht Berlin Erfolg.

Der BGH bestätigt den Räumungsanspruch. Der Beklagte habe seine mietvertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt, da er die Wohnung ohne eine Untermieterlaubnis untervermietete. Ein Mieter könne zwar diese verlangen, soweit ausbildungs- oder berufsbedingt ein begrenzter Ortswechsel erforderlich ist. Hier sei der berechtigte Wunsch hinsichtlich einer Verringerung der zu tragenden Mietaufwendungen als berechtigtes Interesse anzusehen. Die Erzielung von Einnahmen, die über die wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehen, sei hiervon jedoch nicht umfasst. Auch seien die Interessen der jeweiligen Untermieter zu berücksichtigen, die vor unzulässig überhöhten Untermieten zu schützen wären. Vorliegend sei ein berechtigtes Interesse nicht gegeben, da die Untervermietung erkennbar mit einer Gewinnabsicht erfolgte, zumal die Aufwendungen des Beklagten nicht einmal die Hälfte der von der Untermieterseite verlangten Mietzahlungen ausmachten. Auch könne eine vermeintlich hochwertige Möblierung keine deutlich höhere Untermiete im Verhältnis zur gezahlten Miete im Hauptmietverhältnis rechtfertigen. Aufgrund vorliegender Gewinnabsicht käme es nicht darauf an, ob ein berechtigtes Interesse auf Untervermietung unter Umständen auch wegen eines Verstoßes gegen die Bestimmungen über die Mietpreisbremse zu verneinen wäre.

Diskriminierung bei Wohnungssuche löst Schadensersatzanspruch aus

Die Klägerin bewarb sich unter Angabe ihres pakistanischen Namens bei einem vom Vermieter beauftragten Makler um einen Besichtigungstermin einer Wohnung. Hierauf erhielt sie eine Absage. Auch weitere Besichtigungsanfragen unter ausländischen Namen blieben ebenso erfolglos. Sodann getätigte Anfragen mit identischen Angaben zum Einkommen, Beruf sowie Haushaltsgröße unter den Namen „Schmidt“, „Schneider“ sowie „Spieß“ führten jeweils zum Angebot eines Besichtigungstermins. Die Klägerin ist der Auffassung, dass allein wegen der ethnischen Herkunft ihr keine Termine angeboten wurden. Hierin läge ein Verstoß gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz. Sie verlangt

Kommentar: Wohnungssuchende sind häufig auf Untermiete angewiesen, zumal auf angespannten Wohnungsmärkten oft keine Chance auf Anmietung einer bezahlbaren Wohnung besteht. Diese Notlage darf jedoch nicht von Hauptmietenden ausgenutzt werden. Insbesondere können hiernach auch keine überhöhten Möblierungszuschläge, die häufig nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Wert der Möbel stehen, erhoben werden. Problematisch ist jedoch, dass der an sich schützenswerte Untermieter aufgrund der wirksamen Kündigung des Hauptmietverhältnisses auch seine Wohnung verliert.

Urteil vom 28. Januar 2026 – VIII ZR 228/23

Kommentar: Eine wichtige und für Wohnungssuchende stärkende Entscheidung. Diskriminierungen von Mietinteressenten können gegenüber Vermietenden beziehungsweise beauftragten Maklern nicht unerhebliche Schadenersatz-

forderungen auslösen. Insbesondere ist es für Wohnungssuchende mit ausländischen Namen – nicht nur auf angespannten Wohnungsmärkten – bekanntlich schwierig, eine Wohnung anzumieten oder überhaupt – wie vorliegend – zu Besichtigungsterminen eingeladen zu werden. Sachfremde Erwägungen bei der Auswahl können nur als Diskriminierung bezeichnet werden. Erfreulich klar ist hiermit auch entschieden, dass Makler sich nicht hinter den Vermietenden als Auftraggeber „verstecken“ können.

Urteil vom 29. Januar 2026 – I ZR 129/25

Keine Anwendung der Mietpreisbremse bei Vereinbarung einer Mietsenkung

Kommentar: Die Karlsruher Richter hatten bereits in der Vergangenheit entschieden, dass nach einer mieterseits anerkannten Mieterhöhung eine Vereinbarung auf die neue Miete zustande kommt, die den Rechtsgrund für zukünftige Mietzahlungen darstellt. Daher kann diese Entscheidung nicht überraschen. Nicht auszuschließen ist jedoch jeweils, dass ein Angebot auf Mietreduzierung durch die Vermieterseite gerade aus dem Grund erfolgt, um der Mieterseite den Einwand eines Verstoßes gegen die Regelungen der Mietpreisbremse zu versperren. Insoweit sollten Mietende ein Angebot auf Mietreduzierung stets rechtlich überprüfen lassen, zumal auch die vereinbarte geringere Miete noch überhöht sein kann, ohne jedoch diese Vereinbarung im Nachhinein noch korrigieren zu können.

Urteil vom 17. Dezember 2025 – VIII ZR 56/25

vom Beklagten daher eine angemessene Entschädigung. Nachdem Sie vor dem Amtsgericht keinen Erfolg hatte, sprach ihr das Landgericht einen Schadenersatz von 3.000 Euro zu.

Mit der vor dem BGH eingelegten Revision hatte der Makler keinen Erfolg. Seine Argumentation, lediglich im Auftrag des Vermieters gehandelt zu haben, sei nicht zu berücksichtigen. Die Erstreckung der Haftung auf den Makler als Hilfsperson des Vermieters sei mit dem Wortlaut und der Systematik der Vorschriften vereinbar und entspreche dem Ziel des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes, auch Benachteiligungen wegen der ethnischen Herkunft wirksam zu verhindern beziehungsweise zu beseitigen. Die weiteren Bewerbungen für Besichtigungstermine durch Angabe verschiedener Namen seien auch nicht als rechtsmissbräuchlich zu bewerten. Es gäbe keine Hinweise, dass die Klägerin sich lediglich um die Wohnung beworben hätte, um Entschädigungsansprüche geltend machen zu können.

Die Absagen seien ein hinreichendes Indiz, dass der Beklagte Wohnungsinteressenten mit ausländischen Namen benachteiligen wollte, zumal die Gesuche unter Angabe eines deutschen Namens erfolgreich gewesen sind. Auch der Umstand, dass sich möglicherweise auch der Vermieter das Verhalten des Maklers zurechnen lassen müsse und ebenfalls haften würde, stehe der Eigenhaftung des Maklers nicht entgegen. Die wegen der Schwere des Verstoßes vom Landgericht zugestandene Höhe des immateriellen Schadens sei zudem nicht zu beanstanden. Ebenso habe der beklagte Makler erkennbar fahrlässig gehandelt, sodass auch ein schuldhaftes Verhalten angenommen werden könne.

Der Eigentümer des Gebäudes vereinbarte mit einem Zwischenmieter, dass dieser die Wohnung anmietet, um Untermieter zu finden. Auf Basis dieser Vereinbarung schloss dieser einen Untermietvertrag mit der Klägerin zu einer Nettomiete von zunächst 670 Euro ab, was auch der Miete im Hauptmietverhältnis entsprach. Einige Zeit später fragte der Zwischenmieter bei der Klägerin an, ob sie mit einer 15-prozentigen Reduzierung der Miete einverstanden wäre. Die Klägerin nahm das Angebot an. Die Reduzierung wurde in einem Nachtrag zum Mietvertrag rückwirkend zum Mietbeginn auf 579 Euro festgehalten. Nach einer Kündigung des Mietvertrags mit dem Zwischenmieter teilte der Beklagte gegenüber der Klägerin mit, dass sie die Zahlungen nunmehr an ihn zu leisten habe. Einen Vertragsschluss mit ihr lehnte er ab. Am 27. März 2023 rügte die Klägerin gegenüber dem Beklagten einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse und machte zur Durchsetzung ihrer Ansprüche vorab erforderliche Auskünfte geltend. Nachdem das Amtsgericht den Auskunftsanspruch verneinte, bejahte diesen das Landgericht Berlin.

