

# MIETER JOURNAL

Ausgabe 3 | 2025

**OLYMPIA**

Hamburg streitet  
um die

**Spiele**

## Interview

Ronald Rossig

Bunker-Experte

## Zukunftsentscheid

Stimmen Sie dafür!

## Wohnungssuche

Erfahrungsberichte

## Zivilschutz

WIE  
KRISENSICHER  
IST  
HAMBURG



**DMB**  
DEUTSCHER  
MIETERBUND

# Die Koalition wird ihrer „Verantwortung für Deutschland“ nicht gerecht

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

dankbar und stolz habe ich meine Wiederwahl zum Vorsitzenden des Mietervereins zu Hamburg im Rahmen unserer diesjährigen Mitgliederversammlung erleben dürfen. Ich freue mich über Ihr Vertrauen, das Sie, liebe Mitglieder, in mich, meine Arbeit und das gesamte Team des Mietervereins setzen!

Kaum eine Sportart steht so beispielhaft und metaphorisch für die Auseinandersetzung wie das Ringen. Wir ringen um den Kompromiss, um das Ergebnis. Beim Gedanken an diesen Sport entstehen unwillkürlich Bilder von muskulösen Menschen, die ihre Kräfte im direkten Körperkontakt messen. Das Ringen ist alt, uralt. Vermutlich älter als die Sprache, mit der sogleich nach ihrer Erfindung ebenfalls gerungen wurde. Dass man sich dabei an Regeln zu halten hat, ist spätestens seit den alten Ägyptern Konsens.

Und jetzt, nach einer kurzen Phase der Findung, des Absteckens der Arena, hat auch das Berliner Ringen um die Zukunft des Wohnens begonnen. Überraschend agil begann die SPD: Mietpreisbremse, Mietwucher und Bau-Turbo wurden nach vorne gebracht. Doch die CDU verlor nicht ihren Stand und konterte – nicht hohe Angebotsmieten seien das Problem, sondern Bürgergeldbeziehende, die solche Verträge unterschrieben und dann erwarteten, dass der Staat sie unterstützt. Es brauchte gar keine verunglückte Richterwahl, um die tiefen Gräben, die die Koalition trennen, aufzuzeigen.

Ich bin gespannt, wie es nach der Sommerpause weitergeht. Wie der Stand beim Erscheinen dieses Hefts ist, berichte ich im dann erscheinenden Newsletter. Abonnieren Sie ihn!

Mir selbst raubt der Anblick der schon jetzt in sich verkeilten Athletinnen und Athleten der Regierungskoalition die Hoffnung, dass wir in der Debatte wirklich weiterkommen. Die von den Rängen der Manege kommenden Vorschläge der Grünen (Faire-Mieten-Gesetz) und der Linkspartei (Mietendeckel) verhallen weitestgehend ungehört. Es scheint sogar, dass Vorschläge erst recht keine Zukunft haben, wenn sie aus der Opposition kommen. Eine solche Verengung des Sichtfelds wird einer Koalition, die sich „Verantwortung für Deutschland“ auf die Fahnen geschrieben hat, nicht gerecht.

Fakt ist: Es gibt zu wenig Wohnungen – und die, die es gibt, sind nicht alle angemessen belegt. Wegen hoher Angebotsmieten zieht aber niemand um, sodass wir im Status quo verharren wie Insekten im Bernstein. Der Zuzug in die Metropolen ist ungebrochen. Der Neubau deckt nicht einmal den aktuellen Bedarf. Und wir? Zögern, warten, beobachten das Ringen.

Werden Sie mit uns aktiv! Wie? Schreiben Sie Ihrem Bundestagsabgeordneten. Vorschläge für Forderungen finden Sie unter [mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de).

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



**Ihr Dr. Rolf Bosse**

Vorsitzender Mieterverein zu Hamburg

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



# INHALT

Ausgabe 3/2025

- 2 **Editorial**
- 4 **Wissen & Service**  
Kündigungskalender; Vorstandssprechstunde;  
Wussten Sie: Erstes Hamburger „Hochhaus“;  
Checkliste: Keller; Hamburg-Zahl
- 6 **Aktuelles**
- 7 **Titelstory**  
Zivilschutz: Wie krisensicher  
ist Hamburg?
- 10 **Interview zum Titelthema**  
Ronald Rossig, Bunker-Experte
- 12 **Stadtteil-Rundgang [34]**  
Neustadt
- 16 **Hintergrund**  
Olympia in Hamburg
- 18 **Hamburger Mieturteile**
- 20 **BGH-Urteile [89]**
- 22 **Wohnungssuche**  
Erfahrungsberichte
- 24 **Porträt**  
Dr. Kirsten David, Architektin  
und Expertin fürs Wohnen
- 25 **Hamburgs Hitzeaktionsplan**
- 26 **RISE-Gebiet Altona-Nord**



- 27 **Aus Hamburgs Vergangenheit**  
Wie das Gefängnis Santa Fu zu seinem Namen kam
- 28 **Bosses Blick**  
Zukunftsentscheid
- 29 **Mietertag fordert Kurswechsel**
- 30 **Wie würden Sie entscheiden?**  
Tierhaltung
- 31 **Stimmen der Stadt**  
Marco Hosemann von „Hamburg Enteignet“;  
Einladung zum Armutsgipfel
- 32 **Mieterverein**  
Was machen Sie so, Konstantina Gkiounzelidou?;  
Erfolgsgeschichte; Rechtsberatung
- 34 **Kurz & knapp**  
Buchtipps; Hamburg-Rätsel; Kreuzworträtsel;  
Miete-Witz; Impressum



# HAMBURG ZAHL 201.169

2024 konnten über 1.200 Leistungsbeziehende mithilfe des Mietervereins unberechtigte Forderungen der Vermieterseite von 201.169 Euro abwehren – dank der Kooperation mit der Sozialbehörde. Deren Bedeutung wächst: Mehr als 26.000 Erwerbstätige stocken in Hamburg mit Bürgergeld auf – das sind vier Prozent mehr als im Vorjahr.

Quellen: Mieterverein zu Hamburg; Schriftliche Frage der Hamburger Bundestagsabgeordneten Cansu Özdemir (Die Linke) an die Bundesregierung

# WUSSTEN

Historische Ansichtskarte des „ersten Hochhauses“.



# KÜNDIGUNGS KALENDER

Aus der nachstehenden Tabelle können Mieter ablesen, bis zu welchem Datum eine Kündigung dem Vermieter zugegangen sein muss, damit der betreffende Monat bei der Kündigungsfrist mitzählt. Sodann nennen wir jeweils den Tag, an dem das Mietverhältnis bei dreimonatiger Kündigungsfrist endet und schließlich den Termin für die späteste Rückgabe der Wohnung. Die Termine gelten auch bei einer vom Vermieter ausgesprochenen Kündigung

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg * bis 12 Uhr Mittags am
<b>3. September 2025</b>	<b>30. November 2025</b>	<b>1. Dezember 2025</b>
<b>4. Oktober 2025</b>	<b>31. Dezember 2025</b>	<b>2. Januar 2026</b>
<b>4. November 2025</b>	<b>31. Januar 2026</b>	<b>2. Februar 2026</b>
<b>3. Dezember 2025</b>	<b>28. Februar 2026</b>	<b>2. März 2026</b>

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

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

# DIE NÄCHSTEN SPRECHSTUNDEN DES VORSTANDS

6. Oktober, 3. November, 1. Dezember

Beim Strohhouse 20

5. Stock, 20097 Hamburg

Anmeldung: Tel. 040 87979-211



Dr. Rolf Bosse und Marielle Eifler, Vorstand des Mietervereins

Foto: Paul

SIE ...



Foto: Archiv stahlpress

### ... dass das Brahm's Kontor das erste Hochhaus Hamburgs war?

(sd) Das Brahm's Kontor vis-à-vis der Laeiszhalle gehört zu den expressionistischen Backsteinklassikern der Hansestadt. Nach seiner Aufstockung 1931 das höchste Bürogebäude Hamburgs, gilt die ab 2005 umfassend sanierte Immobilie heute als Symbol hanseatischer Kontorhaus-tradition. In seiner bewegten Geschichte war das Kontorhaus am Johannes-Brahms-Platz Sitz von Verbänden, Lagezentrum der Polizei und während der Sturmflut 1962 Hauptquartier des Krisenstabs. Heute bietet das Brahm's Kontor weiträumige Büroflächen in bester Innenstadt-lage. Das Entree erstrahlt in schillerndem Art déco. Farbige Bodenmosaike, Wandfliesen und elegante Glaskunst versetzen den Betrachter in die „goldenen Zwanziger“. Ganz oben reicht der Panoramablick der Loftbüros über den Michel bis zum Hafen. An der Front zum Holstenwall setzen von Bronze-figuren flankierte Arkadenpfeiler imposante Akzente. Den „Elefantenreiter“ am Eingang Pilatuspool, der ursprünglich in Sichtweite zum „Alten Tierpark“ in den Wallanlagen stehen sollte, schuf der Bildhauer Ludwig Kunstmann.



# CHECK! KELLER

(eif) Grundsätzlich gehört zu jeder Wohnung ein Kellerraum. Dieser sollte im Mietvertrag (häufig unter § 1 Mieträume) ausdrücklich benannt sein. Da uns immer wieder Fragen zu dem Thema gestellt werden, hier die wichtigsten Infos, auch zur Vermeidung von Schimmel im Keller:

- Die Mieterseite hat keinen Anspruch auf einen bestimmten Kellerraum. Würde ein Raum zugewiesen und von der Mieterseite bezogen, bleibt dies der Keller für die Mieter.
- Bei einem Wasserschaden muss die Vermieterseite den mitvermieteten Kellerraum instandsetzen. Ersatz für beschädigte Gegenstände muss die Vermieterseite nur leisten, wenn ihr ein Verschulden nachgewiesen werden kann. Daher empfiehlt der Mieterverein dringend eine gute Hausratversicherung. Ist es nötig, den Raum zum Trocknen leer zu räumen, muss sich die Vermieterseite darum kümmern, dass Handwerker die Bauarbeiten vornehmen können und Gegenstände zuvor herausgeräumt und eingelagert werden.
- Kommt es an den eingelagerten Gegenständen zu einem Schimmelschaden, gilt das bereits Gesagte: ohne Verschulden kein Schadensersatz! Bitte bedenken Sie, dass in Kellerräumen häufig aufgrund ihrer Lage oft eine hohe Luftfeuchtigkeit herrscht und deshalb ausschließlich Gegenstände eingelagert werden sollten, die dies vertragen: Fahrräder, Dosen, Gläser et cetera, nicht jedoch Kleidung.
- Ein mitvermieteter Keller kann nicht grundlos gekündigt werden.
- Ist der Keller vorübergehend nicht nutzbar, kann eine geringfügige Minderung verlangt werden.
- So lässt sich Schimmel vermeiden: Im Sommer tagsüber keine Fenster öffnen. Lüften Sie morgens oder spät abends, dann ist es draußen kühler als drinnen, warme Luft steigt aus dem Keller nach oben und nach draußen.
- Kontrollieren Sie Keller regelmäßig auf feuchte Stellen, muffigen Geruch oder Stockflecken.

# UMFRAGE

## Wie gefällt Ihnen das MieterJournal?

### 1. Demografische Angaben (anonym & freiwillig)

#### Wie alt sind Sie?

unter 30  30-44  45-60  über 60

#### Welches Geschlecht haben Sie?

weiblich  männlich  divers

#### Wie lange sind Sie bereits Mitglied im Mieterverein zu Hamburg?

unter 1 Jahr  1-5 Jahre  6-10 Jahre  über 10 Jahre

### 2. Leseverhalten

#### Wie häufig lesen Sie das MieterJournal?

jede Ausgabe  gelegentlich  selten

#### Wie lesen Sie das MieterJournal am liebsten?

gedrucktes Magazin  online auf der Webseite  beides

#### Wie viel Zeit verbringen Sie durchschnittlich mit einer Ausgabe?

unter 15 Minuten  15-30 Minuten  30-60 Minuten  über 60 Minuten

### 3. Themeninteressen

#### Welche Themen interessieren Sie besonders? (Mehrfachnennungen möglich)

- Mietrecht & Urteile  Wohnungspolitik & Stadtentwicklung  
 Tipps für Mieterinnen und Mieter (z. B. Heizen und Lüften, Betriebskosten)  
 Mieterverein intern (z. B. Aktivitäten, Veranstaltungen)  Mietergeschichten  
 Berichte aus den Stadtteilen  Interviews & Porträts  
 Historisches  Meinungen  Sonstiges: \_\_\_\_\_

#### Gibt es Themen, die Ihrer Meinung nach zu kurz kommen?

\_\_\_\_\_

### 4. Bewertung & Verbesserung

#### Welchen Nutzen hat das MieterJournal für Sie? (Mehrfachnennungen möglich)

- praktische Tipps für mein Mietverhältnis  hilfreiche rechtliche Informationen  
 politische Einordnung und Hintergrundwissen  Lesevergnügen und unterhaltsame Inhalte  
 Gefühl der Zugehörigkeit zum Mieterverein  keinen besonderen Nutzen für mich  Sonstiges: \_\_\_\_\_

#### Wie bewerten Sie das neue Design des MieterJournals (seit Ausgabe 1/2025)?

sehr gelungen  gut  weniger gut  gefällt mir gar nicht

#### Wie gefällt Ihnen mieterjournal.de, die neue Website des Mietervereins?

sehr gelungen  gut  weniger gut  gefällt mir gar nicht  noch nicht besucht

#### Was gefällt Ihnen insgesamt besonders gut am MieterJournal?

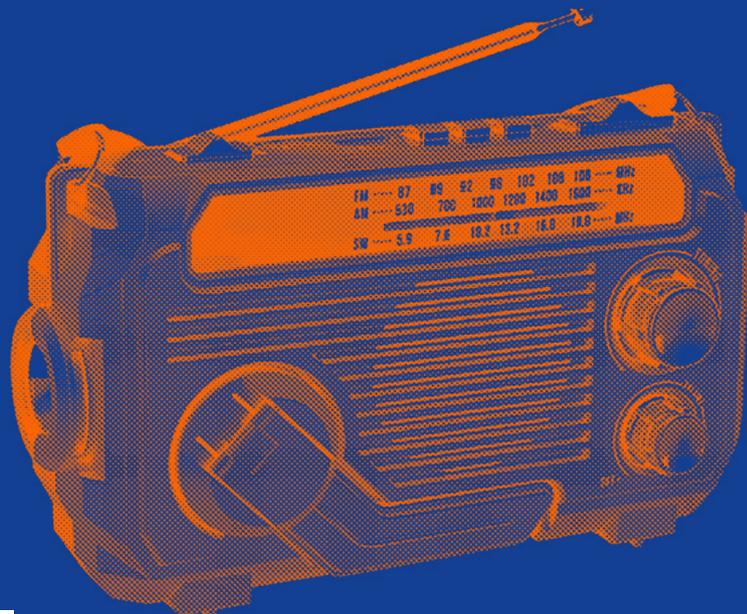
\_\_\_\_\_

#### Was gefällt ihnen weniger oder sollte verbessert werden?

\_\_\_\_\_



Bitte schicken Sie uns die ausgefüllte Umfrage an  
 Mieterverein zu Hamburg, Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg  
 oder [briefe@mieterjournal.de](mailto:briefe@mieterjournal.de) oder füllen Sie die Umfrage online aus:  
[t1p.de/MJ\\_Leserumfrage](https://t1p.de/MJ_Leserumfrage)



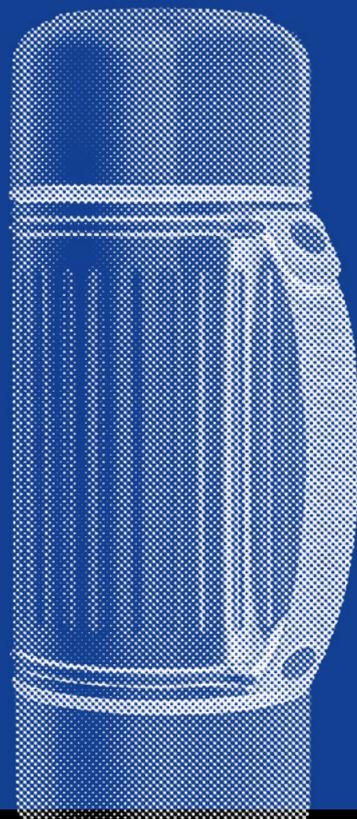
# RAVIOLI UND KURBEL-RADIO

IM KELLER,

# THERMOSKANNE

## IM NOTGEPÄCK

Hamburg will resilienter werden und bereitet sich auf Krisen und Krieg vor – vor allem die Unternehmen der öffentlichen Daseinsfürsorge sind involviert



Von Volker Stahl

# N

och vor Kurzem wurden sogenannte Prepper belächelt oder als Spinner abgetan. Doch mittlerweile empfiehlt sogar das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK), sich für Notsituationen mit einem Grundvorrat aus Lebensmitteln, der Hausapotheke und Notgepäck mit Gummistiefeln, Unterwäsche und Thermoskanne einzudecken. Diese Empfehlungen stehen in der persönlichen Checkliste der BBK-Broschüre „KatastrophenALARM“. Eine Hamburger Genossenschaft hat den Ratgeber jüngst an ihre Bewohnerschaft verteilt.

