

Mietraum²

Die Zeitung von Mieter helfen Mietern · Hamburger Mieterverein e. V. · www.mhmhamburg.de



WOHNEN IN HAMBURG

Lebenswert auch im Alter?

TRINKWASSER

Ab 2026 bleifrei

SOLAR AUF DEM BALKON

Jetzt einfacher durchsetzen

6.2025 — 2,50 €





Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

in einer Großstadt wie Hamburg zu leben, bedeutet für viele Menschen Anonymität und Einsamkeit. Gerade im Alter kann das zur Herausforderung werden. Ist Hamburg auch eine lebenswerte Stadt für ältere Menschen? Immerhin werden nach Schätzungen der Stadtentwicklungsbehörde rund 230.000 Wohnungen der Stadt von Senior:innen bewohnt, Tendenz steigend.

Unser Autor Frank Wieding hat sich zwei ganz besondere Wohnprojekte für ältere Menschen angeschaut. Wer daran Interesse hat, sollte sich allerdings rechtzeitig kümmern und offen für neue Wohnformen sein.

Aber auch die Menschen, die in ihren Wohnungen bleiben wollen, können sich das Leben erleichtern. Die Vereine *Barrierefrei leben* und *Freunde alter Menschen* tragen dazu bei, in Hamburg gut und selbstbestimmt alt zu werden.

Außerdem finden Sie in dieser Ausgabe wieder einen bunten Strauß an rechtlichen Tipps rund ums Mietrecht – damit Sie gut informiert und sicher wohnen können, ganz gleich in welchem Lebensabschnitt.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen – und vielleicht auch neue Anregungen für Ihr eigenes Wohnen im Alter.

Ihre Andree Lagemann

Ausgabe Juni 2025

WOHNEN IN HAMBURG

Lebenswert auch im Alter? 5

WOHNUNGSPOLITIK

Chancen für Hamburgs Mieter:innen 3
Neue Koalition: wenig Mieterschutz 4

MIETRECHT UND MIETEN

Wittlers **Kurzurteile** 13
Neuerungen für **Gewerbemietverträge** 14
Urteil unter der Lupe 18
Rauchmelder bei Vonovia 20

UMWELT UND SOZIALES

Aus für **Bleileitungen** 14
Vorsicht bei **Nachsendeauftrag** 15
Verein Freunde alter Menschen 19
Beratungszentrum Technische Hilfen 21
HH tritt **WHO-Netzwerk** bei 9
Vermieterbescheinigung 22
Buchtipps **Hamburger Wohnstifte** 22

MhM INTERN

Digital statt Papier 2
Einladung zur **Mitgliederversammlung** 11
Beitragserhöhung 11
Solidarität leben 12
Betriebskostenberatung bei MhM 16
Neu bei MhM: Erfan 23

Mietraum² digital

Mitgliederzeitung nur auf Wunsch auf Papier

Ab Herbst 2025 wird unsere Mitgliederzeitung »Mietraum²« standardmäßig als E-Paper erscheinen. Sie erhalten dann bequem per E-Mail einen Link zur aktuellen Ausgabe und können diese auf jedem Gerät – ob Smartphone, Tablet oder Computer – lesen.

Warum stellen wir um? Unsere Entscheidung basiert auf mehreren Entwicklungen:

- **Geänderte Lesegewohnheiten:** Immer mehr Menschen informieren sich digital und schätzen die Flexibilität, Inhalte überall und jederzeit abrufen zu können.
- **Steigende Kosten:** Die Preise für Druck und Versand sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen.
- **Nachhaltigkeit:** Die digitale Verbreitung schont Ressourcen und ist umweltfreundlicher.
- **Schnelle Information:** Über digitale Kanäle können wir Sie aktueller und umfassender informieren.

Unsere Mitgliederzeitung bleibt weiterhin ein zentrales Informationsmedium und Sprachrohr für die Interessen von Mieter:innen und für wohnungspolitische Themen.

Sie möchten die Zeitung weiterhin auf Papier erhalten? Kein Problem! Wenn Sie die »Mietraum²« auch künftig als gedruckte Ausgabe per Post erhalten möchten, teilen Sie uns dies bitte einfach mit – telefonisch, schriftlich oder per E-Mail. Ohne Rückmeldung erfolgt der Bezug ab Herbst 2025 sonst nur digital.

Auch ein späterer Wechsel zurück zur Papierausgabe ist jederzeit möglich – eine kurze Mitteilung genügt.

Sie haben uns noch keine E-Mail-Adresse genannt? Bitte rufen Sie uns an und teilen Sie uns diese mit: 040 4313940



Still ruht die Außenalster – auch Hamburgs neue Koalition bleibt wellenlos.

Rot-Grüne Koalitionsvereinbarung 2025

Chancen für Hamburgs Mieter:innen

Der Text der Hamburger Koalitionsvereinbarung liest sich flott: Das Angebot an günstigen Wohnungen soll schnell vergrößert und der Mieterschutz verbessert werden. Wir schauen, ob sich diese erklärte Absicht in den Details der Koalitionsvereinbarung widerspiegelt.

Stadtentwicklung und Wohnen heißt das Kapitel, das für Mieter:innen besonders interessant ist. Ganz überwiegend geht es dabei zunächst ums Bauen: Es soll eher nachverdichtet als auf der grünen Wiese gebaut werden. Mit Blick auf den Klimaschutz ist das ein nachvollziehbarer Ansatz – aber belastend für die Menschen in der Stadt, wenn beispielsweise Wohnhäuser aufgestockt oder Innenhöfe bebaut werden sollen.

Der durch Pandemie und hohe Baukosten eingebrochene Wohnungsneubau soll wiederbelebt werden. Baugenehmigungen sollen schneller und einfacher erteilt werden, das Bündnis für das Wohnen, in dem MhM als beratender Partner fungiert, soll neu aufgelegt werden. Ein guter Ansatz für bezahlbare Wohnungen sind Pilotprojekte zur Einsparung von Heizenergie, die gemeinsam mit der SAGA gestartet werden sollen – angesichts der erneut stark gestiegenen Heizenergiepreise ein wichtiger Fokus.

Und dann geht es noch um den Mieter:innenschutz: Der Ton wechselt hier von konkreten Absichten zu einem Mutmach- und Forderungsprogramm. Genannt werden etwa: Verlängerung der Mietpreisbremse, mehr Schutz vor Eigenbedarfskündigungen, Stopp der wucherischen Umgehungen durch Kurzzeit- und befristete Vermietungen sowie eine Reform der Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG), Begrenzung von Indexmieterhöhungen etc.

Ist das genug?

Der Appellcharakter in Sachen Mieterschutz ist nachvollziehbar – ohne den Bund geht es nun mal

nicht. Die Hamburger Forderungen in der Mietpolitik bleiben jedoch zahm. So soll die Kappungsgrenze von derzeit 15 Prozent auf lediglich 11 Prozent innerhalb von drei Jahren abgesenkt werden. In der letzten Legislaturperiode waren bereits niedrigere Quoten wie 10 Prozent als Grenze im Gespräch. Angesichts der hohen Mieten wären 5 Prozent – das bedeutet in Hamburg im Schnitt immer noch rund 50 Cent Mieterhöhung pro Quadratmeter – ein wichtiges Signal für den Wohnungsmarkt.

Auch die Forderung nach Begrenzung der lästigen Indexmieten ist unzureichend. Diese werden seit einigen Jahren bei fast allen Neuvermietungen vereinbart und kommen auf ohnehin schon ausgereizte Mieten noch obendrauf. Zudem ist der Lebenshaltungskostenindex – wie die letzten Jahre gezeigt haben – unberechenbar. Mieterhöhungen dürfen nicht zum Glücksspiel werden. Indexmieten gehören verboten. Es fällt auf, dass weniger Zahlen genannt werden, zum Beispiel die Umsetzung der Volksinitiative *Keine Profite für Boden und Miete* wird nicht genannt.

Was außerdem fehlt, ist eine klare Absicht, überhöhte Mietpreise aus dem Hamburger Mietenspiegel wirksam herauszufiltern. Auch Probleme mit der teuren zimmerweisen Vermietung von Wohnungen scheinen unerkannt zu bleiben.

Wir werden nachhaken!

■ 50

Wenig Fortschritt beim Mieterschutz

Die Bundestagswahl im Februar 2025 war auch eine mietenpolitische Richtungswahl. Im Zentrum stand die Frage: Soll der Mieterschutz gestärkt, der Wohnungsmarkt stärker reguliert und mehr gemeinnütziger Wohnraum geschaffen werden – oder bleibt alles wie bisher? Mit CDU und AfD holten zwei Parteien die meisten Stimmen, die im Wahlkampf kaum konkrete Verbesserungen für Mieter:innen angekündigt hatten. Dennoch enthält der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD einige wohnungspolitische Maßnahmen. Ein echter Aufbruch in der Mieten- und Wohnungspolitik ist das jedoch nicht.

Mietpreisbremse: Verlängern, aber nicht verstetigen

Die Mietpreisbremse wird um vier Jahre verlängert und gilt weiterhin nur in von den Bundesländern festgelegten »angespannten Wohnungsmärkten«. Eine dauerhafte oder flächendeckende Regelung ist nicht vorgesehen. Damit bleibt die Mietpreisbremse ein befristetes Instrument mit begrenzter Wirkung, das viele Mieter:innen gar nicht schützt – etwa in zahlreichen Städten des Ruhrgebiets oder in Schleswig-Holstein. Ein Lichtblick ist die Überlegung, Verstöße gegen die Mietpreisbremse künftig mit Bußgeldern ahnden zu wollen. Bisher mussten Mieter:innen selbst aktiv werden und rechtliche Schritte riskieren. Künftig könnte der Staat selbst eingreifen. Allerdings bleibt auch hier vieles vage: Erst soll eine Expert:innenkommission bis Ende 2026 Vorschläge erarbeiten. Konkrete Verbesserungen sind also frühestens 2027 zu erwarten – wenn überhaupt.

Mieterhöhungen weiter möglich

Auch eine Entlastung der Mieter:innen beim Thema Mieterhöhung, etwa durch eine Absenkung der sogenannten Kapplungsgrenze, die Mieterhöhungen im Bestand begrenzen würde, fehlt. Mieten dürfen also weiterhin alle drei Jahre um bis zu 15 bis 20 Prozent erhöht werden. Es deutet sich sogar an, dass die Begrenzung von Mieterhöhungen bei Modernisierung – bisher 2 bis 3 Euro pro Quadratmeter – zur Disposition steht. Zwar bleibt im Koalitionsvertrag offen, in welche Richtung die Änderung gegen soll – doch die Formulierung, wonach wirtschaftliche Investitionen angereizt werden sollen, lässt Schlimmes für Mieter:innen befürchten.

Kündigungsschutz: Hoffnung auf Verbesserungen

Im Bereich Kündigungsschutz gibt es ebenfalls Ankündigungen: Die sogenannte Schonfristzahlung, mit der Mieter:in-

nen eine fristlose Kündigung durch nachträgliche Zahlung der Mietschulden abwenden können, soll künftig auch für ordentliche Kündigungen wegen Zahlungsverzugs gelten. Das wäre ein wichtiger Schritt, um Wohnungsverlust und Obdachlosigkeit zu verhindern. Allerdings bleibt die Formulierung im Koalitionsvertrag unklar, sodass nicht sicher ist, ob diese Verbesserung tatsächlich kommt und wie sie aussieht. Ein verbesserter Schutz vor Eigenbedarfskündigungen, die in der Beratungspraxis immer häufiger werden, ist hingegen nicht vorgesehen. Das Problem des Missbrauchs von Eigenbedarfskündigungen bleibt damit ungelöst. Hier hatte die SPD im Wahlkampf noch Nachbesserungen angekündigt.