Der BGH hingegen stellt fest, dass die Regelungen der Mietpreisbremse nicht greifen. Die Vorschriften seien ausschließlich auf Vereinbarungen über die Miethöhe bei Beginn des Mietverhältnisses und daher nicht auf spätere einvernehmliche Mietreduzierungen anwendbar. Änderungen der Miethöhe während eines Mietverhältnisses, ob es sich hierbei um Erhöhungen oder um Reduzierungen handelte, unterliegen nicht den einschlägigen Regelungen. Bei der einvernehmlichen Reduzierung der Nettomiete ginge es um eine vertragliche Änderungsvereinbarung mit eigenständigem Rechtsgrund. Die reduzierte Miete träte an die Stelle der zunächst im Mietvertrag vereinbarten Höhe und bildete daher fortan die maßgebliche Grundlage des Mietverhältnisses. Daher scheide eine spätere Überprüfung dieser reduzierten Miete anhand der Mietpreisbremse aus. Es handele sich vorliegend auch nicht um eine rechtsmissbräuchliche Umgehung der Vorschriften der Mietpreisbremse, zumal die Mieterseite in einem laufenden Mietverhältnis keiner Drucksituation ausgesetzt sei, wie diese typischerweise bei Vertragsschluss bestünde. Diese könne die angebotene Mietreduzierung überprüfen lassen und eventuell auch ablehnen, ohne den Verlust der Wohnung zu riskieren.

GUTE ERNTE FÜR MIETER

Von
Matthias
Greulich



Für die einzelnen Solarmodule mussten zunächst stabile Unterkonstruktionen gebaut werden.

Christian Warsch hat sich auf einer Messe neue Wärmepumpen angeschaut. Im Kopf hat er sie schon in den Häusern einbauen lassen, die er verwaltet und die seiner Familie gehören. In seinem Büro berichtet der Diplomingenieur, wie er den CO₂-Verbrauch der Rotklinkergebäude noch weiter senken will. Und, das ist für Warsch ebenso wichtig, auch die Stromkosten der Mieterschaft. „Die Diskussion über die Energiewende ist für viele ganz weit weg. Es muss im Portemonnaie der Menschen ankommen. Dann wird sich auch was ändern. Und bei dem Gewinn, der dabei erzielt wird, sollte es möglichst fair zwischen Mieter und Vermieter zugehen“, sagt Warsch.

Während die Wärmepumpen noch Zukunftsmusik sind, wird mit dem Pilotprojekt „Solidarische Balkonkraftwerke“ (siehe *MieterJournal* 4/2024) in Ohlsdorf jetzt schon seit über einem Jahr Strom erzeugt. Und: Die „Ernte“ ist gut ausgefallen. Durchschnittlich vier Euro weniger Stromkosten pro Quadratmeter musste jede Mietpartei mit einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach zahlen. Bei einem Strompreis von 35 Cent je Kilowattstunde kommen so für eine 70 Quadratmeter große Wohnung im Jahr immerhin 280 Euro zusammen, die vom Stromanbieter erstattet werden. „Die Mieter freuen sich aber auch über die CO₂-Einsparung. Ihre Nachbarn fragen mich schon, wann sie auch eine Anlage bekommen“, sagt Warsch, Geschäftsführer der WDM Asset Service und Immobilien GmbH. 32 der 114 Wohnungen profitieren bislang, demnächst soll das Projekt auf die restlichen Wohnungen ausgeweitet werden. Warsch sagt: „Wir haben gelernt, dass es Sinn ergibt, das gesamte Dach mit Modulen voll zu machen. Es ist nämlich nicht so, dass der Strom vergammeln würde.“ Er hat Wallboxen installieren lassen, damit die Mieter von günstigen Ladepreisen von 20 Cent pro Kilowattstunde profitieren können, wenn sie sich ein Elektroauto anschaffen.

Warsch hat die Anlagen an die Mietparteien verpachtet. Diese werden „Betreiber“ im Sinne des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Es gab offene Haftungsfragen, die nun in einem Nutzungs-Mustervertrag im Sinne des Mietervereins geregelt sind. Warsch: „Die Mieter haben insbesondere keine operativen Pflichten. Die Wartung

280 Euro, die vom Stromanbieter erstattet werden

Christian
Warsch

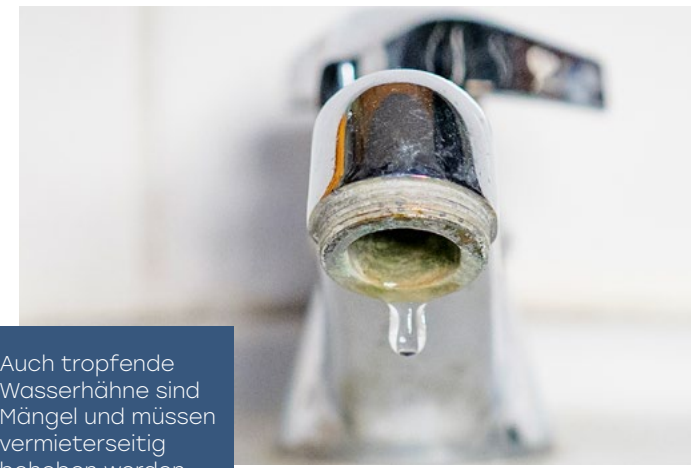
und Erhaltung der Anlagen habe ich übernommen. Der Vertrag, den Dr. Dirk Legler entworfen hat, wird der Allgemeinheit bald unter germany.econgoot.org/ueber-uns/regionalgruppen/hamburg/fairer-wohnstrom zum Download zur Verfügung gestellt.“

Ungewisse Rahmenbedingungen? Bürokratie? Unkooperative Netzbetreiber? Warsch hat andere Erfahrungen gemacht. Der Netzbetreiber Hamburger Energienetze sei lösungsorientiert. Der Vermieter hat 280.000 Euro investiert, nutzt aber bis 2045 steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Hinzu kommt, dass der Gesetzgeber Solartechnik 2023 von der Mehrwertsteuer befreit hat. Und wenn sich die Investition in zwölf bis 14 Jahren amortisiert hat, ernten die Solarmodule nach Stand der Technik annähernd weiterhin so viel Strom wie heute.

Seitdem das Projekt Anfang 2025 gestartet ist, sei ein besseres Miteinander zwischen Mieter und Vermieter entstanden, hat Warsch bemerkt. „Viele kleine Dinge, bei denen die Mieter bislang gesagt haben, ‚das ist Sache des Verwalters‘ machen sie jetzt selber. Wir sind dabei auf Augenhöhe.“ Nach Warschs Vorfahren Georg Michael Beisser, der 1836 in der Spitalerstraße eine Fleischerei gründete, ist in Ohlsdorf eine Straße benannt. Die Familienphilosophie beschreibt der Nachfahre als nachhaltig, was auch die Mietwohnungen beinhaltet. „Wir Nachkommen wissen, dass wir das Erbe behandeln müssen wie einen Apfelbaum. Das heißt wir entnehmen nur die Ernte, pflegen und erhalten aber den Baum für die nächste Generation.“

Wie fair handelt Hamburgs größter Vermieter? Die SAGA hat nach eigenen Angaben bereits Mieterstrom-Pilotprojekte am Sportplatzring in Stellingen, in Farmsen-Berne und in der HafenCity umgesetzt. Das Unternehmen prüfe regelmäßig Betreibermodelle, die „sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für die SAGA vorteilhaft sind“, sagt Sprecher Gunnar Gläser. Was der Solarstrom für Mieter kostet, will die SAGA nicht sagen. Dem Vernehmen nach bietet das Unternehmen Strom für 32 Cent pro Kilowattstunde an. Ein Preis, den man auch bei Stromanbietern im Internet findet.

Foto: von Savigny



Auch tropfende Wasserhähne sind Mängel und müssen vermietetseitig behoben werden.

Ein Mangel liegt vor, wenn die Wohnung nicht wie vertraglich oder gesetzlich vorgesehen genutzt werden kann. Typische Beispiele sind Feuchtigkeitsschäden, defekte Heizungen oder verstopfte Abflüsse. Äußere Störungen wie Baulärm können als Mangel gelten. Für die Geltendmachung von Gewährleistungsrechten ist nicht entscheidend, ob die Vermieterseite den Mangel verschuldet hat – entscheidend ist allein das Vorliegen eines Mangels, sofern die Mieterseite diesen nicht selbst verursacht hat.

Mietminderung Das zentrale Gewährleistungsrecht der Mieterseite ist die Mietminderung. Wird ein Mangel festgestellt, muss die Vermieterseite schriftlich informiert werden. Die Miete sollte „unter Vorbehalt“ gezahlt werden. Die Höhe der Minderung richtet sich nach dem Ausmaß der Beeinträchtigung. Bei unerheblichen Mängeln wie Haarrissen oder einer defekten Glühlampe im Flur, ist keine Mietminderung möglich, ein Anspruch auf Instandsetzung bleibt jedoch. Die Mietminderung kann ohne Zustimmung der Vermieterseite erfolgen. Die genaue Höhe und Dauer sollten nach rechtlicher Beratung festgelegt werden. Mietminderungstabellen bieten lediglich Orientierung. In Zweifelsfällen empfiehlt sich die Einschaltung eines Außendienstmitarbeiters zur Bewertung des Mangels.