Die 2022 nach dem völkerrechtswidrigen russischen Angriffskrieg auf die Ukraine von Olaf Scholz beschworene Zeitenwende nimmt Gestalt an. Das Bundesministerium für Inneres konstatiert eine durch Cyberangriffe verursachte verschärfte Sicherheitslage in Deutschland und warnt vor russischer Desinformation sowie Sabotageakten auf die kritische Infrastruktur. Diese Einschätzung hat zur Folge, dass die Bundesregierung in die Aufrüstung investiert, eine Debatte um die Reaktivierung der Wehrpflicht entbrannt ist, und der Zivil- und Katastrophenschutz mit einer Finanzspritze von 30 Milliarden Euro in den nächsten zehn Jahren forciert wird.

Doch wie ist Hamburg im Fall einer Krise geschützt? Beginnen wir mit dem schlimmsten Fall: Krieg. Sollte die Elbmetropole – wie zuletzt im Zweiten Weltkrieg – Ziel von Bombenangriffen werden, stünden die Überlebenschancen der Zivilbevölkerung schlecht. Einen Eindruck davon bekommt, wer mit dem Bunker-Experten Ronald Rossig (*siehe Interview Seite 10*) in einen der wenigen noch erhaltenen Bunker hinabsteigt – in eine dystopische Welt aus Beton, verdreckten Waschtischen, verkrusteten Toiletten und Plastiksitzen. Die Räume des Bunkers am Hachmannplatz, dessen Eingang sich hinter einer Lamellentür im U-Bahn-Tunnel befindet, wirken wie eine überdimensionale Kühlkammer. An den Wänden stehen unter einem Labyrinth aus Rohren und Leitungen Hinweise wie „Handlüfter nur auf Anweisung bedienen“ oder „Essensausgabe“.

Sogar ehemalige ABC-Schutzbauten wie der am Hachmannplatz böten keinen Schutz mehr vor atomaren, biologischen oder chemischen Waffen, erklärt Rossig: „Viel Schutzraumtechnik ist veraltet oder entsorgt worden, die ABC-Filter, Brunnenanlagen wurden verschlossen.“ Damit sei den Bauwerken die Möglichkeit der Autarkie für einen benötigten Überlebenszeitraum von 14 Tagen genommen.

1945 gab es in Hamburg 1.051 Anlagen, viele beschädigt. 1950 waren es wegen der von der britischen Besatzungsmacht angeordneten Sprengungen noch 1.026. Heute gibt es noch 33, teilweise zu Wohnraum (Heußweg), einem Energiebunker (Wilhelmsburg) oder einem Parkhaus (Spielbudenplatz) umgewidmet. An der Feldstraße ist mit dem Grünen Bunker sogar ein Touristenmagnet entstanden.

Bunkerexperte Rossig sieht in einem „kompletten Rollback“ keinen Sinn und setzt auf Mehrzweckanlagen, Garagen und den Bau unterirdischer Bahnhöfe. Neue Bunker zu bauen wäre Unsinn, sagt der Bürgerschaftsabgeordnete David Stoop (Die Linke): „Anstatt Milliarden für Aufrüstung und Bunker zu verschleudern, wäre es zukunftsträglicher, in die soziale Infrastruktur zu investieren und globale Initiativen zur Rüstungskontrolle sowie neuen Abrüstungsverträgen voranzutreiben.“ Auch Hamburgs Innense-

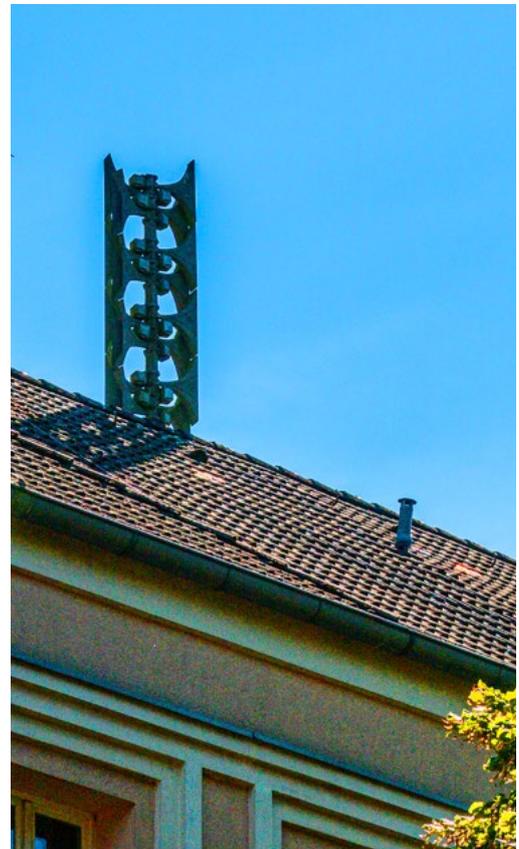
## Verzahnung von Zivil- und Katastrophenschutz

nator Andy Grote (SPD) hält den Bau neuer Bunker für „sinnlos“. Es sei weder technisch noch finanziell möglich, die Bevölkerung Hamburgs so vor einem Angriff mit Chemie- oder Atomwaffen zu schützen. Dem widerspricht Anna von Treuenfels-Frowein. Die Bürgerschaftsabgeordnete der CDU kritisiert, dass Hamburg beim Zivilschutz „nicht ausreichend“ aufgestellt sei: „Der Senat hat dem Thema zu wenig Priorität eingeräumt.“

Die Innenbehörde verweist dagegen auf eine Neuausrichtung des Bevölkerungsschutzes: „In Anbetracht der veränderten sicherheitspolitischen Entwicklungen – insbesondere der Fokussierung der Bundeswehr auf die Landes- und Bündnisverteidigung sowie der Notwendigkeit, die zivil-militärische Zusammenarbeit und den Schutz kritischer Infrastrukturen zu stärken – wurden umfassende Maßnahmen eingeleitet.“ Zuletzt wurden 50 neue Warnsirenen installiert. Ziel sei die „Stärkung der Resilienz“ durch die Einrichtung einer zentralen Abteilung „Krisenbewältigung und Bevölkerungsschutz“ mit mehr als 40 Mitarbeitern in



Fotos: Scheerer, Suntrup/BBK



Ehemaliger Flakbunker in Wilhelmsburg: Heute Energiebunker mit Solar- und Biomethan-Anlage – Kraftwerk und Aussichtspunkt im Hamburger Süden (Foto *oben*). Das internationale Zivilschutzzeichen – ein blaues Dreieck auf orangem Grund – wurde 1973 eingeführt. Es kennzeichnet Zivilschutzorganisationen, ihre Gebäude, Materialien und Schutzbauten (*unten links*). Eine von derzeit circa 160 Sirenen in Hamburg befindet sich auf dem Dach einer Grundschule (*unten rechts*).

fünf Referaten: „Strategische Planung und Analyse“, „Bevölkerungsschutz“, „Kritische Infrastruktur/Cybersicherheit“, „Aus- und Fortbildungen/Übungen“ und „Zivil-militärische Zusammenarbeit“.

Für 2025/26 hat die Stadt rund 25 Millionen Euro für eine neue Abteilung in der Innenbehörde am Johanniswall eingeplant. Im Krisenfall soll dort ein Staatsrat die Leitung übernehmen. Laut Innenbehörde reichen die bisherigen, vor allem auf klassische Katastrophen ausgerichteten Strukturen nicht mehr aus. Ziel ist es, den militärisch geprägten Zivilschutz noch enger mit dem Katastrophenschutz zu verzahnen. Bereits jetzt arbeitet ein gemeinsamer Stab mit der Bundeswehr und weiteren Behörden an Themen wie logistischer Unterstützung bei Truppenverlegungen und Auswirkungen auf Hafen und Verkehr. Dabei sollen zivile Anforderungen früh erkannt und entsprechende Maßnahmen vorbereitet werden.

Und wie sind die in der öffentlichen Daseinsvorsorge tätigen Unternehmen aufgestellt? Die Sprecherin der

Hamburger Energiewerke, Bettina Schwarz, gibt sich bedeckt. Sie bestätigt zwar die Existenz eines „Krisenstabs“, will aber keine Details nennen.



Foto: stahlpress

Ronald Rossig,  
Bunker-Experte

Etwas auskunftsfreudiger ist Bernd Eilitz, Pressesprecher Hamburger Energienetze: „Wir trainieren Krisen, es wird immer ein Fall durchgespielt. Alles wird eingeübt.“ Welche Fälle der 30-köpfige Krisenstab simuliert, will auch Eilitz „im Detail“ nicht schildern, denn: „Das wäre eine offene Tür für Angriffe oder Saboteure.“ Soviel verrät Eilitz dann doch: „Besonders die IT-Sabotage ist ein wichtiges Thema.“ Ob auch der Kriegsfall geübt wird? Keine Antwort! Kontakte zur Helmut-Schmidt-Universität der Bundeswehr gebe es bezüglich „Energieprojekten“.

Nicole Buschermöhle von Hamburg Wasser bestätigt das Vorhandensein eines Krisenstabs, der binnen kürzester Zeit im Krisen- oder Katastrophenfall einberufen werden könnte. Stockt die Versorgung mit Trinkwasser, dann könne Hamburg Wasser durch einen Verbund von 17 Wasserwerken einen Ausfall in der Regel über mehrere Tage kompensieren, berichtet Buschermöhle. Bei einem flächendeckenden Stromausfall in der Stadt Hamburg und der Metropolregion sei die Versorgung aber beeinträchtigt: „Die Trinkwasserversorgung der Bevölkerung erfolgt dann über Notbrunnen.“

Auch Johann Gerner-Beuerle, Pressesprecher der Stadtreinigung Hamburg (SRH), bestätigt, dass es „verschiedene Notfallpläne“ gebe, die bereits in der Corona-Zeit umgesetzt worden seien. Die SRH sei im Krisen- und Verteidigungsfall als Abfallwirtschaftsunternehmen gut aufgestellt, weil sie die Entsorgung von Abfällen auch

### Was hat Ihr Interesse an Bunker- und Zivilschutzanlagen geweckt?

Das ist eigentlich eine ‚Fortentwicklung‘ meines Interesses für die Zeit des Zweiten Weltkrieges gewesen, das mich anfänglich zur regionalen Stadtgeschichte gebracht und mein tieferes Interesse für die Bunker geweckt hat. Zum ersten Mal war ich mit sieben oder acht Jahren in den Bunkern auf Sylt unterwegs. Die standen damals noch, wie man es heute eher noch aus Dänemark kennt, offen am Stand herum.

### Sie bieten Rundgänge zum Thema an. Wie reagieren die Menschen auf die gespenstische Enge in den Bunkern?

Unterschiedlich! Mit Klaustrophobie eigentlich die allerwenigsten. Wir betonen auch die Ähnlichkeit zu klassischen Kellerräumen, gut beleuchtet, ohne Zeitschaltung in der Beleuchtung und mit einer großen Klimaanlage ausgerüstet. Die wenigsten Gäste fürchten oder gruseln sich. Ängste oder Gedanken, ob man Bunker je wieder nutzen muss, kommen dann eher aus dem Erzählten zur Geschichte seit dem Zweiten Weltkrieg und der aktuellen Entwicklung. Tatsächlich werde ich heute natürlich häufiger mal gefragt, ob für mich ein Szenario wie in der Ukraine hier vorstellbar wäre.

### Wie wurde Hamburg zur Bunker-Hauptstadt?

Als zweitgrößte Stadt Deutschlands war Hamburg in der Zeit des Zweiten Weltkriegs einer der Hauptrüstungsstandorte des Reichs,

## INTERVIEW

# „Bunkerbau? Quasi ein staatlicher Offenbarungseid“

Über Bunker und Zivilschutz in Hamburg sprach MJ-Redakteur Volker Stahl mit dem Bunker-Experten Ronald Rossig vom Verein „unter hamburg“.

unter extrem schwierigen Bedingungen gewährleisten könne. Gerner-Beuerle nennt „klare Notfallpläne“ und einen Krisenstab, der auch bei Ausfall der obligatorischen Kommunikationswege handlungsfähig sei – dank einer „redundanten Energieversorgung durch Notstromaggregate und ausreichende Treibstoffreserven für die Fahrzeugflotte“. Wichtig sei vor allem die Sicherstellung der Kommunikation mit den Mitarbeitern, Behörden und der Bevölkerung, um Anweisungen zu geben und über die aktuelle Lage zu informieren.

Und wie ist die Hamburger Wohnungswirtschaft aufgestellt? Michael Ahrens, Sprecher von Hamburgs größtem Vermieter SAGA, betont, dass das Vorhalten und Weiterentwickeln von Notfallplänen für verschiedene Anlässe Teil der Unternehmensstrategie sei und verweist auf die Energiekrise 2022: „Da hatte die SAGA einen Krisenstab mit Vertretern aller relevanten Abteilungen etabliert, der sich 360° mit möglichen Auswirkungen wie etwa größeren Strom- und Heizungsausfällen auf Bestände wie auch unsere Mieterinnen und Mieter befasste und entsprechende Ableitungen traf.“ Beispiele: eine umfassende Mieterkommunikation wie Mieterberatungen vor Ort in den Quartieren oder per Telefonhotline; konkrete Verabredungen, welche vulnerablen Gruppen im Krisenfall adäquat alternativ untergebracht werden können.

Auch auf Verbandsebene ist das Thema virulent. „Es liegt es in der Natur der Sache, dass die sozialen Ver-

mieter die veränderten Klimabedingungen und Herausforderungen des Zivilschutzes bei ihren Planungen berücksichtigen“, sagt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), zumal sich „vor einigen Jahren es sicher niemand für möglich gehalten hätte, dass wir uns erneut Gedanken über Kriegsgefahren machen müssen“. So habe der Hamburger VNW-Landesvorstand erst vor wenigen Wochen ein ausführliches Gespräch mit dem stellvertretenden Kommandeur des Landeskommandos Hamburg geführt und sich informieren lassen: „Dazu gehört, dass in Unternehmen die Verantwortlichkeiten festgelegt werden, damit klar ist, was bei einem Katastrophen- oder Kriegsfall als Erstes unternommen werden muss.“ Hinzu komme die Prüfung, inwieweit beispielsweise die Hausmeister vorbereitet sind. Ferner fordert Breitner „Bundesmittel“ ein, um Keller oder Tiefgaragen „katastrophenfest“ machen zu können.

Die Hamburger Lehrerbau Wohnungsgenossenschaft ist in Sachen Zivilschutz Vorreiter. Der aktuellen Mitgliederzeitschrift hat sie die Broschüre „KatastrophenALARM“ des BBK beigelegt. „Krisenvorsorge bedeutet nicht, mit dem Schlimmsten zu rechnen – sondern mit dem Möglichen“, begründet Vorstandsmitglied Martin Siebert die ungewöhnliche Maßnahme und gibt sich krisenfest: „Ich selbst habe übrigens inzwischen wieder ein kleines Regal im Keller mit Wasserflaschen, Kerzen, einem Kurbel-Radio und ja – auch ein paar Dosen Ravioli.“

alleine wegen der Werftindustrie. Somit war die hiesige Arbeiterschaft kriegswichtiger als die Berliner. Hamburg hatte, auf 1,6 Millionen Einwohner gerechnet, rund 1.200 Bunkerbauwerke und gut 11.000 Luftschutzkeller erhalten – das war mehr als in Berlin. Dort gab es nur 900 Bunker bei doppelt so vielen Einwohnern! Wichtig ist aber zu betonen, dass kein einziger Bunker vor dem Krieg entstand. Erst am 1. September 1939 wurden die ersten Bunker gebaut. Anfänglich war man sparsam mit der Errichtung, die Bevölkerung sollte natürlich ob des ‚Blitzkrieges‘ und der ‚Blitzsieg‘ nicht beunruhigt werden. Bunkerbau ist ja quasi ein staatlicher Offenbarungseid – ein Staat der Bunker baut, ist angreifbar und könnte besiegt werden. Das sollte die Bevölkerung auf keinen Fall denken, dies aber in den Jahren ab 1943 in Hamburg schmerzhaft erfahren.

### Ist Bunker gleich Bunker?

Wahrlich nicht, es gibt die sogenannten Luftschutztürme – Bauarten: Winkel und Zombeck – Splitterschutzbauten in Kettenbauweise, die sogenannten Röhrenbunker, Hochbunker oder Bunkerhäuser, Flaktürme und bombensichere Tiefbunker. Ab den 1970er-Jahren sprach man dann auch nicht mehr von Bunkern, die Gelder wurden in sogenannte Mehrzweckbauten investiert, Objekte mit einem hohen Nutzwert – auch in Friedenszeiten. Beispiele dafür sind U- und S-Bahn-Stationen und Tiefgaragen.