Indexmieten und Kurzzeitvermietungen: Viel Unklarheit

Die Koalition will auch Indexmieten und Kurzzeitvermietungen regulieren. Bisher gibt es bei Indexmieten – also Mieten, die sich am Verbraucherpreisindex orientieren – keine Begrenzung für Mieterhöhungen. Zwar wird eine Regulierung angekündigt, doch bleibt offen, wie diese konkret aussehen soll. Auch bei Kurzzeitvermietungen und zimmerweisen Vermietungen, die den Wohnungsmarkt zusätzlich belasten, sind keine klaren Maßnahmen benannt.

Gemeinnützigkeit und kommunales Vorkaufsrecht: Ansätze, aber wenig Substanz

Profitorientierte Wohnungsunternehmen sind ein entscheidender Treiber für hohe Mieten. Die Koalition will deshalb gemeinnützige und gemeinwohlorientierte Akteure stärken. Die von der Ampel eingeführte »Wohnungsgemeinnützigkeit light« soll mit Investitionszuschüssen versehen werden – allerdings bleibt unklar, in welcher Höhe und unter welchen Bedingungen. Hier wäre ein klarer Ausbau sinnvoll, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Kommunen sollen ihr Vorkaufsrecht zu limitierten Preisen leichter ausüben können, auch bei sogenannten Share Deals. Das sind Grundstücksverkäufe, bei denen der Käufer nicht die Immobilie direkt, sondern Anteile an einem Unternehmen, das die Immobilie hält, erwirbt. Das könnte helfen, spekulative Verkäufe zu verhindern und mehr Einfluss auf die Entwicklung von Wohnungsbeständen zu gewinnen. Allerdings findet sich nichts zum Thema Grunderwerbssteuerbefreiung bei Share Deals: Hier müssen die Käufer weiterhin regelmäßig keine Grunderwerbssteuer zahlen.

Umsetzung bleibt entscheidend

Die Erfahrung mit der Ampelkoalition hat gezeigt: Entscheidend ist nicht, was im Koalitionsvertrag steht, sondern was tatsächlich umgesetzt wird – und in welchem Tempo. Viele gute Reformansätze im Ampel-Koalitionsvertrag hatte der frühere FDP-Justizminister Marco Buschmann einfach ausgesessen. Nun sind mit dem Justiz-, Bau- und Umweltministerium drei Schlüsselressorts in SPD-Hand. Es bleibt zu hoffen, dass dies zu mehr Engagement für den Mieterschutz führt.

Verbesserungen mit angezogener Handbremse

Der Koalitionsvertrag enthält wenige positive Ansätze und bleibt in vielen Punkten aber vage und unkonkret. Ein grundlegender Wandel in der Mieten- und Wohnungspolitik zugunsten des Mieterschutzes ist nicht erkennbar. Mieter:innen müssen sich weiterhin auf Mieterhöhungen und rechtliche Unsicherheiten einstellen. Die dringend benötigte Entlastung für Mieterhaushalte bleibt aus. Entscheidend wird sein, ob wenigstens die angekündigten Maßnahmen tatsächlich und zeitnah umgesetzt werden. Wir halten Sie auf dem Laufenden.

■ MR/AL



Sommerfest im Meisenweg
der Köster-Stiftung

Lebensprojekte für ältere Menschen Wohnen, helfen, Einsamkeit überwinden

Was tun gegen Einsamkeit im Alter? Wie können ältere Menschen möglichst lange und selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden wohnen? In Hamburg gibt es zahlreiche Projekte, die darauf eine Antwort geben. Für Mietraum² hat sich Frank Wieding zwei genauer angesehen.

Gepflegte Beete, ein paar hohe Bäume, Bänke davor. Der freundliche Vorplatz und der großzügige Eingangsbereich laden zum Hereinkommen ein. *LeNa Kroonhorst* steht in großen Buchstaben auf dem dunklen Klinker über der Tür, es sind nur ein paar Schritte bis zur Straße Bornheide, die Osdorf und Lurup verbindet. Gegenüber ragen einige der Hochhäuser in den Himmel, die den Osdorfer Born so prägen. *LeNa* steht für Lebendige Nachbarschaft, ein Projekt der SAGA mit 78 öffentlich geförderten Wohnungen verteilt auf fünf Stückwerke, die vor eineinhalb Jahren bezogen wurden. Die Kaltmiete liegt bei etwa sieben Euro pro Quadratmeter.

» Wir sind ein Dorf in der Großstadt«, sagt Mareike Wiegmann, Teamleiterin Quartiersentwicklung bei der SAGA-Tochter ProQuartier.

Vieles ist hier anders, als man es aus einem üblichen Mietshaus kennt. In einer gemütlichen Sitzecke im Erdgeschoss können sich die Mieter auf einen Schnack treffen. Durch die großen Scheiben blicken sie auf den Vorplatz, auf dem die Nachbarschaft zusammenkommen, sich kennenlernen kann. An der Pinnwand gegenüber der Sitzgruppe hängen die aktuellen Angebote zum Mitmachen. Die Kochgruppe will gefüllte Paprikaschoten zubereiten, wer mitessen möchte, zahlt fünf Euro. Freitags lädt die »Hockergruppe« am frühen Nachmittag zur Gymnastik im Gemeinschaftsraum ein.

Der ist gleich hinter der Pinnwand. Und so etwas wie das *LeNa*-Herz. Hier treffen sich die Mieter, hier finden viele der gemeinsamen Aktivitäten statt. Die Tische sind zu einer großen Tafel im »U« geformt, gegenüber geht's in die Küche. Und auf der anderen Seite vom Raum öffnet sich der Innenhof. »*LeNa* ist ein Angebot«, sagt Mareike Wiegmann.



Hugo Herold und
Richarda Lund im Innenhof
der *LeNa* Kroonhorst

»Entscheidend ist, den Raum zu schaffen, die Mieter können zugreifen. Alleine ist hier keiner, wenn er nicht will.«

Hugo Herold (85) und Nachbarin Richarda Lund (87) sind zwei der fast 90 Bewohnerinnen und Bewohner im Haus. »Es hat sich eine sehr schöne Gemeinschaft gebildet«, schwärmt Hugo Herold und Richarda Lund stimmt ihm zu. Herold hat mehr als 60 Jahre auf 90 Quadratmetern bei der SAGA, Hamburgs größtem Vermieter, gewohnt – ganz in der Nähe vom Kroonhorst. Als seine Frau starb, wollte er sich verkleinern, gar nicht so einfach. Dann kam das *LeNa*-Projekt.

»Ich bin im *LeNa*-Rat, in der Hocker-Gymnastikgruppe, alle 14 Tage beim gemeinsamen Mittagessen«, sagt Hugo Herold. Nachbarin Richarda Lund wohnte zuvor in Barmbek und Altona. Sie musste sich nicht nur auf eine neue Wohnung einlassen und neue Nachbarn kennenlernen – sondern gleich auch noch auf einen neuen Stadtteil. »Für mich war es schwierig den Stadtteil zu wechseln, alles war neu«, sagt sie. Doch obwohl sie einen schweren Schicksalsschlag verarbeiten muss, nachdem ihr Mann verstorben ist, ist sie sich sicher:

»*Ich bin dabei, mich hier heimisch zu fühlen. Ich habe so nette Nachbarn und die Gruppenangebote sind sehr schön.*«

Mareike Wiegmann erlebt diese Lebensgeschichten immer wieder: »Wir hatten einen Mann, der hat erzählt, dass er ein Jahr keinen Kontakt zu anderen Menschen hatte, nachdem er verwitwet war. Der blühte in der *LeNa* Kroonhorst völlig auf.« Auch, weil es ein »Tandem-Konzept« gibt – wer neu einzieht, wird von Mieterinnen und Mietern, die schon länger in der *LeNa* Kroonhorst leben, »an die Hand genommen: Man passt aufeinander auf.«

LeNa hat als Ziel, den Mieterinnen und Mietern ein lebenslanges selbstbestimmtes Leben im Quartier zu ermöglichen, es ist »ein Konzept, dem demografischen Wandel zu begegnen«, so Wiegmann. Es ist mehr als barrierefreier Wohnraum. Denn was nützt die beste Wohnung, wenn die gewünschten sozialen Kontakte nicht vorhanden sind? Der Nachbarschaftstreff, die selbstorganisierten Gruppen und Veranstaltungen und die Hilfe untereinander sind deswegen wesentliche Bausteine des Konzepts. »Viele Menschen fragen sich, was erwartet mich im Alter«, sagt Wiegmann.

»*Hier kann sich jeder engagieren, eigene Ideen einbringen und selbst gestalten.*«

Dem *LeNa*-Rat, der Vertretung der Mieterinnen und Mieter, in dem auch Hugo Herold ist, kommt bei dieser Mieterselbstorganisation die zentrale Rolle zu. Der Rat, der im Erdgeschoss gleich neben dem Quartiersbüro sein Nachbarschaftsbüro hat, koordiniert die Angebote »von Nachbarn für Nachbarn«, ist die Kontaktbörse der Mietergemeinschaft. Wenn jemand Hilfe beim Einkaufen oder Aufbau eines Schrankes braucht, bekommt er hier ebenso Unterstützung. »Wenn man sich kennt, fällt es einem viel leichter, um Hilfe zu bitten«, sagt Mareike Wiemann. »Wir fördern nachbarschaftliche Aktivitäten. Alles, was an Freizeitgestaltung angeboten wird, kommt aus der Nachbarschaft und wird durch diese organisiert.«

Und damit die Menschen möglichst ihr ganzes Leben wohnen bleiben können, sind mit der Tabea Diakonie und der Sozialstation Lurup-Osdorfer Born zwei Pflegedienste aus dem Quartier eingebunden. Sie übernehmen auch eine Art »Kümmerer-Funktion« und die Quartierskoordination. Die Sozialbehörde fördert diese Aufgabe. Es ginge darum, gute Voraussetzungen zu schaffen, damit die

*Bewohnerin
Margret Griegath vor
einem Gebäude der
Köster-Stiftung*



Bewohnerinnen und Bewohner gesund alt werden können. »Es geht um Hilfe zur Selbsthilfe«, sagt Projektkoordinatorin Sabine Berkold von der Tabea Diakonie, die in Osdorf beheimatet ist. »Wir aktivieren die Erfahrung der Mieterinnen und Mieter.« Und es geht darum, sich in den Stadtteil zu öffnen. »Wir sind Teil der Stadtteilkonferenz«, sagt Berkold. »Wir vernetzen uns gerade, es gibt eine neue Kooperation mit der Geschwister-Scholl-Stadtteilschule. Schüler helfen den Mietern zum Beispiel bei schweren Tätigkeiten.« Und am 21. Juni gibt es zwischen 12 und 16 Uhr einen Tag der offenen Tür – da kann jeder die *LeNa Kroonhorst* und ihre Bewohner kennenlernen.

Die Tabea Diakonie sieht die *LeNa* als Pilotprojekt, auch weil Deutschland bei der Senioreninfrastruktur nicht gut aufgestellt sei. »Das gegenseitige Helfen, was in vielen europäischen Ländern üblich ist, fehlt bei uns überwiegend«, sagt Tabea-Regionalleiter Christoph Bähnke. »Es braucht eine stabile Nachbarschaft mit niedrigschwelligen Hilfen, um Gesundheit und Leben im Alter zu ermöglichen.« Nun hoffen er und seine Kollegen, dass die Förderung des Projektes durch die Stadt fortgesetzt wird. »Kein Quartiersprojekt kommt ohne Förderung aus«, sagt Bähnke. Aus den zukünftigen Pflegeeinnahmen sei die Mehrarbeit, die die Quartierskoordination mit sich bringe, nicht zu bezahlen. Ohne Förderung müsste man die Leistungen für die Mieter und den Stadtteil reduzieren.