Eine Mietminderung ist ausgeschlossen, wenn die Mieterseite den Mangel bei Vertragsschluss kannte oder grob fahrlässig nicht erkannt hat. Wird trotz eines Mangels die volle Miete vorbehaltlos weitergezahlt, kann eine Rückforderung schwierig sein! Die Mietminderung bezieht sich auf die Bruttomiete, inklusive Heizkosten. Bei separaten Verträgen für Heizung, bei einer Gastherme, ist die Bruttokaltmiete maßgeblich. Das Minderungsrecht kann mietvertraglich nicht ausgeschlossen werden! Übersteigt der geminderte Betrag zwei Bruttomieten und besteht keine Einigung mit der Vermieterseite, droht eine Kündigung wegen Zahlungsrückstands. Vor Erreichen dieser Grenze sollte rechtlicher Rat eingeholt und eine Klage auf Instandsetzung geprüft werden.

Foto: Scheerer

WAS TUN BEI MÄNGELN?

Von
Klaus
Sanmann

Weitere Rechte der Mieterseite

Zurückbehaltungsrecht: Nach erfolgloser schriftlicher Aufforderung zur Mängelbeseitigung kann der Mieter einen Teil der Miete bis zur Beseitigung des Mangels zurückbehalten. Der zurückbehaltene Betrag muss angemessen sein.

Herstellungs- oder Reparaturanspruch: Der Vermieter ist verpflichtet, Mängel zu beseitigen. Der Mieter muss den Mangel anzeigen und eine Frist setzen. Bei Untätigkeit kann auf Mängelbeseitigung geklagt werden.

Selbstbeseitigungsrecht: Reagiert der Vermieter oder die Vermieterin nicht, darf der Mietende den Mangel selbst beheben lassen und die Kosten zurückfordern oder mit der Miete verrechnen. Voraussetzung ist eine vorherige Anzeige und eine angemessene Fristsetzung. Notwendige und angemessene Kosten werden erstattet.

Fristlose Kündigung: Bei schwerwiegenden Mängeln – Totalausfall der Heizung, Unbewohnbarkeit, massiver Schimmelbefall – kann nach Fristsetzung oder Abmahnung fristlos gekündigt werden. In solchen Fällen empfiehlt sich eine Begutachtung durch die bezirkliche Wohnungspflege oder durch einen Außendienstmitarbeiter.

Aufwendungsersatz: Notwendige Ausgaben des Mieters oder der Mieterin infolge eines Mangels wie Stromkosten für Heizgeräte bei Heizungsausfall oder Reinigen der Wohnung nach einem Wasserrohrbruch sind zu ersetzen.

Pflichten der Mieterseite Der Mietende ist verpflichtet, jeden Mangel unverzüglich der Vermieterseite zu melden – auch bei Eigenverschulden. Unterbleibt die Meldung, kann der Mieter für Folgeschäden haftbar gemacht werden. Bei plötzlich auftretenden Schäden muss die Mieterseite alles Zumutbare zur Schadensminderung unternehmen, zum Beispiel Absperrhähne schließen und den Notdienst rufen.

DER DIGITAL-STRATEGE

Christian Pfromm,
„Chief Digital Officer“
der Freien und
Hansestadt Hamburg

Von Volker Stahl

Ob Bauanträge, An- und Ummeldung, Führungszeugnis oder Wohngeld – für viele dieser Formalien bei der Stadt mussten Bürgerinnen und Bürger oft lange auf Termine warten. Christian Pfromm will diese bürokratischen Vorgänge in Hamburg vereinfachen. Künftig soll der Gang zum Amt unnötig sein und alle Anträge online bearbeitet werden können, verspricht der studierte Diplom-Wirtschaftsinformatiker, der als in der Senatskanzlei angesiedelter „Chief Digital Officer“ (CDO) alle Fäden für den Ausbau Hamburgs zur digitalen Stadt und digitalen Transformation der öffentlichen Verwaltung in seinen Händen hält.

Die zu diesem Zweck für Hamburg ausgerufene „Digitalstrategie 2025“ ist laut Pfromm darauf ausgerichtet, „alle Bereiche des Gemeinwesens in den Blick zu nehmen“ und die Attraktivität Hamburgs als Wirtschaftsstandort zu stärken. Hamburgs oberster Digital-Strategie betont, dass die Anwendungen „einen nachhaltigen Nutzen haben müssen“ und dass die Digitalisierung eines Gemeinwesens „tiefgreifende Veränderungen“ mit sich bringe, die unsere Lebens- und Arbeitswelten betreffen. In diesem Kontext stehe der Mensch aber immer im Mittelpunkt – „als Anwender oder Nutzer, als Bürgerin und Bürger“. Hamburg ist dabei offenkundig auf einem guten Weg. Laut „Smart City Index“ des Branchenverbands Bitkom liegt die Hansestadt bei der Digitalisierung im Vergleich der Großstädte weit vorn: hinter München zum dritten Mal auf dem zweiten von 83 Plätzen.

Gut voran gehe es beispielsweise bei den Bauanträgen, betont Pfromm: „Dieses Verfahren läuft bereits seit 2024 komplett digital ab – zunächst über den städtischen Onlinedienst ‚Bauantrag stellen 2.0‘ und seit Januar dieses Jahres über den neuen Service ‚Digitale Baugenehmigung‘.“ Die Digitalisierung habe das Genehmigungsverfahren stark vereinfacht: „Postwege, manuelle Weiterleitungen und doppelte Dateneingaben entfallen. Die beteiligten Stellen können sich parallel abstimmen, was die Bearbeitungszeiten verkürzt.“ So sparten Bauherren, Architekten sowie die Mitarbeitenden der Bauaufsichtsbehörden Zeit und Aufwand.

Pfromm begann seine berufliche Laufbahn als Bankkaufmann in der IT bei der Dresdner Bank. Es folgten verschiedene Managementfunktionen und Wechsel innerhalb der Branche, bis er die Leitung des Amtes für IT und Digitalisierung der Senatskanzlei übernahm. Seit Anfang 2018 koordiniert er dort sämtliche Digitalisierungsmaßnahmen und setzt mit seinem rund 120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zählenden Team die Digitalstrategie schrittweise um. Pfromm betont, dass

die Digitalisierung nicht nur technologische Innovation bedeutet, sondern mit einer umfassenden Transformation der Verwaltung mit ihren 72.000 Beschäftigten einhergeht.

Zu den Kernzielen der Digitalstrategie 2025 gehören Verwaltungsmodernisierung, Bürokratieabbau sowie Datennutzung und -sicherheit. Vor allem sollen aber Hamburgs Bürgerinnen und Bürger von der Transformation profitieren: „Unabhängig vom Wohnort in Hamburg können sie über hamburg.de/service zentral nach städtischen Dienstleistungen suchen. Im nächsten Schritt wird automatisch das für das jeweilige Anliegen zuständige Bezirksamt ermittelt, und sie erhalten passende Informationen zu diesem Amt.“ So werde sichergestellt, dass alle die relevanten Informationen und digitalen Angebote finden – auch wenn die einzelnen Bezirksämter ihre Internetseiten noch unterschiedlich gestalten.

Privat ist für Hamburgs Digital-Chef das Elbufer die schönste Ecke der Hansestadt, verbunden mit dem typischen hamburgischen Moment eines Franzbrötchens bei Nieselregen: „Beides hängt dicht miteinander zusammen.“ In seiner Freizeit ist Pfromm bisweilen gerne analog unterwegs und repariert alte Stereoanlagen aus den 1970er- und 1980er-Jahren. Lesend hebt er dann wieder ab, und zwar in intergalaktische Sphären. Seine aktuelle Lektüre, ein Buch von Mark McCaughrean: „111 Places in Space That You Must Not Miss: Travel Guide“.

Illustration: Scherer



Foto: von Savigny

STOPPPSCHILD

... für Airbnb & Co.

