

# MIETER JOURNAL

Ausgabe 2 | 2026

**35** Jahre  
Mieter  
Journal

## Stadtteil-Rundgang

Finkenwerder

## Interview

Daniel Fuhrhop

Wohnwendeökonom

## Ohmoor-Studie

Umland immer teurer



**WOHNRAUMMANGEL**

**VERSTECKTE  
POTENZIALE  
NUTZEN**

**DMB**  
DEUTSCHER  
MIETERBUND

# Besonnen durch die neue Energiekrise

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

die Arbeit an der Sommer-Ausgabe unseres *MieterJournals* ist immer die Leichteste gewesen. Viel Licht und Wärme entspannen und beruhigen das Gemüt, die Urlaubs- und Ferienzeiten steht vor der Tür. Doch leider trübt sich die Stimmung angesichts der bereits Fahrt aufnehmenden neuen Energiekrise, ausgelöst durch die weltweiten Entwicklungen bei Öl und Gas. Wir fühlen uns erinnert an 2023, als durch den Angriff Russlands auf die Ukraine die Heizkostenabrechnungen so hoch waren, dass manche Nettomiete auf einmal niedriger war als die Vorauszahlungen für die Betriebskosten.

Wir alle sind davon unmittelbar betroffen und fragen uns, wie wir uns verhalten sollen. Ruhig bleiben und weitermachen, wäre mein erster Rat. Doch bei Churchills Worten würde ich es nicht belassen, sondern hinzufügen: Handeln Sie bewusst! Wie schon vor drei Jahren lohnt der Blick auf das eigene Verbrauchsverhalten, vor allem beim Warmwasser. Und wenn der Herbst da ist und die Heizung wieder aufgedreht werden muss: heizen Sie und lüften Sie bewusst! Behalten Sie Temperatur und auch Luftfeuchtigkeit im Blick, um Schimmelbildung zu vermeiden.

Je nachdem, wie das Haus, in dem Sie wohnen, beheizt ist, werden Sie die Kapriolen an den Weltmärkten unterschiedlich zu spüren bekommen. Wo noch mit Öl oder Gas geheizt

wird, sollten Sie mit Ihrem Vermieter darüber sprechen, beim Einkauf auf die Preise zu achten und schnellstmöglich die fossile Heizung abzuschaffen. Fernwärme ist kein Garant für niedrige Preise, aber oftmals für stabile, verlässliche Kosten, jedenfalls die Hamburger Fernwärme. Die kleinen privaten Netze können sehr teuer sein, dort lohnt sich die Prüfung der Abrechnung und Widerspruch – auch schon für die Abrechnung 2025, die bald wieder eintreffen wird.

Wärmepumpen sind zumindest dann die günstigste Alternative, wenn der Strom moderat teuer ist und die Jahresarbeitszahl angemessen. Sie sagt aus, wie viele Kilowattstunden Wärme aus einer Kilowattstunde Strom erzeugt werden. Alles höher als drei ist gut. Ich habe schon Abrechnungen gesehen, wo die Jahresarbeitszahl 1,2 gewesen ist. Hierin ist ein Mangel in der Anlagentechnik zu sehen, der zu Kürzungen bei der Umlage führen muss. Der Mieterverein kann Sie hierzu beraten und bei der Prüfung unterstützen.

Die Herausforderungen, vor denen wir stehen, sind groß. Hamburg, Deutschland und Europa müssen eine gewaltige Transformation bewältigen. Und dabei knirscht es im Gebäck. Aber es geht auch voran. Das belegen die Zuwächse bei der erneuerbaren Energie. Lassen wir uns also nicht beirren, sondern machen wir bewusst und bestimmt weiter!



**Ihr Dr. Rolf Bosse**

Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

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

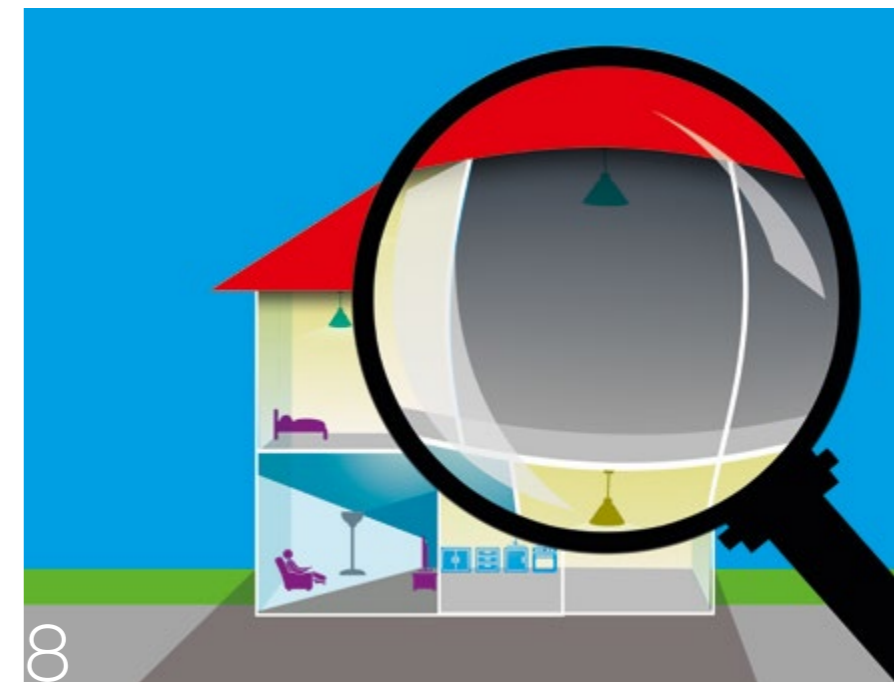


# INHALT

Ausgabe 2/2026

- 2 **Editorial**
- 4 **Wissen & Service**  
Kündigungskalender; Vorstandssprechstunde;  
Wussten Sie: Kaffeeduft verhindert Neubaugebiet;  
Checkliste: Balkon; Hamburg-Zahl
- 6 **Bosses Blick**  
Gierige Gesellschaft
- 7 **Aktuelles**
- 8 **Titelstory**  
Versteckte Wohnraumreserven
- 12 **Interview zur Titelstory**  
Dr. Daniel Fuhrhop, Wohnwendeökonom
- 13 **Beistand für Mitglieder**
- 14 **Stadtteil-Rundgang**  
Finkenwerder
- 18 **MieterJournal wird 35**
- 20 **Hamburger Mieturteile**
- 22 **BGH-Urteile**
- 24 **Porträt**  
Dr. Julian Petrin, Innenstadtkoordinator
- 25 **Schattenseiten der Nachverdichtung**
- 26 **Schilleroper**

Foto/illustration: Greallich, Schoerer; Foto: Seamanzeit; Illustration: Schoerer; Coverillustration: Schoerer



- 27 **Aus Hamburgs Vergangenheit**  
Der Vier-Wochen-Papst
- 28 **Neues Amt Altona**
- 29 **Ohmoor-Mietenstudie**
- 30 **Wie würden Sie entscheiden?**  
Scurrile Fälle vor Gericht
- 31 **Stimmen der Stadt**  
Matthias Saß, Vorstand der Hamburger  
Wohnungsbaugenossenschaften; Leserbrief
- 32 **Mieterverein**  
Was machen Sie so, Lara Schulschenk?;  
Erfolgsgeschichte; Rechtsberatung
- 34 **Kurz & knapp**  
Buchtipps: Jenischpark; Hamburg-Rätsel;  
Kreuzworträtsel; Miete-Witz; Impressum

# HAMBURG ZAHL 30.890

Quelle: Mieterverein zu Hamburg

Neue Anliegen von Mitgliedern wurden von der Rechtsabteilung des Mietervereins zu Hamburg zwischen März 2025 und Februar 2026 bearbeitet. Mehr als 80 Prozent der Fälle gingen direkt über den Mitgliederbereich auf der Webseite des Vereins ein und zeigen, wie intensiv die digitale Plattform genutzt wird, um Unterstützung bei mierechtlichen Problemen zu erhalten.

## WUSSTEN SIE ...



### ... dass Kaffeegeruch ein Neubaugebiet im Stadtteil Hamm verhindert?

(sd) Rund 840 Wohnungen sollen in Hamm entstehen, aber der Start für das circa 3,8 Hektar große Neubaugebiet Osterbrookhöfe verzögert sich seit Jahren. Der Grund: Auf dem Areal riecht es zu stark nach Kaffee. Nun fordert die Umweltbehörde, dass das Unternehmen Tchibo die Betriebsschornsteine erhöht. Die Fertigstellung des Bauprojektes im Gebiet zwischen Wendenstraße, Osterbrook, Rückers- und Südkanal war ursprünglich für 2027 geplant. Anschließend soll das neue Quartier alters- und familienfreundliches Wohnen mit Kita, Jugendtreff, Sportzentrum und Supermarkt bieten. Bauherren sind die Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH und die SAGA Siedlungs-AG Hamburg. Für die Schule und den Kindergarten in der Nachbarschaft stellen die bestehenden Emissionen kein Problem dar. Für Wohnungsneubauten gelten jedoch strengere Regeln. Aktuell laufen Gespräche mit Tchibo über die Frage, wie der Einbau neuer Filteranlagen und eines höheren Schornsteins auf dem Betriebsgelände der Kaffeerösterei an der Wendenstraße realisiert werden könnte. Unklar ist, wer die Kosten dafür trägt.

## KÜNDIGUNGS KALENDER



Aus der nachstehenden Tabelle können Mietende ablesen, bis zu welchem Datum eine Kündigung dem Vermieter zugegangen sein muss, damit der betreffende Monat bei der Kündigungsfrist mitzählt. Sodann nennen wir jeweils den Tag, an dem das Mietverhältnis bei dreimonatiger Kündigungsfrist endet und schließlich den Termin für die späteste Rückgabe der Wohnung. Die Termine gelten auch bei einer vom Vermieter ausgesprochenen Kündigung mit dreimonatiger Frist. Weitere Informationen zum Thema Kündigung finden Sie auf der Website [mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de) unter Tipps & Ratgeber.

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags
3. Juni 2026	31. August 2026	1. September 2026
3. Juli 2026	30. September 2026	1. Oktober 2026
4. August 2026	31. Oktober 2026	2. November 2026
3. September 2026	30. November 2026	1. Dezember 2026

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

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



(eif) Der Balkon dient den Bewohnenden als Rückzugsort und darf individuell gestaltet werden. Ist er von außen einsehbar, gehört er zugleich zum Erscheinungsbild des Gebäudes. Grundsätzlich erlaubt ist alles, was die Mitbewohnerschaft nicht beeinträchtigt oder Eigentumsrechte der Vermieterseite verletzt.

- Für die Instandsetzung ist die Vermieterseite zuständig. Mängel müssen von Mietenden gemeldet werden.
- Gespräche und Feiern müssen leise bleiben, ab 22 Uhr gilt Nachtruhe.
- Das Rauchen auf dem Balkon ist erlaubt, im Streitfall kann die Vermieterseite rauchfreie Zeiten vorgeben.
- Pflanzen, Deko und dezenter Sichtschutz sind erlaubt. Veränderungen an der Fassade benötigen einer Genehmigung.
- Der Konsum von Cannabis ist auf dem Balkon nicht zulässig, wenn Kinder und Jugendliche in der Nähe sind, sowie innerhalb der sogenannten Schutzzone.
- PV-Anlagen brauchen Zustimmung, diese darf aber nicht verweigert werden.
- Das Aufhängen von Fahnen – zum Beispiel zur Fußballweltmeisterschaft – oder Plakaten ist gestattet, wenn das Erscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigt wird und der Hausfrieden gewahrt bleibt.
- Beim Gießen und bei Laubfall ist Rücksicht auf Nachbarn zu nehmen.
- Die Vermieterseite kann das Anbringen untersagen, wenn der Inhalt politisch unzulässig, diskriminierend oder sonst inakzeptabel ist.
- Blumenkästen von innen aufzuhängen ist erlaubt, außen können sie verboten werden.
- Nacktsonnen auf dem Balkon ist erlaubt, wenn niemand gestört wird.
- Grillen ist laut Hausordnung oft verboten.

## DIE NÄCHSTEN SPRECHSTUNDEN DES VORSTANDS

6. Juli, 3. August, 7. September

Beim Strohhaus 20

5. Stock, 20097 Hamburg

Anmeldung: Tel. 040 87979-211



Dr. Rolf Bosse und Marielle Eifler, Vorstand des Mietervereins

BOSSSES  
BLICK

Gier  
ist geil



Partikularinteressen  
bedrohen gesellschaftlichen  
Zusammenhalt

In Leipzig machte ein Jungunternehmer von sich reden, der eine „clevere“ Geschäftsidee hatte: Er mietete Wohnungen an und gestaltete sie um, indem er möglichst viele kleine Zimmer schuf, manche nicht größer als sieben Quadratmeter. Diese wurden ab 265 Euro aufwärts, vorzugsweise an Studierende und Auszubildende, vermietet. Küche und Bad wurden gemeinschaftlich genutzt.

Diese Initiative zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums wäre zu begrüßen, hätte sie nicht zwei Schönheitsfehler. Zum einen wurde auf diese Art und Weise für eine 157 Quadratmeter große Wohnung ein Mietzins von 4.225 Euro aufgerufen, über 26 Euro je Quadratmeter warm in einer Stadt, wo der Durchschnitt bei neun liegt. Und dann gab es jede Menge Mängel – vom wackeligen WC bis zur kaputten Heizung.

Warum kann unser Leipziger Vermieter nur unter der Bedingung für dringend benötigten Wohnraum sorgen, dass die Mietsache zugleich unanständig teuer und schadhaft ist? Auch wenn es ein besonders dreister Fall ist, ein Einzelfall ist es nicht. Es sind Beispiele wie diese, die den Ruf laut werden lassen nach Regulierung. Wer seine Gier nicht allein im Zaum halten kann, dem müssen Grenzen gesetzt werden. „Vermieten lohnt sich nicht mehr!“, rufen dann die Vertreter der Wohnungswirtschaft und zeichnen ein ganz anderes Bild. Ich frage mich: Wen schützen sie? Wie kann es sein, dass sich seriöse Interessenvertreter vor den Karren von Leuten spannen lassen, die nur am eigenen Profit interessiert sind?

Wir leben in einer zunehmend von Eigeninteressen getriebenen Gesellschaft. Kein Wunder: Wir hören täglich, dass es nichts mehr zu verteilen gibt und stattdessen gekürzt werden muss. Die Jobs sind in Gefahr, die Rente sowieso, Pflege- und Krankenversicherung pleite. Das prägt das „Mindset“ und wirkt sich auf unsere Arbeit in der Rechtsabteilung aus. Um die berechtigten Ansprüche unserer Mitglieder durchzusetzen oder unberechtigte Forderungen der Vermieterseite abzuwehren, bedarf es immer größeren Aufwands. Das strapaziert die Nerven unserer Mitglieder, die sich vor allem Ruhe in ihrer Wohnung wünschen.

Dieses „Mindset“ wirkt sich aber auch auf die Politik aus. Deren Aufgabe ist es, den Ausgleich zu finden, das Maß und die Mitte der widerstreitenden Interessen. Sind alle unzufrieden, war es ein guter Kompromiss, weiß der Volksmund. Doch scheint es mittlerweile sehr schwer geworden zu sein, einen Kompromiss zu finden, der alle „nur“ unzufrieden macht. Inakzeptabel, ausgeschlossen, unmöglich – das sind die Kategorien, in denen mindestens eine Seite den Lösungsvorschlag bewertet.

Ich hoffe wirklich, dass dieser Trend sich bald umkehrt. Dass wir von Partikularinteressen weg, hinkommen zu mehr Gemeinwohl. Es gibt Anzeichen, dass dem so ist. Zarte Hinweise wie die Tatsache, dass die Berliner Regierungskoalition Kompromisse gefunden hat beim Mietrecht, so klein der gemeinsame Nenner auch sei. Mögen diesem Beispiel weitere folgen!

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.

## SOCIAL MEDIA OFFENSIVE



Von  
Lara  
Schulschenk

Der Mieterverein ist jetzt  
auch auf Instagram und  
TikTok vertreten.