Das kann aber keiner wollen. Denn »viele ältere Menschen kommen zu spät mit ihren Fragen«, weiß Bähnke. »Ein Großteil der älter werdenden Bevölkerung macht sich zu wenig Gedanken über seinen Hilfebedarf«, sagt Bähnke, »oder hat niemanden, mit dem er sich darüber austauschen kann.«

Ortswechsel nach Barmbek ins Vogelviertel. Hier zwischen Habicht- und Wachtelstraße liegt ein Idyll, dass man vom Ring 2 aus gar nicht erwarten würde. Der große Klinkerriegel schirmt den Verkehrslärm ab. An der Meisenstraße hat das Gebäude einen großen Durchgang, erst kommen zwei flache Gebäude mit Frisör und Fußpflege, dazu ein paar Parkplätze – dann öffnet sich ein grüner Innenhof. Hier sitzt die Köster-Stiftung, bietet 326 Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen mit einer Kaltmiete unter zehn Euro pro Quadratmeter an – dazu Service-Leistungen, auch einen hauseigenen Pflegedienst gibt es.

Anders als bei *LeNa* schließen alle Mieterinnen und Mieter einen Service-Vertrag mit der Stiftung ab. »Zu den Grundleistungen gehört der Hausnotruf, wir beraten und helfen bei Behördenangelegenheiten«, sagt Geschäftsführer Holger Detjen. »Und wir organisieren ein umfangreiches Freizeitangebot. Unterstützen aber auch Angebote, die von Ehrenamtlichen organisiert werden.« Neben den Grundleistungen können die Bewohnerinnen und Bewohner Wahlleistungen dazubuchen, beispielsweise vom hauseigenen Pflegedienst.

Und die Bewohner sind automatisch im Köster-Club, den hat sich Detjen ausgedacht. Die Clubkarte können auch Menschen erwerben, die nicht bei der Köster-Stiftung wohnen, und so alle

Angebote der Stiftung zu den gleichen Preisen wie die Bewohner nutzen. In zahlreichen Geschäften im Stadtteil gibt es mit der Karte Rabatt – und damit die Bewohner zu den Einkaufsmöglichkeiten oder zu ihrem Arzt kommen, fährt an vier Tagen vormittags der Köster-Bus zur Fuhlsbüttler Straße. Wer lieber im grünen Innenhof mit dem Wasserspiel und den schön gewachsenen Bäumen sitzen möchte, kann fünf Tage pro Woche das eigene Café-Angebot nutzen – das ebenso allen im Stadtteil offensteht.

Nicht zuletzt lernen so die Bewohnerinnen und Bewohner von morgen die Köster-Stiftung kennen. »Für viele ist es dann kein großer Schritt mehr, bei uns einzuziehen«, sagt Holger Detjen. »weil sie uns vorher schon kennengelernt haben.« So war es auch bei Margret Griegath. Die heute 75-Jährige lebte mit ihrem Mann in Barmbek-Süd, arbeitete auch nach der Rente noch in der Pflege und lernte so die Köster-Stiftung kennen. Die Altbauwohnung war 43 Jahre ihr zu Hause. Doch als ihr Mann erkrankte, wurden dort die Türen zu schmal für den Rollstuhl und das Bad zu klein. Vor vier Jahren zogen sie und ihr Mann, der inzwischen verstorben ist, bei der Köster-Stiftung ein. »Ganz wichtig war die Barrierefreiheit«, sagt sie.

Und Margret Griegath will Mut machen:

»Leute, habt keine Angst euch bei der Köster-Stiftung oder einer ähnlichen Einrichtung anzumelden.«

So mit 70 sei die richtige Zeit, die Angebote kennenzulernen. »Man muss ja nicht gleich einziehen«, sagt sie, »sondern guckt es sich an und sucht sich das aus, was für einen am besten passt.« Inzwischen ist auch einer ihrer ehemaligen Nachbarn bei der Stiftung eingezogen.

187 Servicewohnanlagen nach dem Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz gibt es laut Sozialbehörde in Hamburg. Hinzu kommen 52 Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Die



*Gebäudekomplex Meisenweg
der Köster-Stiftung*

Stadt habe schon 2014 mit dem Demografiekonzept darauf reagiert, dass ältere Menschen mit Pflegebedarf so lange wie möglich selbstbestimmt zu Hause, zumindest aber in ihrem vertrauten Quartier wohnen bleiben können«, sagt Wolfgang Arnhold, Sprecher der Sozialbehörde. 2024 wurde das Konzept zum Aktionsplan »Age friendly city – für ein altersfreundliches Hamburg« weiterentwickelt.

Die Köster-Stiftung wurde 1885 nach dem Willen des Hamburger Kaufmanns Johann Heinrich Köster und seiner Ehefrau Caroline aus christlicher Nächstenliebe gegründet. Schon zu Lebzeiten hatte Johann Köster 16 kleine Wohnhäuser Bedürftigen kostenlos oder zu geringen Mieten zu Verfügung gestellt. In ihren Testamenten verfügte das Kaufmanns-Paar, dass die Stiftung dazu dienen soll, »solide Wohnungen günstig zu vermieten, denn die beste Hilfe ist, den Leuten helfen, sich selbst zu helfen«.

Bis heute findet sich der Wunsch der Stifter im Leitbild wieder: günstigen Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen zur Verfügung stellen, die nachbarschaftlichen Kontakte anregen und Betreuungskonzepte anbieten, damit die Menschen bis zum Lebensende in der eigenen Wohnung bleiben können.

Dass das gefragt ist, zeigt die Warteliste. Mit Hilfe eines Punktesystems wird entschieden, wer einziehen kann, wenn eine Wohnung frei wird. »Wer in einer Notlage ist, wird besonders beachtet«, sagt Holger Detjen, »aber auch für ehrenamtliches Engagement oder die Mitgliedschaft im Köster-Club gibt es Punkte, die die Position auf der Warteliste verbessern.« Und was ist der wichtigste Grund, warum Bewerberinnen und Bewerber bei der Köster-Stiftung wohnen wollen?

»Mein Eindruck ist, dass die Versorgungssicherheit an erster Stelle steht«, sagt Holger Detjen.

»Der zweitwichtigste Grund ist die Barrierefreiheit der Wohnungen. Und als dritter Punkt spielt das Thema Einsamkeit eine Rolle und was wir für die Gemeinschaft bieten.«

Mieterin Margret Griegath engagiert sich im Beirat, dem Bindeglied zwischen Bewohnern und Geschäftsführung. Und sie nutzt die Angebote, besonders »den Sport, Qigong oder Yoga. Dann einmal im Monat die Schlemmerabende.« Sie nutzt auch das kulturelle Angebot der Kulturlotsen, zuletzt ging's zur Krimilesung in den Kleinen Michel. Und sie mag den parkähnlichen Hof vor ihrer Wohnung. »Man muss sich nur in den Innenhof setzen«, sagt sie. »Jeder, der will, kommt da schnell ins Gespräch.«

Vom Innenhof blickt man auf den mächtigen fünfgeschossigen Klinkerbau, der 1929 von der Stiftung erbaut wurde, und sieht die Laubengänge. Sie erschließen die Wohnungen mit ihren weißen Sprossenfenster- und Türrahmen einer Etage. Diese innovative Architektur findet sich auch im Neubau der LeNa Kroonhorst in Lurup wieder.

An diesem Nachmittag im April sind dort einige Mieter mit der Künstlerin Anne Ochmann zusammengekommen.



» Wenn man die Bewohner erlebt, glaubt man nicht, dass sie sich vorher nicht kannten.

Gemeinsam hatten sie kleine Mosaik-Platten gestaltet – mit Schmetterlingen, Muschel-Motiven, Bienen oder Herzen. Jetzt sind die kleinen Mieter-Kunstwerke als bunte Pflanzkübel zurückgekommen, stehen nun im Innenhof. Von hier bekommt man einen guten Überblick, was sich die Architekten des Hamburger Büros »kbnk« gedacht haben. Jede Etage der fünf Stockwerke ist mit Laubengängen verbunden, über die man zu den Wohnungen für ein bis zwei Personen gelangt. So kommt man schon auf den Fluren schnell in Kontakt. Das Wohnhaus bildet ein »U«, von den Laubengängen blickt man in den Innenhof. Über dem Eingangsbereich ist im ersten Stock eine große Gemeinschaftsterrasse. »Die Architektur ist sehr wichtig«, sagt Mareike Wiegmann von der SAGA-Tochter ProQuartier. »Es braucht ausreichend Gemeinschaftsflächen, damit das Konzept funktioniert.«

Fünf Projekte der »Lebendigen Nachbarschaft« hat die SAGA in Horn, Barmbek-Nord, Steilshoop und in Lurup mit rund 390 Wohnungen bisher realisiert. Insgesamt bietet die SAGA in Hamburg rund 3.000 besonders für Senioren geeignete Wohnungen an. Ende des Jahres soll Baubeginn für das sechste Projekt sein: an der OskarSchlemmer-Straße in Mümmelmannsberg (Billstedt).

Kunstprojekt Kroonhorst im Innenhof des Gebäudes mit den offenen Laubengängen



Ziel des Hamburger Aktionsplans »Age friendly city« sei die Entwicklung sogenannter demografie-fester Quartiere, die unter anderem so gestaltet seien, dass ein »Wohnen bleiben im Quartier« auch im Alter und bei Pflege- und Unterstützungsbedarf möglich sei, sagt Wolfgang Arnhold von der Sozialbehörde. Die »LeNa«-Projekte »sind gute Beispiele für eine entsprechende Umsetzung.« Darüber hinaus gäbe es weitere vergleichbare Projekte, von denen einige ebenfalls von der Sozialbehörde gefördert worden seien.

»Diese Ansätze verbinden also professionelle pflegerische Versorgungsangebote mit Möglichkeiten der informellen Unterstützung durch engagierte Bürgerinnen und Bürger«, sagt Arnhold.

»Darüber hinaus sind aber nach wie vor auch andere Wohn- und Versorgungsformen wie Wohn-Pflege-Einrichtungen und Tagespflege, Service-wohnanlagen und Wohn-Pflege-Gemeinschaften notwendig, um auch künftig für alle pflegebedürftigen Menschen eine angemessene pflegerische Versorgung gewährleisten zu können.«



Sabine Berktold und Mareike Wiegmann(r) vor dem LeNa Gebäude Foto © Wieding

Mehr. Älter. Vielfältiger

Hamburg tritt WHO Netzwerk bei

Hamburg hat als erste deutsche Millionenstadt einen wichtigen Schritt in Richtung altersfreundliche Zukunft gemacht: Mit dem Beitritt zum Netzwerk »Age-friendly Cities and Communities« der Weltgesundheitsorganisation verpflichtet sich die Stadt, die Lebensqualität älterer Menschen nachhaltig zu verbessern. Über 1.700 Städte weltweit sind Teil dieses Netzwerks – ein wertvoller Rahmen für Austausch und gemeinsame Entwicklung altersfreundlicher Lebensräume.