Von
Christopher
von Savigny

Städtereisen liegen im Trend – auch Hamburg profitiert von dieser Entwicklung: Auf mehr als 1,6 Millionen Besucher-Übernachtungen kommt die Hamburg Tourismus GmbH allein für Juli 2025. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,3 Prozent gegenüber Juli 2024 und einem Plus von neun Prozent gegenüber Juli 2019. Gleichzeitig nutzen immer mehr Übernachtungsgäste private Zimmervermittlungen und Portale wie Airbnb, Wimdu und Booking.com, weil die Reservierung in der Regel schnell und unkompliziert vonstattengeht und weil sie meist eine große Auswahl vorfinden.

Die private Kurzzeitvermietung hat jedoch auch ganz erhebliche Schattenseiten. Denn während auf der einen Seite die Anzahl der Ferienwohnungen steigt, mangelt es auf der anderen Seite an Angeboten auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt. Die Behörden sprechen auch von „Zweckentfremdung“ von Wohnraum. Diese ist, anders als der Begriff vielleicht vermuten lässt, durchaus erlaubt, wenn gewisse Regeln eingehalten werden. Während Airbnb und Co. bis vor einigen Jahren weitgehend unter dem Radar der Behörden agieren durften, wurde 2019 die sogenannte „Wohnraumschutznummer“ eingeführt, die seither jeder Anbieter sichtbar auf seiner Angebotsseite im Internet platzieren muss. Insgesamt über 14.000 Wohnraumschutznummern sind laut Auskunft der Stadtentwicklungsbehörde bislang vergeben worden. Weiterhin müssen die Gastgeber einen Online-Belegungskalender führen. Maximal acht Wochen pro Jahr dürfen komplette Ferienwohnungen vermietet werden. Bei einem einzelnen Zimmer in der – vom Gastgeber mit genutzten – Wohnung ist mehr erlaubt.

Trotz der behördlichen Vorgaben finden sich immer wieder illegale Anbieter im Netz, etwa, weil sie keine Registrierung beantragt haben. Hier versucht Hamburg seit Anfang 2026, mit höheren Gebühren gegenzusteuern: Wer seine Vermietungsanzeige trotz behördlicher Aufforderung nicht löscht, zahlt künftig 45 Prozent mehr (120 statt 83 Euro). In anderen Fällen sind die Gebührensätze um drei bis 15 Prozent angestiegen. „Eine gewisse Lenkungswirkung zum Erhalt von Wohnraum zu Wohnzwecken ist dabei durchaus erwünscht“, sagt Hamburgs Finanzsenator Andreas Dressel (SPD).

Recherchiert man auf der Internetseite von Airbnb nach Übernachtungsmöglichkeiten in der Hansestadt, ploppen für eine beliebiges Wochenende in diesem Frühjahr mehr als 1.000 Angebote auf. Günstig sind davon nur die wenigsten: Während „Superhost Renate“

Werden hier
Ferienzimmer
angeboten?
Der Schlüs-
seltresor am
Hauseingang
lässt dies
jedenfalls
vermuten.



ihr Gästezimmer in Langenhorn für 75 Euro (eine Person, zwei Übernachtungen) offeriert, kann man auch ein „Loft in Altona“ für 655 Euro anmieten. Oder ein Hausboot auf der Dove-Elbe für schlappe 612 Euro. Kein Wunder, dass angesichts solcher Preise parallel ein enormer Anstieg bei den Mieten für möblierte und befristete Wohnungen zu verzeichnen ist – denn für sie gelten keine Kostendeckelungen wie die Mietpreisbremse. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat errechnet, dass Ende des Jahres 2024 rund 30 Prozent aller Wohnungsinserate in den Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern auf Angebote mit möblierten und befristet vermieteten Einheiten entfallen sind. Im Zeitraum zwischen 2012 und 2024 seien die Mieten für möblierte Zweitwohnungen um mehr als 80 Prozent gestiegen.

Ob die „Lenkungswirkung“ für Hamburg ausreicht, ist offen. Die Stadtentwicklungsbehörde sieht sich jedenfalls in der Spur: „Vor der Gesetzesreform waren Ermittlungen zur Feststellung wohnraumschutzrechtlich relevanter Verstöße oftmals aufwendig, da nicht erkennbar war, wer sich hinter einem inserierten Angebot verbarg und wie lange und oft Wohnungen überhaupt überlassen wurden“, erklärt Behörden-Sprecherin Lea Gutscher. Mit der Einführung der Wohnraumschutznummer habe sich dies erheblich gebessert. „So können Verstöße gezielt geahndet und Wohnungen bei Bedarf wieder ihrem eigentlichen Zweck zugeführt werden: dem Wohnen.“

Der Mieterverein ist anderer Meinung: „Es wird längst nicht genug getan“, sagt der Vorsitzende Rolf Bosse. „Airbnb & Co. haben begonnen als Plattformen für Menschen, die zeitweilig ein Zimmer übrig haben und anderen Menschen eine günstige Gelegenheit für einen Städtetrip geben wollten. Davon sind wir mittlerweile weit entfernt.“

Ein
Hausboot
auf der
Dove-Elbe
gibt es
für
schlappe
612 Euro

WEGEN DES NAMENS AUSSORTIERT

Von
Anna
Salewski



Illustration: Scheerer

Die Wohnungssuche über Immobilienportale gab Mustafa Ünal auf. Er fand schließlich eine Genossenschaftswohnung.

Auf wie viele Wohnungen Mustafa Ünal (*Name geändert*) sich beworben hat, weiß er nicht mehr. Über Monate verschickte der 35-Jährige täglich mehrere Anfragen. Größe und Lage spielten kaum eine Rolle. „Ich habe mich auf alles beworben, was ich auf den Immobilienportalen gefunden habe“, erzählt Ünal. Doch selbst nach einem Jahr intensiver Suche blieb eine Einladung zur Besichtigung aus.

Ünal war für seinen Job nach Hamburg gezogen und zunächst über Bekannte in eine Wohngemeinschaft eingezogen. Doch diese Lösung war nicht dauerhaft. Die Situation wurde zunehmend belastend, die Verzweiflung wuchs. Warum er trotz regeltem Einkommen, akademischem Abschluss und sicherem Job nicht einmal eingeladen wurde, konnte er sich lange nicht erklären.

Erst als ein Bekannter begann, sich auf dieselben Wohnungen zu bewerben, kam ein Verdacht auf. „Er erzählte ständig von Besichtigungsterminen“, sagt Ünal. Während er selbst weiterhin Absagen erhielt – oder keine Antwort. Ünal begann zu recherchieren. Diskriminierung hatte in seinem Leben bislang keine Rolle gespielt. Er ist in Deutschland geboren, gut ausgebildet, beruflich erfolgreich, gut integriert. Umso schockierter war er, als er auf Studien, Artikel und Erfahrungsberichte stieß, die seine Vermutung bestätigten: Menschen mit ausländisch klingenden Namen werden auf dem Wohnungsmarkt systematisch benachteiligt.

„Ohne mich zu kennen, haben sie mich offenbar allein wegen meines Namens aussortiert“, sagt Ünal. Besonders schlimm sei gewesen, dass er nicht einmal die Chance gehabt habe, sich persönlich vorzustellen. „Ich hatte nie die Möglichkeit zu zeigen, wer ich bin.“

Dass Diskriminierung bei der Wohnungssuche kein Einzelfall ist, bestätigt auch ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH, siehe auch S. 20). Ende Januar entschied das höchste deutsche Zivilgericht zugunsten einer Wohnungssuchenden, die wegen ihres ausländisch klingenden Namens benachteiligt worden war. Sie konnte nachweisen, dass ein Makler auf identische Anfragen mit deutsch klin-

**Ich
hatte
nie die
Möglich-
keit zu
zeigen,
wer
ich bin**

Mustafa Ünal

gendem Namen positiv reagierte, ihre eigene Anfrage jedoch ablehnte. Der BGH stellte klar: Das ist ein Verstoß gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz und rechtswidrig.

Das Urteil stärkt die Rechte von Wohnungssuchenden. Vermieter und Verwalter können sich nicht länger hinter angeblich neutralen Auswahlkriterien verstecken, wenn konkrete Anhaltspunkte für Diskriminierung vorliegen. Für Betroffene bedeutet das: Rechtliche Schritte haben Aussicht auf Erfolg. Der Mieterverein zu Hamburg begrüßt das BGH-Urteil. „Wer wiederholt Absagen erhält und den Verdacht hat, wegen seines Namens oder seiner Herkunft benachteiligt zu werden, sollte nicht aufgeben“, sagt Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins. Prüfen könne man dies etwa durch Anfragen unter unterschiedlichen Namen – wie im entschiedenen Fall.