### Wie viele Anlagen sind in Hamburg heute noch nutzbar?

Das ist eine hypothetische Frage, die ich so gar nicht präzise beantworten kann. Alle Objekte, die in irgendeiner Weise noch zugänglich sind, helfen vielleicht gegen Drohnenangriffe. ABC-sicher ist nichts mehr von alledem, weder die alten Dinger aus dem Zweiten Weltkrieg noch die aus der Zivilschutzbindung entlassenen Objekte. Auch die Bauwerke, die sich noch in der Schutzbindung befinden, sind es nicht!

### Was ist beispielsweise mit den Bunkeranlagen am Hauptbahnhof, die in den 1960er-Jahren nutzbar gemacht wurden und jetzt langsam verfallen: Wären die schnell reaktivierbar?

Schnell bestimmt nicht! Alle Bunker müssten erst einmal gesichtet werden, dann müssten natürlich exakte Vorgaben über die Schutzwirkung vorhanden sein, anhand derer sich entsprechende Firmen orientieren und das Bauwerk danach ertüchtigen können. Auch müssten Gelder dafür vorhanden sein, europäisches, deutsches und kommunales Ausschreibungsrecht eingehalten und genügend Firmen gefunden werden. Wir sind in Deutschland – das dauert und dauert und dauert und dauert ...



Mit Sascha Bartz durch die

# NEUSTADT



Text: Matthias Greulich | Fotos: Bent Szameitat

Touristen-Hotspot und Dorf in der Großstadt: Die Hamburger Neustadt vereinbart die größten Gegensätze scheinbar mühelos. Während am Michel (*Foto*) die Reisebusse in langen Reihen halten, wohnen im Ledigenheim Männer in kleinen Wohnungen für wenig Geld. Und auch eine Liebesbrücke sowie den Rest eines Banksy-Graffito gibt es hier. Sascha Bartz, seit mehr als 20 Jahren Quartiersmanager des Stadtteils zwischen Elbe und Alster, weiß zu jeder Straßenecke eine Geschichte zu erzählen.

## Neustadt in Zahlen

**Einwohner:** 12.710

**Fläche:** 2,2 km<sup>2</sup>

**Bev. mit Migrationshintergrund:** 38,6%

**Wohnungen:** 7.931

**Sozialwohnungen:** 1.005

**Ø Personen pro Haushalt:** 1,5

**Ø Wohnungsgröße:** 63,0 m<sup>2</sup>

**Ø Miete (Neuabschluss):** 18,75 Euro/m<sup>2</sup>

(Quellen: Statistikamt Nord, Gymnasium Ohmoor)

# S

ascha Bartz zeigt auf eine der letzten Baulücken der Neustadt, die vor einiger Zeit geschlossen wurde. „Sehen Sie: Es gibt fast keinen Spielraum mehr, Neubauten auf leer gebliebenen Grundstücken zu schaffen“, sagt der Quartiersmanager eines Stadtteils, der vom Hafensrand bis zur Alster

reicht. In der Hand hält er einen Taschenschirm, den er in diesem Sommer schon öfter aufspannen musste. „Ich komme viel herum. Das ist mir wichtig“, berichtet der 47-Jährige. Hier am Hafentor, direkt neben der U-Bahn Landungsbrücken unterhalb von Ellpark und Stintfang, hat ein Investor Wohnungen und einen Supermarkt gebaut. „Fügt sich gut ein“, so Bartz. Als die 43 Wohnungen, darunter auch geförderter Wohnraum für pflegebedürftige Menschen, 2022 fertig wurden, endete eine 20-jährige Auseinandersetzung um diesen Bau an prominenter Stelle.

Etwa genauso lange ist Sascha Bartz, der mit uns nun in Richtung Portugiesenviertel aufbricht, Quartiersmanager der Neustadt. 2004 begann der Architekt und Stadtentwickler in einem studentischen Nebenjob, aus dem der gebürtige Hamburger eine eigene Firma gemacht hat. Bartz, Dreitagebart und Outdoor-Kapuzenjacke, wird auf unserem Rundgang einige Male von Passanten begrüßt. So auch am Eingang zur Ditmar-Koel-Straße vor der schwedischen Gustaf-Adolfs-Kirche, die Hamburger vor allem durch die stilvollen Weihnachtsmärkte kennen. „Viele, die hier zur Kirche gehen, kommen aus ganz Hamburg und Norddeutschland“, so Bartz. Auf der anderen Straßenseite

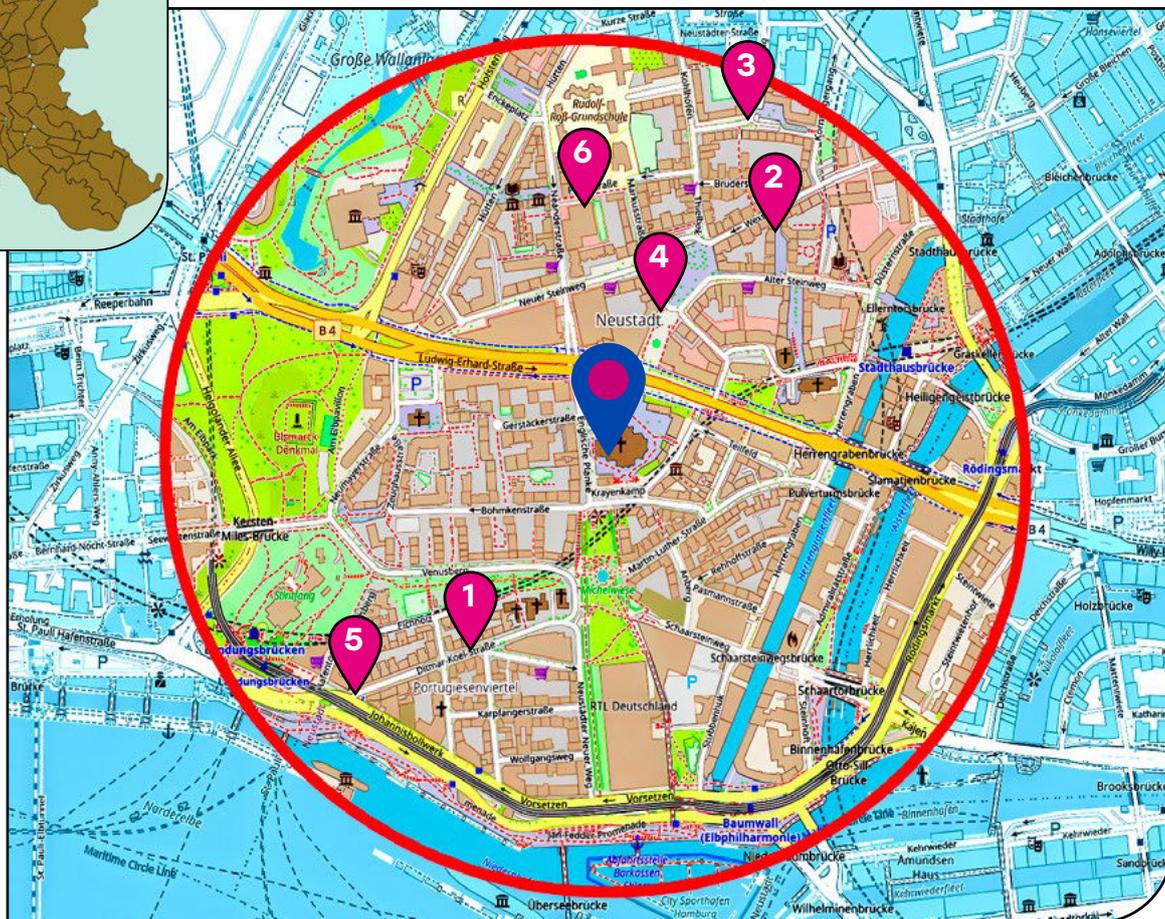
sind hier blaue Linien gemalt worden. Innerhalb der Linie dürfen Tische und Stühle stehen, daneben nicht „Das war der erste Ort in Hamburg, an dem es das gab. War zuvor ein ziemlicher Wildwuchs.“ Nun kommen Fußgänger wieder besser durch, selbst wenn vor den Restaurants, Cafés und Bars Hochbetrieb herrscht. Während neben uns durch eine Kellerluke Fisch in Kisten aus Styropor angeliefert wird, erzählt Bartz eine Geschichte erfolgreicher Einwanderung. In die damals noch günstigen Wohnungen der südlichen Neustadt zogen ab den 1960er- und 1970er-Jahren portugiesische Hafenarbeiter mit ihren Familien. Mit dem verdienten Geld eröffnete die zweite und dritte Einwanderungsgeneration gastronomische Betriebe, die heute in keinem Hamburg-Reiseführer fehlen.

Da das Gebiet Teil der Sozialen Erhaltungsverordnung ist, konnte die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen größtenteils verhindert werden. Als bunt, vielfältig und vor allem nachbarschaftlich geprägt, nimmt der Quartiersmanager das Viertel immer noch wahr. Die Mieten, sagt Sascha Bartz als wir die Treppe zum Venusberg hinaufsteigen, sind in den vergangenen Jahren dennoch kräftig nach oben geklettert. Durch die Nähe zu Hafen und Innenstadt zahlen neue Mieter fast jeden Preis auf dem angespannten Wohnungsmarkt. Zum Glück für Mietende gibt es auf dem Venusberg viel genossenschaftlichen Wohnungsbau. In den 1950er-Jahren baute die Schiffszimmerer Genossenschaft unter anderem den „Gebhardhof“. Die Backsteinbauten ersetzen einen „Arbeiterschloss“ genannten Block, der im Bombenkrieg zerstört worden war. Neben den Bauten der Genossenschaften gibt es Wohnungen privater Ver-

„Dieses Nebeneinander verschiedener Wohnformen macht die Neustadt so besonders ...“

mieter, SAGA-Gebäude und etliche Stiftswohnungen für Menschen mit wenig Geld. „Dieses Nebeneinander verschiedener Wohnformen macht die Neustadt so besonders in Hamburg.“

Etwas nordöstlich steht die Hauptkirche St. Michaelis. Eine der bekanntesten Sehenswürdigkeiten der Stadt. Um 10 und 21 Uhr spielt der Michel-Türmer auf 83 Metern Höhe für den Stadtteil. Wir blicken hinunter auf die Michelwiese mit dem leerstehenden Gruner+Jahr-



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

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

Gebäude. Der New Yorker Immobilienkonzern Tishman Speyer hat das denkmalgeschützte Haus gekauft und wollte sich schon längst in der Stadtteilkonferenz vorgestellt haben. Hat er aber noch nicht, so Bartz. „Wir sind gespannt, was dort geplant ist.“

Südöstlich des Michels, in der Rehhoffstraße 1, gibt es an der Haustür mehr als 100 Klingelschilder. Das Ledigenheim, 1913 eröffnet, ist ein Wohnhaus für ledige Männer. Als es von einem dänischen Investor gekauft wurde, drohten die Mieter ihre günstigen Wohnungen zu verlieren. Einige großartige Ehrenamtliche aus der Nachbarschaft schafften es durch private Spenden und Unterstützung der Stadt, das Ledigenheim zu erhalten. Der Investor verkaufte es an die von den Unterstützern gegründete Stiftung Ros. Als wir dem Ledigenheim einen Besuch abstatten, treffen wir Antje Block aus dem Vorstand. „Im nächsten Jahr soll das Haus saniert werden. Eine große Herausforderung“, sagt sie. Wichtig ist, dass die Bewohner während der Sanierung in ihren Wohnungen bleiben können.

Während wir an der Ludwig-Erhard-Straße länger darauf warten, dass die Ampel grünes Licht zeigt, wird uns bewusst, dass wir in der Innenstadt sind. Der Verkehrslärm wird von den umliegenden Bürobauten ansonsten gut abgeschirmt. Die Verkehrsachse sorgt dennoch für eine Trennung des Stadtteils. Ein Beispiel: Jugendliche aus dem einen Teil der Neustadt würden nur selten auf die Idee kommen, auf dem Bolzplatz der anderen Seite zu kicken.

Wir sind nun in der nördlichen Neustadt, um auf der Michaelisbrücke Richtung Fleetinsel zu schauen. Was kaum einer weiß, so Bartz: Der Großteil der Insel steht im Privateigentum. Auch ein Grund dafür, dass es auf der Fleetinsel nur wenige Veranstaltungen gibt. Dass die Michaelisbrücke inoffiziell Liebesbrücke genannt wird, verdankt sie den Vorhängeschlossern, die in Massen am Portal hängen. Ansonsten gibt es hier keine Spuren von Overtourism zu sehen. Abseits von Portugiesenviertel und Michel ist es ziemlich ruhig in der Neustadt. „Das kleine Dorf in der Großstadt“, nennt es Bartz. Für Besucher, die mehr vom Stadtteil wissen wollen, hat er den „Hummel-

Bummel“ geschaffen. Mit roter Farbe ist der Rundgang auf dem Weg markiert. „Zweimal im Jahr muss ich die Farbe erneuern.“

Bevor wir am Alten Steinweg den Cotton Club links liegen lassen, berichtet uns Bartz, dass der legendäre Jazzclub mittlerweile eine neue Leitung hat. In den 1970er-Jahren gab es rund um den Großneumarkt zahlreiche ähnliche Szenelokale. Das änderte sich um die Jahrtausendwende „von der Nachtökonomie mit Bars

Johannes Brahms, der im Gängeviertel in der Neustadt aufwuchs, ist ganz in der Nähe ein Museum gewidmet. Im Komponistenquartier gibt es einen schmalen Gang mit historischen Fotos. Links und rechts ist sowenig Platz wie im Gängeviertel, wo sich durch die katastrophalen hygienischen Zustände Krankheiten besonders schnell ausbreiteten. Für die Nationalsozialisten ein Grund, die mittelalterlichen Häuser abzureißen. Gleichzeitig wollten die Machthaber die Hochburgen von Kommunisten und Sozialisten besser kontrollieren. 1938 wurde



1. Trubel im Portugiesenviertel in der Ditmar-Koel-Straße (*oben links*);
2. Die Steinwegpassage war die erste Einkaufspassage der Stadt (*oben rechts*);
3. An der Ecke Rademacher-gang/Breiter Gang zeigt dieser Junge seinen Mors neben dem Hummel-Denkmal (*Mitte*);
4. Neben der Neustadtbude auf dem Großneumarkt findet das Neustadtfest statt (*Mitte rechts*);
5. Die schwedische Gustaf-Adolfs-Kirche steht unter Denkmalschutz (*unten links*);
6. Im Komponistenquartier ist unter anderem das Johannes-Brahms-Museum untergebracht (*unten rechts*).

und Kneipen hin zu Restaurants und inhabergeführten Läden“, so Bartz. In der engen Steinwegpassage erinnert nur noch die Dachkonstruktion an die erste Einkaufspassage der Stadt. Das Banksy-Graffito „Bomb Hugger“, das der Künstler hier 2002 an einen Betonpfeiler gesprayt hat, ist nur noch zu erahnen. Als jemand eine Flüssigkeit an der Wand entlang kippte, half auch die davor angebrachte Glasplatte nicht. Es geht nun die Wexstraße hinauf zum Großneumarkt. Rund um die Neustadtbude fand hier im August das Neustadtfest statt. Auch Stefan Gwildis, dessen Großmutter in der Rambachstraße eine Kneipe führte, trat auf und blieb nach dem Konzert zum längeren Klönschnack.

inmitten der neuen Backsteinhäuser mit dem von den Nazis bevorzugten Satteldach das Hummel-Denkmal eingeweiht. Der populäre Wasserträger diente als Identifikationsfigur. Dabei wurde nicht vergessen, einige Meter daneben die Figur eines kleinen Jungen, der seinen Mors zeigt, anzubringen.

Unser Guide muss sich nun von uns verabschieden. Er spaziert zu einem weiteren Rundgang ins benachbarte St. Pauli, wo er seit einigen Monaten Nachtbeauftragter ist. Und wer hätte das gedacht: Seinen Taschenschirm hat er in den vergangenen zwei Stunden nicht einmal gebraucht.

# Streit um ...

# ...OLYMP AN DER E



**P**aul Alauzy sitzt unter dem „Tor zur Welt“, das im Kaisersaal des Rathauses vergoldet von der Decke hängt. Das Hamburger Wappen, hell erleuchtet von den Lampen eines Kronleuchters, steht für die Weltoffenheit einer Stadt, die sich für das größte Sportereignis auf dem Globus bewerben möchte. „Wo andere in der Welt Mauern errichten und Gräben ziehen, wollen wir durch Sport Brücken bauen“, sagt Innensenator Andy Grote (SPD) über mögliche Olympische und Paralympische Spiele 2036, 2040 oder 2044 in Hamburg.

Paul Alauzy aus Paris, wo die Spiele im Sommer des Vorjahres stattfanden, erzählt eine andere Geschichte. „Olympische Spiele bringen etwas

Destruktives mit sich“, sagt der Sprecher des Bündnisses „Die andere Seite der Medaille“. Die Bürgerschaftsfraktion der Linken hatte den Aktivisten ins Rathaus eingeladen. „20.000 Menschen sind aus der Stadt vertrieben worden, weil sie das schöne Bild störten“, berichtete Alauzy. Er sprach von „sozialen Säuberungen“.

