

MIETER JOURNAL

Ausgabe 3 | 2026

Der Fall
Holsten-
straße

Interview

Marie-Sol Gersch,
Wohnungslosenhilfe

Stadtteil-Rundgang

Steilshoop

Ungewöhnliche Wohnorte

Leben im Wasserturm

WOHNUNGSVERLUST

WENN DIE RÄUMUNG ALLES BEDROHT



DMB
DEUTSCHER
MIETERBUND

Mehr Dialog statt mehr Polarisierung

Liebe Mitglieder,
liebe Leserinnen und Leser,

„Der Deutsche Mieterbund bekommt eine immer stärkere Bedeutung als Sozialverband“, sagte Ulrich Schneider, ehemals Hauptgeschäftsführer des Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverbandes, im Rahmen der diesjährigen Bundesarbeitstagung in Fulda. Diese Tendenz kann ich bestätigen. Als ich vor fast 20 Jahren meine Arbeit in der Rechtsabteilung aufgenommen habe, verstand sich der Mieterverein als Institution, die ihre Mitglieder in mietrechtlichen Angelegenheiten berät. Das tun wir weiterhin, sehen aber, dass wir zunehmend gesellschaftlich und politisch Partei ergreifen müssen im Interesse unserer Klientel, die alle Mieterinnen und Mieter umfasst. Denn die „Gegenseite“, die Verbände der Wohnungswirtschaft, werden immer lauter und fordern Deregulierung, Abschaffung von Beschränkungen bei der Mieterhöhung und der Neuvermietung, obwohl schon jetzt so viele Haushalte am Anschlag ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit sind und sich fragen, wie lange sie noch ihre Wohnung bezahlen können. Wir sehen aber auch, dass wir auch nicht aus der Wohnungskrise herauskommen werden, wenn alle Seiten auf ihrem Standpunkt und den bisher erkämpften Rechten beharren. Wer ist bereit, seine Position zu räumen und den Weg freizumachen für Veränderung? Ich sage, es müssen alle sein und es darf nicht auf Kosten einer Gruppe gehen. Doch leider haben wir noch kein Gesprächsformat gefunden, innerhalb dessen ein Dialog hierüber beginnen kann. Doch warten wir ab! Kurz nach Erscheinen dieses Heftes findet in Erfurt der Juristentag statt. Ein Forum, auf dem

es in diesem Jahr um Reformen des Mietrechts gehen soll. Vorschläge dazu wurden in einem beachteten Gutachten der Professoren Artz und Lehmann-Richter vorab veröffentlicht. Diese Vorschläge erschüttern die Vorstellungen, wie das Mietrecht sein sollte, sowohl der Vermieter- als auch der Mieterfreunde bis ins Mark. Kein schlechter Anfang, würde ich sagen. Es kommt drauf an, was wir daraus machen.

Dass etwas geschehen muss, sehen wir an der sich verschlimmernden Lage der Mieterinnen und Mieter. Und doch bin ich überzeugt, dass mehr Polarisierung keine Lösung ist, auch wenn sie unsere Gesellschaft zunehmend prägt. Ob sich dieser Trend auch bei den Landtagswahlen in Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern widerspiegeln wird, lässt sich zum Zeitpunkt des Schreibens noch nicht sagen. Dass viele Menschen nach Lösungen für ihre Probleme suchen, kann ich verstehen. Sie hoffen auf Besserung, wenn sie „Alternativen“ wählen. Was die Wohnungskrise betrifft, werden sie aber gewiss enttäuscht werden. Wir haben es analysiert, und auch eine Studie der Friedrich-Ebert-Stiftung hat es erneut gezeigt: Die wohnungspolitischen Programme radikaler und rechter Parteien in ganz Europa würden die Wohnungskrise nicht lösen, sondern stattdessen verschärfen. Verlassen wir den Weg der Polarisierung und suchen wir die Annäherung, den Kompromiss!

Diesem Ziel widmen wir als Mieterverein unsere Arbeit – gesellschaftlich, politisch und in der mietrechtlichen Beratung. Und sind damit der Mieter-Sozialverband.



Ihr Dr. Rolf Bosse
Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

Hier finden
Sie unser
Online-Magazin:
mieterjournal.de



INHALT

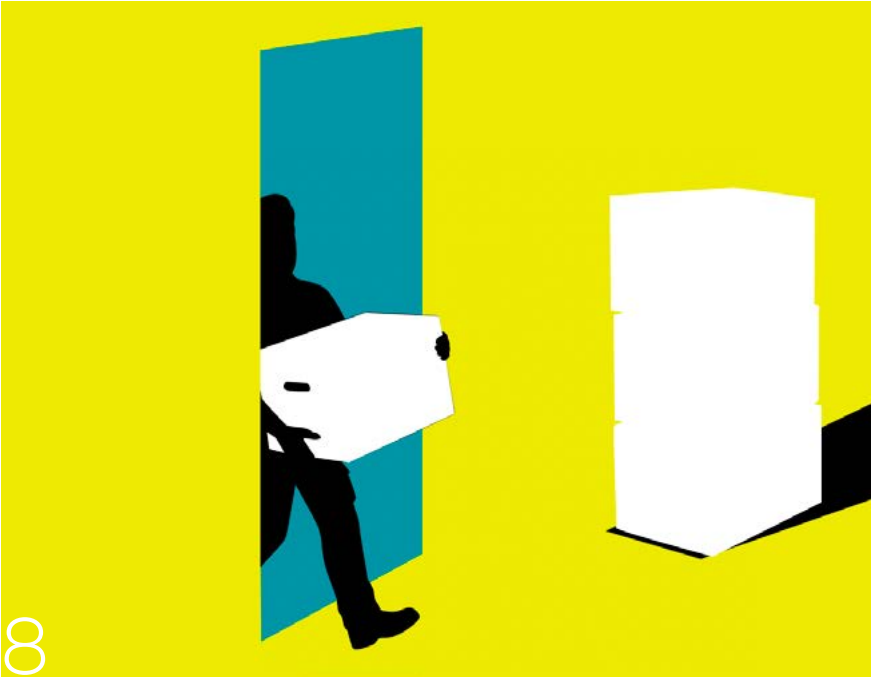
Ausgabe 3/2026

2	Editorial
4	Wissen & Service Kündigungskalender; Vorstandssprechstunde; Wussten Sie: Hamburg ist „Stadt der Bäume“; Checkliste: Umzug; Hamburg-Zahl
6	Bosses Blick Gute (Ver)Mieter, böse (Ver)Mieter
7	Aktuelles
8	Titelstory Verlust der Wohnung
12	Interview zur Titelstory Marie-Sol Gersch, Bundesarbeits- gemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V.
13	Der Fall Holstenstraße
14	Stadtteil-Rundgang Steilshoop
18	Hamburg vs. Wien
20	Hamburger Mieturteile
22	BGH-Urteile
24	Porträt Michel Abdollahi, Journalist
25	Pläne für die Domachse
26	Sonderveröffentlichung Rechtsschutzversicherung

Foto: Schwartz, Scheerer; Foto: Deh, Illustration: Scheerer, Coverillustration: Scheerer



14



8

27	Lebe lieber ungewöhnlich Wohnen im Wasserturm
28	Neue Hoffnung für die „Lü“
29	Kollektiv Likedeelerei
30	Wie würden Sie entscheiden? Ungeziefer in der Wohnung
31	Stimmen der Stadt Klaus Wicher, Vorsitzender Landesverbandsrat SoVD Hamburg; Leserbrief
32	Mieterverein Was machen Sie so, Jimmy Beckmann?; Erfolgsgeschichte; Rechtsberatung
34	Kurz & knapp Buchtipp: Guten Morgen, schönes Wetter heute; Ham- burg-Rätsel; Kreuzworträtsel; Miete-Witz; Impressum



13

HAMBURG ZAHL 46

Quelle: Mikrozensus/Statistisches Bundesamt

46 Prozent der 20 bis 25-Jährigen in Hamburg lebten 2025 noch im Elternhaus. Männer ziehen später aus als Frauen: Während noch 26 Prozent der 20 bis 25-jährigen Söhne bei den Eltern wohnen, sind es bei den Töchtern 20 Prozent. Trotz Job – bundesweit sind 77 Prozent der 25- bis 34-Jährigen im Elternhaus berufstätig – erschweren hohe Mieten und Wohnraummangel den Auszug.

WUSSTEN SIE ...



Hamburg ist als „Europäische Stadt der Bäume“ ausgezeichnet worden.

Foto: Deh

... dass Hamburg als „Stadt der Bäume“ ausgezeichnet wurde?

(sd) Deutschland ächzte in diesem Sommer unter Temperaturen von teilweise über 40 Grad. Stadtbäume können als lokale Klimaregulatoren Abhilfe schaffen. Allerdings nur bei günstigen Wachstumsbedingungen. Mit der Auszeichnung „Stadt der Bäume“ würdigte der Europäische Baumpflegerat im vergangenen Jahr Hamburgs Engagement in diesem Bereich. Hervorgehoben wurden richtungsweisende Maßnahmen wie ein digitales Baumkataster und das Projekt „Stadtbäume im Klimawandel“, das die Anfälligkeit der Bäume gegenüber klimatischen Veränderungen langfristig beobachtet und dokumentiert.

Der Preis wird seit 2007 jährlich vergeben. Nach Frankfurt am Main 2014 ist Hamburg zur zweiten „Europäischen Baumstadt“ in Deutschland gekürt worden. Der Hamburger Naturschutzbund (NABU) fordert weitreichendere Maßnahmen von der Stadt: „Ohne eine innovative Stadtentwicklung und Verkehrsplanung kann die Weiterentwicklung des Hamburger Straßenbaumbestands nicht funktionieren“, mahnt der NABU-Vorsitzende Malte Siegert.

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 unter Tipps & Ratgeber.

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg * bis 12 Uhr mittags
3. September 2026	30. November 2026	1. Dezember 2026
5. Oktober 2026	31. Dezember 2026	4. Januar 2027
4. November 2026	31. Januar 2027	1. Februar 2027
3. Dezember 2026	28. Februar 2027	1. März 2027

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

DIE NÄCHSTEN SPRECHSTUNDEN DES VORSTANDS

5. Oktober, 2. November, 7. Dezember

Beim Strohhouse 20

5. Stock, 20097 Hamburg

Anmeldung: Tel. 040 87979-211



Dr. Rolf Bosse und Marielle Eifler, Vorstand des Mietervereins

Foto: Paul



CHECK! UMZUG

(eif) Ein Umzug bringt viele organisatorische Aufgaben mit sich: Wann muss die alte Wohnung gekündigt werden? Welche Renovierungsarbeiten sind tatsächlich Pflicht? Wer muss über die neue Adresse informiert werden? Und was gilt bei der Wohnungsübergabe? Unsere Checkliste zeigt, woran Sie vor, während und nach dem Umzug denken sollten – von Kündigungsfristen und Nachsendeauftrag bis zur Halteverbotszone und dem Übergabeprotokoll.

- Die alte Wohnung muss rechtzeitig gekündigt werden. Unser Kündigungskalender (siehe Seite 4) nennt Ihnen die jeweiligen Fristen sowie die entsprechenden Räumungstermine. Wichtig: Die Beweislast für den rechtzeitigen Zugang des Kündigungsschreibens trägt die Mieterseite.
- Informieren Sie alle relevanten Behörden und Vertragspartner über Ihre neue Anschrift. Dazu gehören beispielsweise das Bezirksamt, Finanzamt, Jobcenter, Versicherungen, Banken, Energieversorger, Mobilfunkanbieter, der Beitragsservice (ehemals GEZ) und der HVV.
- Bevor Sie mit Renovierungs- oder Auszugsarbeiten beginnen, sollten Sie mit unserer Rechtsberatung klären, welche Verpflichtungen tatsächlich bestehen. Melden Sie sich dazu im Mitgliederbereich an und stellen Sie eine Beratungsanfrage.
- Für den Umzugstag können Sie eine Halteverbotszone beantragen. Zuständig ist die Straßenverkehrsbehörde. Sie können den entsprechenden Antrag selbst stellen oder über eine Fachfirma, was mit weiteren Kosten verbunden ist. Es dürfen nur amtliche Schilder aufgestellt werden.
- Bereits vor dem konkreten Umzug sollten Dachboden und Kellerräume geleert werden.
- Bei der Wohnungsübergabe muss kein Übergabeprotokoll erstellt werden. Wird jedoch ein Protokoll angefertigt, sollte es sehr genau sein. Sie sind nicht verpflichtet, ein Protokoll zu unterzeichnen.
- Denken Sie an einen Nachsendeauftrag bei der Post.

BOSSSES BLICK



Gute (Ver)Mieter

Zwischen Vertrauen und Rechtslage

Heute lesen Sie hier die gekürzte Zuschrift einer Vermieterin samt meiner Antwort. Der Dialog zeigt das Dilemma des Mietens und Vermietens: Beide Seiten, jeweils handelnd in vermeintlich bester Absicht, fühlen sich missverstanden. Dieses Spannungsfeld werden wir wohl nie ganz auflösen. Aber wir dürfen nie aufhören, miteinander zu reden und Kompromisse zu suchen.

Zuschrift der Vermieterin: Ich habe mich stets bemüht, meinen Mietern guten und bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Teure Sanierungen (Heizung, große Außenwandsanierung, neuer Küchen-Designerboden) habe ich nie auf die Miete umgelegt. Der Mietpreis in einer guten Lage liegt zur Zeit noch bei unter 10 Euro je Quadratmeter. Dennoch habe ich den Eindruck, dass Sie Ihren Mitgliedern grundsätzlich Misstrauen gegenüber Vermietern vermitteln.

Vor Kurzem haben Sie einen Formfehler in meinen Betriebskostenabrechnungen entdeckt. Obwohl lediglich der Verteilerschlüssel fehlte, musste ich Nachforderungen von insgesamt 1.500 Euro zurückzahlen. Für mich als alleinstehende Frau, die die Wohnung als Altersvorsorge besitzt, ist das viel Geld.

Ich frage mich, ob Ihre Beratung nicht vor allem funktionierende Beziehungen zwischen Mietern und Vermietern belastet. Was geschieht, wenn private Vermieter sich deshalb aus der Vermietung zurückziehen? Hinzu kommt, dass ich trotz meiner Eigenbedarfskündigung wegen Ihrer Beratung seit Monaten nicht in meine eigene Wohnung einziehen kann und Hamburg deshalb verlassen muss.

Meine Antwort: Unser Rat an unsere Mitglieder beruht nicht auf Ideologie, sondern

auf den Erfahrungen aus tausenden Beratungsfällen. Auch in Ihrem Fall wurde gegen gesetzliche Vorgaben verstoßen – unabhängig davon, ob dies unbeabsichtigt geschah.

Es ist erfreulich, dass Sie sich um Ihre Wohnung und ein gutes Verhältnis zu Ihren Mietern bemühen. Auch unsere Mitglieder wünschen sich ein friedliches Miteinander. Werden wir nach der Rechtslage gefragt, geben wir einen rechtlich zutreffenden Rat. Wir bemühen uns dabei um gute Kommunikation. Doch manchmal ist es taktisch sinnvoller, zu schweigen.

Mit einer Eigenbedarfskündigung greifen Sie tief in das Leben Ihrer Mieter ein. Dass diese sich beraten lassen und ihre Rechte wahrnehmen, ist nachvollziehbar. Ebenso haben wir sie bei der von Ihnen geforderten Nachzahlung beraten.

Nunmehr verlangen Sie eine Mieterhöhung auf über 10 Euro pro Quadratmeter. Die Miete ist aber bereits oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Wohnung liegt in einer normalen, nicht in einer guten Wohnlage. Also werden wir unsere Mitglieder auch in diesem Punkt beraten und ihre Rechte wahren. Das belastet natürlich das gute Verhältnis, wenn Sie dieses davon abhängig machen, dass Ihnen erlaubt wird, gesetzliche Regelungen zu ignorieren.

Bei allem Verständnis dafür, dass Sie eine bestimmte Vorstellung davon haben, wie das Vermieten von Wohnraum zu funktionieren hat: Es gibt Regeln, die für beide Vertragsparteien gleichermaßen gelten. Unsere Aufgabe ist es, dafür zu sorgen, dass diese Regeln eingehalten werden – gegenüber Vermietern ebenso wie gegenüber unseren Mitgliedern.

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.

GEMEINSAM GEGEN SOZIALABBAU UND HOHE MIETEN

Von
Anna
Salewski



Rolf Bosse bekräftigte die Forderung des Mietervereins nach einem Mietenstopp.