Für Mustafa Ünal ist das BGH-Urteil ein wichtiges Signal: Diskriminierung sei kein Randphänomen, sondern ein Rechtsverstoß. Besonders beeindruckt ihn, dass die Klägerin den Weg bis vor den BGH gegangen ist. „Dass sie das durchgezogen hat, gibt Hoffnung“, sagt er. Er hofft, dass das Urteil zu klareren Regeln führt. Niemand dürfe bei der Wohnungssuche wegen seines Namens, seiner Herkunft oder anderer Merkmale benachteiligt werden.

Allein auf Einsicht setzt Ünal jedoch nicht. „Ich glaube, es funktioniert nur, wenn es echte Konsequenzen gibt“, sagt er. „Es muss finanziell wehtun – nur dann ändert sich wirklich etwas.“

info!

Testing bei Diskriminierung

Beim Testing-Verfahren werden für dieselbe Wohnung vergleichbare Anfragen mit verschiedenen Namen oder Merkmalen verschickt. Reagiert der Anbieter unterschiedlich, kann das ein Hinweis auf Benachteiligung sein und vor Gericht helfen. Infos: antidiskriminierungsstelle.de

„SCHUTENSCHUBSER“ UND „KNACKSTIEFEL“

Fotos: Speicherstadtmuseum

Ohne sie lief früher im Hamburger Hafen nichts: Ewerführer transportierten bis in die 1960er-Jahre die Waren von den Schiffen zu den Lagerhäusern in der Speicherstadt.

Von Volker Stahl

Früher waren sie aus dem Hamburger Hafen nicht wegzudenken: die Schuten. Hierbei handelte es sich um Lastkähne ohne eigenen Antrieb. Mit ihnen wurden Kaffee, Tee, Kakao und andere Waren von den Schiffen über die Flotte in die Speicher der Hansestadt transportiert. Denn die großen Schiffe kamen nicht in die schmalen Wasserstraßen hinein, dort, wo die Speicher der Kaufleute lagen. Die „Kapitäne“ der Schuten hießen Ewerführer, im Hafen liebevoll bespöttelt als „Schutenschubser“, denn die Lastkähne wurden mit großen Stangen durch das Wirrwarr der Flotte bugsirt oder geschleppt. „Schutenschubser“ war natürlich eine Verballhornung. Am Kaischuppen 50 auf dem Kleinen Grasbrook liegen noch mehrere Schuten, eine davon kann im Deutschen Hafenmuseum besichtigt werden. Es gab damals viele derartige Verballhornungen im Hafen. Zugereiste Ewerführer beispielsweise wurden als „Knackstiefel“ bezeichnet. Und Hafenarbeiter, die nicht aus Hamburg kamen, hießen „Kai-Torten“. Der Ton war rau, aber herzlich.

Was romantisch klingt, war dennoch harte Arbeit. Um Geld zu sparen, setzten die Firmen anfangs ungelernte Arbeiter ein, mussten aber bald einsehen, dass sie an der falschen Stelle sparten. So wurde Ewerführer ein Lehrberuf. Anfangs dauerte die Lehrzeit vier Jahre, später würde sie auf drei Jahre verkürzt. Ursprünglich waren die Ewer flach gehende Segelboote, die Obst und Gemüse vom Alten Land und den Vier- und Marschlanden in die Stadt transportierten. Die Ewer, die nicht mehr seetüchtig waren, wurden im Hafen eingesetzt und als Schuten bezeichnet. Da die Kähne einen flachen Boden hatten, kippten sie bei Ebbe in den flachen Fleeten nicht um, sodass weitergearbeitet werden konnte.

In der Schute im Hafenmuseum am Kleinen Grasbrook liegen Säcke zur Dekoration. Sie wiegen fast nichts, doch die mit Ware gefüllten Säcke waren schwer, mussten mit speziellem Handwerkszeug wie Haken bewegt werden. Dabei durften sie aber nicht beschädigt werden. Der Lagerraum der Schute war nicht geheizt, im Winter zog nach und nach die Kälte in die Füße. Trotzdem dienten Schuten in der Nachkriegszeit bisweilen als Notunterkunft, erzählte der gelernte Lackierer und langjährige Ehrenamtler im Hafenmuseum Peter Goldmann gern: „Als fast alles zerbombt war, waren die Schuten mit ganzen Familien bewohnt. Auf der Schute meines Vaters lebten ab 1946 vier Personen, ein ganzer Haushalt.“ Die Bewohner der Lastkähne lebten laut Goldmann besser als die meisten anderen Hamburger zu der Zeit: „Unsere Hütte war trocken, wir hatten immer was zu essen und zahlten keine Miete. Die Hafenarbeiter hatten auch eine bessere Verpflegungskarte, und unsere Mutter hat uns mit Steckrüben aus unserem Garten durchgefüttert.“

In der Hochzeit der Schuten gab es etwa 2.000 Ewerführereien mit circa 6.000 Schuten. Es gab Firmen mit nur drei bis vier Ewer und andere, die hatten bis zu 20. Die Regeln waren hart und unumstößlich, denn der Ewerführer war für seine Ware haftbar. Konnte die Schute abends nicht mehr entladen werden, hätte man sie zu einer Wachstation bringen können. Das kostete aber Geld. Deshalb wurden Kajüten für die Ewerführer eingebaut, damit diese auf die Ware aufpassen konnten. Junge Ewerführer haben oft auf den Schuten gelebt. Die Schutenschubser wurden pro Schicht bezahlt, die von 6 Uhr morgens bis 18 Uhr abends dauerte. Hamburgs wohl berühmtester Ewerführer war Erwin Seeler, der „Vadder“ von HSV-Ikone „Uns Uwe“.

Mit der Einführung der Container um das Jahr 1968 endete nach und nach die Zeit der Schuten und Ewerführer. Die Container wurden direkt von den Schiffen mit riesigen Kränen abgeladen und von dort per Lkw oder Bahn weitertransportiert. Das mühselige Ab- und Umladen der Waren von den Schiffen auf die Schuten entfiel somit. Die Schuten wurden abgewrackt, die Flotte hatten als Transportkanäle ausgedient – und damit auch die Speicherstadt als Zwischenlager für empfindliche Waren.

BOSSSES BLICK



Zu kurz

gesprungen

Eine Einordnung der geplanten Mietrechtsreform

Pünktlich zur großen Münchner Mieten-demo hat Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) einen Entwurf vorgelegt, der sich mit vier Aspekten befasst, die Mieterinnen und Mieter entlasten sollen. Was ist davon zu halten?

Möblierte Wohnungen: Gut ein Drittel aller Wohnungen wird möbliert angeboten. So kann die Vermieterseite eine höhere Miete verlangen, ohne den Verdacht des Verstoßes gegen die Mietpreisbremse zu schüren. Laut Gesetzentwurf soll die Vermieterseite nun künftig die Nettokaltmiete benennen und den Zuschlag – höchstens fünf Prozent der Nettokaltmiete – für die Möbel separat ausweisen. Das schafft Transparenz, doch Streit über die Angemessenheit des Zuschlags ist vorprogrammiert. Außerdem: Die meisten Mieter wollen gar keine Möbel haben. Der Bielefelder Professor Markus Artz schlägt daher vor, eine Möbelkündigung zu erlauben. Dann müsste der Vermieter die Möbel aus der Wohnung nehmen und die Miete wird um den Zuschlag gesenkt. Fazit: Problem erkannt, Lösungsansatz mäßig praktikabel!

Kurzzeitvermietung: Viele Mieterschutzvorschriften, vor allem die Mietpreisbremse, gelten nicht, wenn Wohnraum nur vorübergehend vermietet wird. Nun soll gesetzlich festgelegt werden, dass vorübergehende Vermietung höchstens für sechs Monate zulässig ist und ein besonderer Grund der Mieterseite dokumentiert sein muss. So bleibt das Problem, dass Mieterschutz erst ab einer Mietdauer von sechs Monaten greift. Doch auch Menschen, die für einen kürzeren Zeitraum nach Hamburg kommen, müssen vor Mietwucher geschützt werden. Deshalb muss

die Forderung lauten: die Privilegierung der Kurzzeitvermietungen ganz streichen! Fazit: Ziel verfehlt!