Ein zentraler Baustein ist ein umfassender Aktionsplan, der zahlreiche Maßnahmen zur Förderung von Barrierefreiheit und Teilhabe vorsieht. So werden Gehwege verbessert, barrierefreie Sitzgelegenheiten in Parks geschaffen, öffentliche Toiletten ausgebaut und der Wohnungsbau stärker auf altersgerechte Bedürfnisse ausgerichtet. Auch innovative Mobilitätsangebote wie On-Demand-Shuttles in Randbezirken sowie neue Treffpunkte im Quartier sollen dazu beitragen, soziale Isolation zu vermeiden und älteren Menschen mehr Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.



QR-Code: Aktionsplan

Besonders bemerkenswert: Der Aktionsplan entstand in einem breiten Beteiligungsprozess, bei dem viele Hamburgerinnen und Hamburger ihre Ideen und Perspektiven eingebracht haben. Bereits heute ist etwa jede fünfte Person in Hamburg 65 Jahre oder älter – Tendenz steigend. Der Aktionsplan stellt individuelle Bedürfnisse älterer Menschen in den Mittelpunkt und hat das Ziel, ein möglichst aktives, selbstständiges und selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter zu ermöglichen.



QR-Code: WHO-Netzwerk

Liebe Mitglieder, Sie und ihr seid herzlich eingeladen zur MhM Mitgliedervollversammlung

9. September 2025 um 18:30 Uhr im Bürgertreff Altona-Nord, GefionstraÙe 3

Tagesordnung

1. BegrüÙung
2. Vorstellung des Rechenschaftsberichts
3. Entlastung der Vorstandssprecher:innen
4. Wahl des Vorstands und der Vorstandssprecher:innen
5. Antrag des Vorstands auf Satzungsänderung
6. Antrag des Vorstands auf Beitragserhöhung
7. Ausklang

zu 4. Thomas Breckner, Nicola Kleist, Sebastian Saile und Udo Smetan stellen sich zur Wiederwahl.

zu 5. Der Punkt 7. der Satzung wird in den Sätzen 2 bis 4 wie folgt geändert (Änderungen unterstrichen): *Sie wird vom Vorstand unter Mitteilung der Tagesordnung und der vorliegenden Anträge mit einer Frist von mindestens vier Wochen durch Ein-*

ladung der Mitglieder per E-Mail einberufen. Sofern keine E-Mail-Adresse hinterlegt wurde, erfolgt die Einladung postalisch mit Zusendung der Vereinszeitung oder per separater Post. Die Einladung gilt als zugestellt, wenn die Vereinszeitung oder die Einladung an die letzte bekannte E-Mail-Adresse oder Postadresse versandt wurde.

zu 6. der Beitrag soll um 1 Euro monatlich, also um 12 Euro jährlich erhöht werden.

Gern diskutieren wir die Details zu den einzelnen Tagesordnungspunkten sowie zu den Anträgen des Vorstandes auf der Mitgliedervollversammlung. Wir freuen uns auf Ihr/euer Kommen.

■ 50

Mitgliedervollversammlung 2025

Beitragserhöhung und Einladung

Gleich fünf Gründe machen es nötig, die Mitgliedsbeiträge zu erhöhen. Geplant ist eine Erhöhung um 1 Euro pro Monat:

Im Rahmen der Digitalisierung wollen wir die E-Akte einführen, die Onlineberatung komfortabler und schneller machen, interne Kommunikationswege verbessern und uns mit moderner Software die Arbeit erleichtern. Diese Veränderungen sollen der Beibehaltung einer niedrigschwelligen und persönlichen Beratung dienen: Erleichtern wir die Abläufe für Mitglieder und Berater:innen, so vermeiden wir doppelte Beratungen und ermöglichen eine bessere Verfolgung eines roten Fadens in der Beratung. Es bleibt mehr Zeit für die persönliche Betreuung und auch für die wohnungspolitische Arbeit.

Preissteigerungen bei den Gehältern, Mieten, Papier, Porto, Softwarelösungen, Druckkosten wiegen in den letzten drei Jahren schwer. Gerade bei den Gehältern will MhM konkurrenzfähig bleiben, um schlaues und engagiertes Personal wertzuschätzen, zu halten und neues kompetentes Personal anwerben zu können. Das ist der zweite Grund, warum MhM mehr Einnahmen erzielen muss.

Jedes Jahr haben wir ca. 1.500 – 1.800 Neueintritte. Diese Neumitglieder haben meist einen akuten Beratungsbedarf und wir müssen auch dem saisonalen Beratungsandrang standhalten. So hat die Betriebskostenberatung in den letzten Jahren zwischen Oktober und Februar ein extremes Ausmaß angenommen. Die hohen Heizenergiekosten haben dazu beigetragen – und wenn dann auch noch ein neuer Mietenspiegel im November erscheint, dann müssen hier an den offenen Beratungsabenden sechs bis acht Jurist:innen parat stehen, um den Andrang zu bewältigen. Mehr Personal bedeutet höhere Kosten.

Für eine bessere Außenwirkung sowohl als wohnungspolitische Interessenvertretung als auch als attraktiver Mieterverein brauchen wir Personal, das Zeit für Öffentlichkeitsarbeit, Podiumsdiskussionen, Social Media, Informationsabende und Stellungnahmen zu geplanten Gesetzesvorhaben hat. Gerade das Profil auf den Social-Media-Kanälen möchte MhM weiter schärfen. Dort verzeichnen wir be-

reits eine gute Bekanntheit und Beliebtheit. Die erfolgreiche Zusammenarbeit mit einer überaus pfiffigen Social Media Agentur, die als Projekt begann, möchten wir gern fortsetzen.

Auch die Organisationsentwicklung des Vereins muss Schritt halten mit den Anforderungen von außen und den Menschen, die hier arbeiten. Digitalisierung und der Generationenwechsel sollen keine Hindernisse darstellen, sondern im Gegenteil die gute Beratung und wohnungspolitische Interessenvertretung stärken. MhM lässt sich bei dieser Organisationsentwicklung beraten. Und selbstverständlich nutzen wir dafür auch öffentliche Förderung – ebenso wie bei der Digitalisierung. Dennoch binden auch diese Prozesse Personal und kosten Geld.

Deshalb steht auf der Tagesordnung der kommenden Mitgliedervollversammlung ein Antrag des MhM-Vorstandes auf Erhöhung der Mitgliedsbeiträge.

■ 50

Dr. Cordula Bestvater ist promovierte Pädagogin mit den Schwerpunkten psychische Gesundheitsförderung sowie Arbeits- und Organisationspsychologie.

Sie ist Gründerin von Mikusi, einer Beratung für systemische Organisationsentwicklung mit Fokus auf zwischenmenschliche Beziehungen und gesunde Zusammenarbeit.

Mit über 15 Jahren Erfahrung begleitet sie Unternehmen, soziale Träger und öffentliche Einrichtungen in komplexen Veränderungsprozessen.



Solidarität leben

Warum sich MhM auf den Weg macht

Solidarität ist das Herzstück – und das spürt man sofort, wenn man die Räume in der Bartelsstraße betritt. Jede:r einzelne Mitarbeiter:in von MhM steht Tag für Tag solidarisch an der Seite der Mitglieder. Doch Solidarität entfaltet ihre ganze Kraft nicht nur im Kontakt mit den Mitgliedern, sondern auch in der täglichen Zusammenarbeit. Sie zeigt sich darin, wie Menschen einander begegnen, gemeinsam Entscheidungen treffen und Verantwortung übernehmen.

Diese Haltung bildet nun den Ausgangspunkt für einen Entwicklungsprozess, den MhM mit Unterstützung eines INQA-Coachings (Initiative Neue Qualität der Arbeit vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales) angestoßen hat. Es geht dabei nicht nur um effizientere Abläufe, sondern auch um die Frage: Wie können die Werte, die MhM auszeichnen, im Inneren weiter gestärkt und zukunftsorientiert gestaltet werden?

MhM ist seit mehr als vier Jahrzehnten eine starke Stimme für Mieter:innenrechte. Mit rund 18.000 Mitgliedern gehört der Verein zu den großen Mietervereinen in Deutschland. Das Engagement gilt dem Gemeinwohl – nicht dem Gewinn. Gleichzeitig steht MhM, wie viele zivilgesellschaftliche Organisationen, vor neuen Herausforderungen: Die Themen werden komplexer, die Anforderungen vielfältiger, und in den kommenden Jahren steht ein Generationenwechsel auf allen Ebenen an.

Diese Entwicklungen laden dazu ein, innezuhalten und gemeinsam zu überlegen: Welche Strukturen tragen MhM in die Zukunft? Welche Formen der Zusammenarbeit und Leitung passen zu den Menschen, die hier arbeiten – und zu den Werten, die den Verein prägen? Im Rahmen des INQA-Coachings erarbeitet MhM in mehreren Phasen, wie Zusammenarbeit intern so gestaltet werden kann, dass sie Orientierung gibt, entlastet und gleichzei-

tig Beteiligung ermöglicht. Dabei steht nicht nur die Frage im Raum, wie gearbeitet wird, sondern auch, wie gut sich die Prinzipien von Solidarität, Vertrauen und Teilhabe im Alltag widerspiegeln.

Der Prozess ist bewusst offen angelegt. Kolleg:innen aus allen Bereichen – von Empfang und Verwaltung über das Schreibbüro bis zur Rechtsberatung – bringen sich aktiv in Workshops ein. Es wird gefragt, zugehört, diskutiert: Was brauchen wir, um gut und gerne zu arbeiten? Wie schaffen wir klare Zuständigkeiten ohne neue Hierarchien? Und wie kann Digitalisierung so eingesetzt werden, dass sie im Alltag wirklich unterstützt?

In den kommenden Jahren steht bei MhM ein Generationenwechsel in der Geschäftsführung und in der Rechtsabteilung an. Dieser Übergang wird nicht dem Zufall überlassen, sondern bewusst vorbereitet und begleitet. So kann das Erfahrungswissen, das über viele Jahre hinweg gewachsen ist, bewahrt und weitergegeben werden.

Das INQA-Coaching bietet Gelegenheit, diesen Wandel gemeinsam zu gestalten – mit Ruhe, mit Weitblick und im offenen Dialog. Ziel ist es, die Übergabe nicht nur organisatorisch gut abzusichern, sondern auch kulturell zu verankern – im Sinne einer Haltung, die MhM seit jeher prägt: Verantwortung teilen, Wissen weitergeben, Zukunftsfähigkeit stärken.

In diesem Rahmen werden auch Fragen rund um zukünftige Aufgabenverteilungen und Rollenprofile reflektiert – als Teil eines vorausschauenden Prozesses. Dabei gilt: Kontinuität und Erneuerung schließen sich nicht aus – sie ergänzen sich, wenn Wandel respektvoll gestaltet wird.

Genau darum geht es: Solidarität leben – miteinander. Im Alltag. Im Wandel. Und mit Blick nach vorn.

Dr. Cordula Bestvater, INQA-Coachin



Balkonkraftwerk – fehlende Ästhetik kein Versagungsgrund

Spätestens seit der Neufassung des § 554 BGB im Oktober 2024 ist klar, dass der Mieter einen Anspruch auf die Erlaubnis des Vermieters zur Installation von Steckersolargeräten – umgangssprachlich oft Balkonkraftwerk genannt – hat. Der Vermieter darf diese Erlaubnis nur verweigern, wenn die Installation für ihn unzumutbar ist und seine Interessen gegenüber den Interessen des Mieters auf Reduzierung der Stromkosten und das Leisten eines Beitrags zur Energiewende überwiegen.