**Mieterverein setzt
bei DGB-Kundgebung
Zeichen für Mietenstopp.**

Zu der vom Deutschen Gewerkschaftsbund (DGB) Hamburg organisierten Kundgebung „Nein zum sozialen Kahlschlag!“ haben sich Anfang Juli rund 4.000 Menschen in der Hamburger Innenstadt versammelt. Der Mieterverein zu Hamburg nutzte die Demonstration, um sich im Rahmen der Mietenstopp-Aktionstage für einen Mietenstopp und mehr bezahlbaren Wohnraum einzusetzen. Unter dem Motto „Die Miete sprengt den Rahmen!“ machte das Mietenstopp-Aktionsbündnis bundesweit auf die Folgen steigender Wohnkosten und geplanter Kürzungen beim Wohngeld aufmerksam. Der Vorsitzende

des Mietervereins, Rolf Bosse, erklärte, steigende Mieten und Sozialabbau gefährdeten den gesellschaftlichen Zusammenhalt. „Ein Wochenlohn für die Miete ist genug“, forderte Bosse auf der Kundgebung.

Die Angebotsmieten in Hamburg sind innerhalb von zehn Jahren um 54,2 Prozent gestiegen – von 10,49 auf 16,18 Euro pro Quadratmeter (Quelle: empirica Preisdatenbank/VALUE Marktdaten). Neben einem Mietenstopp fordert der Verein mehr sozialen Wohnungsbau und ein konsequentes Vorgehen gegen Mietwucher.

MELDUNGEN

GEMEINSAM GEGEN ARMUT

(as) Armut gehört zu den drängendsten sozialen Herausforderungen unserer Zeit. Auch in Hamburg schränkt sie Lebenschancen ein, erschwert gesellschaftliche Teilhabe und belastet den sozialen Zusammenhalt. Beim Armuts-gipfel im Musiksaal des Besenbinderhofs am Mittwoch, 18. November 2026, von 13 bis 18:30 Uhr geht es deshalb um die Frage: Wie kann Hamburg Armut wirksam verringern und zugleich eine sozial gerechte und nachhaltige Stadtentwicklung fördern?

Vertreter aus Politik, Wissenschaft, Verbänden und Praxis diskutieren über soziale Stadtentwicklung, bezahlbaren Wohnraum und eine vorausschauende Sozialpolitik. Auf dem Programm stehen unter anderem

Fachforen zu Mitarbeitendenwohnungen, Plattformökonomie, Sozialstaatsreform, Armutsbekämpfung und Verteilungsgerechtigkeit sowie eine fachpolitisch besetzte Podiumsdiskussion.

Veranstaltet wird der Armuts-gipfel von Mieterverein zu Hamburg, SoVD Hamburg, DGB Hamburg, Paritätischer Hamburg und Diakonisches Werk Hamburg. Weitere Informationen und die Möglichkeit zur Anmeldung gibt es demnächst hier: armutsgipfel.hamburg

BÜNDNIS GEGEN SOZIALABBAU GEGRÜNDET

(as) Der Mieterverein zu Hamburg hat gemeinsam mit elf weiteren Hamburger Verbänden, Gewerkschaften und zivilgesellschaftlichen Organisationen

das Bündnis Starker Sozialstaat Hamburg gegründet. Anlässlich der Ministerpräsidentenkonferenz am 25. Juni fordert das Bündnis ein klares Nein zum Sozialabbau. Seine erste Forderung: Soziale Sicherung muss verlässlich finanziert und vor Kürzungen geschützt werden. Hamburgs Erster Bürgermeister Peter Tschentscher soll sich bei der Ministerpräsidentenkonferenz entsprechend positionieren und für einen starken, solidarischen Sozialstaat eintreten. Denn wer heute kürzt, verlagert Kosten in die Zukunft und häufig auf die Kommunen.

Das Bündnis greift die Forderungen des bundesweiten Sozialstaatsbündnisses auf und will sie auf Hamburger Landesebene voranbringen. Ziel ist ein Sozialstaat, der besser funktioniert, bürgernah ist und soziale Sicherheit gewährleistet.

PLÖTZLICH WOHNUNGSLOS

**WAS
RÄUMUNGEN
FÜR MIETENDE
BEDEUTEN**

Von Matthias Greulich



Illustration: Scheerer

W

ährend eines Kurzurlaubs verlor Daniela Hochmann ihre Wohnung in der Bellevue in Winterhude. Als die 49-Jährige nach Hause kommen wollte, waren die Schlösser ausgetauscht, und ihr gesamtes Hab und Gut war verschwunden. Das Oberhaupt ihrer Vermieterfamilie hatte es an einen ihr unbekannten Ort bringen lassen, wie sie später erfuhr. Er sagte, ihre Abwesenheit betrachte er als endgültigen Auszug. Eine Nachmieterin sei bereits in der Wohnung.

„Kalte Räumung“ nennen Mietrechtsexperten diese Form der rabiaten Entmietung. Sie verstößt gegen zahlreiche Straf- und Zivilgesetze. Wer auf Vermieterseite so handelt, riskiert eine strafrechtliche Verurteilung. Dazu kommen mögliche Schadensersatz- und Schmerzensgeldzahlungen vor den Zivilgerichten. Eigentlich können Wohnungen nur geräumt werden, wenn es einen gültigen Räumungstitel gibt. Dafür müssen mehrere Voraussetzungen erfüllt sein: Die Vermieterseite muss das Mietverhältnis gekündigt haben, erst dann kann sie Räumungsklage erheben. Erkennt das Gericht den Räumungsanspruch an, gibt es ein entsprechendes Urteil. Dieses muss rechtskräftig sein. Legal wäre es auch, wenn beide Seiten vor Gericht einen Vergleich schließen, in dem die Mieterseite der Räumung zustimmt. Eine legale Räumung kommt also niemals plötzlich.

„Ich war total geschockt und hätte nie damit gerechnet, dass so etwas mitten in Deutschland möglich ist“, erinnert sich Daniela Hochmann, die eigentlich anders heißt, an die Räumung ihrer Wohnung. Für sie begann damit ab September 2016 eine traumatische Zeit. Sieben Jahre hatte sie zuvor in ihrer Wohnung gelebt. Das Mietverhältnis bestand aus vier befristeten Mietverträgen nacheinander, ein sogenannter Kettenmietvertrag, und sollte am 31. August 2016 enden.

Kettenmietverträge sind nach Auffassung von Mietrechtsexperten rechtswidrig. Hochmanns Mietvertrag lief dementsprechend weiter, wie auch die Beratung beim Mieterverein ergab. Die Vermieterseite hätte ihr demnach kündigen müssen. Doch Hochmann hatte nie eine Kündigung erhalten. Und selbst im Falle einer Kündigung hätte sie dem Mieterverein zufolge gute Aussichten gehabt, einen Prozess zu gewinnen und in ihrem Zuhause bleiben zu dürfen.

„Mit der Wohnung wurde mir über Nacht mein Zuhause genommen und die Basis, um mein privates und berufliches Leben zu gestalten“, sagt Hochmann. Sie versuchte, ihre Wohnung und persönlichen Sachen wieder zu bekommen. Vergeblich. Die von Hochmann gerufenen Polizeibeamten zogen wieder ab, als der Älteste der Vermieterfamilie ihnen energisch klar machte, hier handele es sich um eine rein zivilrechtliche Angelegenheit. Hochmann musste zunächst ganz neu anfangen: einen Laptop kaufen, sich organisieren, einen Anwalt einschalten.

Auf dem Zivilrechtsweg schien Hochmann zunächst Erfolg zu haben: Beim Amtsgericht St. Georg erwirkte ihr Rechtsanwalt im Oktober 2016 eine einstweilige Verfügung auf Wiedereinräumung der Wohnung und Rückgabe ihres Besitzes. Doch die Vollstreckungsurkunde konnte dem Sohn der Vermieterfamilie, der im Mietvertrag als Vermieter fungierte, nicht zugestellt werden.

Nach zwei Monaten bei Freunden konnte Daniela Hochmann übergangsweise in eine andere Wohnung einziehen. „Ich kam dort etwas zur Ruhe. Allerdings hatte ich weiter die Angst, meine persönlichen Sachen nicht mehr wieder zu bekommen“, erzählt sie. Besonders unerträglich war für sie auch der Gedanke, dass Fremde Zugriff auf alle ihre privaten Unterlagen, Briefe und Fotos hatten. Erst nach 14 Monaten erhielt sie von einer Anwaltskanzlei die Nachricht, sie könne ihr Hab und Gut aus einer Lagerhalle abholen. Ihr Hausstand war offenbar

„Ich war total
geschockt“

in großer Eile in 70 Kartons gepackt worden. „Alles war völlig durcheinander. Vieles war beschädigt und einiges fehlte“, sagt sie. Sie brauchte mehrere Monate, um die Gegenstände zu ordnen und eine genaue Schadensliste für das Gericht zu erstellen.

Strafrechtlich wurde nur der Familienälteste belangt. Ihm wurde vom Amtsgericht St. Georg eine Einstellung des Verfahrens gegen Zahlung von 15.000 Euro angeboten. Er zahlte nur 10.000 Euro an Hochmann, sodass die Einstellung des Verfahrens nicht wirksam wurde. Mittlerweile ist der Familienälteste verstorben, Hochmann wird die ausstehenden 5.000 Euro nicht mehr bekommen.

Zivilrechtlich ist das rabiante Vorgehen für die Vermieterseite bislang folgenlos geblieben. Hochmanns Anwalt Christian Putschaw hatte zwei Versäumnisurteile gegen den Vermieter erstritten. Es ging unter anderem um die Zahlung von 5.000 Euro Schmerzensgeld und höheren fünfstelligen Schadensersatz. Beide Versäumnisurteile wurden vom Amtsgericht St. Georg aufgehoben. Die



Fotos: Greulich (2), Weiland Rechtsanwälte (1)



Vor dem Amtsgericht St. Georg kamen der Älteste der Vermieterfamilie (3. von links) und der rechts neben ihm stehende Sohn glimpflich davon (oben). Im ersten Stock dieses Hauses in der Bellevue liegt die Wohnung, die illegal geräumt wurde (unten). Rechtsanwalt Michael Selk vertritt Mieter, die von einer Räumung bedroht sind (rechts).



Ansprüche seien verjährt. Wie sich herausstellte, wurden vom Gericht Akten in einem Verfahren vernichtet, die nicht vernichtet werden dürfen. „Bis ich meine Mandantin kennengelernt habe, habe ich es nicht für möglich gehalten, dass in dieser Stadt mit einem Mieter, der kalt geräumt wird, so umgegangen wird. Und dass es sanktionsfrei passiert“, kommentiert Christian Putschaw die Situation seiner Mandantin. Auch die Monatsmiete von 2.100 Euro für September 2016 und die Kaution von 4.200 Euro hat Hochmann nie zurückbekommen.

Doch Daniela Hochmann gibt nicht auf. Sie hat Berufung gegen die Urteile des Amtsgerichts St. Georg eingelegt. „Ich habe die Hoffnung, dass die Justiz den Fall in der nächsten Instanz vernünftig bearbeitet, indem sie Fakten überprüft und zu einem angemessenen Urteil kommt“, sagt sie. Mittlerweile gelingt es ihr außerdem, die Ereignisse von damals aus ihrem heutigen Leben herauszuhalten. Nur wenn ein Schreiben vom Gericht kommt oder sie mit ihrem Anwalt spricht, denke sie noch daran. Die gesetzeswidrige kalte Räumung und die Verhandlungen darüber stellen auch mit einem Abstand von zehn Jahren einen außergewöhnlichen Fall dar. Während kalte Räumungen oft im Verborgenen stattfinden, war das Vorgehen der Vermieterseite in Hochmanns Fall so rabiatt, dass fast alle Hamburger Medien darüber berichteten.

Sehr viel häufiger verlieren Mieterinnen und Mieter auf legalem Wege ihre Wohnung. Die Folgen sind heftig, wie Marie-Sol Gersch von der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (siehe Interview Seite 12) sagt: „Wohnungslosigkeit ist die extremste Form sozialer Ausgrenzung.“ Sie bedeutet Ausgrenzung am Wohnungsmarkt, aber auch eine Ausgrenzung bei Erwerbsarbeit, medizinischer Versorgung, Bildung und anderen Formen gesellschaftlicher Teilhabe. „Es ist zum Beispiel oftmals schwieriger, einen neuen Job zu finden, wenn man keine feste Adresse hat.“ Sie fordert, dass Zwangsräumungen in die Wohnungslosigkeit gesetzlich ausgeschlossen werden. Etwas Vergleichbares gab es in Spanien, wo Räumungen im Zuge der Corona-Pandemie zwischen 2020 und Ende 2025 vollständig ausgesetzt wurden. Oder in Frankreich, wo Mietende traditionell in der „Winterruhe“ zwischen 1. November und 31. März vor Zwangsräumungen geschützt sind. Gersch verlangt außerdem, dass angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung stehen müsse, bevor eine Zwangsräumung durchgeführt wird.

Auf dem angespannten Hamburger Wohnungsmarkt ist es besonders schwierig, ein neues Zuhause zu finden. Olga Fritzsche, sozialpolitische Sprecherin der Hamburger Linksfraktion, verdeutlicht: „Eine Zwangsräumung ist für viele Menschen der Startschuss in eine jahrelange Obdachlosigkeit.“ Auf den Wartelisten für eine städtische Unterkunft in Hamburg stehen 1.300 Haushalte als „Wohnungsnotfälle“.

Eine Anfrage der Linken in der Bürgerschaft ergab, dass in Hamburg im vergangenen Jahr 1.142 Zwangsräumungen gezählt wurden. 270 davon gingen von der städtischen

SAGA als Vermieterin aus. 2024 lag die Zahl bei 1.201 Haushalten, die zwangsgeräumt wurden. 247 von ihnen waren Mieter bei der SAGA.

Eine Zwangsräumung kann massive gesundheitliche Folgen für Mieterinnen und Mieter haben – bis hin zum Suizid. Wie es dazu kommen kann, weiß Michael Selk, der als Rechtsanwalt in Hamburg Betroffene vertritt. Mehreren von ihnen wurde von einem Facharzt bescheinigt, dass aufgrund einer psychischen Erkrankung die Gefahr eines Suizids besteht, wenn sie aus ihrer Wohnung ausziehen müssen, geräumt werden oder ein Räumungsurteil ergeht. Trotz dieser Gefahr komme es immer wieder vor, dass ein Räumungsvergleich geschlossen wird. Das heißt, dass Vermieter- und Mieterseite Zeitpunkt und Umstände für die Räumung festlegen. Doch Rechtsanwalt Selk sieht das kritisch: „Meine persönliche Meinung ist, dass ich diesen Vergleich im Regelfall nicht schließen darf. Weil es diese Fälle gibt, in denen sich Mieter beim Auszug umbringen.“ Er befürchtet, dass auch einer seiner ehemaligen Mandanten vor einigen Jahren nach einem Räumungsvergleich Selbstmord begangen hat. „Das hat mich damals sehr erschüttert. Ich habe die Zeitung aufgeschlagen und darin stand die Todesanzeige meines ehemaligen Mandanten“, so Selk. Er habe versucht, die Akte zu rekonstruieren und festgestellt, dass es zeitlich mit der Räumung zusammenpasste.

„Startschuss in eine jahrelange Obdachlosigkeit“

Dass es sich dabei nicht um Einzelfälle handelt, beschreibt die Berliner Psychotherapeutin Andrea Wiedemann in der Zeitschrift *MieterEcho*. Dort ging es um den Musiker Peter Hollinger. Er hatte sich drei Jahre lang gegen eine Eigenbedarfsklage gewehrt und dann 2021, wie von ihm angekündigt, Suizid begangen. Betroffene befinden sich in einer „existenziellen Notlage“, so Psychotherapeutin Wiedemann. Sie zitiert eine schwedische Studie von 2015. Darin heißt es, die Wahrscheinlichkeit eines Suizids steige nach Androhung oder Durchsetzung einer Zwangsräumung um das Vierfache.

Selk erlebt, dass viele Richter in der mündlichen Verhandlung Druck aufbauen, weil sie das Verfahren per Vergleich ohne Urteil beenden wollen. „Das halte ich für problematisch“, betont Selk. Bei einem Vergleich protokolliert das Gericht lediglich den Willen der Parteien. „Und der Wille des Mieters ist relativ, wenn mein Mandant im Termin sitzt und ohnehin psychisch belastet ist. Dann sagt er zu allem ja, was ich sage. Ich weiß nicht, ob ich seinen wahren Willen erwische.“ Mit Beiträgen in Fachzeitschriften und Vorträgen will er seine Kollegen und Kolleginnen für dieses Thema sensibilisieren.

Was tun, wenn die Räumung droht?

MieterJournal-Autor Matthias Greulich sprach mit Marie-Sol Gersch von der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosen-hilfe über Hilfsangebote bei drohendem Wohnungsverlust.

Umfragen zeigen immer wieder, dass sich viele Menschen in Deutschland Sorgen machen, ihre Mieten könnten in Zukunft unbezahlbar werden. Kommt die Wohnungslosigkeit langsam in der Mitte der Gesellschaft an?