Der Mieterverein zu Hamburg erweitert seine Präsenz in den sozialen Medien: Neben Facebook ist der Verein seit 2026 nun auch auf Instagram und TikTok vertreten. Unter dem Namen „mieterverein\_hamburg“ informiert der Verein dort über aktuelle Entwicklungen im Mietrecht, ordnet wohnungspolitische Debatten ein und gibt praktische Tipps für den Alltag von Mieterinnen und Mietern. Ziel ist es auch, das wohnungspolitische und juristische Wissen des Vereins verstärkt an junge Mietende heran-

zutragen und Informationen in verständlicher, zeitgemäßer Form zugänglich zu machen. Neben kurzen Erklärvideos und Grafiken gehören deshalb auch Einblicke in die Arbeit des Vereins zum neuen Angebot. Die ersten Beiträge sind bereits online und stoßen auf positive Resonanz. Gleichzeitig sollen die neuen Kanäle Raum für Austausch schaffen: Fragen stellen, Erfahrungen teilen und über wohnungspolitische Themen diskutieren ist ausdrücklich erwünscht. Denn gute Mietpolitik lebt vom Dialog.

## MELDUNGEN

### HAMBURG STIMMT GEGEN OLYMPIA

(as) Hamburg hat sich gegen eine Bewerbung für die Olympischen und Paralympischen Spiele ausgesprochen. Beim Referendum am 31. Mai stimmte eine Mehrheit der Hamburgerinnen und Hamburger gegen die Pläne des Senats. Damit endet ein monatelanger Streit über Chancen, Kosten und Folgen einer möglichen Austragung in den Jahren 2036, 2040 oder 2044.

Noch im November 2025 hatte die Stadt unter dem Motto „Mach mit, bring dich ein“ zu Bürgerdialogen eingeladen. Bei 15 Veranstaltungen im gesamten Stadtgebiet wurden mehr als 800 konkrete Vorschläge gesammelt. Der Senat wertete das als Zeichen großen Interesses. Doch viele Hamburger zweifelten daran, dass die

versprochenen Verbesserungen tatsächlich im Alltag ankommen würden.

Auch die möglichen Folgen für den Wohnungsmarkt spielten im Abstimmungskampf eine wichtige Rolle. Der Mieterverein zu Hamburg hatte weder klar für noch gegen Olympia Stellung bezogen, sondern auf Chancen und Risiken hingewiesen. Zwar seien direkte Auswirkungen auf die Mieten schwer vorherzusagen, eine steigende Attraktivität Hamburgs könne den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt aber weiter unter Druck setzen. Gleichzeitig sei nicht davon auszugehen, dass durch Olympia deutlich mehr Wohnungen gebaut würden. Das geplante Olympische Dorf sei bereits als Wohnungsbauprojekt vorgesehen. Gleichzeitig hatte der Verein betont, dass mögliche negative Folgen durch stärkere Regulierung und einen besseren Schutz von Mieterin-

nen und Mietern hätten begrenzt werden können.

### HAMBURG VERSCHÄRFT REGELN FÜR FERIE- VERMIETUNGEN

(as) Hamburg verschärft wegen des angespannten Wohnungsmarkts die Regeln für Ferienvermietungen. Die Bürgerschaft hat dafür das Wohnraumschutzgesetz geändert. Ab Mai 2026 sollen neue EU-Vorgaben helfen, unerlaubt lange Kurzzeitvermietungen leichter zu erkennen. Außerdem fällt ab Januar 2027 die bisherige Ausnahme weg, nach der einzelne Zimmer oder bis zur Hälfte der Wohnung unbegrenzt kurzfristig vermietet werden durften. Künftig ist das nur noch bis zu acht Wochen pro Jahr ohne Genehmigung erlaubt. Ziel ist, mehr Wohnraum für dauerhafte Mieten zu sichern.

Fotomontage: Mieterverein zu Hamburg

# TAUSCHEN TEILEN UNTERVERMIETEN

VON DER  
SCHWIERIGEN  
SUCHE NACH  
„VERSTECKTEN  
WOHNRAUM-  
RESERVEN“



Illustration: Scheerer

Von Volker Stahl

# B

ezahlbarer Wohnraum in Hamburg ist knapp. Weil der Neubau die Nachfrage nicht befriedigen kann, liegt die Suche nach „unsichtbarem Wohnraum“ und „versteckten Wohnraumreserven“ nah. Während Potsdam derzeit eine Wohnraumagentur aufbaut, um dieses Potenzial zu aktivieren, kommt Hamburg auf der Suche nach ungenutzter Wohnfläche nur schleppend voran.

Eine Möglichkeit, bestehenden Wohnraum besser zu nutzen, ist der Wohnungstausch. Reinhard Barth hat diesen Schritt gewagt: Der promovierte Historiker tauschte im Sommer 2022 seine Dreieinhalb-Zimmer-Wohnung gegen eine kleinere Wohnung im selben Haus – und lebt nun auf zwei Zimmern. „Meine Wohnung hat Leon, mein Patenkind, übernommen“, sagt Barth. Der 82-Jährige zog 1970 als studentischer Hausbesitzer in die Jugendstilvilla an der Haynstraße/Hegestraße in Eppendorf ein. Gemeinsam mit seinen Mitstreitern sorgte er für Aufsehen, als das berühmt-berüchtigte Haus mit seinen heute 22 Wohnungen durch einen clever konstruierten Mietvertrag für Spekulanten unattraktiv wurde. „Anfangs waren wir zu viert, als WG. Nach anderthalb Jahren waren wir nur noch zu dritt, seit 1990 nur noch zu zweit, seit 2016 war ich allein“, erzählt Barth über seine alte Wohnung, in der nun sein Patenkind mit vierköpfiger Familie lebt. Der größeren Wohnung trauert er nicht nach.

Laut Deutschem Mieterbund leben 15,5 Prozent in Deutschland in zu großen Wohnungen, die nicht mehr zu ihrer Lebenssituation passen. Gleichzeitig steigt vor allem in Großstädten die Zahl der Singlehaushalte. In Hamburg gibt es laut Statistikamt Nord mehr als 50 Prozent Einpersonenhaushalte. Während 1970 pro Kopf durchschnittlich 24,3 Quadratmeter Wohnfläche genutzt wurden, sind es heute 38,7 Quadratmeter. Statistisch teilen sich in der Hansestadt seit Jahren lediglich 1,8 Personen einen Haushalt.

In Potsdam hilft nun ein „Wohnraumreferent“ Menschen dabei, passenderen Wohnraum zu finden. Oberbürgermeisterin Noosha Aubel (parteilos) hat sich zum Ziel gesetzt, versteckte Wohnraumreserven nutzbar zu machen und

berief mit Ökonom Daniel Fuhrhop (siehe auch Interview) einen anerkannten Experten für das Aufspüren dieser Flächen. „Meine Aufgabe besteht im Aufbau einer Wohnraumagentur, die diejenigen Menschen unterstützen soll, die von sich aus sagen, dass sie einzelne Zimmer oder Etagen nicht benötigen und die offen dafür sind, diese anders zu nutzen – was dann denjenigen hilft, die Wohnraum suchen“, skizziert er sein Jobprofil. Hamburgs Mietervereinschef Rolf Bosse hält die Potsdamer Initiative für einen wichtigen Schritt: „Wir begrüßen den Vorstoß, eine eigene Stelle zu schaffen, die sich mit versteckten Wohnraumreserven beschäftigt.“ Hamburg verfüge zwar über die 2019 eingerichtete, für den Wohnungstausch zuständige „Koordinierungsstelle Wohnungswechsel“, deren Bemühungen seien „leider nur mäßig erfolgreich“, bedauert Bosse. Die Einrichtung richtet sich an Mieterinnen und Mieter, die sich räumlich verkleinern möchten, insbesondere an ältere Menschen über 60 Jahre, die in großen Wohnungen leben und in ein kleineres, passenderes Zuhause umziehen wollen. Die Zwischenbilanz ist ernüchternd: Auf Anfrage des *MieterJournals* nennt eine Sprecherin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) „vier Wechsel seit Etablierung der Stelle“, die „nachgewiesen“ seien. Eine Senatsantwort auf eine 2025 gestellte CDU-Anfrage ergab, dass die Stelle in sechs Jahren überhaupt nur „36 konkrete Wohnungsgesuche“ bearbeitet hat.

Fuhrhop zeigt auf, wie sich bestehender Wohnraum durch soziale Programme besser nutzen ließe. Nach seinen Berechnungen könnten so jährlich bundesweit rund 100.000 Wohnungen mobilisiert werden – etwa die Hälfte

## 100.000 Wohnungen ohne Neubau

des heutigen Neubauvolumens. Im Mittelpunkt stehen dabei vor allem Beratungsangebote für ältere Eigentümerinnen und Eigentümer, die nach dem Auszug der Kinder allein in zu groß gewordenen Häusern leben und den vorhandenen Platz besser nutzen möchten – etwa durch Untervermietung, Wohnungsteilung oder einen Umzug in kleinere Wohnungen.

Neben dem Aufspüren ungenutzten Wohnraums will Fuhrhop den Wohnungstausch und neue Formen des Zusammenlebens forcieren: „Wohnraum für junge Leute schafft auch das Modell ‚Wohnen für Hilfe‘: junge Menschen ziehen zu älteren und helfen zum Beispiel beim Einkaufen oder im Garten.“ Für Hamburg rechnet Fuhrhop vor: Wenn man die Zahlen aus einem Erfolgsmodell in Brüssel als Vorbild nehme, könnten in der Hansestadt 500 junge Menschen zu einem Bruchteil der Neubaukosten mit Wohnraum versorgt werden. Bisher gibt es keine Vermittlungsstelle von „Wohnen für Hilfe“ in Hamburg.



Fotos: Oske, stahlpress (2)



Ingrid und Herbert Oske planen eine Rentner-WG (oben). Reinhard Barth lebt seit 1970 im Mehrparteienhaus Haynstraße/Hegestraße (unten).



Für dieses Modell fühlt sich Monika Peters (*Name geändert*) aus dem Stadtteil Rothenbaum zu jung, doch ein Wohnungstausch käme theoretisch für sie infrage. Die 64-Jährige lebt seit 1989 zur Miete in einer Altbauwohnung – zuerst zusammen mit ihrem Lebensgefährten und einem Freund in einer WG, später alleinerziehend mit ihrem Sohn, heute allein. Für die auf 155 Quadratmeter verteilten 5,5 Zimmer zahlt sie aktuell rund 1.800 Euro inklusive Betriebskosten. Seit 20 Jahren vermietet sie ein möbliertes Zimmer unter, um die Mietkosten zu stemmen. „Früher war das Geld ‚Nice-to-have‘, heute bin ich wegen der schlechten Auftragslage darauf angewiesen“, sagt die freiberufliche Mediendesignerin. In drei Jahren geht sie in Rente, dann ist das Geld noch knapper. Was dann? „Man könnte in der Wohnung, wie früher, zu dritt leben.“ Die zweite Option wäre ein Umzug. „Mit weniger Platz würde ich klarkommen, wenn ich mein Arbeitszimmer nicht mehr benötige“, sagt Peters, „ich kann mir aber nicht vorstellen, in abgelegene Stadtteile zu ziehen und für die neue Wohnung womöglich fast genau so viel zu zahlen wie heute als Untervermieterin.“ Also bleibt sie vorerst.

Auch Hamburgs größte Vermieterin, die städtische SAGA, beschäftigt sich nach eigenen Angaben mit dem Thema Wohnungstausch. „Ein Wohnungstausch oder -wechsel innerhalb des Bestands der SAGA Unternehmensgruppe ist grundsätzlich möglich“, sagt Sprecher Gunnar Gläser und skizziert zwei Optionen: „Bei einem indirekten Wohnungstausch erhalten wechselwillige Bestandsmieter ein Wohnungsangebot auf Basis ihrer persönlichen Anforderungen an die neue Wohnung. Bei einem direkten Wohnungstausch tauschen zwei Bestandsmieter untereinander ihre jeweiligen Wohnungen unter Beteiligung der SAGA direkt.“ So konnten von 2019 bis 2025 jährlich jeweils rund 650 Mieterhaushalte in eine für sie passende Wohnung ziehen.

Was beim Großvermieter SAGA mit rund 140.000 Wohnungen im Bestand lediglich funktioniert, komme bei der 4.000 Mitglieder zählenden Hamburger Lehrerbau Wohnungsgenossenschaft „fast nie, vielleicht einmal im Jahr“ vor, so Vorstandsmitglied Martin Siebert. Mitglieder können sich über die Vermietungsplattform Immomio für eine Wohnung und auch für einen Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft bewerben. Trotz des Angebots, den bisherigen Quadratmeterpreis beim Wohnungstausch zu behalten, sei der Erfolg „minimal“, bedauert Siebert.

Herbert Oske setzt auf die Umzugsbereitschaft von zumindest einigen Hamburgern. Der Rentner hat darüber nachgedacht, wie sich sein für ihn und seine Frau inzwischen viel zu groß gewordenen Haus sinnvoll weiter nutzen ließe – und möchte nun Hamburger Seniorinnen und Senioren einen Umzug aufs Land schmackhaft machen. Der 88-jährige frühere Grundschullehrer lebt mit seiner Frau (86) im ostfriesischen Wiesmoor in einem 200 Quadratmeter großen „komfortablen Haus“ und sucht Mitbewohner. Miete pro Person: 625 Euro warm.

Er möchte das Haus in eine Wohngemeinschaft mit vier Rentnern umwandeln, alle gleichberechtigt, jeder mit eigenem Zimmer, das gesamte Haus und der Garten werden von allen geteilt. Sein Angebot an Interessierte: „Einen Monat, bis aufs Essen, kostenlos bei uns wohnen und die Wohnung in Hamburg behalten, damit man, falls die Umstände hier nicht zusagen, wieder seine Wohnung hat.“ Mit etwas Toleranz könne man so gemeinsam alt werden, meint Oske. Die Wohnungsnot in Hamburg war Ausgangspunkt für seine Idee, Wohnraum anzubieten. „Wäre schön, wenn es klappt und in Hamburg eine Wohnung leer würde.“ Interessierte können an [briefe@mieterjournal.de](mailto:briefe@mieterjournal.de) schreiben.

Wer in der Hansestadt Ähnliches vor hat und ein Zimmer oder eine Einliegerwohnung an Seniorinnen und Senioren, Geflüchtete oder aus beruflichen Gründen Zugezogene vermieten will, aber wegen der Unwägbarkeiten zaudert, für den hat der Wohnwendeexperte Fuhrhop einen Tipp: „Wenn private Vermieterinnen und Vermieter Wohnraum bereitstellen wollen und sich dabei Sicherheit durch eine Begleitung des Mietverhältnisses wünschen, können sie sich in Hamburg an Lawaetz wohnen&leben wenden oder an Housing First.“ Beide Einrichtungen vermitteln Mieter mit besonders dringendem Bedarf, wobei die Miete zwar begrenzt ist, aber dafür wird das Mietverhältnis begleitet, es ist also ein „sicheres Vermieten“. Dahinter steckt die Idee, auch jene Eigentümerinnen und Eigentümer wieder zum Vermieten zu bewegen, die sich nach schlechten Erfahrungen zurückgezogen haben oder

## Recht auf Wohnungstausch in Österreich, Schweden, Niederlande

leerstehenden Wohnraum aus Sorge vor Problemen nicht anbieten. Durch Mietgarantien und eine Betreuung des Mietverhältnisses erhalten Vermieter zusätzliche Sicherheit, während zugleich dringend benötigter Wohnraum wieder auf den Markt kommt – insbesondere für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf.

Auch beim Wohnungstausch gibt es erfolgreiche Vorbilder – allerdings bislang vor allem im europäischen Ausland. In Österreich, Schweden und den Niederlanden ist das Recht auf Wohnungstausch bereits gesetzlich verankert: Wenn Mieterinnen und Mieter aus nachvollziehbaren Gründen tauschen möchten, muss die Vermieterseite zustimmen. Nach Einschätzung des Mietervereins scheitert ein direkter Wohnungstausch in Deutschland häufig genau an dieser Stelle, weil viele Vermietende die Gelegenheit nutzen, bei einer Neuvermietung höhere Mieten oder Indexklauseln durchzusetzen. Eine klare gesetzliche Regelung könnte hier Abhilfe schaffen.

## Wohnraum, den niemand sieht

MJ-Redakteur Volker Stahl sprach mit dem Wohnwende-ökonom Dr. Daniel Fuhrhop über versteckte Wohnpotenziale.



Dr. Daniel Fuhrhop

Sie haben vor einigen Jahren mit dem Buch „Verbietet das Bauen“ provoziert. Wie waren die Reaktionen?

Die meisten haben den Titel meines ersten Sachbuches so aufgefasst, wie er gemeint war: als Provokation, hinter der sich Aufklärung verbirgt über die Folgen des Neubaus. Darum gab es bis in die Immobilienbranche hinein positive Reaktionen, zumal das Buch viele Alternativen zum Bauen schildert. Manche haben die politische Streitschrift aber auch missverstanden und meinten, sie persönlich hätten nichts damit zu tun. Darum habe ich den Ratgeber „Einfach anders wohnen“ nachgelegt mit Tipps zum Platzsparen und Zusammenwohnen.