Im vorliegenden Fall hatte der Mieter ohne vorherige Zustimmung der Vermieterin ein Balkonkraftwerk an seinem Balkon installiert. Die Vermieterin verlangte daraufhin die Entfernung der Anlage und berief sich dabei auf mehrere Argumente: Die Solaranlage beeinträchtigt das äußere Erscheinungsbild des Hauses, stelle bei Sturm ein Sicherheitsrisiko dar und könne im Brandfall das Anleiten der Feuerwehr behindern. Das Gericht entschied im Rahmen der Berufung jedoch zugunsten des Mieters. Die Installation war rechtmäßig, da die Vermieterin nach der neuen Gesetzeslage zur Zustimmung verpflichtet gewesen wäre. Das subjektive Schönheitsempfinden des Vermieters sei kein ausreichender Grund, die Erlaubnis zu verweigern. Die weiteren von der Vermieterin vorgebrachten Argumente seien nicht ausreichend belegt. Das Balkonkraftwerk sei in diesem Fall ausreichend gesichert und ob die Feuerwehr weiterhin im Brandfall anleiten könne, sei nicht relevant, da ausreichend Fluchtwege vorhanden seien. Auch die Tatsache, dass der Mieter vorab keine Erlaubnis ein-

geholt hatte, spielte keine Rolle, weil ein genereller Anspruch auf Genehmigung bestand. Zudem wirft das Landgericht die Frage auf, ob es sich bei dem konkreten Balkonkraftwerk überhaupt um eine bauliche Veränderung handelt. Falls nicht, wäre nicht einmal eine Erlaubnis erforderlich.

Landgericht Hamburg, Beschluss vom 13. Dezember 2024 – 311 S 44/24)

☞ Dieser Beschluss ist ein wichtiges Signal für Mieter, die mit Sonnenenergie ihre Stromrechnung senken wollen.

Unser Tipp: Wer ein Balkonkraftwerk installieren möchte, sollte dieses dem Vermieter ankündigen und die genauen Pläne dokumentieren. So lassen sich unnötige Streitigkeiten vermeiden.

Eigenbedarf – fehlende Besichtigung Indiz für unzulässige Vorratskündigung

Bei einer Eigenbedarfskündigung muss der Vermieter einen ernsthaften und hinreichend konkreten Nutzungswunsch für sich selbst, Familienangehörige oder Angehörige des Haushalts darlegen. Im konkreten Fall begründete der Vermieter die Kündigung damit, dass seine Tochter nach Abschluss ihrer Ausbildung plane, ihren Lebensmittelpunkt aus dem Ausland (Schweden) nach Hamburg zu verlegen. Sie habe sich auf verschiedene Jobangebote in Hamburg beworben und wolle dort künftig leben. Hierin sah das Gericht eine unzulässige Vorratskündigung. Unter anderem waren die beruflichen Perspektiven der Tochter nicht konkret dargelegt. Es fehlte an einer Spezifizierung ihrer Ausbildung und der tatsächlichen Chancen auf eine Anstellung in Hamburg. Zudem war ein wichtiges Indiz gegen ernsthaften verfestigten Eigenbedarf, dass die Tochter die Wohnung nicht einmal besichtigt hatte.

AG Hamburg, Beschluss vom 20. Dezember 2024, 49 C 154/24

☞ Mit diesem Beschluss wird die bisherige Rechtsprechung bestätigt. Hervorzuheben ist die Wertung der fehlenden Besichtigung als wichtiges Indiz gegen einen ernsthaften Nutzungswunsch.

Schönheitsreparaturklausel unwirksam – Vermieter muss sich ersparte Aufwendungen anrechnen lassen

Wenn der Mieter die Wohnung nach Ende der Mietzeit nicht in vertragsgemäßen Zustand zurückgibt, hat der Vermieter grundsätz-



Rieke Wittler, Juristin und MhM-Expertin für Nebenkosten

lich einen Schadensersatzanspruch gegen den Mieter. Im vorliegenden Fall gab der Mieter die unrenoviert und farbig gestrichen übernommene Wohnung mit bunt gestrichenen Wänden zurück. Der Vermieter akzeptierte diesen Zustand nicht und ließ die Wohnung weiß überstreichen. Die Kosten hierfür sowie die Kosten für den Mietausfall während der Renovierungszeit stellte er dem ehemaligen Mieter mit der Begründung in Rechnung er habe einen Schadensersatzanspruch. Weil der Mieter sich weigerte zu zahlen, klagte der Vermieter die Kosten ein. Ohne Erfolg. Das Amtsgericht wies die Klage mit der Begründung ab, dass der Mieter nicht verpflichtet war, die Wohnung in neutralen Farben zurückzugeben, weil er diese auch farbig gestrichen übernommen habe. Zudem stellt das Gericht klar, dass selbst wenn die Pflicht zur Rückgabe in neutralen Farben bestanden hätte, der Mieter nicht hätte zahlen müssen. Da im vorliegenden Fall die Klausel zur Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam war und der Vermieter somit während der Mietzeit verpflichtet gewesen wäre regelmäßig zu streichen, muss er sich die hierfür ersparten Aufwendungen anrechnen lassen. Aufgrund der Mietzeit von mehr als 13 Jahren seien die ersparten Aufwendungen deutlich höher als der geforderte Schadensersatz für das Streichen am Ende der Mietzeit.

AG Hanau, Urteil vom 29. November 2024, Az: 32 C 265/23

☞ Das Amtsgericht Hanau stärkt die Rechte des Mieters bei unrenoviert übernommenen Wohnungen und bei unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln.

Aus für Bleileitungen

Nach Benzin wird jetzt auch Trink- wasser bleifrei

Trinkwasser ist das wichtigste menschliche Nahrungsmittel und wird größtenteils von der öffentlichen Trinkwasserversorgung bereitgestellt. Wasser muss allen Menschen täglich in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung stehen. Um dies zu gewährleisten, unterliegt die Wasserversorgung deutschlandweit vielen Anforderungen. Grenzwerte für bedenkliche Stoffe finden sich in der Trinkwasserverordnung. Der Wert für Blei im Trinkwasser wurde in den letzten Jahrzehnten bereits mehrmals herabgesetzt, denn Blei ist auch in sehr niedrigen Aufnahmemengen gesundheitsgefährdend. Insbesondere bei Ungeborenen, Säuglingen und Kleinkindern kann Blei das Nervensystem schädigen sowie die Blutbildung und die Intelligenzentwicklung beeinträchtigen.

Seit 1. Dezember 2013 sind beim Bleigehalt von Trinkwasser 0,010 mg/l verbindlich einzuhalten. Allerdings ist dieser Grenzwert aktuell – wenn irgendwo im Leitungssystem noch bleihaltige Bauteile vorhanden sind – zumindest bei sogenanntem Standwasser nicht einhaltbar. Aus diesem Grund gibt es zum vollständigen Austausch aller Bleileitungen – diese wurden in Norddeutschland noch bis 1973 verbaut – letztlich keine Alternative. Die 2023 novellierte Trinkwasserverordnung sieht daher ab dem 12. Januar 2026 ein Verbot von Bleileitungen vor. Bis dahin müssen eventuell noch vorhandene Bleirohre und auch Teilstücke gegen Rohre aus besser geeignetem Material ausgetauscht oder stillgelegt werden.

Ab dem 12. Januar 2028 gilt dann ein Grenzwert von 0,005 mg/l (entspricht 5 µg/l). Wer wissen möchte, ob das eigene Trinkwasser den behördlichen Vorgaben entspricht, kann sich an die Hamburger Wasserwerke wenden. Diese bieten für alle Haushalte im Versorgungsgebiet eine Blei-, Kupfer- und Nickel-Untersuchung an. Das kostet 45,22 Euro inklusive Mehrwertsteuer und ist für Schwangere oder Haushalte mit Säuglingen kostenlos.

■ MM

QR-Code: Trinkwasserverordnung



Schluss mit Papierkram

Wichtige Neuerungen für Gewerbemieter

Ob Buchhandlung, Café, Kinderladen oder Stadtteilzentrum – wer gewerblich Räume mietet, kennt das: Mietverträge sind oft kompliziert und voller »Juristendeutsch«. Seit 2025 gibt es aber eine wichtige Erleichterung: Die sogenannte »Schriftform« wird abgeschafft – stattdessen gilt die »Textform«.

Was ändert sich genau?

Bislang mussten Gewerbemietverträge auf Papier abgeschlossen und von beiden Seiten unterschrieben werden, wenn sie – wie im Normalfall – länger als ein Jahr laufen sollten. Wurde die Schriftform nicht eingehalten, konnte der Vertrag mit gesetzlicher Frist gekündigt werden – das sorgte oft für Unsicherheit.

Seit dem 1. Januar 2025 reicht die sogenannte Textform. Das heißt: Ein Mietvertrag kann auch per E-Mail, als PDF oder sogar per Messenger-Dienst abgeschlossen werden. Hauptsache es ist klar, wer den Vertrag schließt und was vereinbart wurde. Eine handschriftliche Unterschrift ist nicht mehr nötig. Wichtig ist nur, dass der Vertrag so gespeichert wird, dass er später noch abrufbar ist.

Was passiert mit bestehenden Verträgen?

Für alle Gewerbemietverträge, die vor dem 1. Januar 2025 abgeschlossen wurden, bleibt bis Ende 2025 alles beim Alten. Ab dem 1. Januar 2026 gilt dann auch für diese Altverträge die neue Regelung. Wenn ihr aber den Alt-Vertrag in 2025 ändert, zum Beispiel die Miete anpasst oder den Mietraum erweitert, dann gilt für diese Änderung bereits jetzt die neue Textform.

Welche Vorteile bringt die Umstellung?

Weniger Papierkram, mehr Flexibilität: Ihr müsst nichts mehr ausdrucken oder per Post verschicken. Verträge lassen sich schneller und ortsunabhängig abschließen oder ändern – praktisch, wenn Mieter:in und Vermieter:in nicht am selben Ort sind. Zudem ist die digitale Kommunikation oft besser nachvollziehbar – solange alles klar dokumentiert ist. Vor allem für kleine Läden und Betriebe ohne eigene Rechtsabteilung ist die neue Regelung ein echter Vorteil.

Worauf solltet ihr achten?

Auch wenn es einfacher wird: Alle wichtigen Absprachen sollten klar und eindeutig festgehalten werden – idealerweise in einer einzigen E-Mail oder einem übersichtlichen Dokument. Bei Unklarheiten kann es sonst zu Streit kommen. Die sorgfältige Speicherung aller Nachrichten und Dokumente ist von Vorteil, um in Zweifelsfall belegen zu können, was genau vereinbart wurde.

■ AL

Vorsicht bei Nachsendeauftrag und Co

Beim Wohnungswechsel gibt es viele Dinge zu erledigen. Besonders bei der Ummeldung des Rundfunkbeitrags («GEZ») und bei der Einrichtung eines Nachsendeauftrags für die Post gilt es aufmerksam zu sein. Denn immer mehr unseriöse Anbieter nutzen den Zeitdruck von Umziehenden aus, um mit vermeintlich einfachen Online-Diensten hohe Gebühren zu kassieren – für Leistungen, die eigentlich kostenlos oder zumindest deutlich günstiger zu haben sind.

Die Ummeldung beim ARD ZDF Deutschlandradio Beitragsservice ist komplett kostenfrei und erfolgt ausschließlich über die offizielle Webseite:

www.rundfunkbeitrag.de

Im Internet tauchen jedoch immer wieder täuschend echt wirkende Seiten sehr weit oben beim Ranking auf, die eine »schnelle Ummeldung« gegen Gebühren von bis zu 40 Euro anbieten. Diese Anbieter haben oft keine rechtliche Grundlage für ihre Forderungen und sitzen häufig im Ausland, was es schwierig macht Geld zurückzufordern. Viele Menschen in Deutschland sind bereits auf diese Masche hereingefallen und haben unnötig Geld verloren.