Anders als in Hamburg geplant, durfte die Bevölkerung in Paris nicht über die Olympiapläne abstimmen. 2015 war der Senat in einem Referendum überraschend gescheitert. Von geschätzten 7,4 Milliarden Euro Gesamtkosten sollte Hamburg bei ungeklärten Finanzzusagen des Bundes 1,2 Milliarden Euro tragen. Dieses Mal will die Stadt die Kosten erneut vor dem für Mai 2026 geplanten Referendum bekanntgeben. „Das Problematische an Olympischen Spielen

**Obwohl die Olympi  
le auszuric  
sind, be  
Hamburg  
das Gr**

# PIA LBE

Von Matthias Greulich



Fünf Ringe auf der Binnenalster: So könnte die Eröffnungsfeier der Olympischen Spiele in Hamburg aussehen. Visualisierung: Neuland Concerts GmbH

## e Chancen, schen Spie- hten gering wirbt sich erneut um oBevent

ist, dass die Gewinne vom Olympischen Komitee (IOC) abgezogen werden. Alle TV-Einnahmen, alle Erlöse aus Sponsoring-Verträgen werden in die Schweiz transferiert. Oft steuervergünstigt. Alles, was an Infrastrukturkosten auf die Stadt zukommt, muss die Stadt selber übernehmen“, so der aus Göttingen angereiste Sportwissenschaftler Benjamin Bendrich im Kaisersaal. Für einige Ausrichterstädte ist in Studien belegt, dass die Mieten gestiegen seien. „In Rio de Janeiro“, so Bendrich, „konnten Teile des Olympischen Dorfes jahrelang nicht vermietet werden, weil die Preise viel zu hoch waren.“ Auch in London kostete eine ehemalige Wohnung der Athleten mittlerweile mehr als eine Million Euro.

In Hamburg könne es zu solchen Entwicklungen durch Olympia nicht kommen, entgegnete Grote im NDR. „Die Spiele sind das, was wir daraus machen. Das bedeutet, dass wir eben kein ganz neues Stadtentwicklungsprojekt brauchen – weder einen Olympiapark mit ganz neuen Sportstätten noch ein Olympisches Dorf. Und an diesen Projekten macht sich ja oft das Thema Verdrängung und Mietensteigerung fest. Das wird es alles nicht geben.“ So sei das Olympische Dorf in der Science City Bahrenfeld vorgesehen, die unabhängig von den Spielen gebaut werde. 3.800 Wohnungen sind in den „Quartieren am Volkspark“ auf dem Gelände der Trabrennbahn und den östlich angrenzenden Kleingartenvereinen geplant. Vor Ort macht sich die Initiative „Bahrenfeld auf Trab“ dafür stark, die Grundstücke nur an Genossenschaften, städtische Wohnungsunternehmen und Baugemeinschaften zu vergeben. Die Bezirksversammlung Altona hat mit der Mehrheit von SPD und Grünen empfohlen, den Anteil an geförderten Wohnungen in der Science City auf 50 Prozent festzusetzen. André Stark, Sprecher der Stadtentwicklungsbehörde, geht darauf nicht ein: Es werde eine hohe Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen sowie ein großer Anteil an geförderten Wohnungen angestrebt. „Die Wohnungen in den Quartieren am Volkspark sollen daher im bewährten Hamburger Drittelmix entstehen, denn ein hoher Anteil an gefördertem Wohnungsbau sichert bezahlbaren Wohnraum – auch unabhängig von Olympischen Spielen.“

Obwohl das IOC als „Raffzahn-Organisation“ gilt, fällt der Blick auf Olympia seit den Spielen von Paris deutlich milder aus. Dort gab es im vergangenen Sommer ikonische Bilder der Wettkämpfe an den schönsten Orten der Metropole und eine beeindruckende Eröffnungsfeier zu sehen. Senator Grote lobte die Reform-Agenda des IOC, die den Ausrichter-

städten mehr Freiraum lasse. Die Kosten für Infrastruktur seien in Hamburg niedriger als 2015, als man mit dem Kleinen Grasbrook einen neuen Stadtteil entwickeln wollte. Dieses Mal seien die meisten Sportstätten bereits vorhanden, nur wenige müssten neu gebaut werden.

Wer die Kosten für das neben dem Volksparkstadion geplante Olympiastadion mit 60.000 Plätzen für die Leichtathletikwettbewerbe übernimmt, ist allerdings nicht ganz klar. Nach den Spielen soll es zu einer Fußball-Arena für den Hamburger SV umgebaut werden und Konzerte, Tagungen sowie andere Veranstaltungen für eine intensive Nutzung sorgen. Für den Senat zählt es aber nicht als Neubau. Es sei ohnehin geplant, weil der HSV sein Stadion jenseits der 2040er-Jahre so teuer sanieren müsse, dass man besser gleich ein neues baue. Im bisherigen Volksparkstadion sind die olympischen Schwimmwettbewerbe geplant. Ob es – was wenig nachhaltig wäre – nach Olympia abgerissen werden soll, ist nicht bekannt.

Der Mieterverein zu Hamburg vertritt den Standpunkt, dass mögliche Spiele tatsächlich einen nachhaltigen Nutzen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt bringen müssten. „Es darf keine Schuldenberge geben und auch keine soziale Säuberung wie in Paris. Immerhin wollen wir bis 2030 die Obdachlosigkeit in Hamburg beseitigt haben. Das müsste ja eigentlich auch im Olympia-Konzept des Senats stehen“, so der Vorsitzende Rolf Bosse.

Im Bewerbungskonzept hat Hamburg bislang die Förderung des Breitensports, die Verbesserung der Sportinfrastruktur und den Ausbau der Bewegungsförderung für Kinder in den Mittelpunkt gestellt. Jedes Kind solle möglichst früh ein kostenloses Schwimmlernangebot erhalten und am Ende der Grundschulzeit sicher schwimmen können. Bis dahin ist es noch ein weiter Weg, wenn man mit Vertretern der Sportvereine spricht. „Mindestens zwei Jahre“, so Thorsten Schlicht vom SV Osdorfer Born, „beträgt die Wartezeit für unsere Schwimmkurse, die wir gemeinsam mit dem SV Lurup anbieten. Corona hat es noch schlimmer gemacht. Die Eltern müssten ihre Kinder fast nach der Geburt anmelden, bis man irgendwann drankommt.“ Es fehlt an Bahnzeiten in öffentlichen Schwimmbädern und ausgebildeten Übungsleitenden. Der Vereinsvorsitzende aus Osdorf sagt, dass „die Informationskampagne zur Bewerbung noch nicht so richtig im Sport angekommen ist“. Für ihn ist allerdings jetzt schon klar: „Ich werde wieder für Olympia in Hamburg stimmen.“

# Neue Hamburger Miet

## Verzögerte Mangelanzeige rechtfertigt regelmäßig keine Kündigung

Ein Mieter wehrte sich erfolgreich gegen die Wohnungskündigung seiner Vermieterin. Hierfür musste er jedoch zunächst Berufung einlegen, da der Räumungsklage vom Amtsgericht Winsen noch stattgegeben worden war. Dem Mieter war unter anderem vorgeworfen worden, dass er einen Schimmelschaden innerhalb der Wohnung erst mit zeitlicher Verzögerung gegenüber der Vermieterin angezeigt hätte. Es führt jedoch nicht jede verzögerte Schadensanzeige zu einem Kündigungsrecht. Es sind vielmehr sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, um abzuwägen, inwieweit die Vermieterrechte hierdurch in erheblichem Maße beeinträchtigt worden sind. An eine sofortige Beendigung des Mietverhältnisses sind aus verfassungsrechtlichen Gründen hohe Anforderungen zu stellen. Hierbei spielen verschiedene Kriterien, wie beispielsweise die Gefahr für die Mietsache, das Mieterverschulden sowie eine Wiederholungsfahr, eine Rolle. Da hier schon unklar war, wodurch die in der Wohnung aufgetretene Schimmelpilzbildung verursacht worden war, konnte dem Mieter im Fall einer verspäteten Mangelanzeige höchstens eine Schadensvertiefung vorgeworfen werden. Eine Gefährdung der Mietsache war hierdurch nicht gegeben, sodass die hohen Anforderungen an einen Kündigungsgrund nicht erfüllt waren.

Landgericht  
Lüneburg,  
Urteil vom  
20. Juni 2025,  
6 S 21/25  
Mitgeteilt von  
Rechtsanwalt  
Lutz Witt

Eine Kündigung aufgrund einer verspäteten Anzeige von Wohnungsmängeln ist kritisch zu prüfen. Eine fristlose Beendigung des Mietverhältnisses lässt sich nicht pauschal rechtfertigen. Es kommt vielmehr auf den Einzelfall an: Gefahr für die Mietsache, Verschulden, Wiederholungsfahr und der Zweck der Ankündigung müssen berücksichtigt werden. Oft ist unklar, woraus der Schimmel entstanden ist; eine verspätete Meldung kann in der Regel Schadensausmaße beeinflussen, rechtfertigt aber nicht automatisch eine Kündigung.

## Betriebskostennachzahlung: Verspätung ist nicht automatisch Verzug

In dem vorbezeichneten Urteil hatte eine Vermieterin die Wohnungskündigung unter anderem damit begründet, dass der Mieter eine Betriebskostennachzahlung nicht beglichen hatte. Das Gericht stellte klar, dass dies nicht zwingend zu einem kündigungsrelevanten Zahlungsverzug führen müsse. Es handelt sich vielmehr um eine Abwägung im Einzelfall, wobei verschiedene Kriterien relevant sind. Maßgeblich ist zunächst die Höhe der Nachforderung. Darüber hinaus ist aber in besonderer Weise zu berücksichtigen, dass die Höhe eines Betriebskostensaldos sich nicht unmittelbar aus den mietvertraglichen Vereinbarungen, sondern erst aus einer von der Vermieterseite zu erstellenden, teilweise hochkomplexen Abrechnung ergibt. Die zugrundeliegenden Belege sind der Mieterseite zunächst unbekannt. Das berechtigt die Mietparteien zu einer kritischen Überprüfung nebst Belegeinsichtnahme und auch zu einem Widerspruch gegen die Abrechnung. Dieses Verhalten führt nicht

Das Gesetz räumt den Mietparteien Zeit für die Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung ein. Vor Ablauf der Überprüfungsfrist von zwölf Monaten nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung müssen Mietparteien keine Kündigung der Vermieterseite befürchten, wenn sie zunächst die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege einsehen möchten und daher die Nachzahlung zunächst

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



**zurückhalten. Eine sogenannte „Druckkündigung“ von der Vermieterseite hat keinen Erfolg. Grundsätzlich sollten die Mietparteien die Belegeinsichtnahme jedoch zeitnah nach Erhalt der Abrechnung einfordern, um die Angelegenheit zu klären. Es empfiehlt sich, eine Zeitdauer von 30 Tagen zu beachten, auch wenn anschließend keine gesetzliche Ausschlussfrist greift.**

dazu, dass der Vermieterseite eine Vertragsfortführung nicht zumutbar ist. Dies gilt auch dann, wenn die Mieterseite im Ergebnis einem Irrtum unterlegen ist und ein Widerspruch nicht erfolgreich sein sollte. Es kommt vielmehr auf die Stichhaltigkeit der Einwendungen gegen die Abrechnung an, wobei die Mieterseite im Zweifel auch die Belege einsehen muss. Um überhaupt Einwendungen gegen die Abrechnung vorbringen zu können, muss der Mieterseite zudem eine angemessene Überprüfungsfrist zugestanden werden. Vor deren Ablauf scheidet schon aus diesem Grund eine Kündigung aus und auch eine Abmahnung geht ins Leere. Es kommt schließlich auch auf ein eventuelles Verschulden der Mieterseite an der Unfähigkeit der Leistung der Nachzahlung an. In der Regel dürfte es entlastend wirken, wenn die Mieterseite nicht mit einer hohen Nachzahlung rechnen musste. Die Vermieterseite ist besser als die Mieterseite in der Lage, die mutmaßliche Höhe der Betriebskosten einzuschätzen und sich durch entsprechende Vorauszahlungen abzusichern.

**Landgericht  
Lüneburg,  
Urteil vom  
20. Juni 2025,  
6 S 21/25**

**Mitgeteilt von  
Rechtsanwalt  
Lutz Witt**

## Nachfragen zu einer Modernisierungsankündigung rechtfertigen keine Kündigung

**Eine Vermieterkündigung wegen Modernisierung ist oft einschüchternd. Doch Gerichte prüfen unter anderem: Wie dringend sind die Arbeiten, welche konkreten Maßnahmen sind geplant, wie stark werden Mieter beeinträchtigt, welche Nachteile entstehen bei Verzögerung? Wichtig ist zudem, ob der Vermieter die Ankündigung rechtlich korrekt gemacht hat. In vielen Fällen wird deutlich, dass eine Kündigung unzulässig ist, wenn Formalien oder Fristen nicht eingehalten wurden oder Mieterrechte verletzt wurden. Liegt eine ordnungsgemäße Ankündigung vor und die Maßnahmen sind wirklich nötig, kann eine Kündigung gerechtfertigt sein. Informieren Sie sich, lassen Sie sich beraten und prüfen Sie Ihre Optionen.**

Das Gericht hatte sich mit der Frage zu befassen, inwieweit eine Behinderung von Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen eine Kündigung des Mietvertrags durch die Vermieterseite rechtfertigt. Die Mieterin hatte die Duldung eines unter anderem angekündigten Heizungsaustauschs an mehrere Bedingungen geknüpft, die beispielsweise die Höhe von sich anschließenden Mieterhöhungen betrafen. Für die Beantwortung der Frage, inwieweit die Fortführung des Mietverhältnisses für die Vermieterin unzumutbar sei, berücksichtigte das Gericht nicht nur das Verhalten der Mieterin. Es wurde im Rahmen einer Gesamtbetrachtung auch abgewogen, inwieweit die Vermieterin ihre mietvertraglichen Rücksichtnahmepflichten verletzt hatte. Behindern Mietparteien eine von der Vermieterseite geplante Instandsetzung- oder Modernisierungsmaßnahme, indem beispielsweise der Zutritt zu der Wohnung verweigert wird, ist bei der notwendigen Prüfung der Einzelfallumstände insbesondere von Bedeutung, welche Maßnahmen konkret durchgeführt werden sollen, wie dringend die Maßnahmen sind, in welchem Maße die Mietparteien beeinträchtigt werden und welche Nachteile durch die Verzögerung entstehen. Es kommt zudem entscheidend darauf an, inwieweit der Vermieterseite Vertragsverstöße zur Last fallen. Eine Kündigung scheidet daher bereits aus, wenn die Modernisierungsankündigung nicht den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Die Kündigung der Vermieterin hatte den Mietvertrag nicht wirksam beendet, da es der Mieterin nach Ansicht des Gerichts nicht vorgeworfen werden konnte, dass sie bezüglich der Modalitäten beziehungsweise auch der Mieterhöhung mit der Vermieterin verhandeln wollte.

**Landgericht Ham-  
burg, Urteil vom  
27. März 2025,  
311 S 75/19**

**Mitgeteilt von  
Rechtsanwalt  
Lutz Witt**

# BGH

## URTEILE

### Nº. 89



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.

## Individualvereinbarung setzt nicht nur Auswahl einzelner Klauseln voraus

Die Vermieterin verweigert die Rückzahlung der Mietkaution. Der Mieterin waren zu Mietbeginn zwei Vertragsentwürfe vorgelegt worden. Der erste enthielt einen vierjährigen Kündigungsausschluss mit einer Renovierungspflicht für die Vermieterin. Der weitere Entwurf enthielt einen zweijährigen Kündigungsausschluss sowie eine um 56 Euro reduzierte Miete. Bei Ende des Mietverhältnisses und vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen war die Mieterin hiernach zu einer anteiligen Kostenübernahme verpflichtet.

Die Vermieterin ist der Auffassung, dass diese sogenannten Quotenabgeltungsklausel individuell ausgehandelt worden sei. Sie sei bereit gewesen, auf Wünsche der Mieterin einzugehen und Änderungen im Vertrag vorzunehmen. Insbesondere habe die Mieterin zwischen den verschiedenen Vertragsvarianten wählen können. Die Vorinstanzen hielten die Regelung jedoch für eine vorformulierte Vertragsregelung, die als Formulklausel von der gesetzlichen Regelung abweiche und daher unwirksam sei.

Auch der BGH erkennt hierin keine ausgehandelte Regelung, sodass es sich um eine unwirksame Formularvereinbarung handele. Eine Quotenregelung benachteilige die Mieterseite unangemessen, da eine tatsächlich entstehende Kostenbelastung nicht einschätzbar wäre. Ein „Aushandeln“ setze mehr voraus als bloßes Verhandeln oder Erläutern einer Vertragsklausel. Der Verwender müsse den wesentlichen Inhalt der einzelnen Bestimmung ernsthaft zur Disposition stellen und dem Vertragspartner eigene Gestaltungsmöglichkeiten einräumen. Vorliegend hätten keine konkreten Hinweise vorgelegen, dass die Vermieterin ihre Bereitschaft erklärt habe, den gesetzesfremden Inhalt der Klausel bezüglich der anteiligen Übernahme von Renovierungskosten ernsthaft zur Diskussion zu stellen. Lediglich die Möglichkeit der Auswahl zwischen von der Vermieterseite vorgegebenen Vertragsbedingungen reiche nicht aus. Auch eine wirksame Anpassung anderer Teile des Vertrags, wie etwa die verkürzte Mindestlaufzeit, ließe nicht darauf schließen, dass die streitige Abgeltungsklausel individuell ausgehandelt worden sei.