Wir sehen in ganz Deutschland angespannte Wohnungsmärkte. Die Preise fürs Wohnen sind hoch, die Menge bezahlbarer Wohnungen ist gering. Mehr als jede achte Person, die ein Angebot der Wohnungslosenhilfe wahrnimmt, ist erwerbstätig und dennoch von Wohnungslosigkeit bedroht oder sogar betroffen. Außerdem hören wir immer wieder, dass sich auch Menschen mit gesichertem Einkommen bei Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigungen an die Wohnungsnotfallhilfe wenden, da sie keine neue Wohnung finden. Die Erzählung, dass jeder eine Wohnung haben kann, der sich nur Mühe gibt oder einen Job hat, trifft einfach nicht mehr zu.

Wenn das eigene Zuhause bedroht ist, ist der Schock groß. Wohin können sich Betroffene wenden?

Am einfachsten ist immer erst mal zu schauen, wo in der Nähe Hilfeangebote bestehen. Wir haben sie auf unserem deutschlandweiten Hilfefinder unter **woundwie.de** aufgelistet. Das können neben den Fachstellen für Wohnungsnotfälle in den Kommunen auch Fachberatungsstellen freier Träger sein. Sie bieten einen guten Anlaufpunkt für die Unterstützung, den Kontakt mit Vermietenden und Behörden. Und wenn ein Wohnungsverlust erfolgreich verhindert wurde, ermöglichen sie Nachsorge und weitere Unterstützung. Je früher geholfen wird, desto häufiger können Wohnungsverluste abgewendet werden. Wenn sich Klienten vor der gerichtlichen Phase Hilfe holen, sind die Mietschulden meist gering, fallen noch keine Gerichtskosten an und liegt meist eine größere Verhandlungsbereitschaft der Vermietenden vor.

Bewirkt die schnelle Hilfe auch, dass Mieterinnen und Mieter in der Wohnung

bleiben, die sonst ohne Kündigung von selber ausgezogen wären?

Ja, solche Fälle lassen sich verhindern. Es lohnt sich aber, zu jedem Zeitpunkt im Prozess eines Wohnungsverlusts auf die Wohnungsnotfallhilfe zuzukommen. Nur weil der Weg vielleicht nicht leicht ist, heißt es nicht, dass nicht dennoch geholfen werden kann.

Woran scheitert Prävention in der Praxis?

Tatsächlich leider häufig daran, dass die Wohnungsnotfallhilfe nicht frühzeitig von einem drohendem Wohnungsverlust erfährt. Weil die Klienten isoliert oder vielleicht in der Situation überfordert sind oder nicht wissen, wo sie Unterstützung finden können. Und es kann auch passieren, dass Vermietende nicht wissen, ob und wenn ja, an wen sie sich datenschutzsicher wenden können. Es gibt auch noch Lücken in der Mitteilung in Zivilsachen von den Gerichten.

Das heißt, die Fachstelle für Wohnungsnotfälle wird nicht automatisch bei allen Räumungsklagen benachrichtigt?

So ist es, dies ist bislang nur bei Räumungsklagen wegen Mietschulden möglich. Diese Mitteilung sollte es auch bei Räumungsklagen aus anderen Gründen geben. Problematisch ist auch, dass bei Mietschulden häufig auch eine hilfsweise ordentliche Kündigung ergänzend zur fristlosen außerordentlichen Kündigung von den Vermietenden ausgesprochen wird.

Bei einer außerordentlichen Kündigung wegen Mietrückstands kann die Kündigung durch Zahlung innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage unwirksam werden. Bedeutet eine zusätzliche ordentliche Kündigung trotzdem, dass die Betroffenen ausziehen müssen?

Genau, trotz Schonfristzahlung ist ein Wohnungsverlust nach aktueller Gesetzeslage möglich, wenn die ordentliche Kündigung weiterhin Gültigkeit hat. Bemühungen der Wohnungsnotfallhilfe, ins Gespräch mit Vermietern zu gehen, können diese nicht immer umstimmen, das Mietverhältnis zu sichern. Im aktuellen Gesetzesentwurf „Mietrecht II“ der Bundesregierung steht, dass eine ordentliche Kündigung einmalig ebenfalls durch die Schonfristzahlung geheilt werden kann. Wir hoffen, dass dies bald umgesetzt wird.

DRAMA IN DER HOLSTENSTRASSE

Von Anna Salewski

Einsturzgefährdetes Mehrfamilienhaus wird zum Teil abgerissen – samt Hab und Gut der Mietenden.

Wo bis vor Kurzem noch gekocht, gegessen und gelebt wurde, klafft nun ein Loch in der Fassade der Holstenstraße 197. Der hintere Teil des Altbaus ist abgerissen – mitsamt dem Hab und Gut der Bewohnerinnen und Bewohner. Stück für Stück hatte ein Abbruchgreifer die Fassade abgetragen und dabei Räume freigelegt, die bis kurz zuvor noch bewohnt waren. Eine vollständig eingerichtete Küche kam zum Vorschein, ein Kühlschrank samt Inhalt stürzte mehrere Stockwerke tief in den Schutt. Zurück blieben Trümmer – und Menschen, die nicht wissen, wann und ob sie ihr Zuhause wiedersehen werden.

Ende Juli war die Lage eskaliert. Das Haus Holstenstraße 195/197 musste wegen akuter Einsturzgefahr geräumt werden. Aus Sicherheitsgründen mussten zeitgleich auch die Bewohnerinnen und Bewohner des benachbarten Hauses 199 ihre Wohnungen verlassen; kurz darauf folgte das Haus 191/193. Ein Statiker hatte die Gefahr so hoch eingeschätzt, dass die Menschen ihre Wohnungen binnen kürzester Zeit räumen mussten. Zehn Minuten blieben den Betroffenen, um das Nötigste mitzunehmen. Wenige Tage später begann der Abriss, der verhindern sollte, dass der hintere Teil des Gebäudes Holstenstraße 197 einstürzt und dabei benachbarte Gebäude beschädigt oder zum Einsturz bringt.

Mit dem Abriss wurden Möbel, Fotos, Erinnerungsstücke zerstört. Für die Betroffenen ist die Situation mehr als ein bauliches Problem. Sie haben ihre Wohnungen verloren, gleichzeitig geht es um Mietzahlungen, Ersatzwohnraum und die Frage, wer für die entstandenen Schäden aufkommt. Etwa zwei Drittel des Hauses stehen außerdem noch. Nun muss dafür gesorgt werden, dass die Betroffenen ihre verbliebenen Sachen zurückerhalten. Bis Redaktionsschluss war dies noch nicht möglich.

Der Mieterverein zu Hamburg fordert, dass Mietminderungen und Aufwendungsersatzansprüche unverzüglich anerkannt werden



und verlangt schnelle und unbürokratische Unterstützung. „Die Menschen haben hier nicht nur ihre Wohnungen verloren, sondern drohen auch noch ihr restliches Hab und Gut zu verlieren“, sagt Lukas Bowen, Rechtsberater beim Mieterverein zu Hamburg. Der Mieterverein sieht vor allem den Eigentümer des Hauses in der Pflicht. Er müsse einen verbindlichen Plan vorlegen, wie das Gebäude gesichert und der zerstörte Gebäudeteil wieder aufgebaut werden kann, damit die Menschen ihr Zuhause wiederbekommen.

Eine solche Perspektive gab es für die Betroffenen bis Redaktionsschluss nicht. Während der Vermieter ihnen weder Ersatzwohnraum noch einen Plan für den Wiederaufbau angeboten hatte, wurde der Bezirk Altona aktiv. Bezirksamtsleiter Sebastian Kloth bot der Hausgemeinschaft der Holstenstraße 197 eine zumindest vorübergehende Wohnmöglichkeit an: Alle könnten gemeinsam in ein derzeit leerstehendes Haus der Wohnungsgenossenschaft Altoba ziehen. Laut Presseberichten könnten dort kurzfristig zehn Wohnungen hergerichtet werden. Die Unterkunft wäre auf maximal zwei Jahre begrenzt, da das Gebäude aus den 1950er-Jahren in der Chemnitzstraße anschließend einem Neubau weichen soll. Ob dieses Angebot für sie infrage kommt, wollen die Betroffenen nun prüfen. Über die sozialen Medien teilten sie mit, dass sie für die Unterstützung des Bezirks sehr dankbar seien. Ihr Ziel bleibe jedoch, langfristig in ihr Zuhause in der Holstenstraße zurückzukehren. Nun müsse geprüft werden, wie sich die vorübergehende Lösung mit diesem Wunsch vereinbaren lässt.

Damit sich solche Fälle wie der Abriss in der Holstenstraße nicht wiederholen, fordert der Mieterverein: Wohngebäude müssen regelmäßig zum TÜV! Es braucht eine verbindliche Nachweispflicht, dass „Dach und Fach“ aller Wohngebäude intakt, die Häuser baulich sicher und frei von substanzbedrohenden Mängeln sind. Ein bei den Wohnraumschutzämtern angesiedelter „Wohnraum-TÜV“ könnte Schäden frühzeitig erkennen und sicherstellen, dass notwendige Instandsetzungen nicht erst dann erfolgen, wenn der Wohnraum bereits akut gefährdet ist. So ließe sich verhindern, dass Mietende am Ende vor den Trümmern ihres Zuhauses stehen.



Mit Raphael Bulut durch

STEILSHOOP



Text + Fotos: Sabine Deh

Im Nordosten Hamburgs liegt der Stadtteil Steilshoop. In direkter Nachbarschaft zum Bramfelder See entstand dort ab 1969 eine Großraumsiedlung mit über 6.000 Wohnungen. Die Planer verfolgten die Devise „Urbanität durch Dichte“ und entwarfen ringförmig um 20 begrünte Innenhöfe angeordnete Häuserblocks. Knapp 20.000 Menschen leben in „Steilo“, wie die Anwohnenden ihr Quartier nennen. „Trotz der Hochhäuser hat Steilshoop etwas von einem Dorf“, findet Raphael Bulut (34), der uns seinen Stadtteil vorstellt.

Steilshoop in Zahlen

Einwohner: 19.902

Fläche: 2,5 km²

Bev. mit Migrationshintergrund: 60,9 %

Wohnungen: 9.219

Sozialwohnungen: 1.895

• Personen pro Haushalt: 2

• Wohnungsgröße: 72,7 m²

• Miete (Neuabschluss): 17,89 Euro/m²

(Quellen: Statistikamt Nord, Gymnasium Ohmoor)

Als Treffpunkt haben wir die Terrasse vor dem Kiosk auf dem Platz am Schreyerring, direkt neben dem Aldi-Markt, vereinbart. Bevor es losgeht, stärken wir uns noch mit einem schnellen Caffè Crema. Während wir auf der Terrasse unseren Kaffee trinken, beobachten wir, wie gegenüber an den Außentischen des Sozial-Cafés der morgendliche Betrieb beginnt. „Das Café ist ein wichtiger Kommunikations-Treffpunkt für die Menschen im Stadtteil“, erzählt unser Begleiter, bevor wir uns auf den Weg machen.

Wir starten unseren Rundgang gleich vor dem größten Ärgernis im Stadtteil, dem seit Jahren verwaisten Einkaufszentrum am Schreyerring. Die meisten Läden auf den drei Etagen haben ihre Türen bereits vor langer Zeit geschlossen. Eines der wenigen geöffneten Geschäfte ist der Noori Aryana Markt, der sein frisches Obst und Gemüse im Erdgeschoss gleich neben dem Eingangsbereich anbietet. Vor kurzem wurde zwischen der Stadt und dem neuen Eigentümer der Immobilie, WHM Central Park, eine Vereinbarung über die Zukunft des Centers getroffen. Einzelheiten sind noch nicht bekannt. Die Anwohner hoffen aber, dass nun nach Jahren leerer Versprechen endlich Bewegung in die Sache kommt.

Während wir auf der Gründgensstraße unterwegs sind, berichtet unser Begleiter, der uns gleich mit seiner Ortskenntnis und jungenhaftem Charme begeistert, dass er

im Stadtteil aufgewachsen ist. In Steilshoop besuchte er die Grundschule und später die Gesamtschule, bevor er sein Studium der Bildungswissenschaften aufnahm. Aktuell absolviert Raphael Bulut außerdem eine Ausbildung zum Ergotherapeuten. Am Edwin-Scharff-Ring steuert er einen Torweg an, der uns zu einem der begrünten Innenhöfe führt. Mit dem idyllischen Anblick, der sich uns im Innenhof bietet, hatten wir allerdings nicht gerechnet. Am Ufer eines kleinen Teichs laden bequeme Liegestühle unter schattigen Bäumen zum Dösen ein. Auf einem Spielplatz mit bunten Klettergerüsten, Karussell und Schaukel rauscht ein kleines Mädchen eine Rutsche runter in die Arme ihrer Mutter. In den Bäumen hängen Vogelhäuschen, Nistplätze für heimische Arten wie Spatzen, Meisen und Amseln. Die friedliche Szenerie wird lediglich von einem Hausmeister auf einem Aufsitzmäher gestört. Der herrliche Duft nach frisch gemähtem Gras entschädigt uns aber schnell für das kurze Motorgeknatter.

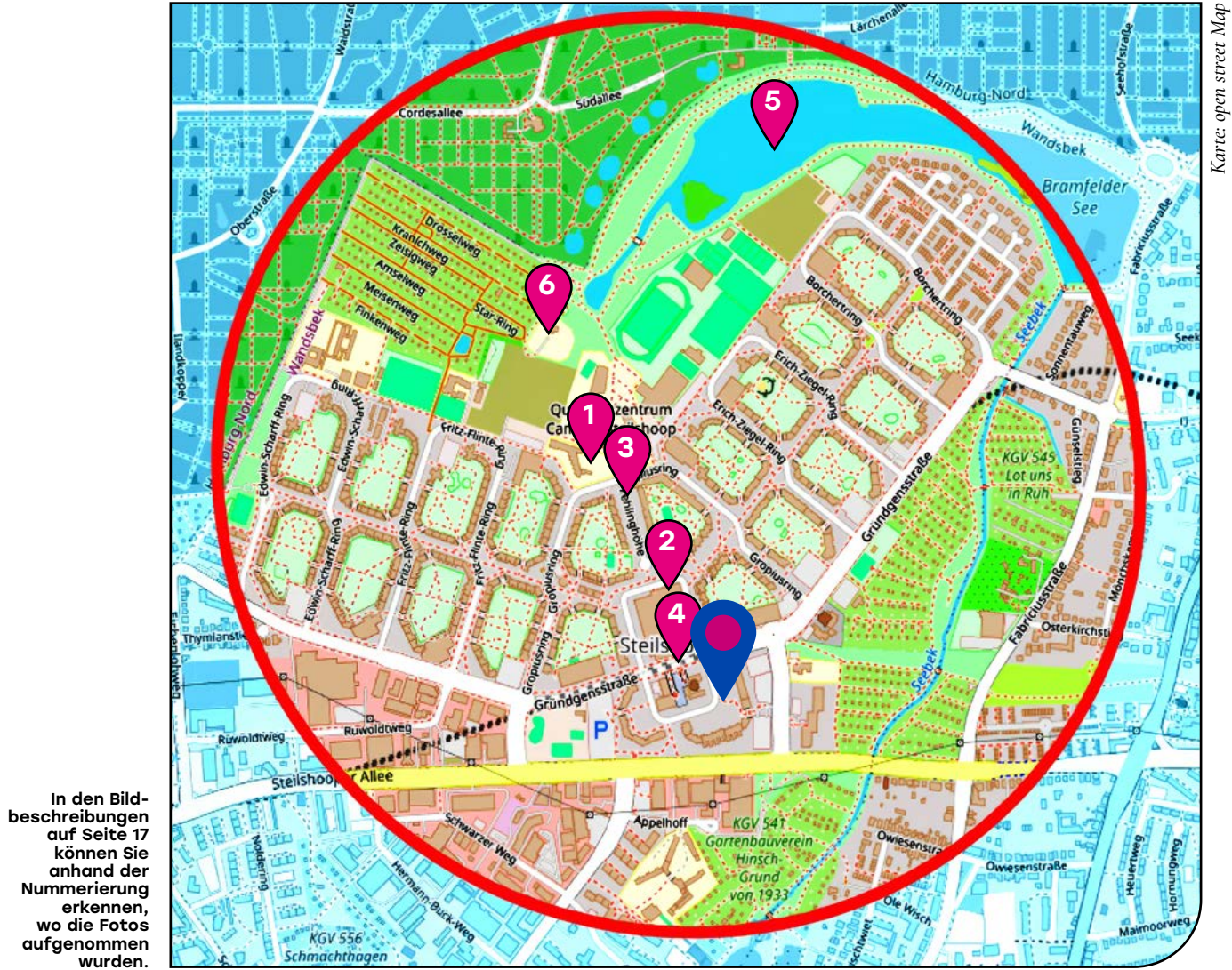
Unser Guide wohnt in einer WG am Rand der Siedlung. Die Wohnungen in Steilshoop seien optimal geschnitten, die Mieten für Hamburger Verhältnisse erschwinglich. Seine Familie lebt in der Nachbarschaft, genau wie viele Freunde aus der Schulzeit. Darüber hinaus bieten die an den Stadtteil grenzenden Grünflächen und Naherholungsziele wie der Bramfelder See, der Appelhoff-Weiher oder der Parkfriedhof Ohlsdorf eine Menge

Neue Hoffnung für das Einkaufszentrum

Lebensqualität. Steilshoop ist Raphael Buluts Heimat, darum engagiert er sich auch ehrenamtlich bei der lokalen Lebensmittelausgabe vom Verein Steilshooper Büd'l e.V. und hilft bei der Organisation des Sommerfestes, das der Stadtteiltreff A.G.D.A.Z. (Arbeitsgemeinschaft Deutsch-Ausländische Zusammenarbeit) veranstaltet.