Welche ist die Kernthese des Buchs?

Neu bauen ist teuer, es schadet der Umwelt und beansprucht Zeit und Geld, die dann oft für Altbauten fehlen. Wenn wir alle Werkzeuge nutzen, um alte Häuser besser zu nutzen – wobei das Buch 100 solcher Werkzeuge aufzählt –, würde Neubau teilweise überflüssig.

Mit der Publikation zum „unsichtbaren Wohnraum“ wollen Sie nun „Butter bei die Fische“ geben und bieten Lösungen an. Wo sehen Sie unsichtbaren Wohnraum, den andere nicht erkennen?

Es gibt viele vor allem ältere Menschen, die ein Zimmer oder eine Einliegerwohnung nicht mehr benötigen. Wenn diese Personen selbst sagen, dass sie sich eine andere Nutzung vorstellen können, spreche ich vom „unsichtbaren Wohnraum“. Wenn diese Flächen wieder genutzt werden, schafft das Platz für diejenigen, die ihn dringend brauchen. Wie das bereits erfolgreich umgesetzt wird, habe ich in meiner Dissertation untersucht.

Beim Wohnungstausch, Untervermietungen oder „Wohnen für Hilfe“ gibt es viele Hemmnisse – die Einschränkung der Privatsphäre zum Beispiel.

Zuerst einmal unterscheiden sich die persönlichen Wohnwünsche: Einer möchte gern mit jungen Menschen zusammenwohnen, andere würden Wohnraum

abtrennen und den vermieten, wieder andere möchten umziehen. Für jeden der Wünsche gibt es Lösungen. Um sie umzusetzen, braucht es Beratung und Begleitung: Wer jemand anderen in seine Nähe lässt, möchte wissen, wer das ist, und dabei hilft eine Vermittlungsagentur, die als Sicherheit und für den Fall von Problemen auf Dauer dabeibleibt.

Welche Wohnraum-Potenziale könnten zuerst ausgeschöpft werden?

Relativ einfach geht es in einem Einfamilienhaus, bei dem bereits eine abgetrennte Einliegerwohnung besteht. Aber auch für Mehrfamilienhäuser gibt es Lösungen, die den Wohnungstausch erleichtern, zumindest innerhalb von Wohnungsunternehmen.

Als positives Beispiel für die Aktivierung von bisher ungenutztem Wohnraum stellen Sie die 2022 gestartete Online-Initiative „Unterkunft Ukraine“ heraus. Gibt es ähnliche erfolgreiche Projekte?

Als 2022 viele Menschen vor dem Angriffskrieg auf die Ukraine nach Deutschland flohen, gab es spontan eine große Hilfsbereitschaft, bei der ungenutzte Zimmer oder Wohnungen bereitgestellt wurden. Es hat viele Kommunen überrascht, wie viele Menschen in Wohnraumreserven unterkamen. Die Werkzeuge zur Mobilisierung unsichtbaren Wohnraums können durch Beratung und Begleitung dafür sorgen, dass auch außerhalb solcher Notsituationen die Bereitschaft wächst, Wohnraumreserven für andere bereitzustellen.

Sie stellen die These auf, dass jährlich 300.000 Wohnungen „aus dem Bestand“ geschaffen werden können. Wie soll das funktionieren?

Das muss ich etwas korrigieren: Das Ergebnis meiner wissenschaftlichen Untersuchung lautet, dass 100.000 Wohnungen pro Jahr aus dem „unsichtbaren Wohnraum“ mobilisiert werden könnten, wenn wir alle Erfolgsmodelle in jeder Stadt professionell aufbauten. Zusätzlich habe ich auf Grundlage anderer Studien abgeschätzt, dass etwa 160.000 Wohnungen pro Jahr aus dem klassischen Umbau geschaffen werden könnten, etwa durch Ausbauen, Aufstocken und Umnutzen sowie die Beseitigung von Leerstand.

Wer sind dabei die größten Bremser und welche die höchsten Hürden?

Förderprogramme, Gesetze und das Denken sind bislang vor allem auf Beton ausgerichtet und nicht auf die Beine, die es bei sozialen Modellen zu bewegen gilt.

## FÜR MITGLIEDER VOR ORT

Von  
Lara  
Schulschenk



Klaus Sanmann ist seit fast 20 Jahren für den Mieterverein im Einsatz.

Von der Herausforderung, zwischen Mietenden und Vermietenden zu vermitteln.

Klaus Sanmann könnte ein ruhiges Rentnerleben in seinem Reihenhaus in Mecklenburg-Vorpommern führen. Stattdessen fährt der 77-Jährige regelmäßig 80 Kilometer nach Hamburg, um dort als Außendienstler des Mietervereins Mitgliedern zur Seite zu stehen. Seit fast zwanzig Jahren macht er das, insgesamt hat er weit über 1.500 solcher Termine gehabt.

„Das macht mir Spaß“, sagt Sanmann. Er begleitet Mitglieder bei Terminen mit der Vermietung oder Hausverwaltung oder besucht sie in ihrer Wohnung, wenn etwas im Argen liegt. Wohnungsübergaben, Begehungen und die Belegeinsicht zur Betriebskostenabrechnung sind die häufigsten Anlässe für seine Einsätze im Außendienst. Das klingt nicht unbedingt nach Spaß, aber Sanmann geht es um die Zwischenmenschlichkeit.

„Oftmals ist die Unsicherheit einfach groß und Mieter fühlen sich machtlos, wenn ein Termin mit Vermietung oder Hausverwaltung ansteht“, berichtet er. Da kommt Sanmann ins Spiel. Seit bald 50 Jahren arbeitet er in der Branche. In den 1970er-Jahren begann der studierte Politologe als Sozialarbeiter für die Wohnungswirtschaft. Dort ging er dann seinen Weg – von der Aushilfe in der Buchhaltung über die Leitung einer Geschäftsstelle bis hin zur stellvertretenden Geschäftsführung. Parallel bildete er sich zum Immobilienfachwirt fort. Nach 30 Jahren wechselte er dann die Seiten und begann, Mietende zu beraten und zu begleiten. „Es gibt in der Wohnungswirtschaft fast nichts, was ich nicht kenne“, sagt er.

Dank seiner Berufserfahrung gilt Sanmann als der Mann für die Extremfälle im Außendienst. „Theoretisch soll ich einfach präsent sein und protokollieren. Doch in der Praxis übernehme ich auch eine Mediationsfunktion“, er klingt dabei gelassen, „ich moderiere, damit sich niemand an die Gurgel geht.“ Handfeste Auseinandersetzungen seien aber die absolute Ausnahme. In den vielen Jahren Außendienst sei er selbst zweimal körperlich angegangen worden. „Nur zweimal in fast

zwanzig Jahren“, betont er. Wenn er davon berichtet, klingt er sehr ruhig. Er scheint tiefes Verständnis für die Personen zu haben, die handgreiflich geworden sind.

„Rechtlich können Fälle eindeutig sein, zwischenmenschlich aber nicht“, sagt Sanmann. In seinem Auftreten ist er sehr klar. Als bei einem Termin ein großgewachsener Mieter vor ihm steht, lospoltert und wild gestikuliert, lässt Sanmann das unbeeindruckt. Er unterbricht ruhig mit einem klaren „Stopp“ und sortiert die Situation. Er bietet Orientierung in all der Aufregung und schaut hinter die Fassade. „Der war sehr groß und laut, aber letztlich war er auch einfach verunsichert“, ordnet Sanmann den Termin im Nachhinein ein.

Er ist erfahren im Umgang mit erhitzten Gemütern. Die meisten Termine verliefen glimpflich, vor allem bei professionellen Vermietenden. „Die wissen was zu tun ist, was ihre Rechte sind und nehmen das nicht persönlich“, sagt er. Da seien eher Hauswarte gelegentlich die Herausforderung. „Die bügeln gern mal über die Leute drüber, da kann es dann helfen, wenn ich als alter weißer Mann dabei bin. Mietende berichten immer mal wieder, dass sie ihren Hauswart nie zuvor so freundlich erlebt hätten“, erzählt Sanmann.

Komplizierter werde es bei privaten Vermietenden. Sanmann berichtet von einem immer wiederkehrenden Problem bei Wohnungsübergaben: „Da bekommt jemand seine Eigentumswohnung zurück und ist entsetzt, dass die nicht mehr so aussieht wie bei der Übergabe vor 20 Jahren.“ Mit Fingerspitzengefühl und Menschenkenntnis konnte Sanmann schon vielfach zur Klärung solcher Situationen beitragen. Letztlich geht es darum, einen Kompromiss zu finden und den Beteiligten zu erklären, dass das im Regelfall für alle besser ist als eine kostspielige juristische Auseinandersetzung.

### INFO

Alles zu Ablauf, Kosten und Mitarbeitenden des Außendienstes: [mieterverein-hamburg.de/ueber-uns/aussendienst](https://mieterverein-hamburg.de/ueber-uns/aussendienst)



Mit Petra Martens durch

# FINKENWERDER



Text: Sabine Deh | Fotos: Bent Szameitat

Am Südufer der Unterelbe liegt Finkenwerder, ein Stadtteil mit vielen Facetten: In der Vergangenheit war der Standort vor allem für Fischerei, Obstanbau und Schiffbau bekannt, heute ist rund ein Drittel der Halbinsel Werksgelände des Flugzeugbauers Airbus, Arbeitgeber für circa 20.000 Menschen. Trotzdem ist es Finkenwerder gelungen, seinen dörflichen Charme zu bewahren – mit einem Ortskern mit hübschen Backsteinhäusern, dem Rüschnpark an der Elbe mit angeschlossenen Yachthafen und malerischen Obstplantagen am Finkenwerder Landscheideweg.

## Finkenwerder in Zahlen

Einwohner: 11.441

Fläche: 19,3 km<sup>2</sup>

Bev. mit Migrationshintergrund: 37,6 %

Wohnungen: 5.916

Sozialwohnungen: 511

Ø Personen pro Haushalt: 1,9

Ø Wohnungsgröße: 75 m<sup>2</sup>

Ø Miete (Neuabschluss): 11,91 Euro/m<sup>2</sup>

(Quellen: Statistikamt Nord, Gymnasium Ohmoor)

Unsere Stadtteilführerin erweist sich als echter Glücksgriff. Petra Martens ist in mehreren Vereinen aktiv, organisiert die alljährliche „Finkenwerder Deichpartie“ mit und stellt in ihrer Kunstwerft am Hein-Saß-Weg kleine Objekte her aus Material, das sie auf ihren

Spaziergängen am Finkenwerder Elbstrand findet. Die pensionierte Beamtin (62) empfängt uns stilecht gekleidet in einem blau-weiß gestreiften Finkenwerder Fischerhemd und mit einem umwerfenden Lächeln.

Nachdem wir noch schnell einen kurzen Blick in ihr gemütliches Atelier werfen durften, geht es auch schon los. Wir laufen den Hein-Saß-Weg entlang und passieren am Daggerbanksweg gepflegte Mehrfamilienhäuser. Im Finksweg gehen wir an den begehrten alten Kapitänshäusern vorbei, die sofort verkauft sind, sobald eins auf den Wohnungsmarkt kommt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite bewundern wir an der HPA-Stackmeisterei ein großes Wandbild mit maritimen Motiven. Ein Stück weiter staunen wir über die imposante Lage des örtlichen Frei- und Hallenbads. Das Schwimmbad liegt auf einer Landzunge zwischen Steendiekkanal und Köhlfleet am Rand des Gorch-Fock-Parks. „Das Besondere an diesem Schwimmbad ist, dass die Besucher, während sie ihre Bahnen ziehen, direkt auf die Elbe schauen können. Das gibt es sonst nirgends“, freut sich Petra Martens. Am Finksweg befinden sich außerdem mehrere Restaurants, ein Imbiss und der Fähranleger Finkenwerder. Dort

machen die Fähren der Linien 62 und 64 fest, die in den Sommermonaten und an den Wochenenden Touristen an Land spülen. Für die Bewohner des Stadtteils ist die Fähre ein ganz normales Verkehrsmittel, mit dem sie ihren Arbeitsplatz auf der anderen Seite der Elbe in einer knappen halben Stunde erreichen. Auch Petra Martens hat vor ihrer Pensionierung täglich die Fähre genutzt, um ihr Büro in Altona zu erreichen, wo sie als Veranstaltungsplanerin unter anderem die altonale mitorganisiert hat. Die Anbindung durch Busse, Fähren und Autobahnanschluss sei eigentlich gut, aber die Airbus-Mitarbeiter würden auf ihrem Arbeitsweg leider oft für überfüllte Verkehrsmittel und Straßen sorgen, berichtet unsere Stadtteilführerin.

Da wir noch einen langen Weg vor uns haben, schlägt unsere Begleiterin vor, dass wir uns im Restaurant Finkenwerder Elbblick am Ende des Focksweg mit einem Fischgericht stärken. Begeistert greifen wir ihren Vorschlag auf und genießen auf der Terrasse des Gasthauses knusprig gebratene Kutterscholle Finkenwerder Art mit Speckstippe und hausgemachtem Kartoffelsalat. Kostenlos gibt es außerdem einen herrlichen Ausblick auf den wolkenlosen blauen Himmel, Sportboote, große Pötte auf der Elbe und das turmhohe Lotsenhaus, das 1914 nach den Plänen des Hamburger Architekten Fritz Schuma-

## In der Badeanstalt schwimmend über die Elbe gucken

cher gebaut wurde und den Eingang zum Finkenwerder Hafen markiert. „Unter der Uhr am Lotsenhaus wird übrigens der aktuelle Pegelstand angezeigt“, macht uns Petra Martens auf ein interessantes Detail aufmerksam.

Angenehm gesättigt folgen wir Petra Martens nach unserem Mahl in Richtung Ortskern. In den kleinen Seitenstraßen betrachten wir alte Fachwerkhäuser und hübsche Backsteinbauten aus den 1920er-Jahren. Entlang der Ostfrieslandstraße und rund um die Rudolf-Kinau-Allee gibt es diverse Mietshäuser, aber das Gros der Bevölkerung lebt in Eigenheimen. „Obwohl die Mieten hier nicht unbedingt günstig sind, kommen immer mehr junge Familien zu uns auf die Halbinsel“, freut sich unser Guide. Die neuen Nachbarn würden häufig gute Ideen haben und frischen Wind in den Stadtteil bringen.

Mitten auf der Kreuzung zwischen Finkenwerder Nordeich und Köhlfleet-Hauptdeich liegt ein alter Kutter auf dem Trocken. Ein buntes Plakat zwischen



Karte: open street Map (Übersichtskarte auf Seite 14)

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

den Masten bewirbt ein Fest, das demnächst im Hafen stattfindet. Gleich daneben hat sich eine lange Schlange vor einem Eisladen gebildet. Dort gibt es auch Banken, Supermärkte und Bäckereien. Nur einen Fischladen suchen wir vergeblich. „Früher gab es in Finkenwerder acht Fischgeschäfte, von denen leider keines überlebt hat“, bedauert unsere Stadtführerin.

Dabei war Finkenwerder einst für seine große Fischerflotte berühmt. Ende des 19. Jahrhunderts lagen im örtlichen Hafen noch knapp 190 Kutter. Von diesen hat nur der 1889 erbaute Hochseekutter „Landrath Küster“ überlebt, der am Köhlfleet-Hauptdeich vor Anker liegt. Das Schiff wird liebevoll gepflegt und ist immer noch seetüchtig. Im Sommer werden sogar Törns auf der Elbe angeboten. Unser Blick wird aber von einem anderen Schiff abgelenkt. An Deck des ausgedienten Schwimmbaggers „Ilmenau“ türmt sich ein seltsames Sammelsurium aus alten Möbel, Spielsachen, Geschirr und Bildern. Energisch lenkt unsere Begleiterin unseren Blick auf die andere Seite des Kais, wo das „Finkenwerder

Kulturschiff“ liegt und schneeweiß in der Sonne strahlt. „An Bord wird ein abwechslungsreiches, tolles Programm geboten mit Lesungen, Theater und Konzerten“, berichtet unsere Stadtführerin und schwärmt von einem Blues-Konzert, das sie dort kürzlich besucht hat.