Auch bei der Einrichtung eines Nachsendeauftrags sollten Sie vorsichtig sein. Die Deutsche Post bietet diesen Service für Privatpersonen zu einem Preis von 31,90 Euro für sechs Monate an. Wer jedoch »Nachsendeauftrag« googelt, stößt schnell auf Drittanbieter mit ganz ähnlich klingenden Namen. Diese verlangen bis zu 80 Euro für denselben Service. Solche Seiten wirken sehr professionell, nutzen aber häufig ohne Erlaubnis Logos von offiziellen Stellen wie der Deutschen Post, um Vertrauen zu erwecken. Dabei handelt es sich meist nicht um offizielle Dienstleister, und es besteht das Risiko, dass die Post trotz Bezahlung nicht korrekt weitergeleitet wird oder der Service gar nicht ausgeführt wird.

Man erkennt seriöse Anbieter meistens an der Webadresse: Offizielle Stellen haben in der Regel eine .de-Domain und ein vollständiges, transparentes Impressum mit echten Kontaktdaten. Misstrauen ist angesagt, wenn Vorkasse verlangt wird, vor allem auf ausländische Konten. Firmen, die in Ländern wie Dubai, Belize oder Panama registriert sind, sollten gemieden werden. Auch wenn eine Webseite Behördenlogos ohne Quellenangabe oder Genehmigung verwendet, ist das ein deutliches Warnsignal.

Neben diesen beiden häufigen Betrugsfällen gibt es noch weitere Fallen beim Umzug. Beispielsweise verlangen manche Webseiten Gebühren für die Beantragung von Wohngeld, obwohl dieser Service kostenlos ist. Auch für die Änderung der

Bankverbindung beim Beitragsservice werden teilweise bis zu 40 Euro verlangt, obwohl das ebenfalls kostenlos möglich ist. Zudem kassieren einige Drittanbieter hohe »Servicegebühren« für Vertragsumschreibungen bei Telefon- und Internetanbietern, obwohl diese Leistungen oft direkt und kostenlos vom Anbieter bereit gestellt werden.

Also: Alle Ummeldungen und Aufträge sollten über die offiziellen Webseiten der jeweiligen Behörden und Dienstleister vorgenommen werden. Das schützt vor Betrug und spart Geld. Offizielle Informationen und sichere Online-Dienste finden sich auf folgenden Seiten:

www.rundfunkbeitrag.de

www.deutschepost.de

www.verbraucherzentrale.de

■ AL



Betriebskosten unter der Lupe: MhM schützt vor überhöhten Nachzahlungen

Wie geht es in der Beratung im Mieterverein zu? Mit welchen Anliegen und Fragen kommen die Mitglieder? Chris Hill hat den MhM-Betriebskostenspezialisten Kolja Rosemann einen Nachmittag im Winter 2025 in der MhM Zentrale begleitet.

Auf den ersten Blick sieht dieses Wartezimmer aus wie jedes andere. Es stehen Stühle rundherum. Auf einem Tisch stehen Gläser und Wasser bereit. Durch die offene Tür hört man im Empfangsbereich reges, aber freundliches Miteinander. Die häufigste Frage lautet: »Sind Sie schon Mitglied?« Eine Rechtsberatung darf in Deutschland nicht umsonst sein. Deswegen dürfen im Mieterverein nur Mitglieder beraten werden. Eine Mitgliedschaft kann man noch am selben Tag abschließen und die Beratung dann in Anspruch nehmen.

»Wir rechnen heute mit einer großen Anzahl an Mitgliedern«, verrät Kolja Rosemann, Jurist und Rechtsanwalt beim Hamburger Mieterverein »Mietler helfen Mietern«. Er überprüft als fester Ansprechpartner Betriebs- und Heizkostenabrechnungen von Mitgliedern. Er achtet bei der Überprüfung vor allem auf die Formalien, die rechtzeitige Zustellung und besondere Auffälligkeiten.

»Viele Abrechnungen weisen Fehler auf. Meistens lässt sich das aber schnell klären«, meint Rosemann.

Er rechne heute mit keinen großen Überraschungen und habe die Hoffnung, dass es bei »Kurzgesprächen ohne große Weiterbearbeitung« bleibe. Im Wartezimmer fällt der Blick auf die bunten Poster von Initiativen wie »Mietendeckel jetzt!«, oder »Keine Profite mit Boden und Miete!« Diese setzen sich für bezahlbares Wohnen und ein soziales Hamburg ein. Eine Frau fragt nervös nach der Uhrzeit. Auf dem Schoß hat sie einen Stapel gut sortierter Dokumente mit bunten Klebezetteln. Man erkennt, dass sie sich gut auf den Termin vorbereitet haben muss. Nach und nach holen die Juristinnen und Juristen die Mitglieder im Wartezimmer ab. Sie sind auf den ersten Blick nicht von ihren Mandanten oder Mandantinnen zu unterscheiden

Gerechtigkeit geht auf unsere Kosten. ALLRECHT.

Versichert für den Fall der Fälle: Rechtsschutz für MhM-Mitglieder.

Mal angenommen: Sie haben Ihren Vermieter schriftlich auf eine feuchte Wand in Ihrer Wohnung aufmerksam gemacht. Da dieser den Mangel nicht behebt und stattdessen von »schlechter Zimmerlüftung« spricht, mindern Sie die Miete. Ihr Vermieter verklagt Sie. Insgesamt 1.560 Euro wären für Anwälte, Gerichte, Zeugen und Sachverständige angefallen – dem gegenüber stehen 35 Euro jährlich für die ALLRECHT-Mietrechtsschutzversicherung, die diese Prozesskosten übernimmt.

Wenn auch Sie vor Gericht auf der sicheren Seite sein wollen, informieren Sie sich telefonisch direkt bei MhM unter 040 431 3940 oder im Internet unter www.mhmhamburg.de

ALLRECHT
... damit Sie Recht behalten!

Alles was Recht ist: das Gesamtprogramm der ALLRECHT.

Auch im Beruf, Privatleben oder Verkehr werden aus harmlosen Auseinandersetzungen schnell handfeste Rechtsstreitigkeiten. Mit ALLRECHT, einer Marke der SIGNAL IDUNA Gruppe, sichern Sie sich finanzielle Rückendeckung – ein schätzbarer Vorteil in Zeiten von steigenden Gebühren für Gerichte und Anwälte, immer mehr Gesetzen und einer erhöhten Prozessbereitschaft. Unser umfassendes Rechtsschutzprogramm berücksichtigt jede individuelle Situation und kann Zusatz oder sinnvoller Ersatz von bestehenden Versicherungen sein – wir beraten Sie gern.

service@allrecht.de
www.allrecht.de

Anzeige

– von teuren Anzügen keine Spur. Auch Rosemann holt die Mitglieder hier zum Gesprächstermin ab.

Ein Blick aus dem Fenster des Büros im ersten Stock zeigt das rege Treiben in der Sternschanze. Normalerweise teilt sich Rosemann das Büro mit einer Kollegin. Zwei Schreibtische, große Regale mit Gesetzbüchern und Aktenordnern. Auf den Schreibtischen liegen einige Aktenstapel. An der Wand hängt eine Übersicht über die Entwicklung von Heizkosten und Verbraucherpreisen. An der Seite steht der kleine runde Tisch mit drei Stühlen, an dem Rosemann seine Beratungen durchführt.

Ein Paar wurde vom Jobcenter geschickt. Die Vorauszahlung für die Heizung wurde auf fast das Dreifache erhöht. Das Jobcenter bittet um Stellungnahme. Die Hausverwaltung ist bereits bekannt. Seit mehreren Jahren seien Widersprüche gegen fehlerhafte Abrechnungen nötig gewesen, die bereits zu Klagen geführt haben. »Das ist kein Einzelfall«, macht Rosemann deutlich, »Viele Vermieter haben Mietern vom Jobcenter höhere Abrechnungen geschickt, weil diese nur selten überprüft wurden.« Mittlerweile schicke das Jobcenter vermehrt Mieter zur Überprüfung der Betriebskosten. Das Arbeitsaufkommen sei gestiegen. Im Gespräch wird dennoch klar, ein Fenster ist häufig und dauerhaft auf Kipp geöffnet. Rosemann gibt Tipps zum sparsamen Heizen und Lüften. Die benötigte Stellungnahme für das Jobcenter mit der Empfehlung einer Teilzahlung gibt er dem Paar mit. »Sie haben mir letztes Jahr so gut weitergeholfen, als der Aufzug kaputt war«, erzählt der nächste Mandant. Heute ist er wegen seiner Betriebskostenabrechnung da. Seit Jahren würden Gutschriften auf das falsche Konto überwiesen.

»*Wenn ich denen schreibe, bekomme ich keine Antwort,« erzählt er, »Bei Ihnen reagiert der Vermieter immer innerhalb von zwei bis drei Tagen.«*

Laut Rosemann kann das nicht ausgezahlte Guthaben noch zurückgefordert werden. »Das ist ein sehr ungewöhnlicher Fall«, gibt Rosemann zu. Er übernimmt ab jetzt die Kommunikation mit dem Vermieter.

Der nächste Mandant kommt mit einer sehr hohen Betriebskostenabrechnung. Ein Heizkörper sei über die Sommermonate kaputt gewesen und habe dauerhaft geheizt. Der Vermieter habe sich nicht ordentlich um die Reparatur gekümmert.



Kolja Rosemann im Einsatz

»Die Beseitigung von Schäden ist Vermietersache, für die er auch haftet«, so Rosemann. Er empfiehlt, die Mehrkosten abzuziehen und eine Teilzahlung zu leisten.

Es folgen weitere Beratungen mit fehlerhaften Betriebskostenabrechnungen. Ein Vermieter hat die Betriebskosten für die Tiefgarage auf die Wohnungsmieter statt auf die Mieter der Parkplätze umgelegt. Auch die Waschküche ist, trotz Münzgebühren für die Nutzung der Maschinen, mit abgerechnet. Die fehlerhaften Positionen können gestrichen und müssen nicht bezahlt werden.

Um kurz vor 18 Uhr ist das Wartezimmer noch immer nicht leer. »Aktuell haben wir wegen der Betriebskostenabrechnungen High Noon. Das sollte aber bald wieder abflachen.«

Ein pünktlicher Feierabend klappt heute leider nicht. »Ich sehe es hier als politischen Auftrag«, verrät Rosemann, der zusätzlich für Die Linke in Hamburg aktiv ist. »Man möchte den Menschen helfen, deswegen setzen wir uns auch nachhaltig in der Politik ein. Ohne den politischen Aspekt würde das so nicht funktionieren.«

■ CH

Vermieterin muss Entschädigung zahlen Rollstuhlrampe verweigert

Was war der Auslöser für den aktuellen Fall vor dem Landgericht Berlin?

Der Fall drehte sich um einen Mieter, der auf einen Rollstuhl angewiesen ist. Um seine Wohnung selbstständig verlassen und aufsuchen zu können, benötigte er eine Rollstuhlrampe. Zusammen mit seinem Ehemann beantragte er bei der Vermieterin – einer Wohnungsbaugesellschaft – die Zustimmung zum Einbau einer solchen Rampe. Diese Zustimmung wurde jedoch über einen Zeitraum von mehr als zwei Jahren verweigert.

Warum ist das Verhalten der Vermieterin problematisch?