Urkundlich erwähnt wird das Areal zwischen Ohlsdorf und Bramfeld unter dem Namen „Steilshoop“ erstmals 1347. Im späten Mittelalter war das Gebiet Schauplatz diverser Fehden zwischen holsteinischen und lauenburgischen Rittern. Der Name „Steilshoop“ soll zurückgehen auf die dörfliche Vergangenheit des Gebiets und bedeutet so viel wie „Hof auf steiler Anhöhe“.

In der Gegenwart liegt in Steilshoop die Arbeitslosigkeit über dem Hamburger Durchschnitt, viele Anwoh-



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

nende beziehen Sozialleistungen. Die angeblich so hohe Kriminalitätsrate lässt sich jedoch statistisch nicht belegen. Nach Angaben der Polizei ist die Anzahl der Straftaten in Steilshoop sogar niedriger als im gediegenen Rotherbaum. „Einen wichtigen Beitrag für das gute Zusammenleben im Stadtteil leisten die Schulen, sozialen Einrichtungen, Kinder- und Jugendangebote, diverse Nachbarschaftsinitiativen vor Ort“, lobt Raphael Bulut und nennt unter anderem das Angebot „StoP – Stadtteile ohne Partnergewalt“.

Uns präsentiert sich Steilshoop an diesem schönen Sommertag jedenfalls von seiner besten Seite. Die Eingänge zu den Häusern und Hofzugängen sind von begrünten Torbögen eingerahmt, die Straßen durch die Siedlung von Bäumen gesäumt. Verschiedene Wohnungsunternehmen wie SAGA und Vonovia sowie Genossenschaften bieten am Standort Mietwohnungen an. Viele Balkone wurden von der Mieterschaft hübsch dekoriert und mit Sommerblumen bepflanzt. Im Erich-Ziegel-Ring macht unser Begleiter uns auf eine Metall-Skulptur in

Form eines Ankers aufmerksam, ein schönes Symbol für die Stadt Hamburg, wie er findet. Auf der anderen Seite des Platzes zeigt uns Bulut noch die vier im Boden befestigten Schachtische, an denen er als Jugendlicher das Spiel der Könige erlernt hat.

Am Fritz-Flinte-Ring führt unser Guide uns über einen schmalen Weg an einem Tennisplatz vorbei und überrascht uns dort mit „Bullerbü“. Mitten in Steilshoop stehen wir plötzlich auf einem Stück Schweden, das direkt aus einem Kinderbuch von Astrid Lindgren entsprungen zu sein scheint. In einem roten Holzhaus mit weiß gestrichenen Fensterrahmen befindet sich ein Hofladen mit Café und einer kleinen Terrasse. Im Tierhaus auf dem Gelände können die kleinen und großen Besucher Hühner, Kaninchen und Ziegen streicheln. In der hofeigenen Kita wachsen Krippen- und Elementarkinder mit engem Bezug zu Natur und Tieren auf. Gerade ist Mittagszeit, weshalb die Lütten für die Essenspause ihre Roller und Bobbycars auf dem Vorplatz geparkt haben. Nur ein etwa Dreijähriger, mit Sonnenbrille in

Herzenform und Schnuller im Mund, hat offensichtlich keinen Hunger und saust seiner Mama auf einem Dreirad davon.

Wieder zurück auf der Hauptstraße passieren wir am Gropiusring den 2019 eingeweihten „Campus Steilshoop“, wo sich Stadtteiltreff, Grundschule, Kita, Bücherhalle, Elternschule und die „Schule am See“ befinden. Über einen Wanderweg am Rand des Campus-Geländes erreichen wir nach ein paar Metern das Ufer des Bramfelder Sees. Von Ost nach West ist der See rund 1,2 Kilometer lang. Im Osten liegt eine etwa 600 Quadratmeter große Insel, auf der eine Kolonie Graureiher lebt. Wir nehmen



1. Campus Steilshoop: Moderner Standort von u.a. Schulen, Stadtteiltreff, Haus der Jugend, Migrationsberatung und Volkshochschule (oben links); 2. Argernis im Stadtteil: Das leer stehende Einkaufszentrum soll endlich saniert bzw. neu gebaut werden (oben rechts); 3. Das bunte „Wohnzimmer“ vor der Wohnanlage Wohnen und Assistenz (Mitte); 4. Schwedisches Kinderparadies mit Hofcafé, Kita und Tierhaus (Mitte rechts); 5. Naherholungsgebiet: Bramfelder See (unten links); 6. Bau-stelle: Die neue U-Bahnlinie 5 nimmt 2033 ihren Betrieb auf (unten rechts).

uns einen Moment Zeit und genießen den beruhigenden Anblick des still in der Sonne glitzernden Gewässers.

Auf dem Rückweg passieren wir dann die Straße Fehlinghöhe, wo unser Blick auf eine mit bunten Mosaiksteinen dekorierte öffentliche Sitzgarnitur fällt. „Willkommen in unserem Wohnzimmer, nehmen Sie Platz“, laden uns zwei Mieterinnen von Wohnen und Assistenz ein, die gerade ein Schwätzchen vor der Tür halten. Birgit Neumann, eine elegante Erscheinung, die man sich auch gut

Gründgensstraße zu einem Wohngebäude umgebaut wird. 2028 soll dann das Einkaufszentrum teilweise abgerissen beziehungsweise neu gebaut werden. Mit dem Anschluss an die U-Bahnlinie 5 könnten dann, wenn alles klappt, die umfangreichen Bau- und Sanierungsmaßnahmen 2033 endlich abgeschlossen sein. Bis dahin brauchen die Anwohner noch viel Geduld. Trotz aller Widrigkeiten: „Steilshoop ist ein lebens- und liebenswerter Stadtteil mit großem Potenzial“, sagt Raphael Bulut. Davon ist er fest überzeugt.

KOSTENDECKEND ...

... STATT GEWINN ORIENTIERT

Von Leonie Förderreuther

Foto: Förderreuther

Prächtige Altbauten
prägen das Wiener
Stadtbild.

Prächtige Altbauten und Sechziger-Jahre-Kästen reihen sich aneinander. Immer wieder steht da in roten Buchstaben: „Errichtet von der Wohnbausteuer“. Wien ist bekannt für seinen kommunalen Wohnungsbau. Könnte dieser Ansatz auch die angespannte Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt lösen?

Die vielen Gemeindebauten der Stadt Wien sind die Früchte der Arbeit der Sozialdemokraten, die die Stadt abgesehen von der NS-Zeit durchgehend regiert haben. Sie führten nach dem Ersten Weltkrieg eine Wohnbausteuer ein, die zulasten derjenigen mit Luxuswohnungen und Eigenheim ging. In dieser Zeit entstand auch der Spitzname der Stadt: „Rotes Wien“. Seither hält Wien strin-

gent an seinen Gemeindewohnungen fest. Heute sind es rund 220.000.

Etwa 27 Prozent der Wienerinnen und Wiener leben in städtischen Wohnungen. Die Stadt gilt als die größte kommunale Hausverwaltung Europas. In den Gemeindewohnungen kostet der Quadratmeter im Durchschnitt etwa 5,40 Euro ohne Betriebskosten. Hamburg liegt weit dahinter: 2022 gehörten 15,3 Prozent kommunalen Wohnungsunternehmen. Die größte Vermieterin ist die SAGA. Hier liegt die durchschnittliche Kaltmiete bei 7,56 Euro pro Quadratmeter.

In Wien sind Genossenschaften stark auf dem Wohnungsmarkt vertreten. Zusätzlich zu den 27 Prozent in Gemeindewohnungen leben weitere 29 Prozent der Wienerinnen und Wiener in

Kann Hamburg vom legendären Wiener Wohnungsmarkt lernen?

Genossenschaftswohnungen. Zum Vergleich: In Hamburg waren es 2022 etwa 14,7 Prozent.

Für die Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen regelt das österreichische Gesetz, dass nur kostendeckende Mieten erhoben werden dürfen und Gewinne in die Instandhaltung investiert werden müssen. Eine ähnliche Regelung gab es auch in Deutschland: die Wohngemeinnützigkeit. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen erhielten Steuervorteile, wenn sie dafür ihre Gewinne begrenzten. 1990 wurde diese Regelung abgeschafft. Die Ampelregierung führte 2024 dann die Neue Wohngemeinnützigkeit ein. Der Deutsche Mieterbund kritisiert, dass diese unzureichend mit Mitteln ausgestattet ist, um die notwendige Wirkung zu entfalten.

Die SAGA erzielt als städtische Aktiengesellschaft in Hamburg Gewinne. Im vergangenen Jahr verzeichnete sie einen Jahresüberschuss von 238,1 Millionen Euro. Davon wurden 150 Millionen Euro an die Stadt ausgeschüttet. Das kritisiert der Mieterverein zu Hamburg. „Jeder Euro, den die SAGA erwirtschaftet, kann dazu beitragen, mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Statt Gewinne in den allgemeinen Haushalt fließen zu lassen, müssen sie unmittelbar für Neubau- und Bestandsinvestitionen eingesetzt werden. Nur davon profitieren die Mieterinnen und Mieter, ebenso wie die gesamte Stadt, langfristig“, erklärt der Vorsitzende des Mietervereins, Rolf Bosse.

Neben den städtischen Wohnungen gibt es in Hamburg, wie in ganz Deutschland, einen weiteren Weg, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen: Sozialwohnungen. Das sind Wohnungen, die von Stadt und Bund gefördert werden, wodurch die Mieten für einen befristeten Zeitraum gering gehalten werden. Mit einem Anteil von 7,6 Prozent Sozialwohnungen am Gesamtbestand steht Hamburg im bundesweiten Vergleich gut da. Im Vergleich zu Wien ist der Bestand allerdings gering.

Der Hamburger Sozialökonom Florian Baumgartinger hat den Wohnungsmarkt in Wien und Hamburg systematisch verglichen. Er kommt zu dem Schluss, „dass die Rolle des sozialen Wohnbaus in Wien durch einen hohen Anteil an langlebigen, unbefristeten Gemeindebauten, eine geringere Zugangshürde aufgrund niedriger Einkommensgrenzen und umfangreiche Neubautätigkeiten wesentlich zur erschwinglichen Mietpreisgestaltung beiträgt“. In Wien lagen die Nettokaltmieten 2022 bei durchschnittlich 6,61 Euro pro Quadratmeter. In Hamburg waren es 9,28 Euro.

Das wohnpolitische Erbe Wiens geht über die handfesten Gebäude hinaus. In Wien herrscht

ein anderes Grundverständnis von Wohnraum. „Das Prinzip Housing For All ist stärker präsent“, sagt Baumgartinger. Es gehe darum, dass „auch Menschen aus mittelständischen oder wohlhabenderen Schichten die Möglichkeit bekommen, sozialen Wohnraum zu beziehen“. In Wien könne man sich außerdem stärkere Forderungen auf dem Wohnungsmarkt erlauben, weil private Akteure eine geringere Marktmacht haben.

Nicht nur Wien kann als Vorzeigestadt für hohen kommunalen Bestand genannt werden. Ein Blick nach Greifswald, Mecklenburg-Vorpommern: Dort sind fast 70 Prozent der Wohnungen in öffentlicher Hand. Ein Großteil des Bestands wurde in der DDR errichtet. Die Wohnungsbaugesellschaft in Greifswald (WVG) ist der städtische Verwalter; daneben gibt es Genossenschaften, deren Anteile am Bestand nahezu gleich hoch sind, und Fremdverwalter wie kirchliche Träger, das Bundesvermögensamt oder das Land.

Im Jahr 2008, während der großen Wirtschafts- und Finanzkrise, wollte die Stadt Greifswald knapp die Hälfte des Bestandes der WVG an einen Investor verkaufen. In der Bevölkerung und bei einigen Kommunalpolitikern stieß das auf Widerspruch. Letztlich trat der Investor vom Vertrag zurück. „Es gibt nichts Besseres für eine Stadt, als Eigentümer des Bestands zu sein“, sagt Dirk Barfknecht, Geschäftsführer des örtlichen Mietervereins. Es gäbe aber einen „Wermutstropfen“. Auch in Greifswald würden die Mieten des städtischen Bestandes teilweise in den Haushalt der Stadt abfließen.

Würde Hamburg aufholen wollen, müsste der Bestand deutlich ausgeweitet werden. „Wichtig ist, an allen Stellschrauben zu drehen“, sagt Sozialökonom Baumgartinger. Neubau werde in vielen Kreisen als das Allheilmittel angesehen, doch dafür gibt es oft nur eingeschränkt Möglichkeiten und Platz. Leerstand, etwa von Büroflächen, müsse umgebaut werden. Auch Vergesellschaftungsbestreben hält Baumgartinger für eine wirksame Option, den Wohnraum wieder demokratischer Bestimmung zu unterwerfen.

Die Bundesregierung aus Union und SPD kündigte allerdings an, die Vergesellschaftung von Wohnraum auf Bundesebene verbieten zu wollen. Damit wäre dieser Weg, den Bestand von gemeinwohlorientiertem Wohnraum zu vergrößern, ausgeschlossen. Eine wirksame Alternative ist momentan weder auf Bundes- noch auf Landesebene in Aussicht. Dabei ist das Problem manifest: In Hamburg müssen 69 Prozent der Haushalte mehr als ein Viertel ihres Einkommens für die Wohnkosten aufwenden. Zum Vergleich: In Wien sind es nur 42,4 Prozent.

Neue Hamburger Mieturteile

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



Vermieter scheitert mit Forderungen nach Auszug des Mieters

Ein Vermieter verlangte nach dem Ende eines Mietverhältnisses umfangreiche Nachzahlungen und Schadensersatz. Das Gericht gab ihm jedoch nur zu einem kleinen Teil Recht. Umgekehrt konnte der Mieter mit seiner Widerklage einen erheblichen Rückzahlungsanspruch durchsetzen.

Streit gab es unter anderem über Stromkosten. Der Mietvertrag sah vor, dass der Mieter die Stromversorgung selbst anmeldet. Nachdem der Vermieter den bisherigen Vertrag gekündigt hatte, meldete sich der Mieter jedoch nicht bei seinem Versorger an. Deshalb musste er dem Vermieter die tatsächlich entstandenen Stromkosten erstatten. Einen pauschalen Aufschlag von 20 Prozent lehnte das Gericht dagegen ab. Eine entsprechende Klausel im Mietvertrag sei unwirksam. Auch weitere Stromkosten wurden nicht zugesprochen, weil der Vermieter die Voraussetzungen nicht ausreichend darlegen konnte.

Keinen Erfolg hatte der Vermieter außerdem mit zahlreichen Schadensersatzforderungen. Er behauptete, es seien unter anderem Schäden an Parkett, Wänden, Türen und Einrichtungsgegenständen entstanden. Das Gericht sah es jedoch nicht als bewiesen an, dass diese vom Mieter verursacht worden waren und über eine normale Abnutzung hinausgingen. Fotos und Übergabeprotokolle reichten hierfür nicht aus. Auch die Kosten eines angeblich wegen der Beschädigungen erforderlichen Umzugs innerhalb der Wohnung musste der Mieter nicht tragen.

Anders bei der Reinigung: Weil die Wohnung nicht vollständig sauber zurückgegeben worden war, erkannte das Gericht Reinigungskosten der Vermieterseite an. Auch einen Teil rückständiger Miete musste der Mieter zahlen. Deutlich höher fiel jedoch die Gegenforderung des Mieters aus. Im Ergebnis musste der Vermieter daher einen erheblichen Betrag an den ehemaligen Mieter zurückzahlen. Das Urteil zeigt: Vermieter müssen Schäden, Zusatzkosten und deren Verursachung konkret nachweisen, pauschale Behauptungen und unwirksame Zuschlagsklauseln reichen nicht aus.