An der Ostfrieslandstraße biegen wir ab auf den Finkenwerder Landscheideweg. Dort und entlang der Parallelstraße Wiet wird der Stadtteil von der Landwirtschaft geprägt – speziell dem Obstanbau mit alten Apfelsorten wie dem Finkenwerder Herbstprinz. An der Schwelle zum Alten Land passieren wir alte Höfe, bewundern die schnurgeraden langen Reihen der Apfel- und Kirschbaum-Plantagen. In Höhe der St. Nikolai-Kirche passieren wir die sogenannte Prunkpforte in Richtung Süderkirchenweg. Jahrzehntelange Witterungseinflüsse hatten der hölzernen Toranlage am Alten Finkenwerder Friedhof zugesetzt. Um die 1927 erbaute, denkmalgeschützte Pforte für die Nachwelt zu erhalten, haben Fachfirmen das Torenssemble umfassend restauriert. Wir

laufen auf dem Finkenwerder Süderdeich in Richtung Naturschutzgebiet am Westerdeich und erfahren von Petra Martens, dass die wenigen Einfamilienhäuser, die hier stehen, aufgrund ihrer exklusiven Lage mit Elbblick sehr begehrt seien.

Am Neßkatenweg und an der Rudolf-Kinow-Straße wird die Gegend wieder merklich belebter. In diesem Bereich des Stadtteils stehen viele der typischen drei- bis vierstöckigen Reihenhaussiedlungen aus den 1970er-Jahren. In der Nachbarschaft befindet sich das „Tal der Tränen“. In dem Quartier wurden Straßen wie Schotstek, Palstek oder Slipstek nach Knoten aus

der von 1941 bis 1944 auf dem Gelände der Deutschen Werft gebaut wurde.

Einige Meter entfernt liegen Sportboote im Yachthafen, deren Eigner sich voller Vorfreude auf die ersten Törns des Jahres vorbereiten. Einen optischen Leckerbissen hat sich Petra Martens bis zum Ende unseres Rundgangs aufgehoben. Mit einem wissenden Lächeln führt sie uns einen kleinen Weg entlang zum Elbufer, wo ein roten Aussichtsturm steht. Von oben bietet sich uns ein Postkarten-Panorama: Hinter uns befindet sich das riesige Airbus-Gelände, vor uns schauen wir auf das gegenüberliegende Elbufer, wo Blankenese und Teufelsbrück liegen. Rechts von unserem



1. Kunst und Krempel auf dem Kunst-Bagger im Kutterhafen (oben links); 2. Begehrte Wohnungen: die Kapitänshäuser (oben rechts); 3. Obstanbaugelände Finkenwerder: Der Stadtteil ist bekannt für seine Apfel- und Kirschplantagen (Mitte); 4. Das Airbus-Werksgelände nimmt knapp ein Drittel des Stadtteils ein (Mitte rechts); 5. Kulturschiff im Kutterhafen (unten links); 6. Altes Finkenwerder (unten rechts).

der Seefahrersprache benannt. „Die ersten Bewohner waren Menschen aus Altenwerder, die 1977 hierher umgesiedelt wurden“, erzählt uns Petra Martens. Für die geplante Hafenerweiterung wurde damals das ganze Dorf platt gemacht. Am Neßdeich machen wir noch einen Abstecher zum Geburtshaus des Heimatdichters Gorch Fock, der heute von seiner guten Stube aus direkt auf das Airbus-Betriebsgelände blicken könnte. Gegen Ende unseres Spaziergangs machen wir am Rüschkanal am U-Boot-Bunker Fink II halt,

Standort glitzert die Fassade der Elbphilharmonie in der Sonne. „Ganz klar, wir haben eindeutig den besseren Ausblick“, freut sich Petra Martens und reckt triumphierend eine Faust in Richtung Blankenese.

Einen Einblick in den Stadtteil bekommen Interessierte im Rahmen der nächsten „Deichpartie Finkenwerder“. Vom 31. August bis zum 1. September bieten die Organisatoren an mehr als 30 Stationen ein buntes Programm. Näheres unter [deichpartie.de](http://deichpartie.de)

# 35 Jahre MieterJournal Stimme der Mietenden in Hamburg

„In der Hand halten Sie das erste Exemplar des *Mieter-Journals*“ – so wandte sich Chefredakteur Eckard Pahlke im August 1991 an die Leserinnen und Leser. Sein Anspruch war klar: eine Hamburger Mieterzeitschrift zu schaffen, die lokale Probleme sichtbar macht, Mieterinitiativen eine Stimme gibt, Rechtsprechung einordnet und den Austausch mit den Mitgliedern sucht.

35 Jahre später gilt: Die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt sind komplexer geworden, der Druck auf Mieterinnen und Mieter ist gestiegen – und damit auch die Bedeutung einer starken, unabhängigen Stimme. Das *MieterJournal* versteht sich bis heute als Plattform: nah an den Menschen, nah an ihren Problemen und offen für ihre Perspektiven.

Von Anna Salewski

Die Anfänge waren bescheiden: Die erste Ausgabe umfasste 16 Seiten in den Farben Schwarz, Weiß und

Blau. Die Texte schrieb Eckard Pahlke gemeinsam mit der Rechtsabteilung, ergänzt durch Beiträge aus der *Mieter-Zeitung* des Deutschen Mieterbundes. Inhaltlich ging es um Mietrecht, konkrete Fälle, Mieterinitiativen sowie Informationen aus der Verwaltung des Mietervereins. Ab 1994 wurde die redaktionelle Arbeit professionalisiert, und freie Journalistinnen und Journalisten kamen hinzu. Der Umfang wuchs auf heute 36 Seiten.

Ein Blick in die frühen Ausgaben zeigt, wie breit das Themenspektrum angelegt war. Berichtet wurde über steigende Mietpreise, Initiativen gegen den Verfall von Häusern, Eigenbedarfskündigungen, die Forderung nach einem Grundrecht auf Wohnen und Solidarität mit Obdachlosen. Das *MieterJournal* griff konkrete Belastungen im Alltag auf – etwa durch Dachausbau, Lärm oder problematische Investorenpraktiken. Themen wie



Titelabbildungen (6). Mieterverein zu Hamburg; Foto: privat



Umweltpolitik, Betriebskosten oder Elektrosmog fanden ebenso ihren Platz wie Mietertipps, humorvolle Beiträge oder Rätsel. Später folgten Debatten über Mietrechtsreformen, Schimmel und den Abriss von Wohnraum. Das *MieterJournal* blieb damit stets ein Spiegel der sozialen und politischen Entwicklungen rund ums Wohnen.

Nach Eckard Pahlke übernahm 2016 der neue Vorsitzende, Siegmund Chychla, die Chefredaktion. Unter seiner Führung rückten insbesondere wohnungspolitische Fragen sowie die zunehmende Mietpreisentwicklung in den Fokus. Seit 2022 steht Rolf Bosse an der Spitze der Redaktion. Mit klarer Haltung und pointierten Analysen – etwa in seiner Kolumne „Bosses Blick“ – scheut er sich nicht, unbequeme wohnungspolitische Themen anzusprechen und einzuordnen.

Die Produktion des *MieterJournals* hat sich stark verändert: Aus der manuellen Herstellung früher Ausgaben wurde ein digital produziertes und im Rollenoffset gedrucktes Magazin mit professioneller Redaktion, der auch heute Mitarbeiter der Rechtsabteilung angehören. Auch gestalterisch entwickelte es sich stetig weiter. Beim letzten Relaunch in Ausgabe 1/2025 waren die Leserinnen und Leser über eine Umfrage eingebunden, und viele Rückmeldungen flossen in die Neugestaltung ein.

Ein weiterer Schritt in die Zukunft war der Start der neuen Webseite im März 2025. Seitdem ist das *MieterJournal* auch auf [mieterjournal.de](http://mieterjournal.de) verfügbar. Mitglieder werden per E-Mail über das Erscheinen jeder neuen Ausgabe informiert.

35 Jahre nach seiner Gründung ist das *MieterJournal* mehr als ein Magazin: ein Spiegel der wohnungspolitischen Entwicklungen, ein Ratgeber für Mitglieder und eine Plattform für die Stimmen der Mieterinnen und Mieter. Es bleibt ein Gemeinschaftsprojekt, das von Rückmeldungen, Geschichten und Ideen der Leserinnen und Leser lebt.

## „DA STEHEN INTERESSANTE DINGE DRIN“

**Dr. Eckard Pahlke (Foto) war von 1974 bis 2015 Vorsitzender des Mietervereins und erster Chefredakteur des *MieterJournals*.**



**Wie kam es zur Gründung des *MieterJournals*?** Wir wollten den Mieterverein nach außen tragen. Eine vereinseigene Zeitschrift sollte alle Mitglieder mit Informationen aus der Vereinsarbeit erreichen und die im Verein organisierten Mieter verbinden. Da die Aufgaben des Vereins weit über die Betreuung seiner Mitglieder hinausging, sollte sie auch für Außenstehende interessant sein und Mitglieder werben.

**Funktionierte das?** Ein großer Teil sollte in Hamburg verteilt werden – an Behörden, Ämter und Parteien. Dazu eine Anekdote: Ich hatte einmal im Bus einen Paken neben mich gelegt. Ein Herr fragte mich, ob die Zeitschriften mir gehörten. Ich verneinte, und er nahm ein Exemplar. Nach dem Durchblättern sagte er, ich solle auch ein Exemplar nehmen, da stünden interessante Dinge drin!

**Wie kam die Zeitschrift zu ihrem Namen?** Die Zeitschrift ging auch an alle Gerichte in Hamburg. Eines Tages sprach mich Richter Dr. Friedemann Sternel an vom Landgericht Hamburg. Man würde mit Interesse unsere Mieterurteile lesen, die die Anwälte des Mietervereins erstritten hatten. Nur könne man die in der Mietrechtsprechung nicht verwenden, da der Zeitschriftentitel Mieterverein zu Hamburg nicht zitierfähig sei. Das war der Anlass, einen Namen zu suchen. So wurde das Heft in *MieterJournal* umbenannt – mit der Folge, dass es durch Zitate in Urteilen der Hamburgischen Gerichte aufgewertet wurde.

# Neue Hamburger Mieturteile

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



## Gericht stoppt Mieterhöhung trotz Verweis auf Lage und Energieeffizienz

Das Gericht hat die Klage einer Vermieterin auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung abgewiesen. Die Klage sei zwar zulässig, in der Sache aber unbegründet. Die Vermieterin wollte mit Verweis auf den Hamburger Mietenspiegel 2025 eine höhere Nettokaltmiete durchsetzen. Nach Auffassung des Gerichts lag die verlangte Miete jedoch bereits auf dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die derzeit gezahlte Nettokaltmiete entspreche dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels. Besonders wichtig war die Frage, inwieweit die Wohnung wegen ihrer energetischen Eigenschaften oder ihrer Lage einen Zuschlag rechtfertigt. Das Gericht stellte fest, dass die Mietwohnung nicht als energetisch besonders vorteilhaft einzuordnen ist. Nach den Erläuterungen des Hamburger Mietenspiegels wäre hierfür ein deutlich niedrigerer Energieverbrauch erforderlich gewesen. Die Lage der Wohnung konnte ebenfalls keinen Mietaufschlag oberhalb des Mittelwerts rechtfertigen. Die Wohnung befinde sich zwar in der Nähe von Sportangeboten und dem Harburger Stadtpark, der Wohnlagenkennwert liege aber unter dem Median vergleichbarer normaler Wohnlagen.

**Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 25. März 2026, 647 C 326/25**  
Mitgeteilt von Rechtsanwältin Dirk Schwarzenberger

**KOMMENTAR: Das Gericht macht deutlich, dass für eine Mieterhöhung pauschale Hinweise auf eine gute Lage oder angebliche Energieeffizienz nicht ausreichen. Liegt die Miete bereits im Bereich der ortsüblichen Vergleichsmiete, muss die Vermieterseite besondere wohnwerterhöhende Merkmale nachweisen.**

## Eigenbedarf nicht plausibel – Gericht weist Räumungsklage ab

Eine Räumungsklage nach einer erfolgten Eigenbedarfskündigung hatte vor dem Amtsgericht Hamburg keinen Erfolg, weil sich der behauptete Nutzungswille der Bedarfsperson nicht mit der erforderlichen richterlichen Überzeugung feststellen ließ. Die verklagte Mieterin bewohnte die Wohnung bereits seit Ende der 1980er-Jahre. Die Vermieter hatten das Mietverhältnis übernommen und aufgrund vorgetragenen Eigenbedarfs gekündigt. Zur Begründung führten sie an, ihre Tochter wolle die Wohnung nach Abschluss des Studiums beziehen. Die Mieterin widersprach der Kündigung. Die Vermieter klagten daraufhin auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Das Gericht stellte in seinem Urteil zunächst die allgemeinen Anforderungen an eine Eigenbedarfskündigung dar. Demnach setze ein berechtigtes Interesse der Vermieterseite voraus, dass die benannte Bedarfsperson die Wohnung ernsthaft zu eigenen Wohnzwecken nutzen will. Es genügt zwar, wenn in dem Kündigungsschreiben ein nachvollziehbarer Lebenssachverhalt genannt werde. Im Prozess müsse der behauptete Nutzungswille jedoch zur Überzeugung des Gerichts feststehen. Das Gericht betonte in diesem Zusammenhang, dass keine absolute Gewissheit erforderlich sei, wohl aber ein für das praktische Leben brauchbarer Grad an Gewissheit, der verbleibende Zweifel

**KOMMENTAR: Die Entscheidung verdeutlicht die grundsätzlich hohen Anforderungen an den Nachweis eines ernsthaften Eigenbedarfs. Das Amtsgericht Hamburg verlangt nicht nur einen plausiblen, sondern einen konkret verfestigten Nutzungswillen der Bedarfsperson, die zukünftig die Mietwohnung bewohnen soll. Allgemeine Umzugsabsichten genügen nicht. Bemerkenswert ist die strenge Würdigung der Zeugenaussage: Fehlende Kenntnisse über die Wohnung und unklare Lebensplanung wurden als Hinweise dafür gewertet, dass ein echter Eigennutzungsentschluss nicht besteht.**

Foto: Paul

schweigen lasse. Diesen Maßstab sah das Gericht nach Durchführung einer Beweisaufnahme nicht als erfüllt an.

Die als Zeugin vernommene Tochter der Vermieter erklärte nachvollziehbar, nach Hamburg ziehen zu wollen. Dem Gericht waren ihre Angaben jedoch zu unbestimmt. Es fehlten konkrete Kenntnisse zur Wohnung und belastbare Planungen mit den Eltern oder ihrem Lebensgefährten. Das Gericht sah darin eher einen allgemeinen Wohnwunsch als einen konkreten Nutzungsentschluss.

Zudem betonte das Gericht, dass Plausibilität allein keinen Beweis darstelle. Auch die Anhörung der Vermieter beseitigte die Zweifel nicht, da sie ein eigenes Interesse am Prozessausgang hätten. Mangels nachgewiesenem Eigenbedarf war die Kündigung unwirksam; Räumungs- und Herausgabeanprüche bestanden daher nicht.

**Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 2. Februar 2026, 44 C 148/25**  
Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dirk Schwarzenberger

## Vermieterin muss Handlauf im Treppenhaus erlauben

**KOMMENTAR: Das Urteil sollte Mietparteien Mut machen, die von der Vermieterseite die Erlaubnis zu baulichen Veränderungen an der Wohnung oder dem Mietobjekt fordern. Hierunter fallen insbesondere Maßnahmen zur Barrierefreiheit, Elektromobilität, Einbruchschutz und Stromerzeugung. Die Vermieterseite darf diese Erlaubnis jedoch verweigern, wenn die bauliche Veränderung unzumutbar ist. Von den Mietparteien kann zudem gegebenenfalls die Leistung einer besonderen Sicherheit (zum Beispiel in Form einer Mietkaution) gefordert werden. Hierdurch wird die Tatsache berücksichtigt, dass die Vermieterseite durch die Maßnahmen das Risiko baulicher Eingriffe trägt.**

Die Mietparteien stritten sich über die Anbringung eines zusätzlichen Handlaufs im Treppenhaus eines Mietshauses. Der Mieter forderte die Vermieterin auf, dieser baulichen Veränderung zuzustimmen. Erst während des laufenden Verfahrens wurde der Handlauf schließlich angebracht. Der Mieter nahm die Klage daraufhin zurück, sodass das Gericht darüber zu entscheiden hatte, wer die Prozesskosten zu tragen hatte. Dies war nach Ansicht des Amtsgerichts die Vermieterin, weil die Klage des Mieters ursprünglich Aussicht auf Erfolg hatte und die Zustimmung erst nach der Klageerhebung erteilt wurde. Das Gericht wies darauf hin, dass der Mieter grundsätzlich einen Anspruch auf Zustimmung gemäß § 554 Abs. 1 BGB hatte. Die Vermieterin hatte eingewendet, der Mieter wolle den Handlauf selbst montieren und sei deshalb nicht berechtigt, die Zustimmung zu dieser baulichen Veränderung zu verlangen. Das Gericht folgte dieser Argumentation nicht. Entscheidend sei, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Maßnahme habe. Die Zustimmung könne durch die Vermieterseite zudem unter Auflagen erfolgen, wie zum Beispiel unter der Bedingung, dass der Einbau durch eine Fachfirma vorgenommen wird.