**Kommentar:** Mietverträge enthalten häufig Regelungen, die von gesetzlichen Bestimmungen erheblich abweichen und für die Mieterseite ungünstigere Verpflichtungen, beispielsweise bezüglich der Schönheitsreparaturen, enthalten. Diese vorformulierten Klauseln sind als Allgemeine Geschäftsbedingungen regelmäßig unwirksam. Im Urteil wird nochmals klargestellt, dass bei einer Individualabrede der Mieterseite auch eine nachweislich konkrete Einflussmöglichkeit eingeräumt sein muss. Eine Auswahl vorformulierter Regelungen beinhaltet nicht die Möglichkeit, konkrete eigenständige Veränderungen durchzusetzen.

Beschluss vom 8. April 2025 – VIII ZR 245/22

## Einwand eines gesundheitlichen Härtefalls gegen Eigenbedarfskündigung

Der Vermieter hatte wegen Eigenbedarfs gekündigt. Unter Hinweis auf erhebliche gesundheitliche Einschränkungen widersprach der Mieter der Kündigung und wies darauf hin, dass ein Umzug eine erhebliche psychische Belastung auslösen würde und legte eine psychotherapeutische Bescheinigung vor, in der eine emotionale Instabilität und Existenzängste dokumentiert waren. Neben akuten Depressionen mit Suizidgedanken würde hiernach sich sein Zustand mit hoher Wahrscheinlichkeit entscheidend verschlechtern. Eine fachärztliche Stellungnahme lag dem Widerspruch nicht bei. Nachdem das Amtsgericht die Räumungsklage für begründet hielt, bestätigte dies auch das Landgericht und kam

**Kommentar:** Bei Eigenbedarfskündigungen ist die Mieterseite nicht mehr gezwungen, den Widerspruch durch ein fachärztliches Attest zu begründen. Entscheidend ist lediglich der Inhalt und die Nachvollziehbarkeit einer

fundierten sowie umfassenden medizinischen Stellungnahme, die geeignet ist, den behaupteten Härtefall fachlich schlüssig zu begründen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass das Attest nicht lediglich formelhafte Angaben beziehungsweise pauschale Bewertungen enthält. Die Schwere der behaupteten Beeinträchtigungen ist auf den Einzelfall bezogen mit einer qualitativen medizinischen Einschätzung darzulegen.

Urteil vom 16. April 2025 –  
VIII ZR 270/22

zu dem Ergebnis, dass der Mieter die Beeinträchtigungen nicht hinreichend substantiiert dargelegt habe und bemängelte ausdrücklich, dass ein fachärztliches Attest nicht vorläge. Es fehle daher an einem nachvollziehbaren Vortrag des Mieters, in welchem Umfang sowie mit welchen Folgen sich die behauptete Depression durch einen erzwungenen Umzug noch verschlechtern würde. Dies könne lediglich mittels Vorlage eines ausführlichen fachärztlichen Attests überzeugend dargelegt werden. Auf ein nunmehr gerichtliches Sachverständigengutachten käme es daher nicht mehr an.

Der BGH hob die Landgerichtsentscheidung hingegen auf und verwies die Sache zur erneuten Prüfung dahin zurück. Ein Sachvortrag hinsichtlich einer gesundheitlichen Härte könne zwar insbesondere durch Vorlage eines fachärztlichen Attests untermauert werden. Dies sei jedoch nicht zwingend erforderlich. Vielmehr könne ebenso eine ausführliche Bewertung eines medizinisch qualifizierten Behandlers im Einzelfall ausreichend sein. Die Anforderungen an die Darlegungspflicht des Mieters hinsichtlich der gesundheitlichen Beeinträchtigungen, die nach seiner Sicht einen Umzug nicht mehr zumutbar machten, dürften nicht überzogen werden. Auch nicht-fachärztliche Stellungnahmen hätten Berücksichtigung zu finden, soweit diese inhaltlich qualifiziert und überzeugend erscheinen. Daher habe das Gericht bei Vorliegen eines jedenfalls nachvollziehbaren Einwands eines gesundheitlichen Härtefalls diesen nicht vorschnell als unbegründet zurückzuweisen. Vielmehr wäre zwecks Prüfung einer tatsächlichen Gesundheitsgefahr sodann regelmäßig ein Sachverständigengutachten einzuholen.

## Keine fristlose Kündigungsmöglichkeit wegen fehlender Bankbürgschaft

**Kommentar:** Die Entscheidung ist zu begrüßen. Nach dem Gesetz darf eine Mietkaution in drei Raten gezahlt werden. Eine fristlose Kündigung durch den Vermieter wäre deshalb nicht gerechtfertigt, wenn stattdessen eine Bankbürgschaft vereinbart ist und diese noch nicht vorliegt.

Mieter sollten aber die Bürgschaftsunterlagen gleich zu Mietbeginn übergeben. Sonst riskieren sie eine mögliche ordentliche Kündigung wegen Vertragsverstößes.

Der Mieter hatte die Wohnung im Jahr 2020 angemietet. Die im Mietvertrag vereinbarte Mietsicherheit war über eine Bankbürgschaft über 4.400 Euro zu leisten, die bei Übergabe der Wohnung vorgelegt werden sollte. Die Vermieterin übergab dem Mieter die Wohnung, ohne dass dieser die Kautionsbürgschaft erbrachte. Nachdem der Mieter trotz wiederholter Aufforderung diese nicht vorlegte, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos und hilfsweise auch ordentlich wegen der unterbliebenen Leistung der Mietsicherheit. Neben der Räumung verlangte sie auch Zahlung der rückständigen Mieten.

In den Vorinstanzen hatte die Vermieterin Erfolg. Es habe ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung vorgelegen, da der Mieter mit einer Sicherheitsleistung in Höhe einer zweifachen Monatsmiete im Rückstand gewesen sei.

Der BGH teilt diese Auffassung nicht. Ein Vermieter könne eine Kündigung wegen Nichterbringung der Mietsicherheit in Form einer Bankbürgschaft nicht auf die gesetzlichen Regelungen des Zahlungsverzugs stützen.

Diese Regelung sei nur anwendbar bei Sicherheiten in Form von Geldleistungen. Der Gesetzeswortlaut sei eindeutig auf Geldforderungen beschränkt. Auch orientiere sich die Regelung an den Voraussetzungen für eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Auch hier ginge es erkennbar um Beträge in Geldform. Schließlich sei es der Zweck, Vermietenden Schutz gegen wirtschaftliche Risiken zu bieten, soweit die Mieterseite der Verpflichtung zur Zahlung einer Kautionsleistung, die auch in dreimonatlichen Teilbeträgen erbracht werden kann, nicht nachkommt. Auch hätten Vermieter ohnehin ein Zurückbehaltungsrecht. Diese müssen die Wohnung der Mieterseite erst überlassen, bis die Bürgschaft in voller Höhe vorgelegt wird und seien daher gegenüber einem vertragsuntreuen Mieter hinreichend geschützt. Der BGH verwies die Sache zur erneuten Entscheidung an das Landgericht zurück. Es habe zu prüfen, inwieweit die Nichtleistung der Bankbürgschaft ein derart erheblicher Vertragsverstoß sei, der eine ordentliche Kündigung ermögliche. Hier sei jedoch eine umfassende Prüfung unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls vorzunehmen.

Urteil vom 14. Mai 2025 –  
VIII ZR 256/23

# „ICH WÜRD KEINE WOHNUNG...



Modernes Wohnen: Blick vom Balkon eines Apartments in Mitte Altona.

**MEH  
ÄUSSCHLAG**  
Von Christopher von Savigny

Foto: v. Savigny

**D**ie Schlange vor der Wohnung in dem 1980er-Jahre-Klinkerbau unweit des Alma-Wartenberg-Platzes in Ottensen reicht vom zweiten Stock durchs Treppenhaus bis auf die Straße hinaus. Schätzungsweise hundert Menschen haben sich eingereiht, um eine Rarität auf dem Hamburger Mietmarkt zu besichtigen: drei Zimmer, 78 Quadratmeter, neue Tapeten, neues Laminat, Einbauküche, Balkon – und das alles zusammen für knapp unter 1.000 Euro kalt.

In Kleingruppen werden Interessenten durch die Wohnung geschleust, eine Vermittlerin sammelt „Bewerbungsmappen“ ein. „Bis Freitag“, also in spätestens zwei Tagen, wolle der Vermieter sich entschieden haben, ruft die Frau mit dem Mappenstapel, während sie die Gruppe wieder nach draußen schickt. Schneller bitte – Zeit ist schließlich Geld!

Zurzeit erinnert jede Suche nach einer auch nur halbwegs bezahlbaren Mietwohnung in Hamburg an einen Hürdenlauf, für den man einen extrem langen Atem braucht. Seit drei Monaten sei sie auf der Suche, berichtet Sanja (19), eine Schulabgängerin aus Köln, die mit einer Freundin eine Zweier-WG gründen will. Absolute Schallgrenze: 700 Euro pro Person warm. Gerne auch weniger. Denn: „700 Euro täten schon sehr weh“, meint die künftige Studentin. Enttäuschend: Nur zu drei Besichtigungen seien die beiden während des gesamten Zeitraums überhaupt eingeladen worden. Trotz Bewerbung mit Foto und Elternbürgschaft. „Die Traumwohnung zum Traumpreis ist einfach unrealistisch“, meint Sanja. „Ich würde zurzeit kein Angebot ausschlagen.“

Schätzungsweise 90 Prozent der Wohnungssuchenden an diesem Tag sind unter 40 Jahre alt, die meisten sogar unter 30. Emilie (26), Qualitätsmanagerin,

**Wie es j  
ergeh  
Hambur  
Suche  
eigen  
Wän**

und Janis (26), Heilerziehungspfleger, verdienen beide schon recht gut – haben aber dennoch keinen Erfolg. Auch sie suchen schon seit Monaten. „Manchmal bin ich schon kurz vor dem Aufgeben“, sagt Emilie und lacht gleichzeitig, weil Aufgeben einfach keine Option sein dürfe. Trotzdem: „Das ständige Warten und Hoffen und dann doch wieder klein beigegeben zu müssen, ist das Schlimmste. Das geht echt auf die Psyche!“, meint sie.

Die Gründe für die Wohnungsmisere sind vielfältig. Einer davon lautet: Es wird einfach zu wenig gebaut. So hatte etwa die vergangene Ampelkoalition angekündigt, 400.000 Wohnungen jährlich fertigstellen zu wollen – ohne dass dies jemals gelungen wäre. 2022 und 2023 wurden laut Angaben des Bundesbauministeriums bundesweit knapp 300.000 Wohnungen erstellt. Für 2024 – endgültige Angaben liegen noch nicht vor – prognostizierte der Zentralverband Deutsches Baugewerbe nur noch 220.000 bis 230.000 Wohnungen. Als Ursache dafür wurden gestiegene Baukosten, hohe Zinsen für Immobilienkredite und der Fachkräftemangel genannt.

Hamburg hatte seinen Tiefpunkt im Jahr 2023, als anstatt der vom Senat anvisierten 10.000 Wohnungen nur etwa 6.000 gebaut wurden – sozusagen eine Nachwirkung der gerade ausklingenden Coronapandemie und mitten hinein in die vom Ukraine-Krieg verursachte Wirtschaftskrise. Doch mit mehr als 8.300 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 sieht der Senat inzwischen wieder einen deutlichen Silberstreif am Horizont. Der sogenannte Hamburg-Standard – in Wilhelmsburg läuft ein Modellprojekt – soll zudem schnelleres und billigeres Bauen mit weniger bürokratischen Auflagen ermöglichen.

Dennoch fehlt es weiterhin an allen Ecken und Enden an Wohnraum, insbesondere bei den Sozialwohnungen. Ihre Anzahl ist laut Untersuchungen in den vergangenen 15 Jahren deutschlandweit um rund 50 Prozent geschrumpft. Ein Trend zur Besserung sei nicht abzusehen – laut Institut der Deutschen Wirtschaft werden jährlich weitere 40.000 geförderte Wohnungen aus dem Bestand fallen. Sie werden nur zum Teil ersetzt.

Zurück auf die Straße: In Mitte Altona ist eine kleine, aber dafür topmoderne Wohnung zu vermieten. 46 Quadratmeter, zwei Zimmer, Parkettboden, Fußbodenheizung, Badewanne, Westbalkon – was will man mehr? 869 Euro kalt möchte das Maklerunternehmen dafür haben, zuzüglich Vermittlungsgebühren natürlich. „Guter Preis!“ heißt es auf der Webseite immoscout24.de unter der Anzeige. 19 Euro Miete pro Quadratmeter! Weshalb das ein „guter Preis“ sein soll, ist rätselhaft.

Dennoch sind rund 50 Interessenten zur Besichtigung gekommen. Der Termin ist schnell erledigt. „Passen Sie auf, dass Sie mit Ihren Taschen nicht an die Wände kommen“, sagt der Vertreter der Maklerfirma. Am Ende verteilt er Interessentenbögen, auf denen unter anderem nach Beruf, Monatsgehalt und möglichen Schufa-Einträgen gefragt wird. „Wann können Sie einziehen? September?“, fragt der Vermittler eine junge Bewerberin. Als sie nickt, schiebt er ein „Geht auch August?“ hinterher, obwohl der August bereits begonnen hat. „Jederzeit“, sagt die junge Frau schnell – wie fast alle hier. Am Einzugsdatum soll es schließlich nicht scheitern.

Unten vor der Haustür müssen Jule (26) aus Hamburg und Lennart (27) aus Lübeck erst einmal durchatmen. „Keine Ahnung, ob wir genommen werden“, zuckt Jule mit den Achseln. Dabei scheinen ihre Chancen zumindest auf dem Papier gar nicht so schlecht zu stehen: Sie hat eine feste Anstellung als wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Uni Hamburg, er macht gerade seinen Meister in einem Handwerksberuf – am Geld sollte es also nicht scheitern. „Das persönliche Gespräch mit dem Vermieter finde ich wichtig“, meint Lennart. Einen bleibenden Eindruck zu hinterlassen – das sei es, was zähle.

Um dem drohenden Mietwucher Einhalt zu gebieten, hatte die Bundesregierung vor zehn Jahren das Instrument der Mietpreisbremse eingeführt. Betroffen sind Gebiete mit besonders „angespanntem Wohnungsmarkt“. In Hamburg entspricht dies dem gesamten Stadtgebiet. Geltungsdauer: vorerst bis Ende 2025. Die Mietpreisbremse besagt, dass die Miete für eine neu bezogene Wohnung höchstens zehn Prozent über der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ liegen darf. Allerdings gelten Ausnahmen für Neubauten sowie frisch sanierte Wohnungen. Zudem tricksen etliche Vermieter, indem sie „Möblierungszuschläge“ verlangen, ohne diese genauer auszuweisen.

Der Mieterverein zu Hamburg hatte kürzlich eine Auswertung der entsprechenden Beratungsanfragen zwischen Ende 2022 und Anfang 2025 vorgenommen. Ergebnis: In 93 Prozent der Fälle gab es Verstöße gegen die Mietpreisbremse, insgesamt hatten die betroffenen Mieter in diesem Zeitraum rund 805.000 Euro zu viel Miete gezahlt. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins, spricht von der Spitze eines Eisbergs. „Wir brauchen die Mietpreisbremse dringender denn je“, betont der Chef von Hamburgs größter Mieterorganisation. „Und sie muss gemäß unseren Forderungen entfristet, bußgeldbewehrt und um ihre vielen Ausnahmen bereinigt werden.“



**emandem  
t, der in  
g auf der  
nach den  
en vier  
den ist**

# EXPERTIN FÜRS WOHNEN

Dr. Kirsten David,  
Architektin

Von Volker Stahl

Kirsten David ist nicht nur das neue Gesicht im Vorstand des Mietervereins zu Hamburg, sie bringt als Architektin, Hochschullehrerin und Immobilienexpertin auch reichlich Expertise mit.

Nicht erst die Arbeit für ihre Dissertation mit dem etwas sperrig klingenden Titel „Funktionales Kostensplitting zur Ermittlung von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen. Eine Handlungsempfehlung auf Basis theoretischer und empirischer Untersuchungen“ brachte sie in Kontakt mit dem Mieterverein, wo sie im Frühjahr als Beisitzerin in den Vorstand gewählt wurde: „Ich war schon ab 2009 als Sachverständige für den Mieterverein tätig. Bis 2018 habe ich sowohl Ursachen für Bauschäden als auch erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen und -kosten eingeschätzt.“ Seitdem sei sie mit den Bedürfnissen und Sorgen von Mieterinnen und Mietern bestens vertraut.