Die Vermieterin hat damit gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) verstoßen. Genauer gesagt: § 19 AGG untersagt Diskriminierungen wegen einer Behinderung auch im Rahmen von Mietverhältnissen – insbesondere, wenn es sich um sogenannte zivilrechtliche Massengeschäfte handelt. Das ist hier gegeben, weil die Vermieterin mehr als 50 Wohnungen besitzt und vermietet.

Was hat das Gericht konkret entschieden?

Das Landgericht Berlin II hat die Vermieterin zur Zahlung einer Entschädi-

gung in Höhe von 11.000 Euro verurteilt. Es sah eine unmittelbare Benachteiligung des Mieters durch Unterlassen – also durch die hartnäckige Verweigerung der Zustimmung zur Rampe. Diese hätte eine behinderungsbedingte Benachteiligung ausgleichen können. Nach § 5 AGG besteht sogar die Pflicht zur Durchführung solch positiver Maßnahmen.

Was war ausschlaggebend für die Höhe der Entschädigung?

Das Gericht stellte auf zwei Dinge ab: erstens auf die Schwere der Einschränkung für den Mieter – er konnte die sechs Stufen zum Hauseingang ohne Hilfe Dritter gar nicht überwinden – und zweitens auf das Verhalten der Vermieterin. Sie hatte über zwei Jahre hinweg mit pauschalen, wenig nachvollziehbaren Argumenten die Zustimmung verweigert. Das wurde vom Gericht als besonders hartnäckig und diskriminierend gewertet.

Und musste die Vermieterin die Rampe auch einbauen?

Nein. Die Vermieterin wurde verurteilt, die Zustimmung zum Einbau der Rollstuhlrampe zu erteilen. Die Planung und der Bau der Rampe obliegt dem Mieter, auch die Kosten hat er zu tragen.



Felix Hinck, Jurist und MhM-Experte für Mietrecht

Was bedeutet das Urteil für andere Mieterinnen und Mieter mit Behinderung?

Das Urteil ist ein starkes Signal: Vermieterinnen und Vermieter dürfen nicht pauschal bauliche Maßnahmen zur Barrierefreiheit verweigern – jedenfalls nicht, wenn sie größere Wohnungsbestände verwalten. Sie sind verpflichtet, individuelle Bedürfnisse von behinderten Mietern zu berücksichtigen und zumutbare Lösungen zu ermöglichen. Eine generelle Ablehnung kann teuer werden.

Welche Schritte können betroffene Mieter:innen in ähnlichen Situationen tun?

Zunächst sollte das Gespräch mit der Vermieterin gesucht und der Bedarf konkret begründet werden – am besten schriftlich. Wichtig ist, Nachweise zur Behinderung und zur Notwendigkeit der Maßnahme beizufügen. Wird der Antrag abgelehnt, sollte unbedingt rechtlicher Rat eingeholt werden. Oft lassen sich solche Fälle im Vorfeld klären, doch wenn nötig, lohnt sich auch der Gang vor Gericht – wie dieses Urteil zeigt.

LG Berlin II, Urteil vom 30.09.2024 – 66 S 24/24



Nähe beginnt nebenan

Der Verein *Freunde alter Menschen* bringt Menschen zusammen

Einsamkeit im Alter ist kein Einzelschicksal – und dennoch eine der schmerzlichsten Formen sozialer Armut. Der gemeinnützige Verein *Freunde alter Menschen* setzt sich dafür ein, dass ältere Menschen nicht allein bleiben müssen. Ziel ist ein Leben im Alter in Würde, Gemeinschaft und mit menschlicher Nähe.

Der Verein vermittelt Besuchspartnerschaften zwischen ehrenamtlichen Freiwilligen und Seniorinnen und Senioren ab 75 Jahren. Gemeinsam gehen sie spazieren, spielen Gesellschaftsspiele, trinken Kaffee oder plaudern – ganz einfach: Sie teilen Zeit. Die Begegnungen finden immer auf Augenhöhe statt und sind für die sogenannten Alten Freunde kostenfrei.

Seit dem Jahr 1991 ist der Verein in Deutschland aktiv. Aktuell engagieren sich 730 Freiwillige für 750 Alte Freunde. 2014 ist der Verein in Hamburg gestartet. Hier werden aktuell 130 Besuchspartnerschaften betreut.

Mit dem Projekt »Generation Nachbarschaft« baut der Verein das Angebot in Hamburg weiter aus. Derzeit sind 500 Nachbarinnen und Nachbarn in 7 Stadtteilen dabei. Worum es dabei genau geht erklärt Reiner Behrends, 1. Geschäftsführer des Vereins im Gespräch mit MhM-Juristin Rebekka Auf'm Kampe.

Herr Behrends, was genau verbirgt sich hinter dem Projekt »Generation Nachbarschaft«?

In Großstädten wohnt die Einsamkeit hinter jeder zweiten Wohnungstür. Anonymität im eigenen Wohnhaus ist real und spürbar. Das Projekt verfolgt das Ziel, generationsübergreifende Begegnungsorte in der Nachbarschaft zu gestalten. Nachbarn jeden Alters sind eingeladen, vorbeizukommen, gemeinsam Zeit zu verbringen und neue Veranstaltungen ins Leben zu rufen. Dabei kann jede Nachbarin und jeder Nachbar selbst entscheiden, an welchen Aktivitäten er oder sie teilnehmen möchte.

Dazu gibt es monatliche Stammtische. Wie sieht das konkret aus? Wer kommt da zusammen?

Bei unseren Stammtischen kommen Ehrenamtliche aus unseren Freiwilligen-Teams zusammen, zudem junge und alte Nachbarinnen und Nachbarn, die unsere Aktivitäten in der jeweiligen Nachbarschaft gestalten. Es ist ein Raum für persönlichen Austausch, Verabredungen zu gemeinsamen Aktionen und für die Entwicklung neuer Veranstaltungsformate. Gleichzeitig ermöglichen sie einen entspannten Abend in Gemeinschaft.

Was hat sich verändert, seit es die ersten Stammtische gibt? Sehen Sie schon nachhaltige Effekte in den Nachbarschaften?

Aus unseren Treffen sind zahlreiche regelmäßige Formate oder einmalige Aktionen entstanden – darunter ein Gemeinschaftsgarten, Stadtteilfüh-

rungen, Spielenachmittage, Sonntagsbrunchs und vieles mehr. Allen gemeinsam ist, dass sie Menschen verschiedener Generationen zusammenbringen – etwas, das im Alltag leider selten geworden ist. Viele Angebote richten sich entweder an Jüngere oder an Ältere, wodurch das wertvolle Miteinander der Generationen oft verloren geht. Unsere Formate schaffen Räume, in denen sich Jung und Alt begegnen, voneinander lernen und gemeinsam aktiv werden.



Gibt es eine Begegnung, eine Geschichte, die für Sie besonders sinnbildlich für das Projekt steht?

Zum Internationalen Tag der älteren Menschen am 1. Oktober haben wir eine besondere Workshop-Reihe unter dem Motto »Das kannst Du auch!« organisiert. Das Besondere daran war, dass alle 12 Workshops – von Siebdruck über Tanz und Hobby-Gärtnern bis hin zum Fahrrad-Reparatur-Kurs und Body-Perkussion Workshop – von unseren älteren Nachbarinnen und Nachbarn aus den Stadtteilen selbst durchgeführt wurden. An verschiedenen Standorten hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, Neues zu lernen, auszuprobieren und sich von den Hobbys und Fertigkeiten unserer Workshop-Leiterinnen und -leiter inspirieren zu lassen. Ein schönes Beispiel für das Ziel unseres Projekts: Wir fördern Netzwerke und Freundschaften, die Einsamkeit vorbeugen, und gleichzeitig bieten wir die Möglichkeit, die eigene Nachbar-

MhM-Juristin Auf'm Kampe mit »ihrer« Alten Freundin

Rauchmelder bei Vonovia Spionage in der Wohnung?

schaft noch besser kennenzulernen und aktiv mitzugestalten. Es geht darum, eine lebendige und aktive Teilnahme am sozialen Leben im direkten Umfeld zu ermöglichen und sich gesellschaftlich einzubringen. Dabei steht der Spaß an der Sache genauso im Vordergrund wie die Chance, eigene Talente und Ideen einzubringen.

Viele ältere Menschen leben seit Jahrzehnten in ihrer Wohnung – oft allein. Welche Rolle spielt die Wohnsituation bei Einsamkeit im Alter?

Die Wohnsituation kann eine wichtige Rolle spielen. Bei unseren Besuchspartnerschaften gegen Einsamkeit im Alter bekommen wir oft mit, dass ältere Menschen den Kontakt zu uns suchen, weil sie ihre Wohnung aufgrund fehlender Mobilität kaum noch verlassen können und dadurch nicht mehr regelmäßig an gewohnten Treffen teilnehmen können. Barrieren wie Treppenhäuser ohne Aufzug erschweren es ihnen zusätzlich, Kontakt zu Gleichaltrigen zu halten.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Nachbarschaft. Viele ältere Menschen berichten, dass sie sich durch den Zuzug junger Familien mehr isoliert fühlen, weil sie keinen Zugang zu ihnen finden. Viele beklagen, dass sich neue Nachbarinnen und Nachbarn gar nicht mehr vorstellen und die Nachbarschaft zunehmend anonym wird. Früher hatten viele ältere Menschen gleichaltrige Nachbarinnen und Nachbarn, mit denen sie regelmäßig in Kontakt standen. Wenn diese nach und nach versterben, fehlt dieser Austausch.

Auch ob man allein lebt oder mit anderen zusammen, beeinflusst das Gefühl der Einsamkeit. Allein zu leben bedeutet nicht zwangsläufig, sich einsam zu fühlen – viele Menschen genießen die Freiheit und Unabhängigkeit, die damit einhergeht. Zudem kann Einsamkeit auch dann auftreten, wenn man in einer Gemeinschaft lebt, wenn es an tiefen, persönlichen Verbindungen fehlt. Es kommt also nicht nur darauf an, wie viele Menschen um einen herum sind, sondern wie erfüllend die sozialen Kontakte und Beziehungen wirklich sind.

Wie kann ich mitmachen?

Melde dich gerne bei uns per E-Mail:

hamburg@generation-nachbarschaft.de
oder telefonisch bei unserer Koordinatorin

Bente: 040 430 98 98 0

Oder schau online nach unserer nächsten Veranstaltung und komm einfach vorbei!

Mehr Informationen unter:

www.famev.de/generation-nachbarschaft.de

Nach einer Pilotphase in Hessen und Baden-Württemberg stattet das Wohnungsunternehmen Vonovia nun auch bundesweit seine Wohnungen mit Rauchwarnmeldern des Typs »Multisensor Plus« aus. Diese Geräte erfassen Rauch, können aber auch Temperatur, Luftfeuchtigkeit und die Kohlenmonoxid-Konzentration messen, speichern, weiterleiten.

Dass Rauchmelder viel Sicherheit für wenig Geld bieten, ist unbestritten. Nicht ohne Grund ist die Installation von Rauchmeldern gesetzlich vorgeschrieben. In Hamburg müssen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, die als Rettungswege dienen, mit diesen lebensrettenden, Geräten ausgestattet sein. Die Verantwortung für die Installation liegt bei den Eigentümer:innen der jeweiligen Immobilie.