Das Gericht stellte außerdem klar, dass die Vermieterin die Zustimmung nicht vollständig verweigert hatte, sondern vor allem Bedenken hinsichtlich der konkreten Ausführung äußerte. Es wurde von ihr unter anderem darauf hingewiesen, dass das Treppenhaus durch die Montage eines Handlaufs möglicherweise verengt werde und zudem noch kein Kostenvoranschlag vorgelegen habe. Diese Einwendungen seien jedoch keine ausreichende Grundlage gewesen, um die Zustimmung insgesamt zu verweigern. Die Entscheidung verdeutlicht, dass die Vermieterseite berechnete bauliche Anpassungen – insbesondere solche zur besseren Nutzbarkeit oder Sicherheit – nicht ohne sachlichen Grund verzögern dürfen.

**Amtsgericht Reinbek, Beschluss vom 1. April 2026, 19 C 291/25**  
Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt

# BGH URTEILE N<sup>o</sup>. 92



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.

## Auszug eines Hauptmieters: Anspruch auf Untervermietung?

Die Dreizimmerwohnung in Berlin wurde 2020 von drei Mietern angemietet. Im September 2022 zog ein Mieter aus. Die verbliebenen Mieter baten daraufhin zwecks Reduzierung der Mietbelastung um Erlaubnis zur Untervermietung an eine namentlich bekannt gegebene Person. Die Vermieterin verweigerte jedoch die Untervermietung sowie alternativ die Aufnahme als weiteren Mieter. Die Mieter reichten sodann Klage auf Zustimmung zur Untervermietung ein, die sowohl vor dem Amts- als auch vor dem Landgericht erfolgreich war.

Der BGH schloss sich dieser Bewertung an. Grundsätzlich habe die Mieterseite einen Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung, soweit hieran während des Mietverhältnisses ein berechtigtes Interesse entsteht. Nach ständiger Rechtsprechung wäre insbesondere ein entsprechendes Interesse anzunehmen, wenn hierdurch die finanzielle Belastung für die Mietenden reduziert werde. Dies sei vorliegend gegeben, zumal für das unterzuvermietende Zimmer mit 330 Euro bei einer Gesamtmiete von 1.012 Euro auch lediglich ein knappes Drittel erhoben wird. Eine nach der Rechtsprechung des

BGH unzulässige Gewinnabsicht habe erkennbar nicht vorgelegen. Zudem müsse nicht bei allen Mietern ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung vorliegen, um einen Anspruch auf Erteilung der Untermieterlaubnis zu begründen. Es sei ausreichend, wenn bereits einer der Mieter ein entsprechendes Interesse habe. Ein Untermietzuschlag könne vermierterseits nicht erhoben werden, da sich an der Anzahl der Bewohner nichts ändern würde. Nur eine höhere Bewohnerzahl könne in Einzelfällen einen Zuschlag rechtfertigen. Auch das Argument der Beklagten, dass bei Beendigung der Mietzeit der Aufwand größer ausfiele, soweit eine dritte Person in der Wohnung lebt, sei unerheblich. Dies wäre eine unvermeidliche Folge einer berechtigten Untervermietung. Der Anspruch auf Untervermietung entfielen auch nicht dadurch, dass die verbliebenen Mieter dem ausgezogenen Mitmieter dessen Mietanteil in Rechnung stellen könnten. Hierbei bestünde die Gefahr, dass dieser seinerseits die Mitmieter auf Mitwirkung zur Kündigung des Mietvertrags in Anspruch nehme.

**Kommentar:** Die Entscheidung der Karlsruher Richter ist folgerichtig und entspricht einem angemessenen Interessenausgleich. Die Mieter haben erkennbar vernünftige sowie nachvollziehbare Gründe für die begehrte Untervermietung vorgetragen. Auch weiterhin sollte die Dreizimmerwohnung zu dritt bewohnt werden. Die Erzielung einer angemessenen Untermiete für den Ausgleich der Mietforderungen ist ein klassisches berechtigtes Interesse für eine Untervermietung. Auch soziale Aspekte sind im Rahmen einer Interessenabwägung zu berücksichtigen. Die Mieter wollten die Wohnung auch weiterhin als Wohngemeinschaft nutzen.

Beschluss vom 7. Oktober 2025 – VIII ZR 11/24

## Ungenehmigte bauliche Veränderungen: Kündigungsgrund für die Vermieterseite?

Die beklagte Mieterin bewohnt die Wohnung in Berlin bereits seit 1972. Mit Zustimmung der ursprünglichen Vermieter nahm sie erhebliche Umbaumaßnahmen im Bad beispielsweise auch an der Elektrik vor. Im Jahr 2019 erwarb die Klägerin das Objekt und stellte 2021 fest, dass die Beklagte die Wohnung umfangreich umgebaut hatte, forderte den kompletten Rückbau und sprach gleichzeitig die fristlose sowie ordentliche Kündigung aus. Die weiteren baulichen Veränderungen seien ungenehmigt erfolgt. Die Beklagte

**Kommentar:** Bei längeren Mietverhältnissen und insbesondere auch nach einem Vermieterwechsel entstehen häufig Streitigkeiten über die Zulässigkeit zurückliegender

Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen. Ohne eine ausdrückliche schriftliche Zustimmung durch die Vermieterseite können insbesondere in die Bausubstanz eingreifende Baumaßnahmen in Einzelfällen auch als schwerwiegende Vertragsverletzung gewertet werden und einen Kündigungsanspruch begründen. Entsprechende Maßnahmen sollte die Mieterseite daher jeweils unmissverständlich gegenüber der Vermieterseite kommunizieren und sich die Zulässigkeit für Beweis Zwecke vertraglich bestätigen lassen.

Beschluss vom 2. Dezember 2025 – VIII ZR 274/23

hatte in den vergangenen Jahrzehnten die Wohnung tatsächlich nochmals grundlegend modernisiert und unter anderem im Badezimmer eine Trockenwand für den Einbau eines Hänge-WC erstellen lassen. In die Badezimmerwand wurden zudem schmale Fenster zum Tageslichteinfall eingesetzt. Ebenso wurde eine Trennwand zwischen Küche und Wohnzimmer entfernt sowie Elektro- und Wasseranschlüsse neu verlegt. Die Klage blieb in den Vorinstanzen erfolglos.

Der BGH hielt sich für nicht zuständig, da die Angelegenheit nicht von grundsätzlicher Bedeutung sei. Das Landgericht habe jedoch rechtsfehlerfrei festgestellt, dass die von der Klägerin ausgesprochenen Kündigungen unwirksam seien. Der Klägerin sei eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht unzumutbar gewesen. Neben den mit Billigung der damaligen Vermieterin erfolgten Umbauten seien auch die fortlaufenden Erneuerungen und Renovierungen jeweils auf Kosten der Beklagten erfolgt. Insofern sei auch die Erneuerung des Badezimmers im Jahr 2021 nicht als eine unerlaubte Eigentumsveränderung, sondern als Austausch selbstgeschaffener Einbauten zu bewerten. Auch würde nicht jede ungenehmigte Maßnahme einen sofortigen Rückbauanspruch auslösen. Zudem seien der Einbau einer Trockenwand, die Herstellung eines Tageslichteinfalls im Badezimmer sowie eine modernere Sanitärausstattung grundsätzlich als Modernisierung zu werten, die den Wohnwert erhöhte. Der Klägerin sei daher zuzumuten, ihren Rückbauanspruch bis zum Mietende zurückzustellen. Eine Kündigung wäre daher unverhältnismäßig. Dies gelte auch für die Herstellung einer offenen Küche, die zwar als „Geschmackssache“ zu bezeichnen sei. Auch hier bliebe es jedoch bei dem ohnehin bestehenden Rückbauanspruch bei Ende der Mietzeit.

## Kündigungssperrfrist auch bei Einbringung vermieteten Wohnraums in eine Familien-GbR

**Kommentar:** Nach Umwandlung in Wohnungseigentum besteht regelmäßig die Gefahr, dass Erwerber Eigenbedarf geltend machen. Die Kündigungssperrfrist beträgt mindestens drei Jahre. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, wie zum Beispiel auch in Hamburg, können diese Fristen auf zehn Jahre festgeschrieben werden. Die Einbringung bereits umgewandelter Wohneinheiten in eine Familien-GbR löst zu Recht die Sperrfrist aus, da die Mieterseite ansonsten durch diese Konstellation kurzfristig den Wohnungsverlust fürchten müsste. Hätte jedoch der Vater das Eigentum an der Wohnung nicht an die GbR übertragen, hätte er selbst Eigenbedarf für seine Tochter geltend machen können.

Urteil vom 21. Januar 2026 – VIII ZR 247/24

Der Beklagte ist seit dem Jahr 2004 Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Im Jahr 2021 erwarb der Eigentümer das Alleineigentum am Hausgrundstück, wandelte das Objekt in Wohnungseigentum um und gründete noch vor Vollzug der Aufteilung mit seiner Ehefrau sowie den beiden volljährigen Kindern eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Zweck der Gesellschaft sollte die Verwaltung und Nutzung des Grundstücks sein. Nach Vollzug der Teilung wurden die einzelnen vermieteten Eigentumswohnungen vertragsgemäß in die Gesellschaft übertragen. Diese kündigte ein knappes Jahr später dem Beklagten wegen Eigenbedarfs für die sich noch in der Ausbildung befindende Tochter. Nachdem der Mieter nicht auszog, erfolgte die Räumungsklage durch die Gesellschaft. Während das Amtsgericht den Räumungsanspruch bejahte, hob das Landgericht die Entscheidung auf.

Auch vor den Karlsruher Richtern hatte die Klägerin keinen Erfolg. Der geltend gemachte Eigenbedarf sei zwar grundsätzlich anzuerkennen. Die Einbringung der bereits in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnungen in die Gesellschaft bürgerlichen Rechts sei jedoch im Ergebnis eine „Veräußerung“ und löse daher die gesetzlich geregelte Kündigungssperrfrist aus, die per Verordnung in München zehn Jahre beträgt. Der Fristbeginn ist hierbei jeweils an die Veräußerung und Eintragung des Erwerbers im Grundbuch angeknüpft. Auch die Übertragung der einzelnen Wohnungen an die Familien-GbR sei als Veräußerung gemäß § 577a BGB zu werten, soweit die Wohnungen zuvor bereits in Wohnungseigentum umgewandelt waren. Hierdurch würde sich die Anzahl möglicher Bedarfspersonen – sprich: alle Gesellschafter der GbR – erhöhen. Daher sei die vom Gesetz bezweckte Schutzbedürftigkeit der Mieter erforderlich. Eine Ausnahme zugunsten „derselben Familie oder desselben Haushalts“ könne daher auch hier nicht erfolgen, soweit zunächst die Umwandlung und erst danach die Übertragung an die Gesellschaft erfolge. Grundsätzlich könne für einen Gesellschafter zwar Eigenbedarf geltend gemacht werden. Vorrangig gelte jedoch auch für die Familien-GbR zunächst der Sperrfristschutz für die Mieterseite.

# DER VISIONÄR

Der Städteplaner und Stadtforscher Dr. Julian Petrin soll die Hamburger City als Innenstadtkoordinator revitalisieren.

Von Volker Stahl

Julian Petrin spricht über Innenstädte, als wären sie lebendige Organismen. Sie können wachsen, kränkeln, altern – und manchmal brauchen sie jemanden, der ihnen neue Impulse gibt. Seit Februar will der 58-jährige Stadtplaner als Hamburgs neuer Innenstadtkoordinator genau das tun! Petrin will dazu beitragen, die City fit zu machen für eine Zukunft, in der Onlinehandel, KI, Konsumflaute und veränderte Lebensgewohnheiten klassische Innenstädte unter Druck setzen.

Der gebürtige Rheinländer übernimmt die Aufgabe in einer Zeit, in der die Zentren von Verödung bedroht sind. Leere Schaufenster, verwaiste Plätze und tote Einkaufsstrassen gehören vielerorts zum Stadtpanorama. Doch der Innenstadtkoordinator macht Mut: „Im Vergleich mit vielen anderen Städten steht Hamburg gut da“, sagt er. Die City sei belebt und international attraktiv. Dennoch macht er keinen Hehl daraus, dass hinter den Fassaden die Nervosität wächst: im Handel, in der Gastronomie, in den Büroetagen der Innenstadt. Die KI-Revolution, glaubt Petrin, werde viele klassische Büronutzungen überflüssig machen.

Petrin denkt Städte als emotionale Räume. Sein Ziel sei es, „die Innenstadt wieder in die Herzen aller Menschen zu holen“. Wie soll das funktionieren? Der Urbanist spricht von „Überraschungen“, von „Stadterlebnissen“, von Orten, die wieder verführen sollen. Wenn er den Alten Wall beschreibt, klingt Hamburg plötzlich fast mediterran: ein bisschen Mailand an der Alster, mit Kunstmuseum, Jazzclub und Abendsonne zwischen historischen Fassaden.

Der Mann, der jetzt die Player in Hamburgs Innenstadt koordinieren soll, hat sein Berufsleben damit verbracht, urbane Transformationen zu verstehen. Geboren und aufgewachsen in Düsseldorf, studierte er Wirtschaftsgeografie, Raumplanung sowie Wirtschafts- und Sozialgeschichte in München, später Stadtplanung und Städtebau in Hamburg. 1998 gründete er das Beratungsunternehmen urbanista. Mit Projekten wie dem Stadtlabor „Nexthamburg“ machte er sich einen Namen als Vordenker moderner Stadtentwicklung. Er beriet Kommunen, lehrte an Universitäten.

Nun soll er die City neu bespielen. Seine Gestaltungsmöglichkeiten dabei beschreibt er zurückhaltend als „lateral Power“ – also Einfluss ohne formale Durchgriffsgewalt. Seine Werkzeuge seien eher „Vorangehen, Lust auf Zukunft machen, Allianzen stiften, Schutzräume schaffen, Gräben überwinden“. Die Voraussetzungen für Stadtreparatur seien gut in Hamburg, das historisch

schwer beschädigt und dennoch voller urbaner Schönheit ist. Am Hopfenmarkt etwa, der jahrzehntlang vor allem als Parkplatz diente, könnte bald wieder Leben pulsieren.

Petrin denkt die City über den Handel hinaus: Mehr Wohnen, mehr Kultur, mehr Produktion, mehr Bildung – die klassische Monofunktion der Einkaufsstadt hält er für ein Auslaufmodell. Besonders wichtig seien „dritte Orte“, Räume ohne Konsumzwang, in denen Menschen sich aufhalten können: Bibliotheken, Märkte, Kulturoorte, hybride Treffpunkte. Die wirtschaftlichen Bedingungen hätten sich zwar verschlechtert, trotzdem müsse weiter in die Transformation investiert werden.

Und privat? Sein Lieblingsort in Hamburg wechselt „je nach Stimmung und Lebensphase“, wenn er sich wohlfühlen will, zieht er ihn nach Ottensen. Früher wäre er fast Theatermusiker geworden; Musik macht er bis heute. Wären die Berge näher, würde er wohl oft wandern gehen. Alternativ geht's ins Fitnessstudio. Fußball? Fortuna Düsseldorf aus Nostalgie – aber mit Sympathien für HSV und FC St. Pauli gleichermaßen. „Sie repräsentieren die unterschiedlichen Facetten Hamburgs“, sagt er. Vielleicht beschreibt genau das auch seinen Blick auf Städte: Widersprüche produktiv zu machen. Sein Lieblingszitat stammt übrigens von Federico Fellini: „Der einzig wahre Realist ist der Visionär.“ Für jemanden, der Hamburgs Innenstadt neu beleben soll, das perfekte Motto.

Illustration: Scheerer



So fällt der Schatten heute vom Neubau auf das Wohnzimmer und den Balkon von Gerda Wehmeyer.