Ihre Expertise rund um das Wohnen und das Sanieren von Gebäuden ist hilfreich – zumal sich nicht nur die Mietvertragsparteien, sondern auch die politischen Parteien oft wegen der Immobilien uneins sind. Dabei sind Fragen des Bedarfs nach weiteren Wohnungen und deren Kosten zu klären, gestritten wird aber auch über geeignete Standards für Neubau- und Bestandsmaßnahmen und Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen. „Diese Spannungsfelder zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung, die übrigens nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische und soziale Ziele verfolgt, zu versachlichen ist mir ein Anliegen“, sagt Kirsten David.

Dass die 49-Jährige dabei um konstruktive Lösungen bemüht ist, zeigt ihre Doktorarbeit. Das von ihr entwickelte „Funktionale Kostensplitting“ soll Mietern und Vermietern helfen, bei energetischen Modernisierungen nachhaltige Entscheidungen im Sinne beider Mietvertragsparteien zu treffen. Wie das funktioniert, erklärt David so: „Es koppelt den Betrag der Mieterhöhung an den Modernisierungserfolg. Werden einzelne Aufgaben oder Funktionen des modernisierten Bauteils durch die bauliche Maßnahme lediglich repariert, so darf das nicht zu einer Mieterhöhung führen.“

Gibt es zum Beispiel nach einer energetischen Modernisierung in einer Wohnung keine Schimmelp Probleme mehr, so wurde die Funktion des Feuchtigkeitsschutzes der Wand wiederhergestellt. Doch das hätte der Vermieter ohnehin im Rahmen seiner Instandhaltungspflicht vornehmen müssen – also muss er die Kosten übernehmen. Werden jedoch durch energetische Modernisierungen einzelne Funktionen verbessert, entstehen für Mieter zum Beispiel durch Energieeinsparung dauerhafte

Vorteile. In diesem Fall kann die Miete anteilig erhöht werden. „Das Funktionale Kostensplitting hilft, Streitigkeiten rund um energetische Maßnahmen zu versachlichen und zu lösen“, so David.

Kirsten David wurde in Bad Segeberg geboren, ist verheiratet und hat zwei Kinder. Heute lebt sie in Hamburg im Bezirk Hamburg-Nord. In der Hansestadt hat sie auch studiert: 2006 schloss sie das Architekturstudium mit den Schwerpunkten Städtebau, Stadterneuerung und Architektursoziologie an der Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW) ab und wurde 2019 an der HafenCity Universität (HCU) zur Doktorin der Ingenieurwissenschaften promoviert. Prädikat: summa cum laude (auf Deutsch: mit höchstem Lob)! Nach jahrelanger freiberuflicher Tätigkeit arbeitete sie als Referentin im Themenfeld „Mietverwaltung und Bestandsmanagement“. Parallel schuf sie sich an der HCU als wissenschaftliche Mitarbeiterin ein weiteres Standbein. Seit 2021 forscht und lehrt sie an der Universität Bielefeld zu Zielkonflikten in der nachhaltigen Wohnungsbau-bestandsentwicklung und beschäftigt sich dort mit KI-gestützten Entscheidungsprozessen bei energetischen Modernisierungen.

Ehrenamtlich engagiert sie sich bei den Scientists for Future und im Umweltschutz. Wenn es ihre knappe Zeit erlaubt, singt sie „wahnsinnig gern im Chor Chorage“, geht Spazieren oder fährt Rad. Zuletzt hat sie von Doris Dörrie das Buch „Wohnen“ gelesen. Das Thema scheint sie nicht loszulassen.

Illustration: Scherer



# SCHWITZEN ABER MIT PLAN

Von  
Reinhard  
Schwarz

Foto: Schwarz

Mit einer ausgeklügelten Informationsstrategie will der Senat zivilgesellschaftliche Gruppen bei Hitzeereignissen einbinden.

„Der nächste Winter kommt bestimmt“ – diese Werbung aus den 1960er-Jahren malte einst das Schreckgespenst eisiger Monate zwischen November und März an die Wand. Die Zeiten haben sich geändert. Mittlerweile werden nicht mehr frostige Winter gefürchtet, sondern glühend heiße Sommer. Temperaturen von bis zu 40 Grad sind selbst im Norden keine Seltenheit mehr. Politik und Verwaltung stehen unter Druck, müssen Handlungsfähigkeit demonstrieren. Die SPD-geführte Sozialbehörde hat ein Konzept vorgelegt, das vergleichbar einer abgestuften Reaktion schnell vor Hitzeereignissen warnen soll. Eingebunden werden demzufolge zivile oder halbstaatliche Akteure wie Deutsches Rotes Kreuz, Technisches Hilfswerk sowie andere Gruppen und Organisationen wie etwa Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen.

Die Lage sei ernst, geben die Autoren des 179-seitigen Hitzeaktionsplans (HAP) zu bedenken: In den kommenden Jahren sei „in Deutschland mit einer Zunahme von extrem heißen Sommern zu rechnen, wie sie bereits in den Jahren 2003, 2018, 2019 und 2022 zu beobachten waren“. Für „Maßnahmen wie Begrünung und Entsiegelung“ von Flächen sei die federführende Sozialbehörde jedoch nicht zuständig. Dies sei Aufgabe der Umweltbehörde. Die Autoren des HAP hatten sich vielmehr Gedanken gemacht, wie möglichst viele Gruppen der Gesellschaft schnellstens erreicht werden können, um Maßnahmen zu ergreifen.

Als gefährdet („vulnerabel“) gelten unter anderem Menschen mit Vorerkrankungen sowie Schwangere, Wohnungs- und Obdachlose oder Drogenabhängige. Besondere Sorge bereite die „hitzebedingte Übersterblichkeit“, von der vor allem ältere und sehr alte Menschen betroffen seien. Auch Beschäftigte im Baugewerbe oder im Garten- und Landschaftsbau seien von Hitze betroffen. Als Kernstück des Konzepts gilt die „Kommunikationskaskade“: „Kommunikationskaskaden stellen sicher, dass Information gezielt, einheitlich und schnell innerhalb und außerhalb eines vorab definierten Bereichs weitergegeben und verbreitet werden.“

Doch der beschriebene Wasserfall der Behörde bringt den Betroffenen bislang wenig. Man habe sie bisher nicht in die „Kommunikationskaskade“ des HAP eingebunden,

stellte Sybille Arendt von der Obdachlosenzeitung *Hinz&Kunzt* auf Anfrage fest. Es mangle zudem immer noch an „öffentlich zugänglichen Trinkwasserstellen“, so Arendt. „50 neue Spender sollten es nach Meinung von Fachleuten mindestens sein.“ Auch kühle „Schutz- und Aufenthaltsräume“ seien nötig. Der Sozialverband Deutschland (SoVD) fordert ebenfalls „mindestens 50 neue Wasserspender“ in der Stadt, so der Vorsitzende des Hamburger Verbands, Klaus Wicher: „Trinkwasser ist ein Menschenrecht, besonders in Zeiten zunehmender Hitzewellen. Andere Städte wie Berlin und Wien sind hier deutlich weiter.“

Der SoVD  
fordert  
mindestens  
**50**  
neue Wasser-  
spender in  
der Stadt

Die CDU-Opposition kritisiert den HAP als unzureichend. Der Hitzeaktionsplan sei „inhaltlich vage, strukturell unverbindlich und in der Umsetzung weitgehend folgenlos“, rügt Sandro Kappe, Sprecher für Umwelt und Klima der CDU-Bürgerschaftsfraktion. „Statt konkreter Schutzmaßnahmen liegt bislang vor allem eine lose Kommunikationsstrategie vor.“ Städte wie Mannheim mit „einem der bundesweit fortschrittlichsten Hitzeaktionspläne“ seien da wesentlich weiter. Kappes Resümee: „Hamburg hinkt hinterher.“

Auch der Linksfraktion ist das Konzept aus der Sozialbehörde „zu vage, zu freiwillig und zu unverbindlich“: „Es wird viel beschrieben, aber wenig verbindlich geregelt. Statt klare Zuständigkeiten und Standards zu schaffen, setzt der Senat auf Empfehlungen und das Engagement Dritter. Das reicht angesichts der zunehmenden Hitzewellen nicht aus.“

Der Koalitionspartner hält den Hitzeaktionsplan hingegen „für einen wichtigen Erfolg“, so Philipp Wenzel, stellvertretender Pressesprecher von Die Grünen in der Bürgerschaft. „Besonders der umfassende Beteiligungsprozess mit relevanten Akteuren aus Verwaltung, Zivilgesellschaft und Fachpraxis stärkt die Umsetzbarkeit und die Akzeptanz der Maßnahmen.“ Und als hätten die Verfasser der Studie die Kritik an ihrer Strategie schon vorhergesehen, betonen sie, dass ihr Konzept des Hitzeaktionsplans keineswegs auf ewig festgeschrieben sei, sondern „ein im Zeitverlauf (sich) entwickelndes und lernendes Planungsinstrument“.

# Altona-Nord wird Förderungs- gebiet

Von  
Reinhard  
Schwarz



Foto: Scheerer

Jeden Nachmittag ist Rushhour vor der Neuen Flora an der Stresemannstraße.

Wer die vielbefahrene Stresemannstraße unfallfrei überquert hat und in die Oelkersallee einbiegt, wähnt sich unvermittelt in einer fast kleinstädtischen Idylle: Zugewachsene Vorgärten säumen den Fußweg, stille Hinterhöfe gibt es zu entdecken. Wir befinden uns in Altona-Nord, einem Stadtteil zwischen Altona-Altstadt und Eimsbüttel, zwischen Max-Brauer-Allee, Fruchttalallee und Kieler Straße.

Altona-Nord wirkt nicht so, als gebe es hier gravierende Probleme. Hier stehen noch viele alte Häuser aus der Zeit um 1900, die Vorgärten wirken gepflegt. Doch es gibt auch Schattenseiten: Mehrere Hauptverkehrsadern durchschneiden den Stadtteil. Das Holstenareal liegt seit Jahren brach, am Bahnhof Holstenstraße gibt es seit geraumer Zeit Probleme mit der Drogenszene. Die Bezirksversammlung Altona hat kürzlich auf Antrag von SPD und Grünen einen Beschluss gefasst, demzufolge Altona-Nord 2026 zum RISE-Gebiet erklärt wird.

Gemeint ist damit das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE), das zur Anwendung kommt, wenn es in einem Gebiet gravierende Defizite gibt. Gemeint ist mit dem Rahmenprogramm, dass der Senat bestimmte Projekte fördert, die nicht aus dem Haushalt des Bezirks bezahlt werden müssen. Doch was soll eigentlich gefördert werden? Genannt werden bestimmte „Handlungsfelder“ wie etwa: städtebauliche Strukturen, Sport und Bewegung, Kultur im Stadtteil, Wohnumfeld und öffentlicher Raum, Mobilität, Soziales/Inklusion und einiges mehr.

Defizite sind zumindest auf den ersten Blick nicht sichtbar, bettelnde und betrunkene Menschen wie an der Ottenser Hauptstraße sieht man hier kaum. Doch der erste Blick täuscht. Patrick Müller-Constantin von der SPD-Bezirksfraktion will besonders den „Bereich zwischen Campusschule, Alsenplatz, Waidmannstraße und Eckernförder Straße“ unterstützen. Mit „Campusschule“ ist der „Campus Kieler Straße“ gemeint, eine Stadtteilschule mit gymnasialem Zweig. Der Grünen-Bezirksfraktion sind vor allem „die Themen im nördlichen Teil“ wichtig: „Verkehr und Mobilität, soziale

Angebote und Klimaschutz; im südlichen Bereich nahe dem Holstenbahnhof stehen Sicherheit und Kriminalität sowie das Stadtbild im Vordergrund.“

Das Förderprogramm böte „die Möglichkeit, die soziale Infrastruktur und damit auch die Lebensqualität der Bewohner:innen des Stadtteils Altona-Nord zu verbessern“, betont Andrea Benkert von der Linksfraktion. Vor allem sollten „auch die Bewohnerinnen und Bewohner selbst in die Erarbeitung von Maßnahmen einbezogen und nach ihren Bedürfnissen und Wünschen befragt werden“.

Kleine Umfrage vor Ort. Anwohner Reimund Seigies (71) hat vor allem den „Platz ohne Namen“ im Blick, eine gepflasterte verkehrsberuhigte Fläche nahe der Kieler Straße: „Schön wäre hier eine Boule-Bahn oder ein Café. Und eine Umgestaltung wäre nötig, damit es dort nicht so tot aussieht.“ Auch Michael Sch. (55), der seinen vollen Namen nicht nennen will, spricht sich für eine Belebung des Platzes aus. Er wünscht sich für den Bereich „ein Restaurant oder ein zentrales Café, wo es auch kleine Speisen gibt“. Die Wirtin vom nahe gelegenen „Astra-Stübchen“ in der Straße Ophagen kann sich erinnern, „dass hier früher mal alles voller Leben war: Es gab eine Schlachtereie, einen Imbiss, einen Fischladen, einen kleinen Spar-Laden und einen Kiosk“. Der nahe gelegene Spielplatz müsste mal aufgehübscht werden, so die Wirtin: „Der ist doch recht eintönig.“

Ortswechsel: Der Bertha-von-Suttner-Park, nahe der Max-Brauer-Allee, gilt als Drogen-Hotspot. Doch an diesem Nachmittag unterhalten sich lediglich zwei Anwohner auf der Wiese mit ihren Hunden. Die Ruhe trüge, betonen die Hundehalter. Mit Anbruch der Dunkelheit kämen die Drogenkurier auf Fahrrädern vorbei, um ihre „Kunden“ zu beliefern. Dabei komme es immer wieder zu lautstarken Auseinandersetzungen. Viele Anwohnerinnen würden sich nach Einbruch der Dunkelheit nicht mehr raus trauen, sagen die Hundehalter. Sie wünschen sich, „dass die Polizei sich mal häufiger blicken lässt“. Aber es klingt, als glaubten sie selbst nicht so recht daran.

# WOHNEN AN DER KNASTMAUER

Auf einem Teil der weltberühmten Justizvollzugsanstalt „Santa Fu“ ist die Erstellung von Wohnraum angedacht.

Von Volker Stahl

Ein Areal mit „Tradition“: Ende des 19. Jahrhunderts wurde in den heutigen Stadtteilen Fuhlsbüttel und Ohlsdorf ein 2000 Jahre altes Gräberfeld entdeckt, seit 1869 befand sich dort eine „Korrektionsanstalt“. Arbeit in der Landwirtschaft sollte auf 200 „liederliche Personen“, Bettler oder Zuhälter, „bessernd, erziehend und sittlich reinigend einwirken“.

Vor 150 Jahren befanden die Stadtväter, der abgelegene Ort sei ideal für den Bau eines „Centralgefängnisses“. 1875 begannen die Arbeiten. Am 16. August 1879 wurde das später sogenannte „Haus I“ eingeweiht. Auf 80.000 Quadratmetern entstand am Suhrenkamp eine eigene Stadt für Straftäter mit Kirche und Krankenhaus. Außerhalb der fünf Meter hohen Mauer wurden bereits seit 1869 bis 1906 Dienstwohnungen für das Wachpersonal errichtet, sogenannte Wärterhäuser, die heute – wie die historische Gefängnismauer und der Großteil der Gebäude innerhalb der Justizvollzugsanstalt – unter Denkmalschutz stehen. 1891 kam ein Gefängnis für Frauen hinzu (Haus IV), 1892 eines für Jugendliche (Haus III). 726 Männer wurden in dem von 1901 bis 1906 errichteten Haus II untergebracht.

Unter den rund 1.400 Häftlingen bildeten um 1906 Arbeiter und Seeleute mit 40 Prozent die größte Gruppe. 22 Prozent waren Handwerker, elf Prozent waren Land- oder Gastwirte, weitere elf Prozent Kaufleute gewesen und vier Prozent hatten als Diensthilfen gearbeitet, bevor sie kriminell wurden. Die Zahlen hatte Georg Gennat erhoben, der 18 Jahre lang bis 1912 Direktor des Gefängnisses war. Von 1933 bis 1945 diente das Haus I als „Polizeigefängnis“ und war Teil des Konzentrationslagers Fuhlsbüttel

(„KoLaFu“), wo die Nationalsozialisten vor allem politische Gefangene und Widerstandskämpfer wie die Mitglieder des Hamburger Zweigs der Weißen Rose einkerkerterten und oft zu Tode misshandelten.

Der heute über die Grenzen Hamburgs hinaus bekannte Spitzname „Santa Fu“ entstand erst spät. Er geht zurück auf die behördeninterne Abkürzung „St. Fu“, die von der Presse aufgegriffen wurde, als sie seit den 1970er-Jahren über spektakuläre Fluchten unter Schlagzeilen wie „Santa Fu und raus bist du“ berichtete. Doch entwichene Gefangene gab es bereits vorher. Von 1921 bis 1923 waren es 371.