Kündigung: Wegen Zahlungsrückstands kann die Vermieterseite den Mietvertrag kündigen. Wird dann der Rückstand kurzfristig ausgeglichen, erlischt die fristlose Kündigung. Das Gesetz soll nun so angepasst werden, dass auch eine gleichzeitig ausgesprochene ordentliche Kündigung erlischt – ein lange überfälliger Schritt! Allerdings soll die Mieterseite sich nur einmal im Mietverhältnis auf diese Regelung berufen dürfen. Das ist deutlich zu wenig. Mindestens alle zwei Jahre, wie auch bei der fristlosen Kündigung, muss die sogenannte Schonfristzahlung die Kündigung beseitigen. Fazit: Zu kurz gesprungen!

Indexmieten: Als 2022 die Verbraucherpreise explodierten, stiegen die Indexmieten um bis zu sieben Prozent im Jahr. Weil vor allem teure Neuvermietungen an den Verbraucherpreisindex gekoppelt werden, waren die Steigerungen besonders stark spürbar. Nun sollen Indexmieten um höchstens 3,5 Prozent pro Jahr steigen dürfen. Eine sinnvolle Regelung, die dennoch zu kurz greift, weil Indexregelungen in Mietverträgen generell verboten gehören. Fazit: Zu wenig Mieterschutz!

Ob die auf dem Tisch liegenden Vorschläge Gesetz werden, ist angesichts der bisherigen Einlassungen des Koalitionspartners CDU fraglich. Auch der Juristentag wird sich im September mit Reformvorschlägen befassen, die Expertenkommission der Regierung tagt bis Jahresende.

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: Salewski



Rechtsanwältin
und Mediatorin
Inge Würfel.

WENN REDEN MEHR BRINGT ALS RECHT HABEN

Von
Anna
Salewski

Der Nachbar hört zu laut Musik, es riecht nach Zigarettenrauch oder die Schuhe im Hausflur sorgen für Ärger. Viele Konflikte im Mietshaus beginnen im Kleinen. Spätestens wenn Gespräche im Treppenhaus scheitern und Fronten sich verhärten, stellt sich die Frage: Wie kann der Hausfrieden wiederhergestellt werden? Der Mieterverein zu Hamburg bietet mit der Mediation seit Jahren ein Instrument an, das genau hier ansetzt – niedrigschwellig, vertraulich und lösungsorientiert.

Mediation ist ein strukturiertes Verfahren, das zwei Konfliktparteien dabei unterstützt, eine einvernehmliche Lösung zu finden. Geleitet wird das Gespräch von einer unabhängigen Mediatorin oder einem Mediator. Am Ende steht idealerweise eine schriftliche Vereinbarung. „Mediation funktioniert nur durch einen Perspektivwechsel. Jede Partei nimmt die Sicht des anderen ein“, erklärt Rechtsanwältin und Mediatorin Inge Würfel.

Besonders sinnvoll ist Mediation dort, wo Menschen auch künftig miteinander auskommen müssen – etwa bei Nachbarschaftsproblemen oder wenn Mieter und Vermieter im selben Haus wohnen. Ein Rechtsstreit klärt zwar formale Fragen, löst aber selten den eigentlichen Konflikt. Zudem sind viele Probleme rechtlich schwer zu fassen. „Als Rechtsberaterin beim Mieterverein habe ich die Erfahrung gemacht, dass es immer wieder Fälle gibt, die sich mietrechtlich nicht lösen lassen“, sagt Inge Würfel. Lärm, Geruchsbelästigung oder Konflikte um Gemeinschaftsflächen seien typische Beispiele. „Vieles klingt banal, ist für die Betroffenen aber ein täglicher Ärger.“ Die erfahrene Rechtsanwältin bildete sich als Mediatorin fort und bietet diese Möglichkeit der Konfliktlösung nun seit 2019 beim Mieterverein an.

Gerade bei Lärmkonflikten stoßen Gerichte schnell an Grenzen. Häufig steht Aussage gegen Aussage, Beweise sind schwer zu erbringen. Mediation setzt früher an und spart Zeit, Geld und Nerven. Während ein Gerichtsverfahren sich über Monate oder Jahre hinziehen kann, ist eine Mediation oft nach ein oder zwei Sitzungen abgeschlossen. „Vor Gericht muss am Ende einer ver-

lieren. In der Mediation suchen wir eine Lösung, bei der beide Seiten zufrieden sind“, so Würfel.

Wie gut das funktionieren kann, zeigt ein Fall aus der Praxis: Ein Mieter und sein Vermieter, die Tür an Tür wohnen, stritten über die Höhe einer Mietminderung. Nach nur einer anderthalbstündigen Mediation einigten sie sich, unterschrieben eine Vereinbarung und der Hausfrieden war wiederhergestellt. „Sie waren glücklich und grüßten sich nun wieder“, erzählt Würfel zufrieden. Auch bei einem Konflikt zwischen einem Raucher und seinem nichtrauchenden Nachbarn half sie, einen Kompromiss zu finden: feste Zeitfenster, die die Interessen beider Seiten berücksichtigen.

Die Mediation wird häufig in der Rechtsberatung des Mietervereins empfohlen, wenn rechtliche Mittel ausgeschöpft sind oder ins Leere laufen. Voraussetzung ist, dass mindestens eine Partei Mitglied im Verein ist und beide freiwillig teilnehmen. Die Kosten werden vom Mieterverein subventioniert. Inge Würfel führt pro Jahr zwar nur wenige – etwa vier – Mediationen durch, doch die Erfolgsquote ist sehr hoch: In rund 95 Prozent der Fälle kommt es zu einer Einigung. „Deswegen macht das so einen Spaß“, sagt sie. Denn am Ende gehe es nicht ums Gewinnen, sondern darum, wieder glücklich nach Hause gehen zu können.

**Häufig
steht
Aussage
gegen
Aussage**
Inge Würfel

info!

Mediation beim Mieterverein

Anmeldung: Bei Inge Würfel unter 040/87979-203 (Mo. 9-10 Uhr und Mi. 15-16 Uhr) oder auf mieterverein-hamburg.de/kontakt

Ort: Hauptstandort des Mietervereins, Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg

Kosten: 15 Euro pro Person und Stunde für Mitglieder

WIE WÜRDEN SIE ENTSCHEIDEN?



Von Jacqueline Lietzow

Viele Mietende erhielten zum Ende des Jahres die Betriebskostenabrechnung 2024. Da jede zweite Abrechnung fehlerhaft ist, stellt sich die Frage: Was darf die Vermieterseite abrechnen?

Die Fälle

Unwirksame Stromkosten

Der Vermieter überreichte dem Mieter eine Betriebskostenabrechnung. In dieser wurde eine Position mit der Bezeichnung „Hausstrom“ abgerechnet. Der Mieter wollte den Betrag jedoch nicht begleichen und wurde sodann vom Vermieter auf Zahlung des Nachzahlungsbetrages verklagt. Hatte die Klage Erfolg?

Mischpositionen in der Abrechnung

Immer wieder finden sich in Abrechnungen Mischpositionen wie zum Beispiel „Hausmeister/Gartenpflege“. So auch in diesem Fall. In der Abrechnung wurden die Positionen „Warmwasser- und Rauchwarnmelderwartung“ zusammengefasst. Ist das rechtens?

Die Urteile

1

Nein, entschied das Amtsgericht Hamburg mit Urteil vom 3. März 2022 (48 C 320/20). Die Abrechnungsposition „Hausstrom“ ist formell unwirksam. Eine Betriebskostenabrechnung muss für den Mieter nachvollziehbar und überprüfbar sein. Nach der Betriebskostenverordnung sind ausschließlich Stromkosten für die Beleuchtung umlagefähig. Die Bezeichnung „Hausstrom“ kann jedoch auch andere Stromkosten, etwa für Gemeinschaftsanlagen, enthalten. Dadurch entsteht eine intransparente und unzulässige Mischposition, die den formellen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung nicht genügt.

2

Nein, entschied das Amtsgericht Hamburg in seiner Entscheidung vom 26. Oktober 2022 (49 C 150/22). Die Betriebskostenabrechnung muss nach den Kostenarten gegliedert sein, die dem Mieter im Mietvertrag auferlegt wurden. Erfolgt die Umlage entsprechend der Betriebskostenverordnung, ist eine Differenzierung nach einzelnen Kostenarten erforderlich. Eine Zusammenfassung mehrerer Kostenarten führt zu einer formellen Teilunwirksamkeit der Abrechnung. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern grundsätzlich nicht umlagefähig sind (Bundesgerichtshof, Urteil vom 5. Oktober 2022 – VIII ZR 117/21).