## DEN GANZEN TAG IM DUNKELN

Von Matthias Greulich

**Durch Nachverdichtung sind viele dringend benötigte Wohnungen entstanden. Ein Beispiel aus Eimsbüttel zeigt, wie es nicht laufen darf.**

An einem Vormittag im Frühling sitzt Gerda Wehmeyer (*Name geändert*) in ihrem Arbeitszimmer in Eimsbüttel. „Ist mein schönster Platz hier. Weil er am hellsten ist“, sagt sie. Auf dem Schreibtisch: ein Gerichtsurteil, das sie vor dem Landgericht gegen ihren Vermieter erstritten hat. Sie darf ihre Miete kürzen, weil ihre Wohnung durch einen benachbarten Neubau über das zumutbare Maß hinaus verdunkelt wird. Für sie bedeutet das Urteil Genugtuung nach einem fünf Jahre dauernden Kampf gegen teure Anwälte, die nicht mit der Zähigkeit und Expertise der Architektin gerechnet hatten.

Viele Neubauten sind in den vergangenen Jahren neben bestehenden Wohngebäuden entstanden. Deshalb habe das Urteil Bedeutung für ganz Hamburg, betont Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins. „Das Landgericht stellt klar, dass es einen Nachteil bedeutet, wenn ein Neubau den bereits vorhandenen Wohnungen das Licht wegnimmt.“ Die Minderung betrage zwar „nur“ fünf Prozent, sei aber dennoch bemerkenswert vor dem Hintergrund, dass normalerweise Veränderungen des Umfelds nicht als Mängel anerkannt werden. Die Miete könne aber nur gemindert werden, wenn das Mietverhältnis bereits bestanden hat, bevor der Neubau begonnen wurde.

In ihrem Arbeitszimmer zeigt Architektin Wehmeyer auf einen Papierstapel. Darauf liegt ein „Verschattungsgutachten“ mit brisantem Ergebnis. In ihrem Wohnzimmer habe die Zeit der „Besonnung“ im Winterhalbjahr um 99,5 Prozent abgenommen, im Sommer sind es 47,8 Prozent. Anders ausgedrückt: Vor dem Neubau wurden 80 Lux erreicht, heute in der Spitze nur noch 45 Lux. So erlebt es auch Wehmeyer: „Es wird nicht mehr hell, seitdem der Neubau hochgezogen wurde. Für diese Verdichtung wurde rücksichtslos meine Wohn- und Lebensqualität geopfert.“

Seit 1987 lebt sie in ihrer Wohnung. „Wir haben eine wunderbare Hausgemeinschaft. Das ist für mich ein Grund,

hierzubleiben.“ Außerdem sei die Miete noch bezahlbar. Die möblierten Ein-Zimmer-Apartments nebenan kosten bis zu 1.490 Euro. Die Wohnungsbaugesellschaft Rebien mbH (Claim: „Hanseatisch, gewissenhaft, fair. Seit 1913“) vermarktet sie als „Moorkamp-Karree“. Mietervereinschef Bosse sagt: „Ich bin wirklich empört über die Mietpreispolitik der Wohnungsbaugesellschaft Rebien, die bis zum Jahr 1990 gemeinnützigen Wohnungsbau betrieben und nun offenbar völlig ihre Wurzeln vergessen hat.“ Hinzu kommt, dass die übersteuerten Mieten den Mietenspiegel in die Höhe treiben. Die Bestandsmieter macht das wütend. Sie hatten sich 2020 mit Unterstützung des Mietervereins erfolgreich gegen den Bau zweier Gebäude mit Tiefgarage im Innenhof durch Rebien gewehrt. Als Kompromiss blieben zwei Bauten an der Außenseite übrig. Das Vorhaben wurde vom Bauausschuss der Bezirksversammlung durchgewinkt. Der Bauherr hatte Politik und Ämtern versprochen, dringend benötigten Wohnraum für Eimsbüttel zu schaffen. Möblierte Apartments für Studenten und Pendler. Rebien-Geschäftsführer Thomas Niemuth sagte im *Deutschlandradio Kultur*: Es sei letzten Endes Sache der „Verhandlung mit der Behörde, welchen Anteil von Sozialwohnungen oder Wohnungen mit Mietpreisbindung wir belegen müssen“. Die Luxuszimmer für mehr als 30 Euro pro Quadratmeter zeigen indes, wie schlecht das Bezirksamt Eimsbüttel mit dem Investor verhandelt hatte.

Vor der Baugenehmigung hatte das Bezirksamt darauf verzichtet, ein Verschattungsgutachten einzuholen. Das Vorhaben sei „planungsrechtlich zulässig und die erforderlichen Abstandsflächen – bis auf eine Überdeckung von wenigen Zentimetern – eingehalten worden“, sagte ein Bezirksamtssprecher dem *Elbe Wochenblatt*. Dass nun eine über das hinnehmbare Maß gestiegene Verschattung festgestellt wurde, sorgt im Bezirksamt für keinerlei Umdenken. Dem *MieterJournal* sagte der Sprecher, im Urteil würden keine Aussagen dazu getroffen, „ob bei Erteilung der baurechtlichen Genehmigung öffentlich-rechtliche Belange nicht ausreichend berücksichtigt worden sind“. Generelle Rückschlüsse auf künftiges Handeln ließen sich aus dem Ergebnis des Zivilrechtsstreits zwischen Vermieter und Mieter nicht ziehen.

Foto/Illustration: Greulich, Scheerer

# HOFFNUNG

## ... für die Schilleroper

Von  
Reinhard  
Schwarz

### Oberverwaltungsgericht entscheidet zugunsten des Denkmalschutzes.

Happy End im Dauerstreit um das Stahlskelett der Schilleroper im Schanzenviertel? Eine Entscheidung des Hamburgischen Oberverwaltungsgericht (OVG) ließ vermutlich im Denkmalschutzamt die Sektgläser klingen. Demnach ist die Eigentümerin des Geländes in der Straße „Bei der Schilleroper“ verpflichtet, das Stahlgerüst des Gebäudes zu sichern und vor Witterungseinflüssen nachhaltig zu schützen. Die unter Denkmalschutz stehende Schilleroper darf also nicht abgerissen werden. Das Urteil sei „unanfechtbar“.

Kultursenator Dr. Carsten Brosda (SPD), dem auch das Denkmalschutzamt zugeordnet ist: „Der Beschluss (des OVG, die Redaktion) ist ein großer Erfolg für den Denkmalschutz. Ich danke den Kolleginnen und Kollegen sehr, die sich seit Jahren mit großem Engagement für die Sicherung des Denkmals einsetzen. Ich hoffe sehr, dass die Eigentümerin jetzt endlich ihrer Verpflichtung zur Sicherung des Denkmals nachkommt.“

Auch die politische Konkurrenz begrüßte die Entscheidung des OVG. So erklärte der Bürgerschaftsabgeordnete Marco Hosemann (Die Linke): „Die denkmalgeschützte Metallkonstruktion muss nun von der Eigentümerin gesichert werden. Wenn sie das nicht macht, kann die Stadt mittels Ersatzvornahme aktiv werden und ihr die Kosten dafür in Rechnung stellen.“ Ersatzvornahme meint, dass die Stadt selbst das Stahlgerippe sichert.

Die Geschichte der Schilleroper reicht zurück in das ausgehende 19. Jahrhundert. Die Unterhaltungsbranche boomte. 1891 als „Circus Busch“ eröffnet, drehten dort bis 1899 Elefanten und Eisbären ihre Runden. Später trat dort Volksschauspieler und Sänger Hans Albers auf. 1943 zerstörte eine Bombe Teile des Gebäudes. Von 1944 bis Kriegsende wurden dort 580 italienische Kriegsgefangene und 50 Zivilisten aus der Ukraine interniert, die als Zwangsarbeiter eingesetzt wurden. Nach 1945 diente das Haus wieder für Veranstaltungen, bis dort von 1963 bis 1970 italienische Arbeitsmigranten untergebracht wurden. Auf die „Gastarbeiter“ folgten Asylbewerber.

Das Haus verfiel weiter, auch wenn eine Zeit lang Bars und Musikclubs dort einzogen. 2014 erwarb die Schilleroper Objekt GmbH das Areal. Ehrgeizige Pläne standen auf der Agenda: Wohnungsbau, Läden, ein



#### Geschichte im Stadtteil

Die Schilleroper bot bis zum Zweiten Weltkrieg Unterhaltung. Später wurden dort italienische Kriegsgefangene und ukrainische Zivilisten interniert.

Restaurant, ein Fitnesscenter. Doch diese Vorhaben liegen seit Jahren auf Eis, vielmehr begann ein nicht enden wollender Rechtsstreit um den historischen Bau, der seit 2007 unter Denkmalschutz steht.

Das ist die eine Seite. Es gibt aber noch einen weiteren Akteur in dem Streit um die nunmehr 135 Jahre alte Schilleroper: Der Bezirk Hamburg-Mitte, der sich seltsam bedeckt hält. So vermerkt die „6. Teilfortschreibung“ vom Februar 2024 des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms „Planungsrecht“ für den Bereich „Schilleroper“. Demnach sind dort 35 Wohnungen geplant, davon 14 „öffentlich gefördert“. Das käme der Eigentümerin durchaus entgegen. Eine Anfrage des *MieterJournal*s an das Bezirksamt Hamburg-Mitte, wie diese Eintragung im Wohnungsbauprogramm zu verstehen ist, beantwortete die Pressestelle nicht, verwies vielmehr auf die Kulturbehörde.

Diese erklärte ihrerseits: „Unter Denkmalschutz steht die Stahlkonstruktion, nicht die ehemalige Nutzung als Zirkusbau. Der Erhalt der denkmalgeschützten Stahlkonstruktion bleibt weiterhin das Ziel. Es ist Aufgabe der Eigentümerin, ein Nutzungskonzept zu entwickeln, das mit dem Denkmalschutz vereinbar ist.“

Eine Anfrage bei der Schilleroper Objekt GmbH ergab derweil – nichts. „Wir können Ihnen leider keine weiterführenden Informationen zur Verfügung stellen“, hieß es. Resümee: Es gibt nicht nur einen – vorerst beendeten – Rechtsstreit zwischen Denkmalschutz und Eigentümerin der Schilleroper. Unter der Oberfläche schwelt offenbar noch ein interner Konflikt zwischen dem Denkmalschutzamt, das der SPD-geführten Kulturbehörde zugeordnet ist, und dem SPD-geführten Bezirk Hamburg-Mitte, der dort wohl gerne Wohnungsbau sehen würde – ein Missklang, den man vermutlich ungern in der Öffentlichkeit austragen möchte.

Foto/Illustration: stahlpress/Scheerer

# TOD IN DER KÄLTE DES NORDENS

Ja, es ist wirklich wahr: Hamburg hatte mal einen Papst. Der von Kaiser Otto I. abgesetzte Benedikt V. starb 965 in der Hansestadt.

Von Volker Stahl

„Wir sind Papst!“, lautete am 20. April 2005 eine der berühmt-berüchtigten Schlagzeilen der *Bild* – einen Tag nach der Wahl des deutschen Kardinals Joseph Ratzinger als Benedikt XVI. auf den Stuhl Petri. Was sogar den meisten Christen unbekannt sein dürfte: Auch Hamburg war mal Papst – vor mehr als tausend Jahren: Das Schicksal von Benedikt V. vollendete sich im unbedeutenden befestigten Siedlungsplatz an der Elbe, der damals aus wenigen Häusern und einem Dom aus Holz bestand.

Benedikt V. war der Sohn eines Römers namens Johannes und stammte aus der Region Marcelli. Ihm eilte – wie dem Professor für Dogmatik Joseph Ratzinger – der Ruf eines hoch gebildeten Mannes voraus, der respektvoll „Grammaticus“ genannt wurde. Nach dem Ableben von Johannes XII. wählte das römische Bürgertum Benedikt V. am 22. Mai 964 zum Papst.

Doch dessen Amtszeit währte nur bis zum 23. Juni 964, so ging er als „Vier-Wochen-Papst“ in die Geschichtsschreibung ein. Der Grund für seine Absetzung war der 962 zum Kaiser gekrönte Otto I., der seinen Wunschkandidaten für den Papstthron zunächst nicht gegen den Bürgerwillen hatte durchsetzen können. Daraufhin belagerten die kaiserlichen Truppen die „Ewige Stadt“ solange, bis die Römer Benedikt V. auslieferten. Auf einer von Otto I. einberufenen Synode wurde der in Ungnade gefallene Benedikt V. schließlich seines Amtes enthoben und statt seiner Kontrahent Leo intronisiert.

Der seiner Würde beraubte und zum Diakon degradierte Benedikt V. musste Rom verlassen und wurde von Adalag – als Bischof von Hamburg und Bremen ein Vertrauter von Otto I. – mit in den hohen Norden

genommen. „Der großmächtige erhabene Kaiser willigte in die Absetzung des, wie ich hoffe, zu Unrecht beklagten Herrn Papstes Benedikt ein, der doch in Christus über ihm steht, und den nur Gott allein richten darf; er ließ ihn nach Hammaburg ins Exil bringen“, berichtet der Geschichtsschreiber Thietmar von Merseburg in seiner von 1012 bis 1018 verfassten Chronik.

Am 1. März 965 starb Papst Leo überraschend, doch Benedikt blieb die Rückkehr in seine Heimat verwehrt. Das grämte ihn sehr, außerdem setzte ihm das raue Klima in Norddeutschland zu. „Bei euch Hyperboreern kann kein italienisch Herz warm werden“, soll er geseufzt haben. Hyperborea steht im Altgriechischen für ein sagenhaftes, weit im Norden verortetes Land. Benedikt V. starb am 4. Juli 965 (nach anderen Quellen ein Jahr später) als gebrochener Mann im ungeliebten Hamburg und wurde dort im hölzernen Dom begraben. Kurz vor seinem Tod prophezeite er der Stadt ihre Zerstörung, und dass wilde Tiere in ihr hausen würden – wenn seine Gebeine nicht dereinst nach Rom überführt würden. Fakt ist, dass slawische Stämme Hamburg im Jahr 983 den Garaus machten. Kaiser Otto III., Enkel von Otto dem Großen, ließ Benedikts sterbliche Überreste schließlich 999 nach Rom überführen.

Die Stadt Hamburg hat „ihren“ Papst lange in Ehren gehalten. Zwischen 1248 und 1545 wurde an dem Ort, wo sich die Holzkirche mit Benedikts Grab befand, der Mariendom errichtet. Um das Jahr 1280 herum ließ die Stadtregierung dort ein leeres Gedenkgrab für den Vier-Wochen-Papst ausheben, das von einer reich verzierten Platte bedeckt wurde. Darauf zu sehen waren Benedikts Konterfei sowie Heiligen- und Ritterfiguren. 1805/06 veranlasste der Senat den Abriss des in norddeutscher Backsteingotik erbauten Doms am Speersort und errichtete auf dem Areal 30 Jahre später die Gelehrtenschule Johanneum, die im Zweiten Weltkrieg 1943 durch Bomben zerstört wurde.

Bei Ausgrabungen auf dem Gelände wurden Ende der 1940er-Jahre nicht nur in den Domgrüften bestattete Gebeine und das Säulenfundament des Kirchenschiffs freigelegt, sondern auch kostbare Relikte ans Tageslicht befördert: glasierte Ziegelkacheln mit dem Bild von Benedikt V. im Ornat! Die Bruchstücke des Epitaphs lagern heute im Museum für Hamburgische Geschichte.

Fotovorlage Grabplatte: Staatsarchiv Hamburg



# MIET-SCHREIBTISCHE IN DER FUSSGÄNGER-ZONE

Von Christopher von Savigny



So präsentiert sich die Fassade des NAA in der Neuen Großen Bergstraße.

## Das „Neue Amt Altona“ bietet 300 Arbeitsplätze für Freiberufler an.

Über Wochen und Monate hinweg konnten die Menschen in der Neuen Großen Bergstraße beobachten, wie ein ungewöhnliches Bauprojekt in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft konkrete Form annahm: Tonnenschwere Balken und Bodenplatten aus Fichtenholz wurden per Kran über das Dach hinweg auf die Baustelle heruntengelassen und dort mit weiteren dicken Hölzern verschraubt. Insgesamt vier der sechs Stockwerke des „Neuen Amt Altona“ (NAA) sind auf diese Weise entstanden. Nur das Treppenhaus und der Fahrstuhlschacht bestehen aus Beton. Vorteil: Der natürlich gewachsene Rohstoff kann nicht nur in ästhetischer Hinsicht punkten, sondern sorgt darüber hinaus für ein angenehmes Raumklima. Noch ein Pluspunkt: Laut Bauleitung ist die Holzbauweise nur „ein paar Prozentpunkte“ teurer als der herkömmliche Wohnungsbau mit Stein und Beton.