KOMMENTAR: Das Urteil verdeutlicht, dass Vermieter Schadensersatzforderungen nach Beendigung des Mietverhältnisses sorgfältig darlegen und beweisen müssen. Nicht jede bei Rückgabe festgestellte Verschlechterung ist dem Mieter anzulasten. Entscheidend ist, inwieweit eine Beschädigung über die vertragsgemäße Abnutzung hinausgeht und vom Mieter verursacht worden ist. Pauschale Behauptungen, Fotos oder unklare Übergabeprotokolle genügen hierfür nicht ohne weiteres. Ebenso können unwirksame Vertragsklauseln keine zusätzlichen Zahlungsansprüche begründen. Für den Mieter empfiehlt es sich daher, den Zustand der Wohnung bei Ein- und Auszug umfassend zu dokumentieren.

der Mieter die Beschädigung schuldhaft verursacht hat. Allein der Umstand, dass ein mitvermieteter Gegenstand während der Mietzeit defekt wird, genügt hierfür nicht. Auch bei Schönheitsreparaturen lohnt sich hier ein genauer Blick in den Mietvertrag: Viele Klauseln zu den Schönheitsreparaturen sind unwirksam und können daher keine Zahlungspflicht begründen. Mieter sollten daher unbeachtete Kautionsabzüge nicht ungeprüft hinnehmen.

Das Amtsgericht hatte dem Mieter zunächst weitere knapp 700 Euro zugesprochen. Einen Betrag von gut 600 Euro dürfe der Vermieter noch für einen angeblich beschädigten Herd einbehalten. Dagegen legte der Mieter jedoch erfolgreich Berufung ein.

Das Landgericht stellte fest, dass der Vermieter eine schuldhafte Beschädigung des Herds durch die Mieter nicht nachweisen konnte. Zwar war der Herd bei Einzug funktionsfähig und später defekt. Daraus folgt jedoch nicht, dass der Mieter den Schaden verursacht hat. Der Herd gehört zur mitvermieteten Ausstattung und fällt deshalb grundsätzlich in den Verantwortungsbereich des Vermieters. Dieser konnte weder einen konkreten vom Mieter verursachten Schaden darlegen noch hierfür Beweise anbieten. Der Mieter erhielt deshalb auch den Restbetrag zurück. Erfolglos blieb dagegen die Anschlussberufung des Vermieters. Er verlangte weitere Beträge wegen einer defekten Dunstabzugshaube sowie für Maler- und Reparaturarbeiten. Auch hier fehlte es jedoch an einem ausreichenden Nachweis einer vom Mieter verursachten Beschädigung. Zudem erklärte das Gericht die im Mietvertrag enthaltene Schönheitsreparaturklausel für unwirksam. Die Formulierung zu den geschuldeten Malerarbeiten sei nicht hinreichend klar und verstoße gegen das Transparenzgebot. Insbesondere sei für den Mieter nicht eindeutig erkennbar gewesen, welche Anstricharbeiten an Fenstern und Türen verlangt werden konnten. Im Ergebnis musste der Vermieter die vollständige Mietkaution zuzüglich Zinsen an den Mieter zahlen.

**Landgericht Hamburg, Urteil vom 29. Juni 2026, 307 S 62/25
Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 25. Juli 2025, 652 C 141/24
Mitgeteilt von Rechtsanwalt Christoph Rudyk**

Betriebskostenerhöhung nur bei nachvollziehbarer Abrechnung

KOMMENTAR: Das Urteil zeigt, dass Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen nicht nach Belieben erhöhen können. Voraussetzung ist stets eine formell und inhaltlich nachvollziehbare Abrechnung. Die Anpassung muss sich am tatsächlichen Ergebnis der Abrechnung orientieren, pauschale Sicherheitszuschläge sind grundsätzlich unzulässig. Mieter sollten Erhöhungsverlangen daher prüfen lassen.

Eine Mieterin wehrte sich gegen Nachforderungen aus mehreren Betriebskostenabrechnungen. Das Gericht stellte klar: Betriebskosten dürfen zwar auf Grundlage der tatsächlichen Kosten angepasst werden, Voraussetzung ist jedoch, dass die Abrechnung für die Mietparteien nachvollziehbar und die Forderung schlüssig dargelegt ist. Die Parteien stritten sich unter anderem über Kosten für Wasser, Müllabfuhr, Treppenhausreinigung, Gartenpflege, Versicherungen und den Hauswart. Die Vermieterin hatte die monatlichen Vorauszahlungen mehrfach erhöht und verlangte rückständige Miete. Das Gericht hielt die Berechnung jedoch teilweise für nicht ausreichend nachvollziehbar. Insbesondere war nicht schlüssig erklärt worden, wie sich die verlangten Vorauszahlungen aus den jeweiligen Abrechnungsergebnissen ergaben. Auch eine pauschale Erhöhung um einen Sicherheitszuschlag ist nicht ohne Weiteres zulässig.

Das Gericht stellte außerdem fest, dass bei einer Anpassung der Vorauszahlungen grundsätzlich von den tatsächlich entstandenen Betriebskosten auszugehen ist. Eine schematische Fortschreibung früherer Vorauszahlungen genügt hierfür nicht. Im Ergebnis wurde der Vermieterin daher nur ein Teil der geltend gemachten Mietrückstände zugesprochen.

**Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 23. Januar 2026, 40a C 634/24
Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt**

Vermieter muss Schäden beweisen – volle Mietkaution zurück

Nach dem Ende eines Mietverhältnisses stritten Mieter und Vermieter über eine vollständige Rückzahlung der Mietkaution. Der Mieter hatte zu Beginn des Mietverhältnisses gut 2.000 Euro hinterlegt. Einschließlich Zinsen war die Mietkaution auf 2.103,26 Euro angewachsen. Der Vermieter zahlte zunächst lediglich weniger als die Hälfte zurück und behielt den Rest wegen vermeintlicher Schäden und Renovierungskosten ein.

KOMMENTAR: Das Urteil stärkt die Rechte von Mietern bei der Kautionsabrechnung. Will der Vermieter wegen angeblicher Schäden einen Teil der Kautionsabrechnung einbehalten, muss er konkret darlegen und beweisen, dass

Foto: Paul

BGH URTEILE Nº. 93



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.

Vergleichsangebote bei Betriebskosten nicht zwingend nötig

Die Vermieterin hatte für die Hausbetreuung einen umfassenden Vertrag mit einer Firma abgeschlossen und erhob die umlagefähigen Beträge im Rahmen der Betriebskostenabrechnung. Die Mietenden einer Wohnung hielten diese Kosten für überhöht und machten für die Jahre 2017 und 2018 einen Schadensersatzanspruch geltend. Es liege nach ihrer Auffassung ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor, das die Vermieterseite zu berücksichtigen habe. Es hätten vorab entsprechende Vergleichsangebote eingeholt werden müssen. Nachdem das Amtsgericht der Vermieterseite Recht gab, kam das Landgericht zur Auffassung, dass allein das Unterlassen der Einholung von Vergleichsangeboten einen automatischen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot darstelle.

Der BGH konnte sich dieser Ansicht nicht anschließen. Die Vermieterseite sei zwar regelmäßig zu wirtschaftlichem Handeln verpflichtet, wobei auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu achten sei. Ein Verstoß hiergegen liege insbesondere vor, soweit Leistungen erkennbar zu überhöhten bzw. nicht marktgerechten Preisen bezogen würden. Allein die Tatsache, dass auf eine Einholung von Vergleichsangeboten verzichtet worden sei, führe jedoch nicht zu einem Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot. Es müsse vielmehr feststehen, dass die beauftragten Leistungen erkennbar zu überhöhten Kosten geführt haben und ein vergleichbarer Anbieter nachweislich zu einer nicht unwesentlichen Kostenersparnis beigetragen hätte. Für die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots trage jedoch jeweils die Mieterseite die Beweislast. Sie habe insoweit jeweils nachvollziehbar darzulegen, dass die abgerechneten Leistungen zu günstigeren Konditionen hätten erfolgen können. Auch bei umfangreichen Dienstleistungen bestünde für die Mieterseite die Möglichkeit, über eine Belegeinsicht sowie eigener Recherchen einen Überblick zu gewinnen, ob die Kosten marktgerecht seien. Ein eventuell sich ergebender Schadensersatzanspruch wäre mieterseits in der einjährigen Einwendungsfrist nach Vorlage der Nebenkostenabrechnung zu erheben.

Kommentar: Die Entscheidung der Karlsruher Richter überrascht nicht. Das Wirtschaftlichkeitsgebot im Betriebskostenrecht verpflichtet die Vermieterseite lediglich, erkennbar überhöhte Kosten zu vermeiden. Hier ist der Vermieterseite jedoch gleichwohl zu empfehlen, Vergleichsangebote einzuholen. Dies führt im Zweifel auch zu einer Dokumentation der Angemessenheit der über die Betriebskostenabrechnung in Rechnung gestellten Beträge. Für die Mietenden gilt es, den Einwand unwirtschaftlichen Handelns zu beweisen, was wiederum nur in seltenen Fällen und regelmäßig nur durch Vorlage entsprechender Vergleichsangebote möglich ist.

Urteil vom 20. Mai 2026
VIII ZR 6/24

Mieter muss bei Umstellung auf Wärmelieferung nicht alle Kosten tragen

Der Beklagte war Mieter in einem Mehrfamilienhaus, das zunächst mit von den Mietenden selbst eingebauten Elektroheizungen beheizt wurde. Im Jahr 2015 erfolgte auf Veranlassung der Vermieterin der Einbau einer Zentralheizung durch einen Wärmelieferanten. Die Vermieterin erhob ab August 2015 monatliche Heizkostenvorauszahlungen, die der Beklagte auch entrichtete. In den Jahren 2017 bis 2020 berechnete die Vermieterin die gesamten Wärmelieferungskosten, einschließlich auch der kalkulatorischen Kosten des Wärmelieferanten. Hiergegen erhob der Beklagte Einwände und verweigerte die Nachzahlung. Nach-

Kommentar: Für die Mieterseite kann es zwar vorteilhaft sein, künftig keine Verantwortung mehr für die eigene Anlage zu tragen und die ohnehin anfallenden Energiekosten über eine von der Ver-

mieterseite erstellte Heizkostenabrechnung in Rechnung gestellt zu bekommen. Da die Vermieterseite durch eine Fremdleistung ebenso sich der Verantwortung für den Betrieb der Heizungsanlage entzieht, entstehen durch dieses Modell Kosten, die jedoch nicht auf die Mieterseite abgewälzt werden können. Geschuldet sind hier lediglich die Energieverbrauchskosten, sodass die Mietenden die Heizkostenabrechnung jeweils eingehend überprüfen lassen sollten.

Urteil vom 20. Mai 2026
VIII ZR 46/25

Mietpreisbremse gilt nicht bei Wiederaufbau einer zuvor unbewohnbaren Wohnung

Kommentar: Die Entscheidung schafft insoweit Klarheit, dass bei Objekten die praktisch unbewohnbar gewesen sind und durch umfassende Baumaßnahmen, die einem Wiederaufbau gleichkommen, von einem „Neubau“ gesprochen werden kann. Die Regelungen der Mietpreisbremse finden in diesen Fällen keine Anwendung. Die Entscheidung macht gleichzeitig deutlich, dass nicht allein umfassende Sanierungsmaßnahmen, die insoweit lediglich den heute erwarteten Standard herstellen, zu einem Neubau führen. Daher ist zu erwarten, dass durch die schwierige Abgrenzung zwischen Sanierung und Wiederaufbau auch zukünftige Rechtsstreitigkeiten nicht ausbleiben werden.

Urteil vom 1. Juli 2026
VIII ZR 50/23

dem die Klage vor dem Amtsgericht erfolglos blieb, gab das Landgericht der Vermieterin Recht. Bei einer Umstellung von der eigenen Wärmeversorgung auf eine gewerbliche Wärmelieferung würde die Vermieterseite die Kosten des Wärmelieferanten als Betriebskosten auf die Mieterseite grundsätzlich umlegen können. Voraussetzung wäre lediglich, dass die Mieterseite die Kosten für Wärme bzw. Warmwasser bereits ohnehin zu tragen habe.

Der BGH hob das Urteil auf. Die zugrunde liegende Norm in § 556c BGB, die grundsätzlich eine entsprechende Kostenverteilung möglich macht, sei in den Fällen nicht anwendbar, in denen die Wärmeversorgung von einer bisher durch die Mieterseite erfolgten Selbstversorgung, wie beispielsweise durch elektrische Einzelöfen oder Etagenheizungen, durch die Vermieterseite auf eine gewerbliche Wärmelieferung umgestellt werde. Der Gesetzgeber habe vielmehr gewollt, dass diese Rechtsvorschrift lediglich anwendbar sei, soweit die Wärmekosten von der Mieterseite bereits zuvor als Betriebskosten zu entrichten gewesen sind. Gleichwohl habe der Beklagte den Kostenanteil zu tragen, der auch bei einer durch die Klägerin selbst erfolgten zentralen Wärmeversorgung angefallen wäre. Dies ergebe sich bereits aus dem Umstand, dass der Beklagte nach der Umstellung die geforderten Heizkostenvorauszahlungen jeweils auch widerspruchsfrei geleistet habe.

Das Landgericht müsse daher in einem erneuten Verfahren klären, ob der Beklagte die Aufforderung zur Zahlung der Heizkostenvorauszahlungen so hätte verstehen müssen, dass sämtliche Wärmelieferungskosten, d. h. einschließlich der kalkulatorischen Kosten, umgelegt werden sollten und er dieses Angebot stillschweigend angenommen habe.

Ein Rechtsdienstleister erhob Ansprüche eines Mieters aus abgetretenem Recht gegenüber der Vermieterin wegen eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse. Der Mieter hatte die Wohnung von Juni 2017 bis Februar 2021 gemietet. Nach Auffassung der Klägerin lag die geforderte Miete oberhalb der zulässigen Höchstmiets. Die Beklagte wandte ein, dass die Wohnung aufgrund einer umfassenden Sanierung des Gebäudes als Wiederaufbau und insoweit als Neubau unter die Ausnahmeregelungen der Mietpreisbremse falle und eine Überzahlung daher nicht erfolgt sei. Das Amtsgericht sowie auch das Landgericht gaben der Klägerin hinsichtlich der Rückforderung überzahlter Mieten Recht.

Der BGH stellt zunächst fest, dass die erfolgte Abtretung der Ansprüche an die Klägerin wirksam sei und insbesondere ein Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz nicht vorliege. Hier kämen die Regelungen der Mietpreisbremse jedoch nicht zur Anwendung, da der Wiederaufbau der Wohnung einem Neubau gleichkäme, für den die Regelungen der Mietpreisbremse nicht anwendbar sind. Der Gesetzgeber hätte zwar vor allem „echte“ Neubauten hierbei im Blick gehabt. Gleichwohl sollte die Rechtsvorschrift nicht lediglich auf entsprechende Fälle beschränkt sein. Es können insoweit auch Räumlichkeiten erfasst sein, die durch umfassende bauliche Maßnahmen erst wieder als Wohnraum nutzbar gemacht werden. Maßgeblich wäre ein derart wesentlicher Bauaufwand, der zu neuem und zuvor nicht mehr vorhandenen Wohnraum geführt habe. Daher hätte das Landgericht nicht ohne weitere Feststellungen das Bestehen der Ausnahmeregelung verneinen dürfen. Das Landgericht habe in einem erneuten Verfahren konkret festzustellen, ob das Gebäude tatsächlich praktisch unbewohnbar war und erst die Baumaßnahmen zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit geführt hätten und daher das Objekt einem Neubau entspreche. Der Umstand, dass vorhandene Schäden eventuell bereits vom früheren Eigentümer zu vertreten seien, stünde der Anwendung der Ausnahmeregelung nicht zwingend entgegen. Die Grenze liege hierbei auch bei einem unter Umständen existierenden rechtsmissbräuchlichen Verhalten und wäre insoweit noch zu klären.

„HALTUNG OHNE BETROFFENHEITS-KITSCH“

Der Scheitel sitzt, das freundliche Lächeln verrutscht nur selten. Der Journalist Michel Abdollahi kam 1981 in Teheran zur Welt und lebt seit Kindertagen in Hamburg. Mit Gästen wie Tim Mälzer, Jorge González oder Sandra Maischberger redet er im Bauch eines U-Boots über die Lage der Nation. Für seine mit dem Deutschen Fernsehpreis ausgezeichnete Dokumentation „Im Nazidorf“ wohnte er vier Wochen in Jamel in Mecklenburg-Vorpommern. 2022 übernahm er mit Robert Oschatz das Politbüro am Steindamm. Mit ihm sprach MieterJournal-Autorin Sabine Deh.

Herr Abdollahi, fällt Ihnen spontan etwas Positives zur Lage der Nation ein?