Mülltrennung

Die Müllkosten sind im Abrechnungsjahr 2018 deutlich gestiegen, weil die Vermietung einen externen Mülldienstleister beauftragte und eine Nachsortierung des Mülls erforderlich wurde, damit der Müll vom Müllentsorgungsunternehmen abgeholt wird. Sind diese Kosten auf Mietende umlagefähig?

3

Ja, entschied der Bundesgerichtshof in seinen Urteilen vom 20. September 2006 (VIII ZR 103/06) sowie vom 5. Oktober 2022 (VIII ZR 117/21). Die Kosten für einen externen Dienstleister, der die Müllbehälter regelmäßig auf ordnungsgemäße Mülltrennung kontrolliert und bei Fehlbefüllung eine Nachsortierung vornimmt, sind als Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung auf die Mieter umlegbar.

SCHAU MAL!
DIE HABEN ALLES
AUSGEKIPPT.
HOFFENTLICH FINDEN
SIE UNSER PLASTIK
IM RESTMÜLL NICHT.

Illustration: Lüdemann

GAST BEITRAG

STIMMEN DER STADT

Von Malte Siegert,
Vorsitzender NABU Hamburg

Hamburg gilt als eine der grünsten Großstädte Deutschlands. Parks, Kleingärten, Straßenbäume, begrünte Innenhöfe und Gewässer prägen viele Stadtteile. Grün ist keine Selbstverständlichkeit. Immer häufiger geraten Freiflächen unter Druck – durch Nachverdichtung, Neubauten oder Versiegelung. Dabei ist Stadtgrün gerade für Mieterinnen und Mieter von zentraler Bedeutung. Bäume und Grünflächen wirken wie natürliche Klimaanlage: Sie kühlen die Stadt an heißen Tagen, verbessern die Luftqualität, mindern Lärm und saugen Regenwasser auf wie einen Schwamm. In dicht bebauten Quartieren macht das einen spürbaren Unterschied – für die Gesundheit, für den Schlaf und für die Lebensqualität. Wer keinen eigenen Garten hat, ist auf öffentliches und wohnungsnahes Grün zur Naherholung angewiesen.

Grünflächen spielen auch hinsichtlich des Klimaschutzes und den im „Zukunftsentscheid“ formulierten Zielen eine wichtige Rolle. Der verpflichtet die Stadt bis 2040 klimaneutral zu sein. Insofern muss jede Infrastruktur – Versorgung, Verkehr, Wohnen und Grünerhalt – bei der Entwicklung einer lebenswerten Stadt mit Blick auf soziale, ökologische und klimatische Fragen zwingend zusammengedacht werden.

Der NABU macht sich dafür stark, wertvolle Grünflächen dauerhaft zu schützen, Flächenverluste auszugleichen und der Natur bei der Stadtentwicklung Raum zu geben. Denn Städte sind gleichermaßen Lebensraum für Mensch und Natur. Viele Vogelarten, Wildbienen, Schmetterlinge oder Fledermäuse sind heute stärker auf urbane Räume angewiesen. In der ausgeräumten Agrarlandschaft finden sie kaum noch Lebensraum. Damit sie in Hamburg überleben können, brauchen sie Rückzugsorte und

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?

Verbindungen – sogenannte Grünkorridore. Ein einzelner Park reicht nicht, wenn drumherum alles betoniert ist. Erst ein Netz aus Bäumen, Gärten, Höfen und Grünzügen macht Biodiversität in der Stadt möglich.

Mieterinnen und Mieter können ihr direktes Lebensumfeld naturnah mitgestalten, wofür Wohnanlagen oft Spielräume bieten: In Absprache mit vielen Hausverwaltungen können Schotterflächen in Blühstreifen verwandelt, heimische Sträucher im Hof gepflanzt oder Insektenquartiere an Hauswänden angebracht werden. Auch kleine Veränderungen bewirken viel – für das Klima im Quartier und für die Artenvielfalt.

Wer sich darüber hinaus engagieren möchte, findet beim NABU Hamburg zahlreiche Möglichkeiten, ganz praktisch dabei mitzuhelfen, Hamburg grüner und lebenswerter zu machen. Stadtgrün geht uns alle an – und gemeinsam können wir es erhalten.



Malte Siegert,
Vorsitzender NABU Hamburg.

LESERBRIEF

„Kein Anschluss...“
MJ 4/2025

Lieber Herr Dr. Bosse,

ich habe zehn Jahre in einer Wohnung in München gelebt, der Vermieter war mir unbekannt. Alle Briefe sendete ich per Einschreiben-Einwurf, da sonst behauptet wurde, er hätte nichts erhalten. Beim Gerichtsvollzieher war er bestens bekannt. Irgendwann war er unerreichbar, nicht mehr gemeldet. Mit Hilfe des Mietervereins kürzte ich die Mietzahlungen auf 0,01 Euro, den Verwendungszweck nutze ich als Benachrichtigung. Die Kündigung musste öffentlich zugestellt werden. In den Gerichten war man mit dem Fall überfordert, ich bin oft an Grenzen gestoßen und verzweifelt. Zu guter Letzt gab es ein Urteil zur Freigabe der verpfändeten Mietkaution. Alles hat zwei Jahre, Geld und viel Energie gekostet.

Herzliche Grüße
Corinna S.

Antwort Mieterverein

Sehr geehrte Frau S.,

haben Sie vielen Dank für Ihre Zuschrift! Weil diese Fälle selten vorkommen, hat unser Justizsystem keine Routine, und alle Arbeit bleibt bei Ihnen als Betroffene hängen. Das muss sich dringend ändern, weil ich befürchte, dass wir in den nächsten Jahren mehr solcher Fälle haben werden. Ihnen beglückwünsche ich zu Ihrer Beharrlichkeit, die am Ende zum Erfolg geführt hat!

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

Sind Sie umgezogen oder haben sich Ihre Daten geändert? Bitte aktualisieren Sie diese im Mitgliederbereich. Wichtig: Die Rechtsschutzversicherung benötigt die aktuelle Adresse, damit der Schutz bestehen bleibt. Hier geht es zum Mitgliederbereich:



mieterverein-hamburg.de/mein-mieterverein/

Was
machen
Sie so



Foto: Salzwasser

Celine Sonntag?

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) Abwechslungsreich ist ihr Arbeitsalltag allemal: Celine Sonntag arbeitet im Schreibbüro und am Empfang, macht Vertretung in der Verwaltung und springt in der Telefonzentrale ein. Die 24-jährige wurde in Lübeck geboren, wuchs in Hamburg-Billstedt auf und lebt mit ihrem Freund zusammen. Nach ihrer Ausbildung zur Kauffrau für Büromanagement fand sie Ende 2024 beim Mieterverein ihren ersten festen Job. In der Freizeit zeichnet, malt und liest sie gern – vor allem Liebesromane und Thriller.

Wohin würden Sie morgen früh verreisen? Ich bin noch nicht so viel herumgekommen. Zuletzt waren wir in Griechenland auf Mykonos. Ich würde gerne mehr Ecken von Griechenland, und auch andere Inseln, erkunden.

Worüber können Sie lachen? Ich bin ein sehr humorvoller Mensch. Man kann mich schnell zum Lachen bringen.

Was mögen Sie an Ihrem Job?

Dass ich mich hier frei entfalten kann und nicht verstellen muss. Ich mag die Abwechslung und die vielen verschiedenen Bereiche, in denen ich arbeite. Und dass ich immer zu meinen Kollegen gehen kann, wenn mir etwas auf dem Herzen liegt.

Was essen Sie zum Frühstück?

Ich frühstücke nicht oft, aber wenn, dann gerne Porridge mit Früchten oder Brot mit Avocado.

Was ist Ihr größtes Talent? Ich kann gut für andere organisieren. Außerdem kann ich gut zeichnen.

ERFOLGSGESCHICHTEN

Erst Schikane, dann viel Geld zurück



Foto: Graulich

(mg) Dass etwas nicht stimmte, merkten Benjamin B. (37) und Melissa G. (33), als sie von einigen Nachbarn angesprochen wurden. „Wahrscheinlich ist eure Miete zu hoch“, bekamen sie im Hausflur ihrer Wohnung in der Gärtnerstraße zu hören. Und als die beiden Berufstätigen nach ihrem Einzug im Mai 2023 etwas Zeit hatten, versuchten sie herauszufinden, ob das stimmte. Aber: Die bisherigen Mietverträge waren von der zuständigen Ritt Hausverwaltung schwer zu bekommen. Benjamin B.: „Sie sagten mir erst, ich hätte kein Recht, das zu erfahren. Später sollte ich persönlich vorbeikommen, um die Unterlagen dort einzusehen.“ Es wirkte wie Schikane. Das Paar

wandte sich an den Mieterverein und erfuhr, dass die Miete tatsächlich massiv überhöht war.