Rund ein Jahr nach Beginn dieser Arbeiten ist das NAA – in Sichtweite des Bahnhofs Altona gelegen – so gut wie fertig. Ende August wollen die Verantwortlichen die Einweihung feiern. Anschließend bietet das Gebäude, das mit einer Nutzfläche von 1.600 Quadratmetern aufwartet, rund 300 sogenannte Co-Working-Arbeitsplätze – also Miet-Schreibtische, die stunden-, tage-, wochen- oder monatsweise gebucht werden können. Darüber hinaus stehen Konferenzräume, Teeküchen, Telefonzellen und Sitzcken zur Verfügung. Ein begrünter Dachgarten kann ebenfalls zum Arbeiten genutzt werden. Das Besondere: Das NAA ist genossenschaftlich organisiert, mindestens vier Anteile à 500 Euro müssen die Teilhaber erwerben, um Anspruch auf einen Schreibtischplatz zu haben. Aktuell hat das Projekt 396 Mitglieder, 45 Plätze sind noch frei. Die Miete ist nicht im Genossenschaftsanteil inbegriffen; sie kostet im günstigsten Tarif 179 Euro pro Monat.

Vor dem Hintergrund steigender Mieten und immer teurer werdender Baukosten hat das Genossenschaftsmodell in Hamburg in den vergangenen Jahren eine

steile Karriere hingelegt. Etliche Baugemeinschaften haben sich allein in Altona zusammengefunden, auch die IBA – unter anderem in Wilhelmsburg – gehört zu den Anbietern. Dass der Genossenschaftsgedanke nun auch in der Arbeitswelt Einzug gehalten hat, erscheint nur folgerichtig. „Gerade als Selbständiger hat man es in Hamburg schwer, einen bezahlbaren Arbeitsplatz zu finden“, sagt Cornelius Voss vom Vorstand der NAA eG. 2018 entwickelten der Architekt Voss und sein Kollege Robert Beddies – beide arbeiteten seinerzeit bei Hamburgs erstem Co-Working-Anbieter Betahaus – die Idee für das „Neue Amt“ im Hamburger Westen.

Den Anstoß dafür gab das unmittelbar angrenzende, „alte“ Finanzamt Altona, das bereits seit 2006 leer gestanden hatte. Einige Jahre später besetzte eine Gruppe von Aktivisten für kurze Zeit den mächtigen Altbau, der auf diese Weise in die Schlagzeilen geriet. Das Resultat: Seit 2012 vermietet die städtische „Hamburg Kreativ Gesellschaft“ die einzelnen Räume an Künstler und andere Kreativschaffende. Unter anderem Foto-, Mode- und Grafikdesigner, Musikmanager, Vereine, eine Schauspielschule sowie ein Institut der Hochschule für Musik und Theater haben hier eine neue Bleibe gefunden. Die Mieten sind günstig und bewegen sich derzeit zwischen 5,10 und 6,35 Euro kalt pro Quadratmeter.

Verbunden sind die beiden Gebäude, Alt- und Neubau, durch ein langgezogenes Erdgeschoss, das der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Es gibt eine Bar und einen Gastrobetrieb, außerdem sollen hier Veranstaltungen stattfinden. Wer jetzt noch kurzfristig Interesse an einem Arbeitsplatz hat, möge sich übergangsweise an die Firma Betahaus – hamburg.betahaus.de – wenden, weil diese aktuell für Buchungsanfragen zuständig ist. „Wir haben den Anspruch, bis zum Herbst ein volles Haus zu haben, in dem sich Start-ups, Kreative und soziale Akteure gegenseitig inspirieren“, sagt Cornelius Voss. „Das Projekt lebt von der Vielfalt seiner Nutzerinnen und Nutzer. Wer Teil dieses besonderen Ortes werden möchte, sollte jetzt die Chance ergreifen.“

**1.600 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche

Foto: von Savigny



Zu Gast beim Mieterverein: der Geografie-Kurs des Gymnasiums Ohmoor.

Von Volker Stahl

## Etliche Tauschwohnungen, und Speckgürtel wird immer teurer.

Seit 40 Jahren untersuchen Schülerinnen und Schüler des Gymnasiums Ohmoor die Angebotsmieten auf dem Hamburger Wohnungsmarkt – mit fast immer demselben Ergebnis: Die Mieten steigen. Im ersten Quartal 2026 lag die durchschnittliche Kaltmiete bei 15,88 Euro pro Quadratmeter, 1,8 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Umland fiel der Anstieg mit plus 4,8 Prozent auf durchschnittlich 12,65 Euro sogar noch kräftiger aus. Zugleich registrierten die Schülerinnen und Schüler deutlich mehr Angebote für Wohnungstausch.

Die Untersuchung wurde vom Profilkurs Geografie unter der Leitung von Lehrer Christopher Gnann durchgeführt. Grundlage war ein anonymisierter Datensatz von rund 5.000 Wohnungsanzeigen des Portals Immowelt aus dem Zeitraum Januar bis März 2026. Ergänzt wurde die Auswertung durch etwa 300 weitere Inserate, die von den Kursteilnehmern zu Stadtteilen mit wenig Angeboten recherchiert wurden. Anschließend wurde die Datenmenge nach Stadtteilen und Wohnungsgrößen sortiert, zusammengefasst und in Grafiken abgebildet.

Wie begehrt einzelne Stadtteile sind, lässt sich auch an den aufgerufenen Miethöhen bemessen. Spitzenreiter ist die Altstadt, wo für durchschnittlich 54 Quadratmeter große Wohnungen satte 30,88 Euro pro Quadratmeter gefordert werden. Teuer sind auch Eppendorf (23,08 Euro), die Hafencity (21,36 Euro), Uhlenhorst (19,97 Euro) und Nienstedten (19,78 Euro). Auch in bürgerlich-beschaulichen Stadtteilen mit bisher moderaten Mieten wie Schnelsen (16,37 Euro) und Niendorf (17,04 Euro) werden fast so hohe Preise verlangt wie im hippen Ottensen (17,52), obwohl die Schnelsener und Niendorfer Wohnungen mit durchschnittlich 87 beziehungsweise 77 Quadratmetern um 23 beziehungsweise 13 Quadratmeter größer sind. Günstiger ist es in Neuengamme (10,94 Euro), Billstedt (12,03 Euro) und auf der Veddel (12,26 Euro).

„Knapp 16 Euro Kaltmiete lässt mich erschauern – da wärmt auch nicht der Gedanke an einen relativ

geringen Anstieg von 1,8 Prozent“, kommentierte die wohnungspolitische Sprecherin von Die Linke Heike Sudmann die aktuellen Zahlen. Es sei in Hamburg für viele Menschen angesichts solch hoher Einstiegsmietten praktisch unmöglich, eine bezahlbare neue Wohnung zu finden. „Der Anstieg in Hamburg hat sich zwar spürbar verlangsamt, von Entwarnung kann aber keine Rede sein“, sagt Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, zur aktuellen Entwicklung. „Gleichzeitig sehen wir im Umland eine besorgniserregende Dynamik. Die Preisunterschiede zur Stadt schrumpfen weiter.“ Bezahlbarer Wohnraum werde auch dort zunehmend knapp: Mit durchschnittlich 12,65 Euro pro Quadratmeter zahlen Mieterinnen und Mieter im Umland nur knapp drei Euro weniger als in Hamburg.

Ein weiteres Signal für die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt ist die zunehmende Zahl an Tauschangeboten. Immer mehr Mieterinnen und Mieter versuchen, ihre Wohnsituation durch einen Wohnungstausch zu verbessern. In der Praxis scheitert ein direkter Tausch jedoch nach Erfahrungen des Mietervereins fast immer – nicht zuletzt, weil nicht nur beide Mietparteien, sondern auch beide Vermietenden zustimmen müssen. Hinzu kommen mögliche Verzögerungen durch notwendige Renovierungen oder Instandsetzungen.

Die Immobilienwirtschaft bewertete die neue Studie anders als der Mieterverein. „Nur wenig Angebote laufen über die Portale“, zweifelte Silke Bainbridge Nott vom Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) die Aussagekraft der Erhebung an. Benjamin Herzog, Rechtsanwalt beim Grundeigentümer-Verband Hamburg, überraschte mit der Aussage „Das Einfamilienhaus hat ausgedient“. Zwar wiederholte er das zum Mantra gewordene „Bauen, bauen, bauen“, plädierte aber auch dafür, versteckte Potenziale zu nutzen – „durch Aufstockung und Innenhofbebauung“. Dr. Verena Herfort vom BFW Nord, dem Verband der privaten Wohnungswirtschaft, forderte: „Jetzt müssen endlich seit Jahren brachliegende Areale wie das Holstenquartier oder die Kiezkante an den Start gehen.“

Altstadt:  
**30,88 Euro**  
pro m<sup>2</sup>

# WIE WÜRDEN SIE ENTSCHEIDEN?

Von Jacqueline Lietzow

Vom Marmor zum Urin-Drama, Mieter trägt Vermieterin raus, Mitmieter sorgt für Chaos – und am Ende fragt man sich nur noch: Wer hat hier eigentlich recht?

## Die Fälle

### Urin-Drama

Nach ordnungsgemäßer Kündigung übergab der Mieter die Wohnung. Im Übergabeprotokoll wurden Marmorschäden unter der Toilette festgestellt, die durch Urinieren im Stehen entstanden sind. Die Reparaturkosten belaufen sich auf 1.900 Euro, und der Vermieter möchte die Kautions damit verrechnen. Der Mieter klagt auf volle Auszahlung. Hatte er Erfolg?

### Chaos durch Mitmieter

Ein Ehepaar mietete eine Wohnung gemeinsam an. Auf dem Grundstück, wo sich die Mietwohnung befand, wurde auf Verlangen des Vermieters eine Garage von zwei Männern geräumt. Im Rahmen der Räumung beschuldigte der Ehemann diese Personen, ein paar Tage zuvor sein Eigentum gestohlen zu haben und sperrte sie ein, indem er das Zufahrtstor abschloss. Daraufhin kündigte der Vermieter die Wohnung, wobei die Ehefrau ein Verschulden von sich wies. War die Kündigung zu Recht erfolgt?

### Vom Wohnungscheck zum Workout

Im Rahmen einer Rauchwarnmelderüberprüfung entschied sich die Vermieterin kurzerhand, die gesamte Wohnung zu begutachten. Der Mieter forderte sie daraufhin auf, die Wohnung zu verlassen. Die Vermieterin kam dieser Aufforderung nicht nach und wurde sodann vom Mieter herausgetragen. Daraufhin kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis. Mit Erfolg?

## Die Urteile

**1 Ja**, entschied das Amtsgericht Düsseldorf mit Urteil vom 20. Januar 2015 (42 C 10583/14). Mangels eines Hinweises des Vermieters auf die Empfindlichkeit des Marmorbodens liegt kein Verschulden des Mieters vor. Ungeachtet dessen erläuterte das Gericht, dass das Urinieren im Stehen, trotz zunehmender Domestizierung des Mannes, nach wie vor weit verbreitet ist, auch wenn es zu erheblichen Auseinandersetzungen mit weiblichen Mitbewohnern kommen kann.

**2 Ja**, entschied das Amtsgericht Charlottenburg in seiner Entscheidung vom 3. März 2015 (234 C 106/14). Zum einen bestand kein Notwehrrecht des Ehemannes, weil die Vorfälle bereits Tage zurücklagen, sodass er die Männer trotz Unterstellung eines Diebstahls nicht einsperren durfte, und zum anderen muss sich die Ehefrau das Verhalten ihres Mannes als Mitmieterin zurechnen lassen. Obacht bei der Wahl der Mitbewohner.

**3 Nein**, entschied der Bundesgerichtshof in seinen Urteilen vom 4. Juni 2014 (VIII ZR 289/13). Vermietende haben kein generelles Besichtigungsrecht, solange kein nachvollziehbarer Grund vorliegt. Außerdem stellt eine formularvertragliche Vereinbarung von Besichtigungen zur „Überprüfung des Wohnungszustandes“ eine unangemessene Benachteiligung der Mieter dar.



Illustration: Lüdemann

# GAST BEITRAG

## STIMMEN DER STADT

Von Matthias Saß, Vorstand der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften

Bezahlbares Wohnen, starke Quartiere, echte Gemeinschaft: Genossenschaften wie die Schiffszimmerer verbinden soziale Verantwortung mit wirtschaftlicher Stabilität.

In Zeiten wie diesen, die durch politische und wirtschaftliche Unsicherheit geprägt sind, bieten Genossenschaften ein sicheres Zuhause und sorgen für sozialen Zusammenhalt. Genossenschaften bauen nicht nur Häuser. Genossenschaften wie die Schiffszimmerer bauen Nachbarschaften. Wir schaffen Gemeinschaftsräume, unterstützen Miteinander im Alltag, ermöglichen Angebote für Jung und Alt, stabilisieren Quartiere, bevor Probleme groß werden. Dieses Engagement ist kein „Nice-to-have“, sondern Teil unseres Auftrags – und ein echter Standortvorteil für Hamburg. Denn am Ende ist Wohnen mehr als Quadratmeter: es ist Zugehörigkeit, Sicherheit, Perspektive.

Die Schiffszimmerer-Genossenschaft ist mit ihren 9.000 Wohnungen und rund 17.500 Mitgliedern eine von rund 50 Wohnungsbaugenossenschaften, die es in Hamburg gibt. Bei uns liegt bei den frei finanzierten Wohnungen, also jenen ohne öffentliche Förderung, die monatliche Nettokaltmiete im Durchschnitt bei acht Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das ist angesichts der gestiegenen Lebenshaltungskosten eine enorme sozialpolitische Leistung. Wir wünschen uns, dass dies besser gewürdigt würde. Viel zu oft werden wir mit jenen Vermietern in einen Topf geworfen, denen es nur um eine Maximalrendite geht.

Bei unserem Bemühen als sozialer Vermieter hätten wir gern öfter den Mieterverein zu Hamburg an unserer Seite – zuletzt beim Hamburger Zukunftsentscheid. Als Vorstand, der für das wirtschaftliche Wohlergehen einer Genossenschaft verantwortlich ist, stehe ich den Konsequenzen kritisch gegenüber.

Und das nicht, weil ich den Klimaschutz infrage stelle. Als Vater weiß ich, wie wichtig

Zukunftsfähigkeit ist. Aber ich sage auch, dass Klimaschutz im Gebäudesektor am Ende nicht zur Kostenlawine werden darf, die das bezahlbare Wohnen beschädigt. Wenn der Druck auf Sanierung und Neubau steigt, ohne dass technische Machbarkeit, Kapazitäten und Finanzierung mitgedacht würden, zahlen am Ende diejenigen, die ohnehin schon rechnen müssen.

Der Mieterverein zu Hamburg hat den Zukunftsentscheid ausdrücklich unterstützt. Das ist sein gutes Recht – aber aus Sicht vieler Genossenschaften hat diese Positionierung spürbar zur Polarisierung beigetragen und den Mieterverein bei vielen in der Wohnungswirtschaft Reputation gekostet. Wir brauchen in Hamburg starke Mietervertretungen – aber wir brauchen sie als Brückenbauer. Gerade beim Klimapfad muss gelten: sozial, machbar, finanzierbar – und nicht: moralisch laut, praktisch unbezahlbar.



Foto: Dennis Reher

# LESERBRIEF

„Lage in St. Pauli ...“  
MJ 1/2026

Hallo an das Team des Mietervereins,

mit großem Interesse haben wir Ihre Veröffentlichung zur aktuellen Lage in St. Pauli gelesen, da wir selbst dort wohnen und regelmäßig Mieterhöhungen erhalten. Die Entwicklung der vergangenen 30 Jahre konnten wir hier hautnah miterleben. Tatsächlich hat sich nicht nur das soziale Umfeld verändert – vor allem die massiv zugenommenen Besucherströme durch Tourismus und Partygäste belasten uns Anwohner sehr. Die Folgen sind vielfältig: Lärm, Wildpinkeln, immer mehr Verkehr, nächtliche Ruhestörungen sowie Vermüllung.

Mit freundlichen Grüßen

Ute K.

## Antwort Mieterverein

Sehr geehrte Frau K.,

dass Sie die Zustände auf St. Pauli bestätigen, zeigt: Bei der Stadtteilentwicklung werden nicht alle Probleme gelöst, manche verschärfen sich sogar und neue entstehen. Die Bewertung der „Wohnlage“ erfolgt ohne Rücksicht hierauf. Für uns bedeutet das: Sie können zumindest bei der Miete eine Entschädigung für solche Nachteile verlangen. Seien also auch Sie kritisch gegenüber jeder Mieterhöhung – soweit sie sich auf den Mietenspiegel und nicht auf den Index bezieht.