Dass dieses Land unter einer unfassbaren Schicht aus Wattlebchen, Bedenkenträgertum und Vollkasko-Mentalität immer noch irgendwie atmet. Wir haben uns eine sterile Wohlstands-Lethargie erarbeitet, in der schon das Nicht-Befolgen von Mülltrennung als Widerstand gilt. Das Positivste ist: Der Motor läuft noch. Aber wir tanken seit Jahren Salzwasser und wundern uns, warum es stottert.

Was hat Sie motiviert, das Politbüro zu übernehmen, und was steht aktuell auf dem Programm?

Das Politbüro heißt nun seit vier Jahren Centralkomitee. Theater sollte nicht als Wohlfühlloose für Bildungsbürger verkommen, die sich nach der Vorstellung gegenseitig auf die Schultern klopfen! Ich wollte einen Ort, der laut bleibt und das in cool. Das Centralkomitee ist keine Bespaßungsanstalt, sondern ein ideologischer Boxring. Haltung ohne Betroffenheits-Kitsch, Kultur ohne Subventions-Gesäusel und Gäste, die nicht nach dem Mund reden, sondern liefern müssen. Das hat geklappt, der Laden platzt aus allen Nähten. Von wegen junge Leute gehen nicht mehr ins Theater ...

Kürzlich besuchten Sie noch einmal das Dorf Jamel. Wie wurden Sie dort empfangen?

Wie immer freundlich. Und genau das ist das Beängstigende! Wer erwartet, dass da Glatzköpfe mit Springerstiefeln und geschwellter Brust an der Grundstücksgrenze stehen und brüllen, hat die Rechten von

Illustration: Scheerer



Seine Talkshow „Käpt'ns Dinner“ läuft in der ARD. Michel Abdollahi ist auch Buchautor und preisgekrönter Filmemacher. In Hamburg leitet er das Centralkomitee.

heute nicht verstanden. Die schenken dir Kaffee ein, bieten dir Grillwurst an und reden ganz friedlich über Dorfgemeinschaft, Blumenbeete und Tradition. Es gibt keine Aggression, sondern eine perfide, bürgerliche Normalität. Wenn das Böse so nett und nahbar rüberkommt, schluckt man erst mal. Das Gefährliche an Jamel ist nicht eine bedrohliche Kulisse, sondern wie fließend die Grenzen zwischen ländlicher Idylle und völkischer Ideologie verschwimmen, wenn man sich darauf einlässt.

Egal ob Zeitgenosse oder historische Persönlichkeit: Ihr Wunsch-gast beim „Käpt'ns Dinner“?

Ich liebe meine Gäste, ich kenne sie alle, ich schätze sie alle, und ich gebe für jeden mein Letztes. Aber diese ständige Sehnsucht nach den riesigen, unerreichbaren Promis oder den Verstorbenen ist doch absurd. Warum fragen die Leute immer nach den Toten oder den Weltstars? Der Witz an guten Gesprächen ist doch die Überraschung. Geben Sie mir jemanden, mit dem man herzhaft lachen, streiten und den Kopf über die Welt schütteln kann, völlig egal, wie groß der Name auf dem Türschild ist.

Das komplette Interview können Sie auf mieterjournal.de lesen.

MEHR PLATZ FÜRS FLANIEREN

Von
Reinhard
Schwarz



Alter Fischmarkt
im neuen Gewand,
wie ihn sich die
Planer vorstellen.

Stadt will die Verbindung zwischen Alster und Elbe neu gestalten.

Mit dem „Rahmenplan Domachse“ will die Stadt eine neue Verbindung zwischen Innenstadt und HafenCity schaffen. Entlang der Domachse soll eine begrünte Promenade von Alster bis zur Elbe entstehen, die vor allem Fußgängern und Radfahrern mehr Raum gibt. Das übergeordnete Ziel fasst Oberbaudirektor Franz-Josef Höing so zusammen: „Ein zentrales Leitmotiv ist das Flanieren.“

Und das ist auch Programm: Autos und Lkw sollen um diesen Bereich weitgehend umgeleitet werden. Vorrang für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), lautet die Devise. Fahren derzeit noch täglich etwa 16.000 Kraftfahrzeuge durch die Steinstraße über die Domachse Richtung Speicherstadt und HafenCity, sollen es zukünftig nur noch 2.000 sein. Wobei die Domachse nicht erst ab der St. Petrikirche beginnen soll, sondern bereits am Jungfernstieg mit der Bergstraße. Auch der Speersort vor der Petrikirche gehört zum Projekt des Rahmenplans, ebenso der Hammaburg-Platz (ehemals Domplatz), der Alte Fischmarkt sowie die Brandstwierte. Durch Einengung der Straßenführung soll mehr Platz für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden. Nur die Willy-Brandt-Straße bleibt ein Hindernis: Die stark befahrene Verkehrsachse unterbricht die geplante Flanieroute. Fußgänger und Radfahrer müssen die Straße weiterhin an einer Ampel überqueren. Eine Brücke oder ein Tunnel sind nicht vorgesehen.

Für jeden der „Teilräume“ gibt es differenzierte Überlegungen und Ideen. Doch wozu das Ganze? Schließlich ist zum Beispiel der zentrale Hammaburg-Platz schon jetzt gut frequentiert, am Helmut-Schmidt-Haus gibt es ein breites Gastronomieangebot und ringsherum laden Cafés und Restaurants zum Verweilen ein. Das Ziel ist stadtplanerisch übergreifend: Es ist angedacht, eine optisch sichtbare Verbindung zur Speicherstadt und zur HafenCity zu schaffen.

Optisch im Mittelpunkt des Rahmenplans steht der Hammaburg-Platz, wo ab etwa dem achten Jahrhundert eine

Wallanlage stand, die der späteren Stadt ihren Namen gab. Derzeit wird der Platz als große Liegewiese genutzt und ist mit viereckigen Sitzelementen ausgestattet. Dazu heißt es im Rahmenplan: „Mit dem Hammaburg-Platz und dem Alten Fischmarkt umfasst die Domachse zentrale Orte der Hamburger Stadtgeschichte. Als Keimzelle Hamburgs und ehemalige Handelsplätze spiegeln sie verschiedene Phasen der Stadtentwicklung wider.“

Innenstadtkoordinator Julian Petrin erläutert: „Der Umbau wird natürlich noch ein paar Jahre dauern und soll in Abschnitten erfolgen. Auf dem Weg dahin ist es wichtig, den Raum auch heute schon zu aktivieren und mit temporären Maßnahmen als Treffpunkt zu erhalten, auch während des Umbaus. Und es wird wichtig sein, die Bespielung des Raums durch Aktivitäten und Anrainer zu organisieren. Ein sogenannter Community Improvement District, bei dem Anrainer sich zusammentun, um das Platzleben zu organisieren, befindet sich dazu in Vorbereitung.“

Kritik kommt indes von der Opposition. Marco Hosemann von der Linksfraktion in der Bürgerschaft hält die geplante Umgestaltung der Domachse zwar grundsätzlich für „eine gute Idee“, zumal dem Fuß- und Radverkehr mehr Raum gegeben werde, bemängelt aber den „hohen Versiegelungsgrad in den Straßenräumen“. Hosemann: „Neben Bäumen brauchen wir da aber dann viel mehr unversiegelte Flächen, die Starkregenereignisse aufnehmen und wieder abgeben können und damit im Sommer auch eine kühlende Wirkung haben.“

Anke Frieling, stadtentwicklungspolitische Sprecherin der CDU-Fraktion, erklärt, das Ziel, eine „durchgehende Promenade von der Binnenalster bis zur Elbe“ zu schaffen, sei nicht gelungen: „Die Diskussion über die Erschließung zwischen historischer Innenstadt und HafenCity läuft allerdings seit Langem und endet nun erneut an der Kornhausbrücke, ohne die dringend notwendige Gesamtperspektive für den Übergang in die Speicherstadt und weiter in die HafenCity zu liefern.“ Frieling bemängelt ebenfalls, der Senat würde „neue versiegelte Plätze und Wege“ schaffen, „statt konsequent auf Entsiegelung und großflächige Begrünung zu setzen“.

UNSERE WURZELN LIEGEN IM MIETERSCHUTZ – UNSER ANTRIEB AUCH



**Interview mit
Vorständin Jessica Jonas,
DMB Rechtsschutz-
Versicherung AG**

Seit wann gibt es die DMB Rechtsschutz und was war die Idee dahinter?

Die DMB Rechtsschutz wurde vor über 40 Jahren vom Deutschen Mieterbund gegründet, um Mieterinnen und Mietern eine bezahlbare und leistungsstarke Rechtsschutzabsicherung zu bieten. Der DMB erkannte früh, dass viele Menschen vor den Kosten eines Rechtsstreits zurückschrecken, obwohl es im Mietrecht oft um existenzielle Fragen rund ums Zuhause geht. Die Gründungsidee: Rechtsschutz eng mit der mietrechtlichen Expertise der Mietervereine zu verbinden. Das macht uns bis heute besonders.

Nimmt die DMB Rechtsschutz eine Sonderstellung ein?

Ja. Durch die Wurzeln im Mieterschutz verfügt das Unternehmen über jahrzehntelange Erfahrung im

Mietrecht und arbeitet eng mit den Mietervereinen im Deutschen Mieterbund zusammen. Kundinnen und Kunden erhalten dort persönliche Beratung, viele sind über ihre Mitgliedschaft für gerichtliche Streitigkeiten mit dem Vermieter abgesichert. Wir verstehen uns nicht nur als Versicherer, sondern als Partner. Wir wollen Menschen den Zugang zum Recht erleichtern – unkompliziert und zuverlässig.

Was kann man über die DMB Rechtsschutz absichern lassen?

Unser Schwerpunkt liegt traditionell im Miet-Rechtsschutz zur Absicherung von Streitigkeiten rund ums Wohnen. Darüber hinaus bieten wir moderne Rechtsschutzlösungen für sämtliche Lebensbereiche an. Dazu zählen der Privat-, Berufs- und Verkehrs-Rechtsschutz, aber auch die spezielle Absicherung mit dem Spezial-Straf-Rechtsschutz oder dem Cyber-Rechtsschutz, der vor digitalen Risiken im Alltag schützt. Unser Rechtsschutz orientiert sich an der realen Lebenswelt unserer Kundinnen und Kunden.

Sollten Mieterinnen und Mieter auf jeden Fall eine Rechtsschutz-Versicherung haben?

Gerade im Mietrecht erleben wir, dass Konflikte oft unerwartet entstehen und sehr belastend sein können. Ob Nebenkosten, Modernisierung oder Kündigung: Für viele Menschen geht es dabei um ein existenzielles Thema: Um ihr Zuhause. Eine Rechtsschutz-Versicherung gibt vor allem Sicherheit. Niemand hofft auf einen Rechtsstreit – aber wenn es dazu kommt, können Anwalts- und Gerichtskosten sehr hoch werden. Wir helfen dabei, das eigene Recht ohne finanzielle Sorgen durchzusetzen und schaffen so Chancengleichheit vor Gericht.

Foto: DMB Rechtsschutz-Versicherung AG

Anzeige

Zu eng. Zu schnell. Wer muss zahlen?

Besonders
günstig für
Mitglieder eines
DMB Mietvereins:
**Ab 5,00 €
im Monat**



Streiten ist teuer. Die DMB Rechtsschutz nicht.
Jetzt abschließen: Privat-, Berufs- und Verkehrs-Rechtsschutz
dmb-rechtsschutz.de/mietervereine

DMB Rechtsschutz
Alles Recht: Günstig. Gut. Gemeinsam.

Wohnen im Wasserturm

**Ulrike und Heiko Seyffarth leben in einer
kreisrunden Wohnung mit bester Aussicht.**

Von Christopher von Savigny

Der Weg in die Wohnung der Seyffarths führt über eine steinerne Wendeltreppe bis in den zweiten Stock hinauf. Der Flur gleich hinter der Wohnungstür präsentiert sich überraschend groß, in alle Himmelsrichtungen schließen sich Zimmer an: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Küche – sämtliche Räume scheinen auf die besondere Form der Behausung zugeschnitten. Durch die Fenster sieht man den Veringkanal, den angrenzenden Park – und vor allem ganz viel Grün. „Im Sommer lebt es sich hier fast wie im Baumhaus“, berichtet Ulrike Seyffarth. Und im Winter? „Da ist das Laub weg und die Aussicht umso besser“, sagt sie. „Von ganz oben kann man sogar die Elphi und den Fernsehturm sehen!“

Seit mittlerweile elf Jahren lebt das Ehepaar Seyffarth an einem der wohl ausgefallensten Orte, der sich in Hamburg finden lässt: Ihre Wohnung befindet sich ungefähr auf halber Höhe des Wilhelmsburger Wasserturms Groß Sand. Um die Wasserversorgung ihrer Bürger zu gewährleisten, hatte die Gemeinde Wilhelmsburg, die seinerzeit zur preußischen Provinz Hannover gehörte, im Jahr 1911 an dieser Stelle einen knapp 50 Meter hohen Turm errichten lassen. 1957 wurde das Bauwerk vom Netz genommen und in der Folgezeit als reines Wohngebäude genutzt. Derzeit leben hier vier Mietparteien, jede davon mit reichlich Platz: Die Seyffarths verfügen gemeinsam mit Sohn (20) und Tochter (19) über 104 Quadratmeter Wohnfläche. Die monatliche Kaltmiete beträgt knapp unter zehn Euro pro Quadratmeter und ist damit für Hamburger Verhältnisse beinahe unerschämte günstig.

Doch wie kommt man an so eine Wohnung? Die Antwort ist kurz und schlicht: Beziehungen. Ulrike Seyffarth ist Ur-Wilhelmsburgerin, als Kind wohnte sie in einem der Nachbarhäuser. „Früher lebte hier eine Schulfreundin mit ihren Eltern“, erzählt sie. Mit ihr spielte sie „Pferdereiten“ auf den herumstehenden Mülltonnen. Oder sie hockten zusammen im Gebüsch und zogen das Portemonnaie am Nylonfaden weg, wenn sich jemand danach bückte. Oft habe sie die befreundete Familie im Wasserturm besucht. „Für mich war der Umzug hierher wie nach Hause kommen“, berichtet sie.

In ihrer Kindheit ging Ulrike Seyffarth auf die nebenan liegende Bonifatiuschule – inzwischen arbeitet sie dort als Lehrerin. In der katholischen Bonifatiusgemeinde, die die Wohnungen im Wasserturm vermietet, ist sie ehrenamtlich aktiv – mehr „Vitamin B“ geht also kaum. „Als

ich dann gehört habe, dass hier etwas frei wird, habe ich mich sofort gemeldet“, sagt sie. Zuvor hatte die Familie in Eppendorf und Winterhude gewohnt. Damit ist ihr Arbeitsweg auf wenige Meter zusammengeschrumpft – der ihres Mannes hingegen auf knapp zehn Kilometer angewachsen: Heiko Seyffarth arbeitet als Sprachtrainer für Migranten und radelt täglich nach Hammerbrook. Im Gegensatz zu seiner Frau hatte er mit dem neuen Wohnort zunächst gefremdet. „Inzwischen habe ich mich dran gewöhnt“, meint er. „Ich genieße die Ruhe und das viele Grün.“



Foto: von Savigny

„Wenn man erzählt, dass man im Wasserturm lebt, spitzen alle sofort die Ohren!“
– Ehepaar Seyffarth mit Sohn Jakob (20).

Ganz sorgenfrei gestaltet sich das Leben im Wilhelmsburger Wasserturm allerdings nicht: Küche und Bad sind eigentlich renovierungsbedürftig, die Wärmedämmung insgesamt schlecht, oder besser gesagt, gar nicht existent. „Im Winter kriegt man die Räume manchmal kaum über 15 Grad warm“, berichtet er. Ursache ist offenbar das veraltete Heizungssystem des Bonifatius-Krankenhauses, das direkt mit dem Turm verbunden ist. Seit der Schließung des Krankenhauses am 30. Juni sind die Mieter verunsichert: Wer wird der künftige Besitzer sein? Steigen die Mieten? „Die Kommunikation ist zäh“, sagt Ulrike Seyffarth. „Man weiß nichts Genaues.“ Trotz alledem überwiegt das Positive: „Wer kann schon von sich sagen, dass er die eigene Wohnung bereits aus der Entfernung sehen kann?“, fragt Heiko Seyffarth.

Leben Sie an einem besonderen Ort oder auf ungewöhnliche Weise? Dann erzählen Sie uns davon! Schreiben Sie an brieife@mieterjournal.de

FACELIFTING FÜR HARBURGS „LÜ“

Vom S-Bahnhof Harburg Rathaus direkt ins volle Leben – in die Lüneburger.



Von Reinhard Schwarz

Die Lüneburger Straße und Nebenstraßen werden bis 2029 saniert.