Nun soll die Justizvollzugsanstalt nicht nur modernisiert, sondern teilweise auch umgewidmet werden. Die denkmalgeschützten Haftgebäude Haus I und Haus III der Justizvollzugsanstalt (JVA) Fuhlsbüttel werden aus dem Gefängnisareal ausgegliedert und einer neuen Nutzung zugeführt. Im Mai war der offizielle Baustart für das Projekt „Standortentwicklung Fuhlsbüttel“.

„Im Zuge der Umstrukturierung entstehen in der Justizvollzugsanstalt Fuhlsbüttel ein neues Schul- und Ausbildungsgebäude sowie ein neues Verwaltungsgebäude. Zudem werden nicht mehr benötigte Gebäude der Justizvollzugsanstalt abgerissen“, vermeldet die Behörde für Justiz und Verbraucherschutz. Was auf den frei werdenden Flächen entstehen soll, ist noch offen. Derzeit prüft die Behörde verschiedene Nachnutzungsmöglichkeiten – von Wohnraum, Hotelnutzung, Coworking-Spaces, Gastronomiebetrieb bis hin zu studentischem Wohnen. Lernen mit Blick auf die Knastmauer dürfte nicht nur angehende Kriminologen begeistern.

Im direkten Umfeld der JVA ist bereits einiges passiert: Die Wärterhäuser westlich des Gefängnisses in der Nesselstraße wurden von der Eigentümerin SAGA saniert und wieder vollständig vermietet. „Gemeinsam mit den Neubauten ‚Am Weißen Berge‘ bilden sie ein gelungenes, neues Wohnquartier“, lobt der Denkmalverein auf seiner Website. Außerdem wurde der Verkauf der Wärterhäuser Am Hasenberge und am Suhrenkamp beschlossen. Im Oktober 2021 übernahm die SAGA die Gebäude von der Justizbehörde und begann mit den Sicherungsarbeiten an Fassaden und Fenstern sowie auf den Grundstücken.

Santa Fu



# Stimmen Sie

## für den Zukunftsentscheid

Helfen Sie am 12. Oktober mit, dass Hamburg bis 2040 klimaneutral wird!

Vielleicht lag der Brief schon im Postkasten: Am 12. Oktober sind alle wahlberechtigten Hamburgerinnen und Hamburger dazu aufgerufen, über den Zukunftsentscheid abzustimmen. Warum schreibe ich darüber? Weil der Mieterverein den Zukunftsentscheid unterstützt! Wir wollen erreichen, dass Hamburg seine Klimaziele stringenter und transparenter verfolgt und schon 2040 erreicht. Das ist wichtig, weil wir sehen, wie wenig im Moment passiert und wollen, dass die Kosten nicht aus dem Ruder laufen.

Dass es viel Geld kostet, Hamburg klimaneutral zu machen, ist klar. Allein für den Wohngebäudesektor ist von fast 20 Milliarden Euro die Rede. Weil darüber hinaus auch ein großer Instandsetzungstau besteht, müssen Wohnungsunternehmen und private Gebäudeeigentümer weitere 20 Milliarden in die Hand nehmen, um die Gesamtmaßnahmen umzusetzen.

Wir wollen, dass diese Investitionen sozialverträglich bleiben. Das bedeutet: Mietsteigerungen dürfen nur dann kommen, wenn sie von den Haushalten bewältigt werden können. Das ist möglich. Schon jetzt schützt das Gesetz vor zu starkem Mietanstieg. Aber es ist mühsam, sich gegen eine unangemessene Mieterhöhung zur Wehr zu setzen. Der Zukunftsentscheid will erreichen, dass klare Regeln aufgestellt werden, wann die Miete wie sehr steigen darf wegen einer Modernisierung und dass diese Regeln auch überwacht werden. Gleichzeitig soll Hamburg einen verbindlichen Fahrplan entwickeln und dessen Einhaltung auch sicherstellen.

Der Zukunftsentscheid wird von einem Verband der Wohnungswirtschaft abgelehnt. Dessen Hauptargument lautet, dass die Mietsteigerungen größer würden, wenn die Baumaßnahmen früher umgesetzt werden müssten. Das verstehe ich nicht. Allein durch die Inflation werden Baustoffe und Arbeitskräfte jedes Jahr teurer, also sinken die Modernisierungskosten, je eher sie entstehen. Außerdem gibt es neben dem individuellen Härtefall die absolute Grenze der Mieterhöhung. Sie liegt bei drei Euro je Quadratmeter, wenn die Miete vorher über sieben Euro lag, sonst bei zwei Euro. Wer sein Projekt fördern lässt, darf ohnehin nur deutlich weniger auf die Miete aufschlagen.

Das alles ist dem Verband bekannt. Dennoch macht er mit der Drohung höherer Mieten Stimmung. Und legt keinen eigenen Plan vor, der Klimaschutz und Mieterschutz unter einen Hut bringt. Das ist nicht seriös! Wie soll bei einer aktuellen Modernisierungsrate von 0,6 Prozent der Gebäudebestand jemals klimaneutral werden? Gebraucht werden Raten jenseits der 1,6 Prozent. Das setzt voraus, dass diejenigen aktiv werden, denen die Gebäude gehören. Mit dem Zukunftsentscheid werden entsprechende Anreize gesetzt. Ich bin zuversichtlich, dass die Mehrheit der Vermietenden das auch so sieht.

Wie ernst die Folgen des Klimawandels sind, zeigen überflutete Keller, verwüstete Landstriche und von Tornados abgedeckte Häuser. Wir müssen etwas dagegen tun. Stimmen wir für den Zukunftsentscheid!

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.

# MIETERTAG

## fordert Kurswechsel

Rund 400 Delegierte aus dem gesamten Bundesgebiet kamen Ende Juni in Rostock-Warnemünde zum 71. Deutschen Mietertag zusammen – der wichtigsten wohnungspolitischen Konferenz des Jahres. Sie stimmten über mehr als 70 Anträge ab und forderten einen Kurswechsel in der Wohnungspolitik. Im Zentrum standen dabei die sofortige Einführung eines bundesweiten Mietenstopps, die Ausweitung und Verschärfung der Mietpreisbremse sowie ein klares Bekenntnis zu dauerhaft gebundenem sozialen Wohnraum. Der Mieterverein zu Hamburg war mit knapp 20 Delegierten vertreten.

Gleich zum Auftakt des Mietertags hob der scheidende Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, in seiner Eröffnungsrede das 125-jährige Bestehen des Mieterbundes hervor. Er blickte auf die lange Geschichte der Mieterbewegung zurück und machte zugleich deutlich, dass die aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen mehr denn je entschlossenes Handeln erfordern.

Tatsächlich verdeutlichte die Stimmung im Plenum die Dringlichkeit: Die Mieten steigen, es fehlt an bezahlbarem Wohnraum und viele Menschen haben große Sorge, ihre Wohnung zu verlieren. Als politischer Höhepunkt wurde am Freitag der Leitantrag mit großer Mehrheit beschlossen – ein 13-seitiges Forderungspapier mit klaren Zielen: Der DMB verlangt unter anderem 100.000 neue dauerhaft gebundene Sozialwohnungen pro Jahr sowie 12,5 Milliarden Euro an staatlicher Förderung – jenseits der Schuldenbremse. „Bezahlbares Wohnen muss endlich Priorität haben“, heißt es im Text.

Prominente Gäste stärkten den Mieterinnen und Mietern dabei den Rücken: Bundesjustizministerin Stefanie Hubig kündigte in ihrer Rede während der öffentlichen Kundgebung verschärfte Sanktionen bei Mietpreisverstößen an. Mietwucher solle künftig konsequenter verfolgt werden. „Wir haben ein akutes Problem mit hohen Mieten – vor allem in Ballungsräumen. Die Mietpreisbremse allein reicht nicht mehr aus. Wir brauchen wirksamere Instrumente“, so Hubig. Sie betonte die Rolle des Mieterbundes als unverzichtbare Stimme in der wohnungspolitischen Debatte: „Sie sorgen mit Ihren Argumenten dafür, dass Mieterinnen und Mieter gehört werden.“

Marcel Fratzscher, Präsident des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung, sprach über wirtschaftliche Transformationen: „Wohnen ist eine der wichtigsten

Von  
Anna  
Salewski

Die Hamburger  
Delegation auf  
dem 71. Deut-  
schen Mietertag.



## 400

Delegierte aus  
dem gesamten  
Bundesgebiet

sozialen Fragen unserer Zeit und gleichzeitig eine große wirtschaftliche Herausforderung. Die Lösungen bei der Transformation liegen auf der Hand, erfordern jedoch mehr Mut und Geschwindigkeit von Staat und Unternehmen.“ In der abschließenden Diskussionsrunde mit ihm und der neu gewählten DMB-Präsidentin Melanie Weber-Moritz sprach sich diese für einen bundesweiten sechsjährigen Mietenstopp aus.

Die bisherige Bundesdirektorin folgt auf Lukas Siebenkotten, der den Verband 18 Jahre lang geführt hat. Die Delegierten setzten mit ihrer Wahl ein klares Zeichen für Kontinuität und neue Impulse. „In meiner Präsidentschaft werde ich meine ganze Kraft dafür einsetzen, Mieten wieder für alle Mieterinnen und Mieter in Deutschland bezahlbar zu machen – unabhängig von Einkommen, Wohnort, Herkunft, Geschlecht, gesellschaftlichem Status oder Familienstand. Denn Wohnen ist ein Menschenrecht und kein Spekulationsgut“, sagte die studierte Stadtplanerin in ihrer Antrittsrede.

Ein bewegender Moment für die Hamburger Delegation war die Auszeichnung von Rolf Bosse, dem Vorsitzenden des Mietervereins zu Hamburg. Für seine besonderen Verdienste und seinen unermüdlichen Einsatz für die Rechte der Mieterinnen und Mieter erhielt er die Ehrennadel in Platin – die zweithöchste Auszeichnung des Deutschen Mieterbundes. Mit lang anhaltendem Applaus würdigten die Delegierten sein Engagement, seine Beharrlichkeit und seine klare mieterpolitische Haltung.

Neben den formellen Abstimmungen, den Reden und Podiumsdiskussionen war der Mietertag auch ein Ort für Vernetzung, Austausch und Strategiediskussionen. In zahlreichen Gesprächen wurde deutlich: Die Wohnungsfrage bleibt eines der drängendsten sozialen Themen unserer Zeit. Die Delegierten zeigten sich entschlossen, gemeinsam Druck auf die Politik auszuüben – auf allen Ebenen.

# WIE WÜRDEN SIE ENTSCHEIDEN?



Von Jacqueline Lietzow

Nicht selten beraten wir Mietende rund um das Thema Tierhaltung. Was ist erlaubt, was verboten? Und unter welchen Bedingungen dürfen Hunde oder Katzen einziehen?

## Die Fälle

### 1 Der stachelige Mitbewohner

Die Mieterin engagierte sich für die Aufzucht und Pflege von kranken Igel. Im Rahmen ihrer Tätigkeit hielt sie, ohne Genehmigung der Vermieterseite, mehrere Igel in der Wohnung. Die Nachbarn beschwerten sich wegen Wildtiergeruch bei der Vermieterin. Diese sprach nach mehrmaliger Abmahnung letztendlich die fristlose Kündigung aus und verlangte die Räumung der Wohnung. Zu Recht?

### 2 Generelles Hunde- und Katzenverbot?

Immer wieder wird ein Mietvertrag unterschrieben, der ein generelles Verbot von Hunde- und Katzenhaltung vorsieht. Trotzdem bleibt der Wunsch nach einem Haustier. Und nun?

Gibt es dennoch eine Chance, Hund oder Katze in der Wohnung zu halten – und wenn ja, unter welchen Bedingungen?

DA KOMMT WIEDER DIE NACHBARIN UND LÜFTET IHRE WILDTIERE...

### 3 Zusätzliche Mietsicherheit?

Der Mieter fragte beim Vermieter die Genehmigung zur Hundehaltung in der Mietwohnung mit neuem, hochwertigem Parkett an. Der Vermieter stellte die Genehmigung unter die Bedingung der Zahlung einer zusätzlichen Mietsicherheit aus. Geht das?

## Die Urteile

**Ja**, entschied das Amtsgericht Spandau in seiner Entscheidung vom 11. November 2014 (12 C 133/14). Das Gericht stellte fest, dass in der monatelangen Unterbringung von mehreren Igel in Wohnräumen und auf Balkonen eine mietvertragliche Pflichtverletzung liegt. Igel seien keine typischen Haustiere, die üblicherweise in Wohnungen gehalten werden. Es handele sich um Wildtiere, die Gerüche absondern und die im Freien leben. Diese „Wildgerüche“ könnten auch durch Wände und Türen angrenzender Wohnungen ziehen.

**Ja**, sagt der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 20. März 2013 (VIII ZR 168/12). Eine Allgemeine Geschäftsbedingung, die ein generelles Hunde- und Katzenverbot vorsieht, ist unwirksam. Sie benachteiligt die Mieterseite unangemessen, wenn eine Hunde- und Katzenhaltung in jeder nur denkbaren Fallkonstellation untersagt wird. Die Zulässigkeit einer Tierhaltung hängt von einer umfassenden Abwägung der beiderseitigen Interessen im Einzelfall unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte ab. Zu berücksichtigen sind insbesondere Größe und Verhalten des Tiers sowie persönliche Aspekte der Mieterin oder des Mieters. Die Genehmigung sollte stets schriftlich beantragt und bestätigt werden.

**Ja**, sagt das Amtsgericht Köpenick in seiner Entscheidung vom 13. September 2022 (7 C 36/22). Die Vermieterseite muss das Risiko für den neuen Parkettboden durch eine Hundehaltung nicht hinnehmen. Daher ist es zulässig, eine zusätzliche Kautions zu verlangen, um die Hundehaltung zu ermöglichen.



Illustration: Lüdemann

# GAST BEITRAG

## STIMMEN DER STADT

Von Marco Hosemann, Aktivist bei „Hamburg Enteignet“  
und Mitglied der Hamburgischen Bürgerschaft (Die Linke)

Wohnen ist eine der drängendsten sozialen Fragen unserer Zeit. In Hamburg sind immer mehr Menschen von steigenden Mieten, Mangel an bezahlbarem Wohnraum und Verdrängung betroffen. Daran konnten und können alle Maßnahmen gegen die Wohnungsnot in den letzten Jahren nichts ändern. Nicht das Wohnungsbauprogramm des Senats, nicht der Drittelmix und nicht die Mietpreislösung.

Der Markt regelt vor allem seine Profite und nicht die Versorgung aller Menschen mit Wohnraum. Es wird am Bedarf vorbei gebaut, der Bestand an Sozialwohnungen sinkt und es werden größtenteils teure Wohnungen gebaut, die sich die meisten Menschen nicht leisten können. Wer die Wohnungsfrage lösen will, muss die Eigentumsfrage stellen. Deshalb habe ich 2021 die Initiative „Hamburg Enteignet“ mitgegründet. Nach Vorbild des erfolgreichen Volksentscheides „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ in Berlin wollen wir in Ham-

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

burg die Wohnungen aller großen, profitorientierten Wohnungsunternehmen wie Vonovia, Heimstaden und Nordelbe vergesellschaften. Das ist gemäß Artikel 15 im Grundgesetz rechtlich möglich und damit können wir viele Wohnungen in Hamburg dem Markt entziehen und dauerhaft bezahlbar machen. Es braucht auch eine bessere Regulierung der Mieten. Deshalb unterstützen wir als „Hamburg Enteignet“ wie der „Mieterverein zu Hamburg“ die bundesweite Kampagne „Mietendeckel jetzt“. Mit so einem Mietendeckel werden die explodierenden Mieten nicht nur gestoppt, sondern überhöhte Mieten auch gesenkt.

Bis wir unsere Forderungen durchgesetzt haben, ist es noch ein langer Weg. Und der „Mieterverein zu Hamburg“ ein unverzichtbarer Akteur. Denn ohne ihn wären viele Mieterinnen und Mieter rechtswidrigen Mieterhöhungen, Eigenbedarfskündigungen und Luxusmodernisierungen schutzlos ausgeliefert. Aber die Prüfung von Nebenkosten und erhöhten Mieten, rechtliche Beratung und Unterstützung bei mietrechtlichen Problemen allein reichen nicht. Neben den Abwehrkämpfen müssen die Verhältnisse grundlegend verändert werden.

Jede Mieterhöhung, jede Kündigung, jede Schikane durch Vermieterinnen und Vermieter sind eine Chance für diese Veränderung. Wir müssen den Menschen nur klar machen: Du bist nicht allein. Deine Probleme sind nicht privat, sie sind strukturell und wir können sie gemeinsam bekämpfen. Hier wünsche ich mir, dass der „Mieterverein zu Hamburg“ noch stärker wirkt – nicht nur als Schutzschirm für Einzelne, sondern als Motor für die ganze Mietenbewegung. Zusammen mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern können wir eine Macht aufbauen und Druck für eine gerechte Wohnungspolitik machen.

Marco Hosemann  
ist Aktivist bei  
„Hamburg Enteignet“  
und Bürgerschafts-  
abgeordneter der  
Linksfraktion.