Herzliche Grüße  
Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender

Schreiben Sie uns:  
briefe@mieterjournal.de  
oder Mieterverein zu Hamburg,  
Beim Strohhause 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

Wenn Sie eine telefonische Rückfrage an Ihre Beraterin oder Ihren Berater haben, finden Sie die telefonischen



[mieterverein-hamburg.de/lueber-uns/team](https://mieterverein-hamburg.de/lueber-uns/team)

Sprechzeiten sowie die direkten Telefonnummern auf unserer Webseite, jeweils direkt beim Foto. Zur Teamübersicht:

# Was machen Sie so



Foto: Luisa Höppner

## Lara Schulschenk?

**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) Lara Schulschenk ist Journalistin, Buchautorin und betreibt einen beliebten Instagram-Kanal, auf dem sie die Abzocke auf dem Mietwohnungsmarkt ziemlich ungeschönt auseinandernimmt. Beim Mieterverein sorgt die 33-Jährige seit März als Referentin für strategische Kommunikation dafür, dass der Verein auch in den sozialen Netzwerken sichtbar wird. Und wenn sie mal nicht postet, plant oder recherchiert? Dann geht es bei ihr überraschend analog zu: „Ich habe vor ein paar Monaten das Puzzeln für mich entdeckt, als Meditationsersatz“, erzählt Schulschenk.

**Ihr liebstes Kleidungsstück?** Kuschelige Kapuzenpullover.

**Was ist Ihr bestes Smalltalk-Thema?** Der Wohnungsmarkt. Nachdem ich ein Buch darüber geschrieben habe, komme ich um Gespräche darüber nicht mehr herum.

**Was tun Sie, obwohl es unvernünftig ist?**

Ich habe gerade mit dem Rauchen aufgehört und nutze jetzt wieder zu viel Social Media.

**Warum arbeiten Sie beim Mieterverein?**

Ich möchte Mietende über ihre Rechte informieren. Mietende fühlen sich viel zu häufig allein, ich will ihnen zeigen, dass das nicht so ist.

**Welches Buch hat Sie zuletzt begeistert?** „Ein ungezähmtes Leben“ von Jeanette Walls. Sie schreibt außergewöhnlich gut, und ich kann eigentlich jedes Buch von ihr empfehlen.

# ERFOLGSGESCHICHTE

## Ab 10.000 Euro hörte die Freundlichkeit auf



In diesem Haus erlebte das Eimsbütteler Paar einen heftigen Wasserschaden.

Foto: privat

(mg) Auf diese Erfahrung hätten Arne Peters (Name geändert) und seine Partnerin gerne verzichtet. Nach einem heftigen Wasserschaden war ihre Wohnung in Eimsbüttel über Nacht unbewohnbar geworden. Das Paar mietete auf eigene Kosten vorübergehend eine Ersatzwohnung an. Sie wollten das Kostenrisiko für die Vermieterin möglichst gering halten, etwa im Vergleich zu teuren Hotelunterbringungen. Im Gegenzug minderte Peters die Miete um hundert Prozent.

Als der entstandene Schaden die Schwelle von 10.000 Euro überstieg, schlug die anfangs freundliche Vermieterin harte Töne an. Offenbar hatte sie Schwierigkeiten, den Scha-

den von ihrer Versicherung erstattet zu bekommen. Sie behauptete, dass die Wohnung bewohnbar sei und wollte der Mieterseite keine Kosten erstatten. „Stattdessen ließ sie uns über eine Anwaltskanzlei auffordern, angebliche Mietrückstände von rund 8.000 Euro innerhalb von sieben Tagen zu begleichen“, sagt Peters. Insgesamt ging es damit plötzlich um über 20.000 Euro – verbunden mit einer drohenden Kündigung, falls sie nicht fristgerecht zahlen würden.

Besonders erschreckend war: Eine Raumluftmessung hatte eine erhebliche Gesundheitsgefahr in der Wohnung ergeben, in die das Paar nach Behebung der Wasserschäden

zurückgekehrt war. Die Folge: Hautausschläge und allergische Reaktionen. „Trotzdem versuchte die Vermieterin, ihr wirtschaftliches Risiko auf uns abzuwälzen – offenbar auch auf Kosten unserer Gesundheit – und setzte dabei auf massiven Druck.“ Zum Glück hatten sich Peters und seine Partnerin frühzeitig an den Mieterverein gewandt, der ab diesem Punkt die gesamte Kommunikation übernahm. „Das war entscheidend.“ Das Paar ließ sich nicht einschüchtern und konnte im Ergebnis durchsetzen, dass die Vermieterseite die entstandenen Kosten übernahm – darunter Mietminderung, Ersatzunterkunft und Umzugskosten in Höhe von insgesamt über 20.000 Euro.

# BUCH TIPP



Hans-Jörg Czech u.a. (Hrsg.):  
Jenischpark. Unerzählte  
Geschichten seit 1785,  
Dölling und Galtitz, Hamburg,  
2026, 208 Seiten, 34 Euro

## Erst privat, heute öffentlich – der Jenischpark

(bw) Das Buch ist begleitend zur Ausstellung „Parkomania“ erschienen, die noch bis zum 6. September im Jenischhaus zu sehen ist. In zwölf Kapiteln wird die bunte, mehr als 240-jährige Historie eines der schönsten Hamburger Parks kritisch gewürdigt, und bisher unbekannte Aspekte werden ins Zentrum der Betrachtung gestellt.

Der mit dem Kolonialhandel reich gewordene Hamburger Kaufmann Caspar Voght ließ ab 1785 an den Flottbeker Elbhöhen ein Mustergut nach englischem Vorbild anlegen. Er verfolgte sowohl ästhetische als auch wissenschaftlich-ökonomische Interessen und verband malerische Parklandschaften mit

Landwirtschaft. Der gebildete Kosmopolit – er war mit Goethe bekannt und mit Klopstock befreundet – gilt als Pionier der Agrarreform und führte den Anbau von Kartoffeln in Norddeutschland ein. Seine Biografie ist voller Gegensätze: Einerseits profitierte Voght von kolonialer Ausbeutung, andererseits war er vom Reformgeist beseelt und setzte sozialpolitische Maßstäbe. Er ließ Wohnungen und eine Schule für die Landarbeiter bauen, zahlte gute Löhne und gewährte soziale Leistungen wie Krankengeld und Rente.

Benannt ist der Park nicht nach seinem Schöpfer, sondern nach dem zweiten Besitzer, Senator Martin Johan Jenisch d. J., der

das Grundstück 1828 erwarb. Dieser stellte die Agrarwirtschaft zugunsten eines prestigeträchtigen Freizeitgeländes ein. Er ließ an exponierter Stelle ab 1831 das Jenischhaus nach dem Vorbild englischer Gartenkultur erbauen. Dabei handelt es sich um eine Gartenanlage zwischen Sommerhaus und Park mit großzügigen Blumenanlagen, Gewächshäusern mit tropischen Pflanzen und außereuropäischen Bäumen, die teils noch vorhanden sind. Das Zurschaustellen von „exotischen“ Pflanzen gehörte damals zum guten Ton. Ihr Vorhandensein in deutschen Parks spiegelt bis heute die komplexen Verflechtungen des europäischen Kolonialhandels wider.

Weitere Kapitel des ansprechend bebilderten Werks beschäftigen sich mit der umfangreichen Bibliothek Caspar Voghts, die nach seinem Tod von einem Auktionshaus versteigert wurde, mit Flora, Fauna und Architektur, und nicht zuletzt mit dem Wandel vom privaten Anwesen zum öffentlichen Park. Das Buch eignet sich als hochwertiges Geschenk nicht nur an Naturfreunde – am besten mit Eintrittskarte zur Ausstellung!



# HAMBURG RÄTSEL

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



Auflösung aus Heft 1/2026



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. Juli 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 1/2026 lautet:  
SPROSS  
Gewinner werden aus Datenschutz-  
gründen nicht genannt, sondern direkt  
benachrichtigt. Mitarbeitende des Verlags  
und deren Angehörige sind von der  
Teilnahme ausgeschlossen.

Aus- schenk- vorrich- tung	schwed. Pop- gruppe	weiche Unter- lage	weibl. Mensch	an dieser Stelle	hohe Spiel- karte	Maß- einheit für Gold	
▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	5
Vom. des Ex-Ten- nisprofis Becker	▶	▶	▶	2	▶	Rand- einfas- sung	
Farb- losig- keit	1	▶	▶	▶	▶	▶	
▶	▶	▶	▶	▶	Waren- ver- zeich- nis	Erfolgs- buch, -film	
Bar- ab- nahme	Fahn- dungsak- tion der Polizei	▶	Schiffs- schlaf- stelle	Heilver- fahren	3	▶	
Werbung	▶	▶	▶	▶	▶	▶	
▶	▶	▶	▶	▶	Strom zur Nordsee	Musik- zei- chen	
Spiel- karten- farbe	▶	Kleidungs- stück Donau- Zufluss	▶	▶	▶	▶	
ohne be- stimmte Planung	▶	▶	▶	▶	▶	▶	
ugs.: zeit- gemäß	4	▶	▶	▶	▶	▶	
Investor	▶	▶	▶	▶	▶	▶	

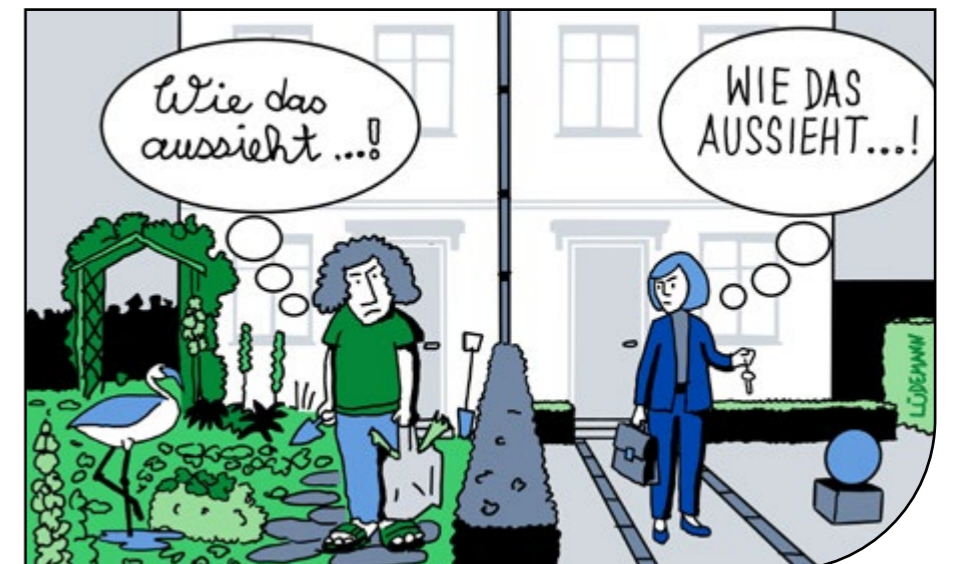
# Der MieteWitz

ernsthaft  
betrachtet

„Es kann der Frömmste nicht im Frieden bleiben, wenn es dem bösen Nachbar nicht gefällt“, wusste schon Friedrich von Schiller. Die Gartengestaltung ist hier nur einer von vielen Steinen des Anstoßes. Und natürlich ist es immer der Nachbar, der „böse“ ist. Die Nachbarn sind zu laut, grüßen nicht, lassen ihre Schuhe vor der Wohnungstür stehen, haben hässliche Tiere, Rauchen auf dem Balkon et cetera. Hier hilft der Perspektivenwechsel: Wie würde ich mich in der Situation verhalten, warum würde ich etwas tun? Liegt es wirklich an Rücksichtslosigkeit, oder hört

man in diesem Haus sowieso jedes Geräusch? Natürlich haben wir Hausordnungen, Regelungen, die unser Zusammenleben ermöglichen. Und an die müssen sich alle halten. Es ist aber nicht nur Rücksicht bei der Entfaltung der eigenen, sondern auch Rücksicht auf die Entfaltung der Persönlichkeit anderer zu nehmen. Es stört vor allem der Nachbar, weil er uns fremd ist. Lernen Sie Ihren Nachbarn kennen, dann ist er gleich viel netter.

Dr. Rolf Bosse  
Vorsitzender  
Mieterverein zu Hamburg



## Impressum

### Herausgeber:

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.  
Beim Strohhause 20 | 20097 Hamburg  
Tel. 040 87979-0  
briefe@mieterjournal.de  
mieterjournal.de  
mieterverein-hamburg.de

### Redaktion:

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

### Gestaltung:

Wolfgang Scheerer: Fotografik Hamburg

### Verlag & Druck:

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

### Erscheinungsweise:

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

### Bezug:

Für Mitglieder des  
Mietervereins zu Hamburg  
im Mitgliedsbeitrag enthalten.



STADTREINIGUNG.HAMBURG

# SCHLUSS MIT LUSTIG!

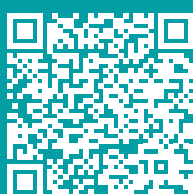
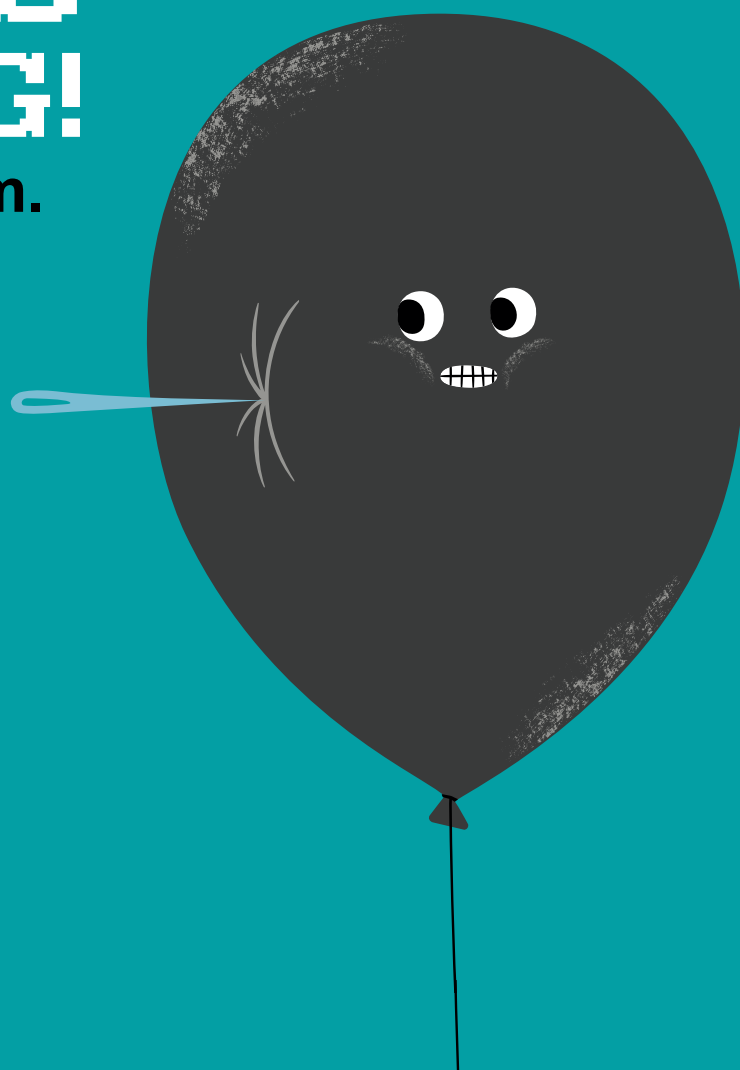
## Lachgas ist ein Problem.

Hamburg feiert laut, bunt und gern bis spät. Manchmal landen Lachgasflaschen mit Restinhalt in unseren roten Papierkörben. **Diese explodieren** regelmäßig in unseren Müllverwertungsanlagen, verursachen jedes Jahr **Millionenschäden** und gefährden unsere Mitarbeitenden.

**So geht es richtig und sicher:**

- **Leere Lachgasflaschen** kommen in die **gelbe Wertstofftonne** oder den **gelben Sack**.
- **Lachgasflaschen mit Restinhalt** kostenfrei auf unseren **Recyclinghöfen** abgeben.

**Mach mit und sag's weiter! Für eine sichere Stadt.**



**Scannen für mehr Infos**

Fragen zur Entsorgung?

[stoffstrom@stadtreinigung.hamburg](mailto:stoffstrom@stadtreinigung.hamburg)

Tel. 040/2576-0