Die Beharrlichkeit der Datenmanagerin und des Beraters für Cybersicherheit sollte sich lohnen: Der Mieterverein rügte die Höhe der Kaltmiete von 2.350 Euro im Monat, weil die Vermieterin gegen die Mietpreismbremse verstoßen hatte. Im Ergebnis wurde die Miete auf monatlich 1.889 Euro gesenkt. Und das Paar konnte sich über eine stattliche Rückzahlung von 13.114 Euro freuen. Melissa G. sagt: „Ich glaube, ganz ehrlich, wir hätten das so ohne den Mieterverein nicht hinbekommen.“

Den Stress mit der renitenten Verwaltung haben B. und G. nicht allein, die anderen Mietparteien erleben Ähnliches. „Die Nachbarn sind richtig cool“, sagt Benjamin B., der sich mit seiner Partnerin in Hoheluft sehr wohlfühlt. Mit den übrigen Mietenden haben sie eine WhatsApp-Gruppe. Im Chat ist besonders viel los, wenn die alljährliche Betriebskostenabrechnung in den Briefkästen liegt. „Weil keine einzige Abrechnung stimmt, muss jede der 27 Parteien allein dagegen vorgehen. Die Verwaltung scheint sich antagonistisch zu verhalten. Das ist schade, weil das viel über die Vertrauensbasis aussagt, die nach über zwei Jahren leider etwas fragil ist“, sagt Melissa G.

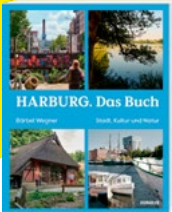
Mitgliedschaft
Jahresbeitrag

90 € (7,50€ monatlich;
+15€ einmalige
Aufnahmegebühr)

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

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

BUCH
TIPP



Bärbel Wegener:
Harburg. Das Buch:
Stadt, Kultur und Natur,
Junius Verlag,
Hamburg 2025,
136 Seiten,
24,90 Euro

Harburg –
besser als
sein Ruf

(bw) „Gewalt und Müll im Phoenix-Viertel!“ Solche Schlagzeilen aus dem berüchtigten Wohnquartier prägen das mediale Bild des Bezirks, den man besser meiden sollte. Doch Harburg hat auch andere Seiten.

Bärbel Wegener stellt dagegen Harburgs bunte Seiten in den Vordergrund. Sie zeigt, dass in der Mischung aus urbanem Leben, kultureller Vielfalt und naturnaher Umgebung viel Potenzial steckt. Mit einem breiten Angebot an Bildungs- und Kulturstätten sowie der Möglichkeit innovativer Stadtentwicklung bietet Harburg nicht zuletzt vielversprechende wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten.

In acht Kapiteln werden die Themenfelder Geschichte, Ehrenamtliches, Kinderaktivitäten, Essen und Trinken, Kultur, Bildung, Natur und Bauen beleuchtet. Harburg war im 19. Jahrhundert vom Industriezeitalter geprägt. Fabriken, Schornsteine und die Eisenbahn bestimmten das Bild. Es entstanden Arbeiterquartiere, aber auch herrschaftliche Villen sowie Landsitze für reiche Bürger. Einige historische Gebäude sind erhalten geblieben. Das älteste ist der Westflügel des ehemaligen Harburger Schlosses, heute ein unscheinbares Wohnhaus, dessen Kellergewölbe um 1440 entstand und demnächst eine Dauerausstellung zur Geschichte der bis 1937 selbstständigen Stadt beherbergen wird.

Wie viele Industriestandorte wird Harburg bis heute von Zuwanderung geprägt. Das sorgt einerseits für Konfliktpotenzial, anderer-

seits aber auch für Vielfalt und Innovationen. Heute ist Harburg ein wichtiger Technologiestandort mit mehr als 200 Unternehmen. Die 1978 gegründete Technische Universität Hamburg Harburg (TUHH) gilt als Innovationstreiber. Dort werden Ingenieure im Bauwesen, Schiffsbau und in Elektrotechnik mit guten Jobaussichten ausgebildet.

Der Stadtteil wächst, Wohnraum wird gebraucht, überall wird gebaut. Dabei entstehen sowohl genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsbau als auch Wohneigentum. Zudem bietet Harburg mit seinen weitläufigen Parks, Naturschutzgebieten und der Lage am Wasser eine hohe Lebensqualität. Für Familien gibt es zahlreiche Angebote, darunter einen Ponyhof, den Wildpark Schwarze Berge und nicht zuletzt das Freilichtmuseum am Kiekeberg.

Das Buch bietet keine Detailinformationen, ist jedoch gut geeignet, um sich einen soliden Überblick über Harburg zu verschaffen.



HAMBURG RÄTSEL

SCHAUSPIELHAUS

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 4/2025

Fotos: Scheerer

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. April 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 4/2025 lautet:
FLOCKE

Gewinner werden aus Datenschutzgründen nicht genannt, sondern direkt benachrichtigt. Mitarbeitende des Verlags und deren Angehörige sind von der Teilnahme ausgeschlossen.

Steppen- huffler	dicht dabei	ugs.: ein- wandfrei	ein End- punkt der Erd- achse	Fluss durch Berlin	Ehren- staffel b. Staats- besuchen
Fahrgast		1		5	
Empfeh- lung			Ausruf: hoppla!		6
Flugzeug- bauteil	balti- scher Staat	Mittel gegen Körperge- ruch (Kf.)			4
ein Spiel- automat			2		
			Teil der Blüte	aus- zeichnen	
Qual, Schmerz	Zart- Fein- gefühl	Futter- pflanze			
festge- setzte Gebühr			Ausruf des Ver- stehens	kurz für: an das	
Ausruf des Schmer- zes		weibl. Vorname		3	
hörbar atmen					
Zeichen für Thoron		Märchen- figur der Brüder Grimm			® s0812-5

DerMieteWitz

ernsthaft
betrachtet

Wenn es an den Auszug geht, ent- steht oft Streit um die Schönheits- reparaturen. Der Mietvertrag sieht in der Regel vor, dass diese mieter- seits ausgeführt werden. Doch sind die Klauseln nicht immer wirksam, wie der Bundesgerichtshof vielfach klargestellt hat. Vor allem darf die Mieterseite nicht unangemessen benachteiligt werden. Dies ist der Fall, wenn Arbeiten verlangt wer- den, die eigentlich nicht geschuldet sind. Nicht verlangt werden darf der Anstrich der Fenster von außen und der Außentüren von außen. Der Innenanstrich von Fenstern und Türen kann hingegen verlangt werden. Wird aber der Anstrich der

„Fenster und Außentüren von innen“ vorgeschrieben, geht es nach Ansicht der Gerichte um das ganze Fenster! Die Klausel ist dann unwirksam, es muss gar nicht renoviert werden. Allerdings spricht das Formular vom „Fenster“ und nicht vom „Fenster- rahmen“. Nähme man dies wortwört- lich, käme es zum hier gezeigten Fall. Und der zeigt: Bevor Sie irgendetwas in Ihrer Wohnung vor dem Auszug machen, lassen Sie sich im Mieter- verein beraten, ob Sie das wirklich müssen.

Dr. Rolf Bosse
Vorsitzender
Mieterverein zu Hamburg



WEIL WIEDERVERWENDUNG FUNKTIONIERT:

OPAS ALTE LAMPE BRINGT BALD NEUE AUGEN ZUM LEUCHTEN.



STADTREINIGUNG.HAMBURG



WIEDERVERWENDUNG LOHNT SICH

Technik



27.000x

Stilbruch verkauft
jährlich 27.000
gebrauchte
Technikprodukte!

CO₂



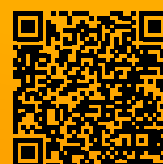
So werden durch
jährlich bis zu 710 Ton-
nen CO₂ vermieden:
Das sind eine Million
Waschgänge!

Rohstoffe



81t

Jährlich sind das 81
Tonnen eingesparte
Rohstoffe.
Das sind 27 asiati-
sche Elefanten.



Mehr Infos