Foto: Linksfraktion Hamburg

## EINLADUNG ARMUTSGIPFEL 2025:

### ARMUT IN HAMBURG GEMEINSAM BEKÄMPFEN

(as) Armut ist längst kein Randthema mehr – auch nicht in Hamburg. Immer mehr Menschen sind von steigenden Lebenshaltungskosten, unsicheren Wohnverhältnissen und sozialer Ausgrenzung betroffen. Um konkrete Wege in eine gerechtere Zukunft aufzuzeigen, laden der Mieterverein zu Hamburg, der Sozialverband Deutschland (SoVD), der DGB Hamburg und der Paritätische Wohlfahrtsverband Hamburg am Mittwoch, 15. Oktober, zum Armutsgipfel 2025 im Haus der Patriotischen Gesellschaft, Trostbrücke 4–6, ein.

Unter dem Motto „Wege in eine gerechte Zukunft“ diskutieren Vertreter und Vertreterinnen aus Politik, Zivilgesellschaft und Fachverbänden die Ursachen und Folgen von Armut – mit besonderem Fokus auf bezahlbarem Wohnraum, Stadtentwicklung, Nachhaltigkeit und ökonomische Zusammenhänge. Veranstaltungsort ist das Haus der Patriotischen Gesellschaft in der Hamburger Innenstadt.

Neben Vorträgen von Experten und Expertinnen wie Kristin Alheit (Paritätischer Hamburg), Tanja Chawla (DGB Hamburg), Mareike Engels (MdHB, Grüne), Michaela Engelmeier (SoVD), Rolf Bosse (Mieterverein zu Hamburg) und Randolph Fries (Deutscher Mieterbund) erwartet die Teilnehmenden eine fachpolitische Podiumsdiskussion zur Frage: „Bezahlbares Wohnen – ohne Sozialpolitik?“.

In mehreren Fachforen zu Stadtentwicklung, Nachhaltigkeit, Wirtschaft und Teilhabe wird Raum für Austausch und Vernetzung geboten – mit dem Ziel, gemeinsame Strategien gegen Armut zu entwickeln. Ein kultureller Beitrag des Kabarettisten Werner Momsen rundet die Veranstaltung ab.

Der Armutsgipfel 2025 beginnt um 10 Uhr (Einlass ab 9.30 Uhr) und endet gegen 17 Uhr. Die Moderation übernimmt Journalist Burkhard Plemper. Weitere Informationen und Anmeldung:

[eveeno.com/125678534](https://eveeno.com/125678534)



## Der Mieterverein trauert um Gerd Albers



Er war ein Optimist. Er war fröhlich. War er gestresst, ließ er sich das nicht anmerken. Seine Familie, seine Frau, die vier Töchter, die Enkel waren sein ganzer Stolz. Unaufgeregt sorgte er ab 1999 als unser Büro- und später Verwaltungsleiter dafür, dass der Laden lief. An Bord war er schon seit 1993, nachdem er fast elf Jahre lang als Rechtsanwaltsgehilfe in einer Kanzlei gearbeitet hatte. Dort hatte er schon seine Ausbildung absolviert. Sein Lebensweg, beruflich wie privat, war gekennzeichnet von Beständigkeit. Er war mehr als ein Kollege. Sein Umfeld, seine Mitmenschen, bedeuteten ihm viel. Das hat man auch gemerkt – er hat sich gekümmert und bemüht. Er war ein Kämpfer.

Gerd Albers verstarb am 6. Juni 2025. Er wurde nur 61 Jahre alt. Lieber Gerd, wir vermissen Dich!

# EINSATZ FÜR EINE GUTE SACHE: Die Probleme

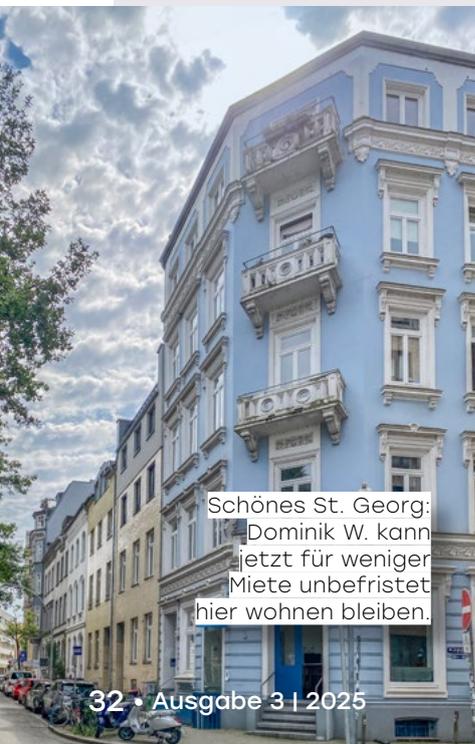
**Wer sind wir?** Wir sind der rechtliche Beistand unserer Mitglieder. Unsere Rechtsberaterinnen und Rechtsberater vertreten Ihre Interessen gegenüber der Vermieterseite, Verwaltungen und Behörden. Wir sind der größte Streitschlichter der Stadt. Unser Ansporn ist es, Konflikte bestmöglich zu lösen und 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

# ERFOLGSGESCHICHEN

## Geld zurück, Befristung weg und M



Schönes St. Georg: Dominik W. kann jetzt für weniger Miete unbefristet hier wohnen bleiben.

Foto: Greulich

(mg) Was Dominik W. (29) von den Nachbarn im Hausflur zu hören bekam, war für ihn ein Grund zu sagen: „Hey, das lassen wir mit uns nicht machen! Wir wollen uns nicht für dumm verkaufen lassen.“ Die Wohnung, in der W. seit mehr als zwei Jahren in einer Wohngemeinschaft in St. Georg lebt, ist von der Grundfläche identisch mit anderen im Haus, aber im Mietvertrag vier Quadratmeter zu groß angegeben. Auch der im Vertrag angegebene Grund für die 30-monatige Befristung, eine angeblich bevorstehende Kernsanierung des Gebäudes, stellte sich beim Schnack im Treppenhaus schnell als ein Werk der Phantasie heraus.

Anfang des Jahres ließ sich Dominik W. deshalb von einem Rechtsanwalt des Mietervereins beraten. „Er hat auf einen Blick gesehen, was ich geahnt hatte“, sagt der Rechtsreferendar. Das Ergebnis: Der Vermieter, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, hatte gegen die Mietpreisbremse verstoßen. Die Miete lag mehr als zehn Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete. Die Verhandlungen liefen über ein paar Wochen. „Am Anfang ging gar nichts. Dann sind sie uns in großen Schritten entgegengekommen. Sie haben relativ schnell eingesehen, dass sie etwas zurückzahlen müssen“, berichtet das Mitglied des Mietervereins. Aus dem von

# mlöser

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

Sie möchten auf [mieterverein-hamburg.de/mein-mieterverein](https://mieterverein-hamburg.de/mein-mieterverein) ein Benutzerkonto anlegen oder eine Beratungsanfrage starten? Unsere Video-Tutorials zeigen Schritt für Schritt, wie es geht. Wir ergänzen die Sammlung laufend – so finden Sie schnell Hilfe: [mieterverein-hamburg.de/ueber-uns/tutorials/](https://mieterverein-hamburg.de/ueber-uns/tutorials/)



# HTEN

## iete runter

W. angesprochenen „etwas“ wurde eine stolze Summe: Mehr als 10.000 Euro an Rückzahlung an die Mieter. Außerdem wird die überhöhte Miete um 300 Euro gesenkt.

Ein weiteres Ergebnis: Die Mieter erhielten einen unbefristeten Mietvertrag, Dominik W. kann längerfristig in der schönen Wohnung mit über 100 Quadratmetern bleiben. So positiv das Ergebnis ist: Die Auseinandersetzung habe ihn schon ein bisschen in Anspruch genommen, berichtet der ruhige junge Mann. Nach der Einigung sei ihm ein Rucksack von den Schultern gefallen. „Aber es hat sich absolut gelohnt, diesen Weg zu gehen“, bilanziert er.

## Was machen Sie so



Foto: Salseski

## Konstantina Gkiounzelidou?

**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) Konstantina Gkiounzelidou arbeitet seit Anfang 2024 als Rechtsberaterin beim Mieterverein. Die gebürtige Griechin studierte zunächst in Thessaloniki Germanistik, bevor sie 2013 über ein Erasmusprogramm nach Bochum kam. Dort entschloss sie sich, Jura zu studieren. Nach dem Abschluss stand für die 31-Jährige fest, in Hamburg zu leben und beruflich Fuß zu fassen. Sie schätzt die Hansestadt wegen ihrer freundlichen Menschen, der besonderen Atmosphäre und dem positiven Lebensgefühl. Gkiounzelidou lebt in Ottensen.

### Was mögen Sie an Ihrem Job?

Schon während des Studiums war mir klar, dass ich einen sozialen Beruf ergreifen und mit Menschen arbeiten möchte. Es ist sehr sinnstiftend, die Dankbarkeit der Ratsuchenden zu erleben.

### Ihr liebstes Kleidungsstück?

Meine Dr. Martens. Die Schuhe sind bequem, für den Alltag geeignet und passen trotzdem zu sehr vielen Anlässen. Außerdem sind sie wasserdicht, in Hamburg ein Muss.

### Wohin würden Sie morgen früh verreisen?

Nach Kreta – ich liebe die Kultur dort. Die Menschen sind sehr freundlich, das Essen sehr lecker, und das Wetter ist immer gut.

### Was lässt Ihr Herz höher schlagen?

Die Kombination von Sonne, Meer, Wein und guten Freunden.

### Auf welchem Konzert waren Sie zuletzt?

Ich war auf dem Konzert meiner Lieblingsband Giant Rooks. Die machen Indie-Pop.

## Mitgliedschaft Jahresbeitrag

# 81 €

 (6,75 € monatlich)

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

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

# BUCH TIPP



Michael Maaß und Peter Mayer: **Schau mal. Was Hamburg an Kunst unter freiem Himmel zu bieten hat, 176 Seiten, Hamburg 2024. Das Buch ist ein Spendenprojekt zugunsten des Freundeskreises UKE für Kinder mit Demenz e.V. Bezug für eine Spende ab 30 Euro über: info@fk-kindermitdemenz.de, Kontakt: Telefon 0173/8718583**

## Kunst im öffentlichen Raum

(bw) Die Erlöse dieses Buchs werden vollständig für die Behandlung und Erforschung der Krankheiten an der Spezialstation am Universitätskrankenhaus Eppendorf verwendet. Dank hintergründiger, gut recherchierter Texte und aus ungewöhnlichen Blickwinkeln aufgenommenen Bildern der Fotografin Karolina Doleviczenyi ist das Werk in doppelter Hinsicht ein großer Wurf!

Achtzig Objekte werden in acht Themenbereiche untergliedert: Herrscher und Größen der Geschichte, Kunst am Bau, Kriegsdenkmäler, Mahnmale, Schandmale der Kolonialzeit, Brunnen, Musensöhne (-Töchter

gibt es nicht) und sonstige Meisterwerke.

Neben bekannten unübersehbaren Skulpturen, wie dem umstrittenen Bismarck-Denkmal im Alten Elbpark, dem „Kriegsklotz“ am Stephansplatz oder dem bronzenen Fuß von Uwe Seeler am Volksparkstadion, werden weniger bekannte Kunstwerke vorgestellt. Den Autoren ist es gelungen, spannende und bewegende Geschichten auszugraben: Etwa die der Zimmermannstochter Anna Lühring, die 17-jährig als Mann verkleidet im Dienst der preußischen Armee in den sogenannten Befreiungskriegen kämpfte. Sie wurde enttarnt und als Heldenmädchen bejubelt, doch nach ihrer Hochzeit mit einem Hamburger Kellner verflüchtigte sich ihr Ruhm. Verarmt starb sie 1866. Nur eine zugewucherte Grabplatte auf dem Hammer Friedhof erinnert bis heute an ihre Soldatenzeit.

Auf dem Bahnsteig der Linie U1, Station Jungfernstieg, stößt man unvermittelt auf ein Kunstwerk des Wiener-Secession-Bildhauers Richard Luksch – einst Kunstprofessor am Hamburger Lerchenfeld. Vor 90 Jahren budelten Arbeiter beim Bau der U-Bahn Eichenpfähle aus, die sieben Jahrhunderte zuvor für das Stauwehr am Alstermühlendamm in die Erde gerammt wurden. Der Künstler verzierte einen dieser archäologischen Funde mit Frauenporträts aus sieben Jahrhunderten. Im Minutentakt fährt seither die U-Bahn an einem Stück Mittelalter vorbei!

Vor dem Eingang des Botanischen Gartens in Osdorf steht ein dicker, hässlicher Adam, der genüsslich in den Apfel vom Baum der Erkenntnis beißt. Der Bildhauer Waldemar Otto schuf seine Version vom Stammvater der Menschheit schon 1982 als Mahnmal für die Zerstörung der Natur durch die Menschen. Die Autoren haben noch viele andere Geschichten dieser Art aufgeschrieben. Mit dem Kauf dieses Buchs kann man nichts falsch machen: Tue Gutes und bekomme Gutes!



## 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 2025 an: Mieterverein zu Hamburg -Rätselredaktion- Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg Oder senden Sie eine E-Mail an: [briefe@mieterjournal.de](mailto:briefe@mieterjournal.de) Die richtige Lösung in der Ausgabe 2/2025 lautet: NEKTAR Die Gewinner werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt, sondern persönlich benachrichtigt.

großer Lärm	▼	Ein-schnitt im Gelände	▼	Ver-eins-regel, Statut	Gatte	Bücher-Waren-gestell	Zeichen für Euro-pium
Stufen-gestell	▶					3	
Aktion, Handlung	▶	2		Trocken-gras	▶		
	▶					1	Geliebte des Zeus
ugs.: irrige Ansicht		Inserat, Zeitungs-anzeige		Ausdruck der Multi-plikation	▶		
Sommer-schuh	▶						5
	▶			eine Welt-religion		„Wüsten-schiff“	
lautmal.: Schuss, lauter Knall		Pflanzen-faser		alt-peru-anischer Adliger	▶	6	
Chef (amerik.)	▶	4			Ausruf des Schmer-zes		metall-haltiges Mineral
ugs.: eingeschaltet	▶			Gewebe mit Metall-fäden	▶		
kurzer Regen-guss	▶						®
Zeichen für Tellur	▶			ange-keimtes Getreide	▶		
							s0812-3

## Der Mi

Es gibt Legenden, die halten sich hartnäckig. Unter anderem diejenige, dass man der Vermieterseite nur drei geeignete Nachmieter anbieten müsse und schon brauche man die Kündigungsfrist nicht mehr einhalten. Dem ist leider nicht so, wie insbesondere diejenigen feststellen müssen, die in ihrem Mietvertrag einen Kündungsverzicht vereinbart haben und dann ein, zwei oder manchmal sogar vier Jahre gebunden sind. Ein Mietvertrag ist eben kein Mobilfunkvertrag, den man innerhalb von zwei Wochen widerrufen oder kündigen kann, wenn sich die Lebensumstände ändern.

# HAMBURG RÄTSEL

## UEBEL & GEFÄHRLICH

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 2/2025

## 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  
facebook.com/MietervereinHH

### Redaktion:

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

### Gestaltung:

Wolfgang Scheerer: Fotografik Hamburg

### Verlag & Druck:

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

### Erscheinungsweise:

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

### Bezug:

Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten

# eteWitz

ernsthaft  
betrachtet

Deswegen lautet mein Rat immer: Lassen Sie sich erst auf ein langfristiges Mietverhältnis ein, wenn Sie zumindest zu 99 Prozent sicher sind, dass Sie auch durchhalten. Die gute Nachricht zum Schluss: Es gibt verschiedene Wege, Vertragslaufzeiten und Kündigungsfristen zu verkürzen und doch zum Wunschtermin aus dem Vertrag zu kommen. Diese aufzuzählen würde den Rahmen dieses Beitrags aber sprengen. Nutzen Sie dazu unsere Rechtsberatung!

Dr. Rolf Bosse  
Vorsitzender  
Mieterverein zu Hamburg





STADTREINIGUNG.HAMBURG

**NEU**

# ABHOLTERMINE WERTSTOFFE

ab dem 15.09.2025

STADTTEIL >>>	UNGERADE WOCHE
Billbrook	Freitag
Billwerder	Dienstag
Dulsberg	Donnerstag
Neuengamme	Donnerstag
Rothenburgsort	Freitag
St. Georg	Montag
STADTTEIL >>>	GERADE WOCHE
Barmbek	Mittwoch
Ottensen	Mittwoch
Rahlstedt	Freitag



Wir haben aus Gründen der Effizienz in neun Stadtteilen die Abholtermine für die gelbe Tonne und die gelben Säcke angepasst. Den neuen Abholtag Ihres Stadtteils finden Sie in der

Tabelle. Übrigens: Falls Sie die Abfuhrerinnerungen per SRH-App oder E-Mail bekommen, halten wir Sie automatisch auf dem aktuellen Stand. **Für mehr Infos QR-Code scannen!**