Zwei Problembereiche sorgen in Harburg für Magenkrämpfe: das fast leerstehende Karstadt-Gebäude sowie die Lüneburger Straße. Doch für beide gibt es inzwischen Grund zur Hoffnung. Die Lüneburger Straße war einst Harburgs Boulevard: Hier traf man sich, hier kaufte man ein. Sogar eine Straßenbahn fuhr hier durch. Doch mittlerweile ist die „Lü“, wie die Harburger sie liebevoll nennen, in die Jahre gekommen. Der Putz bröckelt – und das nicht nur sinnbildlich. Hölzerne Sitzbänke sind verblichen, teilweise mit Taubenkot verschmutzt, die Baumeinfassungen rosten vor sich hin. Der Straßenbelag, verblasster roter Klinker, ist teilweise locker, Lücken wurden provisorisch mit Asphalt gefüllt.

Wie sehen eigentlich ältere Bürger die „Lü“? „Ich bin ein alter Bewohner hier in Harburg“, erzählt ein 89-Jähriger mit griechischer Herkunft. Er sitzt mit einem 84-jährigen Bekannten, ebenfalls mit griechischer Migrationsgeschichte, unter Sonnenschirmen in einem Café in der Lüneburger Straße. „Es ist kein Vergleich mehr mit früher. Das ist nicht mehr das alte Harburg“, bedauert der 89-Jährige. Beide kamen in den 1960er-Jahren als „Gastarbeiter“ nach Harburg. Der 89-Jährige nimmt kein Blatt vor dem Mund: „Eine Schande ist das hier!“

Doch nicht jeder urteilt so negativ. Der Inhaber des „Sama Markt“ mit Gemüse und orientalischen Spezialitäten hat eine andere Wahrnehmung: „Der Straßenbelag ist schadhaft und sollte erneuert werden, ebenso die Sitzgelegenheiten. Aber sonst sind wir sehr zufrieden.“ Offensichtlich hat die Lüneburger Straße mehrere Seiten. Sie ist gut besucht, nahe dem S-Bahnhof Harburg Rathaus gibt es gleich mehrere Cafés. Ein Eiscafé in den Harburg Arcaden serviert seinen Gästen süße Kreationen, ein türkischer Bäcker versorgt seine Kundschaft schon früh mit frischem Brot, Brötchen und Kuchen.

Dennoch: Die Mängel lassen sich nicht schönreden. Der Bezirk plant eine umfassende Neugestaltung samt Nebenstraßen. Den ersten Preis im „Freiraum-

6,5 Mio. Euro für Umbau

planerischen Wettbewerb“ gewann der Entwurf des Hamburger Büros Bruun & Möllers Landschaften. Er setzt auf die Fortführung des „Roten Bandes“ mit rötlichem Klinkerpflaster im Fischgrätverband, das den Schloßmühlendamm optisch mit der Innenstadt verbinden soll. Viel Grün und neue Baumpflanzungen sollen zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Geschätzte Gesamtkosten: 6,5 Millionen Euro, 2029 soll der Umbau abgeschlossen sein.

Gemischte Kommentare kommen aus der Kommunalpolitik. Frank Richter (SPD) lobt, „dass der Entwurf die Attraktivität der ‚Lü‘ deutlich verbessern“ werde. Maike Dieckmann (Bündnis 90/Die Grünen) meint: „Besonders positiv ist, dass Klimaresilienz, Aufenthaltsqualität, Begrünung und Barrierefreiheit aufgegriffen werden.“ Skeptisch äußert sich hingegen Simon Dhemija (Fraktion Die Linke Harburg): „Der Entwurf ist ein guter Anfang.“ Er bemängelt aber, „dass trotz der angekündigten Begrünung große Flächen weiterhin stark versiegelt bleiben“. Rainer Bliedernicht (CDU) plädiert für einen veränderten Branchenmix: „Eine attraktive Mischung aus Wohnen, Gastronomie, Dienstleistungen, Sport, Freizeit und weiterhin auch Einzelhandel.“

Eine „attraktive Mischung“ wünschen sich auch viele für das ehemalige Karstadt-Haus unweit der Lüneburger Straße. Signale in diese Richtung kamen kürzlich aus der Finanzbehörde. Behördenchef Andreas Dressel (SPD) ließ eine Erklärung versenden, wonach der Senat die Bürgerschaft demnächst um Zustimmung ersuchen würde, „zur Veräußerung der Grundstücke im Wege einer Konzeptvergabe im Rahmen der neuen Bodenpolitik“. Meint im Klartext: Sobald eine Machbarkeitsstudie vorliegt, könnten die Karstadt-Häuser in Harburg und Bergedorf von den Bezirken für gemeinnützige Zwecke verwendet werden. Die Stadt hatte frühzeitig die Karstadt-Flächen gekauft. In das Karstadt-Haus sollen die Bücherhalle und die Volkshochschule ziehen, das Archäologische Museum Hamburg hat dort bereits seine Außenstelle „Planet Harburg“ eröffnet. Die verbliebenen Flächen sollen „an verlässliche Partner der Wohnungswirtschaft“ gegeben werden.

Foto: Schwarz

DIE „GLEICHTEILER“ VON DER ELBINSEL

Saskia Hoppen (li.) und Lena Egetmeyer engagieren sich in der Likedeelerei.



Von Christopher von Savigny

Das Kollektiv Likedeelerei vermietet günstigen Wohnraum zum Selbstkostenpreis.

Ein schmucker Altbau und eine bedrohte Mietergemeinschaft am Vogelhüttendeich gaben den Startschuss für ein besonderes Projekt: Als Saskia Hoppen und Lena Egetmeyer im Oktober 2022 vom bevorstehenden Verkauf eines vierstöckigen Gründerzeitgebäudes im Reiherstiegviertel erfuhren, überlegten sie nicht lang. Gemeinsam mit einer Handvoll Gleichgesinnter beschlossen sie, das Haus selbst zu erwerben und günstig zu vermieten, um es „der Immobilienwertschöpfungskette zu entziehen“, wie man auf der Homepage der Initiative Likedeelerei nachlesen kann. Innerhalb von nur zweieinhalb Monaten gelang es dem Kollektiv, knapp 600.000 Euro an Direktkrediten einzusammeln. Zur endgültigen Finanzierung kam noch ein Bankkredit in Höhe von 400.000 Euro hinzu. Das Resultat lässt sich mit Fug und Recht als Erfolgsgeschichte bezeichnen: Ein Großteil der Mieterinnen und Mieter, denen kurz zuvor noch der Rauswurf gedroht hatte, durfte anschließend in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Zwar musste die Kaltmiete erhöht werden, blieb aber am Ende mit knapp zehn Euro pro Quadratmeter immer noch deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt. Etliche Bewohnende hatten sich mit Beträgen zwischen 1.000 und mehreren 10.000 Euro am Crowdfunding beteiligt – ein wesentlicher Beitrag zum Gelingen des Projekts.

Die Likedeelerei ist eine Initiative von jungen Leuten, die Häuser und Wohnungen in Hamburg und Umgebung aufkauft, um diese möglichst preiswert an finanziell schwache und sozial benachteiligte Menschen (etwa Geflüchtete) weiterzuvermieten. Das für den Immobilienkauf benötigte Kapital stammt aus Direktkrediten von persönlichen Förderern sowie aus Bankanleihen. Drei Häuser und fünf Wohnungen – insgesamt 17 Wohneinheiten – konnte das Kollektiv bislang für seine Zwecke erwerben. Inzwischen ist die Likedeelerei eine GmbH mit zwei Gesellschaftern – einem Verein und einer Stiftung, die sich gegenseitig kontrollieren und über die jeweils nächsten Schritte entscheiden.

Foto: von Savigny

Holzhaus mit 5 Etagen geplant

Vorbild für die Wilhelmsburger „Gleichteiler“ (so die wörtliche Übersetzung für „Likedeeler“) war das Wohnprojekt GoMokry, das ebenfalls im Norden der Elbinsel zu Hause ist. Vor rund zehn Jahren hatte sich dort eine Gruppe von etwa 40 jungen Leuten zusammengefunden, um in einen sanierten Altbau einzuziehen. Unterstützung kam seinerzeit von der deutschlandweit aktiven Kooperative Mietshäuser-Syndikat, die einen Teil der Finanzierung übernahm.

Zu Beginn hatte Lena Egetmeyer selbst in dem Haus gewohnt. „Wir mussten uns damals sehr intensiv mit Dingen wie Förderrichtlinien und diversen bürokratischen Vorgaben auseinandersetzen“, berichtet die heutige „Likedeelerin“. Auf diese Weise sei die Idee entstanden, selbst eine Beteiligungsgesellschaft nach Art des Mietshäuser-Syndikats zu gründen. „Wir wollten dieses Wissen, das wir uns angeeignet hatten, gerne weitergeben“, sagt Egetmeyer.

Derzeit besteht die Likedeelerei aus sechs Personen, die die Arbeit unter sich aufteilen. Dazu gehören etwa Finanzplanung, Buchhaltung, Projektentwicklung, Mieterbetreuung und Öffentlichkeitsarbeit – wobei die Mitglieder jeweils mehrere Aufgaben übernehmen. Zwei der Mitstreiter haben einen Minijob, zwei werden von der Stadt gefördert – ansonsten läuft die Arbeit im Team ehrenamtlich ab. Ein Teil ist berufstätig, andere studieren noch. Das Geschlechterverhältnis ist ausgeglichen. „Wir sind mit viel Herzblut und Engagement dabei, ansonsten würde das alles gar nicht funktionieren!“, sagt Saskia Hoppen.

Zu den aktuellen Projekten des Kollektivs gehören zwei Wohnungen in Altona und Wilhelmsburg sowie eine Baugemeinschaft mit dem interessanten Namen „Utopie Fensterbank“. Das Besondere in diesem Fall ist, dass mindestens 80 Prozent der Wohnungen für Geflüchtete (unter anderem aus der Lampedusa-Gruppe) und für rassistisch benachteiligte Menschen vorgesehen sind. Geplant ist ein fünfstöckiges Holzhaus mit 1.500 Quadratmetern Wohnraum, das sowohl im Preis als auch hinsichtlich der ökologischen Anforderungen neue Maßstäbe setzen soll. Der Einzug ist für 2028 oder 2029 vorgesehen.

WIE WÜRDEN SIE ENTSCHEIDEN?

Von Jacqueline Lietzow

Gerade zur Urlaubszeit bringen Mietende ungebetene Souvenirs mit nach Hause: Bettwanzen. Wer muss den Befall beseitigen? Und welche Rechte gelten bei anderen Schädlingsbefällen?

Die Fälle

Bettwanzen-Befall

Bei der Wohnungsübergabe wird ein Bettwanzenbefall festgestellt. Der Mieter will wegen des Mangels vom Mietvertrag zurücktreten, der Vermieter verweist auf ein angebliches Mieterverschulden. Hat die Klage Erfolg?

Glänzende Gäste

In der Mietwohnung wurde seitens des Mieters ein Befall von Silberfischen festgestellt, wobei er gegenüber dem Vermieter mitteilt, dass er bis zu zwei bis vier Silberfische am Tag sieht. Deshalb möchte er eine Mietminderung vom Vermieter. Zu Recht?

Motten-Misere

Der Mieter hatte dem Vermieter einen nicht unerheblichen Befall von Motten gemeldet und ohne Fristsetzung die Bekämpfung des Befalls gefordert. Als dieser untätig bleibt, beauftragt der Mieter selbst einen Schädlingsbekämpfer und verlangt Kostenerstattung. Geht das?

Kakerlaken-Kosten

Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung hatte der Vermieter Kosten für einen Kakerlakenbefall auf die Mietenden umgelegt. Der Mieter wehrte sich dagegen. Müssen diese Kosten bezahlt werden?

Die Urteile

1

Ja, entschied das OLG Düsseldorf mit Beschluss vom 22.05.2025 (I-24 U 227/23 bzw. 24 U 277/23) und bestätigte damit die Entscheidung des Amtsgerichts. Ein erheblicher Bettwanzenbefall stellt einen wesentlichen Mangel dar und berechtigt vor Mietbeginn zum Rücktritt vom Vertrag. Die erforderliche wiederholte Behandlung mit hochwirksamen Insektiziden macht die Nutzung der Wohnung unzumutbar. Selbst wenn der Befall durch eingebrachte Gepäckstücke verursacht wurde, liegt darin kein Verschulden des Mieters, da dies zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört.

2

Nein, entschied das Landgericht Berlin mit Urteil vom 18.11.2004 (67 S 173/04). Das Auftreten von täglich zwei bis vier Silberfischen stellt keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität dar und berechtigt daher nicht zu einer Mietminderung.

3

Nein, entschied das Amtsgericht Bremen mit Urteil vom 06.12.2001 (25 C 118/01). Zwar kann ein erheblicher Mottenbefall einen Mangel darstellen und eine Mietminderung rechtfertigen. Der Mieter durfte jedoch nicht sofort einen Schädlingsbekämpfer beauftragen, da er dem Vermieter zuvor eine Frist zur Beseitigung hätte setzen müssen.

4

Nein, entschied das Amtsgericht Hamburg mit Urteil vom 15.08.2001 (45 C 35/01). Kosten für nicht regelmäßig anfallende Schädlingsbekämpfungen können nicht als Betriebskosten umgelegt werden. Umlagefähig sind lediglich laufende präventive Maßnahmen, etwa zur Vermeidung eines Schädlingsbefalls.

KEINE SORGE – BIS DER VERMIETER REAGIERT, SPIELEN WIR WEITER. DER SIEGER BEKOMMT DEN WOLLPULLOVER!



LÜDEMANN

GAST BEITRAG

STIMMEN DER STADT

Von Klaus Wicher, Vorsitzender des Landesverbandsrats Sozialverband SoVD in Hamburg

Hamburg droht sozial auseinanderzudriften: Steigende Wohnkosten, Kürzungen bei Sozialleistungen und 80.000 fehlende Wohnungen erfordern jetzt entschlossenes Handeln.

Manchmal reicht der Blick in die morgendlichen Nachrichten oder Netzwerke, und ich frage mich, was mit unserer Gesellschaft gerade geschieht. Das Wirtschaftswachstum hat sich verlangsamt, die Inflation hat uns im Griff, der Ton wird rauer. Die, die abgehängt sind, werden mehr. Inzwischen ist auch der untere Mittelstand armutsgefährdet. Die Kosten für die Sozialsysteme steigen an. Darauf reagiert die Bundesregierung mit einer Reform der Systeme – vor allem aber mit dem Abbau von Sozialleistungen. Kommunen, Kreise und Städte haben keine ausreichenden Mittel für mehr bezahlbare Infrastruktur, sodass auch der Bau neuer Sozialwohnungen in Gefahr gerät. Wohnen wird in Hamburg für immer mehr Menschen immer existenzieller.

Umso entscheidender ist, den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu festigen, damit Menschen, die mit wenig auskommen müssen, nicht die Hoffnung in eine gesicherte Zukunft verlieren. Die Bereitschaft zur konstruktiven Auseinandersetzung und das Bekenntnis zur sozialen Sicherheit könnten dabei helfen, das Vertrauen in die Demokratie zu sichern. Weiterhin brauchen wir schneller Vereinfachungen bei der Gewährung von Sozialleistungen, weniger Doppelprüfungen und den Ausbau von digitalen Angeboten. Der soziale Wohnungsbau muss dringend wieder Schwung bekommen.

In Hamburg fehlen mindestens 80.000 bezahlbare Wohnungen, das Leben in der Stadt ist teurer als anderswo. Das Preisniveau auf dem Wohnungsmarkt ist hoch und wird unter anderem durch Indexmieten und Staffelmietverträge noch verstärkt. Schon

bald wird es immer mehr Menschen geben, die Angst haben, dies nicht mehr bezahlen zu können. Der kollektive Geduldsfaden scheint dünner zu werden. Das könnte gefährliche politische Folgen für uns alle haben. Besonders Gewerkschaften, Mieterverbände, Sozial- und Wohlfahrtsverbände sind gefordert, diese Veränderungen zu sehen und zu benennen.

Mehr Gerechtigkeit bei der Verteilung der Vermögen und Einkommen ist aus meiner Sicht der entscheidende Weg, um unsere Gesellschaft zu stabilisieren. Ich denke da an eine Vermögenssteuer, die für zusätzliche Einnahmen sorgen und neue finanzielle Spielräume eröffnen könnte. Das würde auch den Neubau von bezahlbarem Wohnraum durch die Stadt anschieben und den weniger gut betuchten Menschen spürbar helfen.

Was unsere Zukunft angeht, bleibe ich hoffnungsvoll und setze auf die Vernunft und den Weitblick der Handelnden. Sie müssen jetzt die entscheidenden Schritte tun!

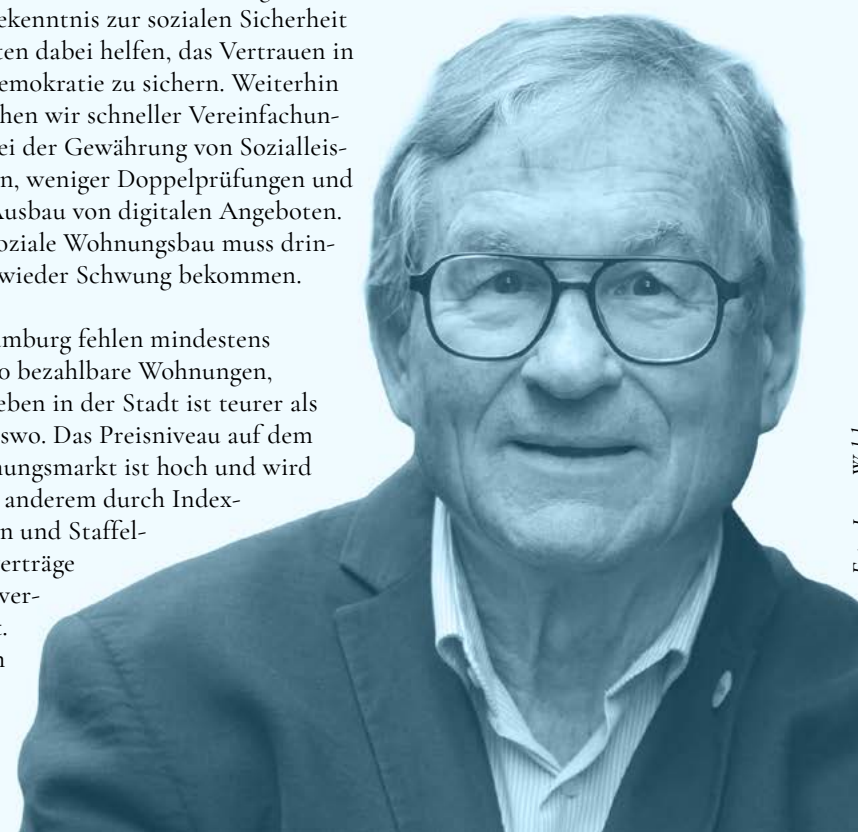


Foto: Jonas Walzberg

LESERBRIEF

„Titelstory
Wohnraummangel“
MJ 2/2026

Meine Eltern leben seit 55 Jahren in einer 4-Zimmer Wohnung einer Baugenossenschaft. Ihre Nachbarn wohnen dort ebenfalls so lange. Inzwischen sind Partner verstorben und Kinder aus dem Haus. Die meisten Mieter stehen einem Umzug in eine kleinere Wohnung offen gegenüber. Die Baugenossenschaft ebenfalls. Das Problem ist nur, dass das Angebot der Baugenossenschaft nicht stimmt. Warum sollten Rentner in eine kleinere Wohnung zum Vierfachen ihrer jetzigen Miete umziehen?

Mit freundlichen Grüßen
Birgit S.

Antwort
Mieterverein

Sehr geehrte Frau S.,

haben Sie vielen Dank für Ihre Zuschrift! Sie bestätigen, was allenthalben vermutet wird: Viele Menschen würden umziehen und Wohnraum freimachen, wenn die Rahmenbedingungen stimmen würden! Gerade Genossenschaften tragen hier eine Verantwortung für ihre Mitglieder und sollten nicht durch höhere Nutzungsentgelte Umzüge verhindern. Mir sind Genossenschaften bekannt, die ganz ausdrücklich den Wohnungswechsel fördern durch unveränderte Quadratmeterpreise. Wenn das in der Genossenschaft Ihrer Eltern nicht so ist, sollten wir schauen, dass wir mit dieser in den Austausch treten.

Herzliche Grüße
Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender

Schreiben Sie uns:
briefe@mieterjournal.de
oder Mieterverein zu Hamburg,
Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg

EINSATZ FÜR EINE GUT E SACHE: Die Problemlöser

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

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

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

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

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

Ein aktueller Tipp

Haben Sie eine Kündigung erhalten oder möchten selbst einen Mietvertrag kündigen? Ob Form, Frist oder Eigenbedarf: Bei Kündigungen gelten klare gesetzliche Regeln. Starten Sie eine neue Beratung im Mitgliederbereich:



mieterverein-hamburg.de/mitgliederbereich

Was machen Sie so



Jimmy Beckmann?

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) Seit Februar 2026 verstärkt Jimmy Beckmann (51) das Team des Mietervereins. Der gebürtige Pinneberger unterstützt den Empfang, die Telefonzentrale und die Verwaltung. „Ich habe noch nie so nette Kollegen gehabt. Ich komme jeden Morgen mit einem Lächeln zur Arbeit“, sagt der gelernte technische Zeichner, der lange in der Kundenbetreuung eines Telekommunikationsunternehmens gearbeitet hat. Seine Freizeit verbringt er am liebsten mit seiner Frau oder beim Schrauben am Auto.

ich schnell umschalten, ohne mich lange einarbeiten zu müssen.

Wie sieht Ihre ideale Mittagspause aus? Gemeinsam mit den Kollegen essen, lachen und quatschen. Dabei kann ich am besten abschalten.

Feueralarm: Was retten Sie mit zwei Händen? Mein Handy und meine persönlichen Sachen. Und Wasser. Ich habe immer Wasser dabei, damit ich im Notfall etwas zu trinken habe.

Was mögen Sie an Ihrem Job? Die Abwechslung. Ich habe mit unseren Mitgliedern persönlichen, telefonischen und schriftlichen Kontakt. Jeder Tag ist anders.

Was ist Ihr größtes Talent? Meine Spontaneität. Wenn eine neue Aufgabe ansteht, kann

Welcher Film hat Sie zuletzt begeistert? Das ist zwar schon lange her, aber besonders begeistert haben mich „Titanic“ und der zweite Teil von „Top Gun“. Die könnte ich jede Woche schauen, ohne dass sie langweilig werden.

ERFOLGSGESCHICHTEN

Dieselbe Klausel, derselbe Vermieter

(mg) Für Christian Kröncke war es eine schöne Überraschung, als er im Mai 2025 eine Nachricht vom Mieterverein bekam. Sein Berater schrieb ihm, es gebe da ein Urteil des Amtsgerichts Altona, das ihm gegen seinen Vermieter helfen werde. Bereits 2022 hatte Kröncke seinen Mietvertrag durch Rechtsanwalt Jonas Suritsch vom Mieterverein überprüfen lassen. Das damalige Ergebnis: Die darin enthaltene Indexmietvertragsklausel war unwirksam. Der Rechtsanwalt der Vermieterseite hatte dennoch alle Ansprüche zurückgewiesen. „Damals wollte ich keinen Rechtsstreit gegen meinen Vermieter führen“, sagt das Mietervereinsmitglied aus Barmbek. Doch damit war der Fall nicht er-

digt. Drei Jahre später war Suritsch ein neues Urteil des Amtsgerichts Altona gegen Krönckes Vermieter aufgefallen. Darin war eine Indexklausel, ebenfalls nach voriger Prüfung durch den Mieterverein, für ungültig erklärt worden. Die Klausel sei intransparent und benachteilige den Mieter in unzulässiger Weise, beanstandete das Gericht. Der Clou: Es war die identische Klausel, wie sie seit 2008 in Krönckes Vertrag steht. In dem Brief, den der Mieterverein an den Vermieter schrieb, reichte nun ein Hinweis auf das Urteil aus Altona, um ihn zum Einlenken zu bewegen.

Für Christian Kröncke, der als Gewerkschaftssekretär beim Deut-

schen Gewerkschaftsbund arbeitet, hat sich die Aufmerksamkeit seines Beraters gelohnt. Seine Nettokaltmiete sinkt von 715 wieder auf die ursprünglich vereinbarten 510 Euro im Monat. „Ich kann jedem nur empfehlen, in den Mieterverein einzutreten und sich beraten zu lassen“, zieht der 46-Jährige ein positives Fazit.

Allgemein gilt: Wer einen Mietvertrag mit Indexklausel hat, sollte zunächst den Indexrechner in den Online-Checks des Mietervereins unter mieterverein-hamburg.de/online-checks/ nutzen. Zahlreiche Gerichtsurteile zeigen, dass sich eine Überprüfung lohnt.



Foto: privat

Mitgliedschaft
Jahresbeitrag

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

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

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

BUCH
TIPP



Tanja Kokoska: Guten Morgen, schönes Wetter heute. Roman, dtv Verlagsgesellschaft, München, 2026, 352 Seiten, 23 Euro

Herr Bello tanzt im Faltenrock

(sd) Die alleinerziehende Ina arbeitet in einem Tattoo-Studio in einer Großstadt und lebt mit ihrem 17-jährigen Sohn Henry seit Jahren in der Miethausiedlung „Am Kastanienbaum“. Ihre Nachbarn kennen die beiden höchstens vom Sehen auf der Straße, einem gemurmelten „Guten Tag“ im Treppenhaus oder kurzen Begegnungen im kleinen Laden der Familie Arslan. Doch dann buddelt Baggerfahrer Paco mitten im Viertel eine Bombe aus dem Zweiten Weltkrieg aus. Um sie zu entschärfen, wird die Siedlung evakuiert und das Leben der Bewohnerinnen und Bewohner über Nacht auf den Kopf gestellt.

„Guten Morgen, schönes Wetter heute“ ist ein Roman über Freundschaft, Familie und Nachbarschaft. Das Erstlingswerk von Tanja Kokoska gehört zu den Überraschungserfolgen des diesjährigen Literatursommers. Die Autorin gab ihren Job als Redakteurin bei der Frankfurter Rundschau auf, um sich den Traum vom eigenen Buch zu erfüllen.

Der Einsatz hat sich gelohnt. Kritik und Leserschaft loben die warmherzige Geschichte, deren Protagonisten einem beim Lesen ans Herz wachsen. Wie in vielen Vorstadtsiedlungen leben auch die 1.583 Menschen am Kastanienbaum nah

zusammen, bleiben aber doch meistens für sich. Da ist der Witwer Herr Bello, der hinter den verschlossenen Vorhängen in seiner Wohnung heimlich im Faltenrock tanzt, oder Samy, der Kneipenbesitzer, der davon träumt, eine echte Ente zu streicheln, weil deren Federn so schön zart aussehen. Niemals würde so ein Tier bei ihm auf der Speisekarte landen. Nicht zu vergessen Frau Arslan, die heimlich Gedichte in den Pralinschachteln in ihrem Laden versteckt und sich in ihrer Fantasie ausmalt, was mit diesen passiert.

Durch dünne Wände und Türen hören die Menschen in der Siedlung das Lachen und Streiten ihrer Nachbarn und bleiben ihnen trotzdem fremd. Humorvoll und mit präzisiertem Blick schreibt Kokoska vom Überwinden unsichtbarer Grenzen und macht uns mit einer Nachbarschaft bekannt, die trotz vieler Gegensätze nach und nach zu einer Gemeinschaft zusammenwächst. Oder wie Inas Sohn Henry sagen würde: „Alles safe, Mum!“



HAMBURG RÄTSEL

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



Auflösung aus Heft 2/2026



Fotos: Scheerer

Impressum

Herausgeber:

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.
Beim Strohhaus 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

Gestaltung:

Wolfgang Scheerer: Fotografik Hamburg
Carsten Lüdemann (Cartoons)

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.

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. Oktober 2026 an:
Mieterverein zu Hamburg
-Rätselredaktion-
Beim Strohhaus 20,
20097 Hamburg
Oder senden Sie eine E-Mail an:
briefe@mieterjournal.de
Die richtige Lösung in der
Ausgabe 2/2026 lautet:
BIKINI

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

Knochenplättchen (Fisch)	▼	▼	▼	▼	▼	▼
Ostasiat	▼	▼	▼	▼	▼	▼
Kopfbedeckung	▼	▼	▼	▼	▼	▼
▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
Flugroute	▼	▼	▼	▼	▼	▼
Naschwerk, Konfekt	▼	▼	▼	▼	▼	▼
▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
Klebstoff	▼	▼	▼	▼	▼	▼
Kartenspiel	▼	▼	▼	▼	▼	▼
kurz für: Los Angeles	▼	▼	▼	▼	▼	▼
Geldeinzahlung	▼	▼	▼	▼	▼	▼
Zeichen für Platin	▼	▼	▼	▼	▼	▼

Der Mieterwitz

ernsthaft betrachtet

Wohn- oder Gewerberäume? Nicht selten sehen wir in der Beratung Mietverträge „für gewerbliche Räume und Grundstücke“, obwohl die Mitglieder angeben, in den Räumen lediglich zu wohnen. Und das war von vornherein so zwischen den Vertragsparteien abgesprochen. Hat die Vermieterseite versehentlich das falsche Formular gegriffen? In der Regel nicht: Dass Wohnungen als Gewerberäume vermietet werden, passiert absichtlich und mit dem Ziel, der Mieterseite ihre Rechte abzuschneiden. Denn das soziale Mietrecht gilt nur für Wohnräume. Ein Gewerbemietvertrag kann jederzeit ohne Grund vom Vermie-

tenden gekündigt, Mieterhöhungen müssen nicht besonders begründet, Instandhaltungspflichten können umfassend auf die Mieterseite abgewälzt werden und vieles mehr. Zum Glück gehen die Gerichte da nicht mit. Selbst eine anteilige gewerbliche Nutzung ist unproblematisch. Wenn die Räume überwiegend zum Wohnen überlassen worden sind, gilt das soziale Mietrecht und ist anzuwenden. Lassen Sie sich also niemals durch einen Vertrag verunsichern!

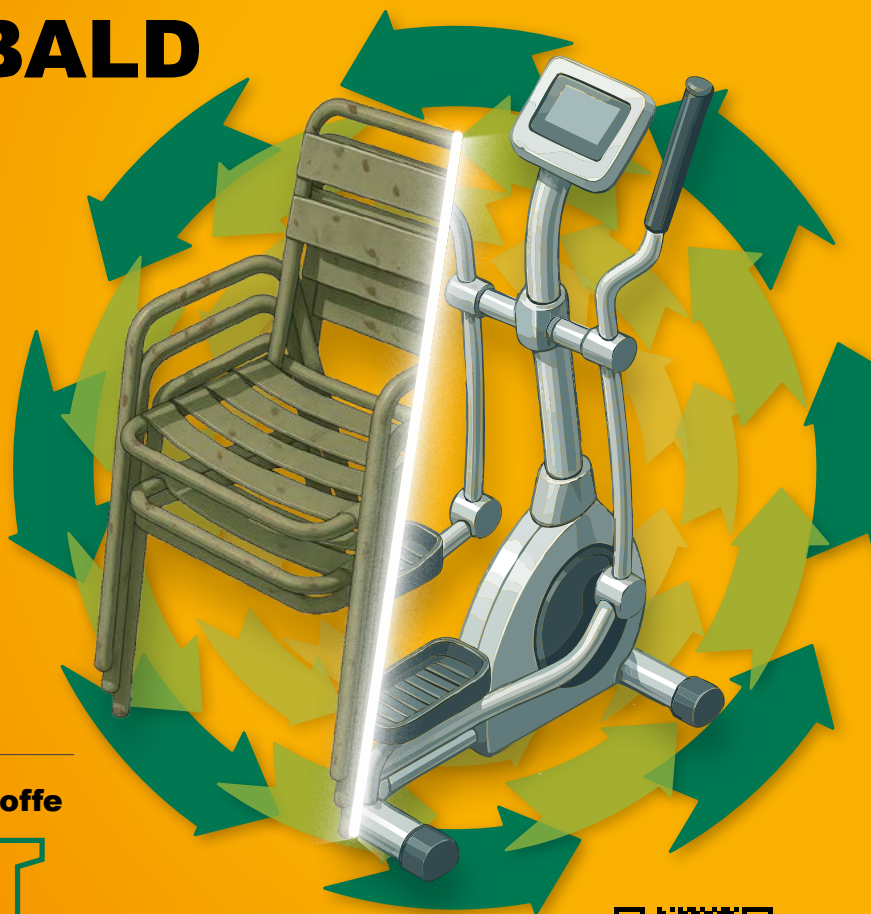
Dr. Rolf Bosse
Vorsitzender
Mieterverein zu Hamburg



WEIL METALL-RECYCLING FUNKTIONIERT:
**DEIN ALTER STUHL
BRINGT DICH BALD
IN TOPFORM.**



STADTREINIGUNG.HAMBURG



RECYCLING LOHNT SICH

Energie



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

CO₂

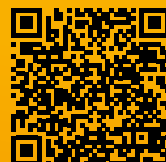


Recyceltes Metall spart durchschnittlich 3,8 Tonnen CO₂ pro Tonne geschmolzenem Altmetall.

Rohstoffe



Eine Tonne Altmetall ergibt eine Tonne recyceltes Metall.



Mehr Infos