Die Rauchmelder »Multisensor Plus« werden von Techem vertrieben, installiert und gewartet. Dieses Unternehmen übernimmt für Vonovia auch das Energiemonitoring, einschließlich der Erfassung des Heizkörperverbrauchs. Die mit zahlreichen Zusatzfunktionen ausgestatteten Multisensor-Plus-Rauchmelder können vor Kohlenmonoxid warnen, Luftfeuchtigkeit sowie Temperatur messen und auch bei ungewöhnlicher Hitze Alarm schlagen. Über eine Funkverbindung sendet das Gerät die Messdaten an eine Basis, von der aus die Messdaten zu Servern weitergeleitet werden, um mittels der »Mein Vonovia«-App abgerufen zu werden.

Die Folgen: Vonovia nutzt die Möglichkeit, die – laut Medienberichten – über 130 Euro teuren Geräte als Modernisierungskosten teilweise auf die Kaltmiete umzulegen. In Bochum etwa sollen Mieter:innen für fünf neue Multisensor-Rauchmelder monatlich 4,26 Euro mehr Kaltmiete zahlen. Dazu kommen noch 1,46 Euro im Monat für Betriebskosten. Statt günstige Geräte zu installieren, die alle gesetzlichen Vorgaben erfüllen, investiert das Unternehmen mehrere Hundert Euro pro Wohneinheit und zwingt Mieter:innen Mieterhöhungen auf.

Datenschutz und Kritik

Die Mehrkosten sind nur das kleinere Ärgernis. Datenschützer:innen kritisieren außerdem, dass die neuen Rauchmelder auch Daten über Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Kohlenmonoxid-Konzentration erfassen. Speziell die Temperatur- und Luftfeuchtigkeitswerte könnten dazu genutzt werden, das Heiz- und Lüftungsverhalten der Bewohner, aber auch die Anwesenheit in der Wohnung zu analysieren.

Mieterschutzorganisationen werfen Vonovia vor, die Einführung der neuen Geräte ohne ausreichende Transparenz durchzuführen. Neben der Sorge um

Möchten auch Sie regelmäßig Besuch bekommen?

Bei einer Besuchspartnerschaft besucht ein junger Freiwilliger alle 10 bis 14 Tage seine *Alte Freundin* oder seinen *Alten Freund*. Aus den Begegnungen entstehen oft echte Freundschaften. Darüber hinaus lädt der Verein regelmäßig zu kleinen Ausflügen und Veranstaltungen ein. Das Angebot ist kostenlos und richtet sich vor allem an hochbetagte Menschen ab 75 Jahren in den Stadtteilen Altona, Bahrenfeld, Barmbek, Eimsbüttel, Hamm, Rahlstedt und Winterhude.

Bei Interesse wenden Sie sich gerne an:

Birgit Nemeč, Koordinatorin am Standort Hamburg:

Freunde alter Menschen e. V.

Hinrichsenstraße 34, 20535 Hamburg

040 325 183 170

hamburg@famev.de

www.famev.de/hamburg

Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung

Datenschutz kritisieren sie die Kosten, die auf die Mieter:innen umgelegt werden, da die Zusatzfunktionen für die Mieter:innen keinen Mehrwert bieten.

Die Reaktion

Vonovia betont, dass Mieter:innen die Zusatzfunktionen der Geräte nicht aktivieren müssen. In einem Interview auf der Webseite des Unternehmens erklärt Elke Fischer, Bereichsleiterin Portfoliomanagement: »Wir haben Anpassungen vorgenommen und entschieden, die Geräte 'default off' zu installieren.« Gesammelte Daten würden nicht mehr automatisch gespeichert und übermittelt, Mieter:innen müssten explizit zustimmen und die Datenübertragung aktivieren. Am Preis soll sich jedoch nichts ändern.

Die neuen Rauchmelder bringen Mieter:innen nur wenige Vorteile. Wer sein Raumklima überwachen möchte, findet kostengünstige Geräte, die ohne smarte Funktionen auskommen. Ob und wie auch ohne Zustimmung Daten erhoben und gespeichert werden, bleibt unklar. Inwiefern der Einbau der Rauchwarnmelder überhaupt geduldet werden muss, ist noch nicht final geklärt. Wir stehen aktuell zu dem Thema mit anderen Mietervereinen im Austausch.

Der Tipp

Wenn Sie die Ankündigung bekommen, dass Ihre Rauchmelder ausgetauscht werden sollen, prüfen Sie für sich sorgfältig, ob Sie die Zusatzfunktionen nutzen möchten. Wer dies nicht möchte, sollte die beiliegende Datenschutzerklärung nicht unterschreiben. Mitglieder, die sich gegen den Einbau der Geräte entscheiden, sollten unsere Rechtsberatung kontaktieren. Wir stellen unseren Mitgliedern gerne Musterschreiben zur Verfügung. Die Erfolgsaussichten lassen sich noch nicht einschätzen. Vermutlich werden erst Gerichtsentscheidungen Klarheit bringen oder genug Druck durch Mieter:innen. Schließen Sie sich daher auch mit den Nachbar:innen zusammen!

■ RW/MR

Auch im Alter selbstständig und selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben – das möchten wir eigentlich alle. Ungünstige Wohnbedingungen können diesen Vorsatz erschweren: steile Treppen oder ein enges Bad mit Badewanne können bei körperlichen Einschränkungen Probleme bereiten. Abhilfe schaffen dann möglicherweise ein Treppenlift oder der Einbau einer ebenerdigen Dusche.

Nicht immer ist gleich ein Umbau notwendig. Es gibt eine Vielzahl von Hilfsmitteln, die das eigenständige Wohnen oder die Pflege zuhause erleichtern. Ob Haltegriffe im Bad, Griffverdickungen bei Arthritis oder gar die sprachgesteuerte Licht- und Heizungssteuerung – wer sich frühzeitig über das große Spektrum an Lösungen informiert, kann vorsorgen oder im Notfall schnell passende Hilfen finden.

Unterstützung bei Fragen zum barrierefreien Umbau oder zu Hilfsmitteln leistet der gemeinnützige Verein Barrierefrei Leben. Gefördert von der Sozialbehörde Hamburg werden im Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung Hamburger Bürgerinnen und Bürger kostenfrei und neutral beraten. Das Beratungsteam besteht aus Architekten, Pflegekräften und einer Ergotherapeutin. Auch für das Thema »Finanzierung und Kostenträger« steht ein Berater bereit.

Einen der Eckpfeiler der Beratung ist die 600 m² große Dauerausstellung. Hier können sich Ratsuchende Hilfsmittel und barrierefreie bauliche Lösungen anschauen und selbst ausprobieren – das ist erfahrungsgemäß sehr wichtig bei der Entscheidung für oder gegen eine technische oder bauliche Lösung. In Führungen durch die Themenräume werden Bäder mit ebenerdigen Duschen, ergonomische Küchen, Treppen- und andere Lifte, kleine Alltagshilfen, Rollatoren, Pflegehilfen und digitale Assistenzsysteme vorgestellt. Neue digitale Lösungen bieten Menschen mit körperlichen Einschränkungen mehr Lebensqualität, Sicherheit und Selbstständigkeit. Türen, Fenster, Heizungen, die sich per Fernbedienung oder Sprache öffnen lassen, haben sich bereits bewährt. Aber auch Sturzsensoren, Herdwächter oder intelligente Pillendosen können zu Helfern im eigenen Zuhause werden.

■ HC

Barrierefrei Leben e.V.
Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung
☎ 040 - 29 99 56 0
✉ empfang@barrierefrei-leben.de
🌐 www.barrierefrei-leben.de

Pflegestützpunkt Hamburg-Nord
☎ 040 - 428 99 10 60
✉ pflegestuetzpunkt@hamburg-nord.hamburg.de



Gefördert durch **Hamburg** | Sozialbehörde



Barrierefrei Leben e.V. und der
Pflegestützpunkt Hamburg-Nord laden ein:

INFOTAG
Pflege & Assistenz

Sicher wohnen mit neuen Technologien

Am 17.07.2025 von 13.00 - 17.00 Uhr
Im Haus für Barrierefreiheit
Alsterdorfer Markt 7 - 22297 Hamburg



Buchtipp

Mehr als vier Wände – Wohnstifte in Hamburg

Das Buch »Die Hamburger Wohnstifte«, herausgegeben vom Hamburger Bündnis für Wohnstifte, ist ein Geheimtipp für alle, die in Hamburg leben oder bezahlbaren Wohnraum suchen. Es erzählt eindrucksvoll die Geschichte und Weiterentwicklung dieser besonderen Wohnform, die nicht nur günstiges Wohnen ermöglicht, sondern auch Gemeinschaft fördert.

Wohnstifte bieten mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Das Buch erklärt verständlich und anschaulich, wie sie moderne Wohnkonzepte mit sozialen Werten verbinden – von barrierefreiem Wohnen über die behutsame Sanierung historischer Gebäude bis hin zu vielfältigen Angeboten für ein aktives Miteinander.

Besonders lebendig wird es durch persönliche Geschichten und zahlreiche Fotos, die zeigen: Wohnstifte sind Orte mit Seele, geprägt von viel Engagement, Zusammenhalt und Lebensfreude. Wer wissen möchte, wie gutes Wohnen in Hamburg heute aussehen kann – sicher, bezahlbar und gemeinschaftlich – wird in diesem Buch fündig.



Angela Schwarz / Frank Hatje / Tobias Behrens / Michael Zapf
Die Hamburger Wohnstifte
Gemeinnütziges Wohnen im Wandel der Zeit
Herausgegeben vom Hamburger Bündnis für Wohnstifte

240 Seiten mit zahlreichen Abbildungen
978-3-8319-0871-4, € 20,00

■ AL

Rechtstipp Bürgergeld

Keine Vermieterbescheinigung für Jobcenter und Sozialamt

Immer wieder werden bei Anträgen auf Leistungen für Unterkunft und Heizung durch Sozialbehörden sogenannte Vermieterbescheinigungen verlangt, um die Angemessenheit der Kosten zu prüfen. Die verpflichtende Aufforderung zur Vorlage dieser Bescheinigung ist aber datenschutzrechtlich unzulässig, da Vermieter:innen dadurch Kenntnis vom Leistungsbezug erhalten. Hierauf hat der Bundesdatenschutzbeauftragte schon im letzten Jahr in einem Rundschreiben hingewiesen.

Gleichzeitig sind Vermieter:innen rechtlich

nicht verpflichtet, den Sozialbehörden Auskünfte zu erteilen oder bei deren Entscheidungen über Anträge mitzuwirken. Leistungsbeziehende können und sollten daher selbst entscheiden, welche geeigneten Nachweise sie bei den Behörden vorlegen: etwa den Mietvertrag, Nebenkostenabrechnungen oder selbst entworfene Bescheinigungen ohne Rückschlüsse auf Leistungsbezug.

■ MM





Erfan Mashak,

Neuzugang bei MhM seit September 2024 im Empfangsteam, ist in Wilhelmsburg groß geworden. Er freut sich noch heute, wenn er an seine Schulzeit in der

WILLKOMMEN

Nelson-Mandela-Schule denkt und einen Ausflug nach »Willi« macht. Grüße geh'n raus an Herrn Lewrenz, seinen Lieblingslehrer, mit dem er viele offene und respektvolle Gespräche über Religion und die Welt geführt hat und bei dem er angstfreies Lernen kennenlernen durfte. Nach dem Abi hat Erfan angefangen Wirtschaftsinformatik zu studieren. Großer Irrtum! Ohne Vorkenntnisse im Programmieren und Nerdtum (»Wer programmiert, hat auf keinen Fall Hobbys«) kann niemand dieses Studium mit Leidenschaft bestreiten.

Erfan hat rechtzeitig umgeschwenkt auf Psychologie. Er liebt dieses Studium mit den zahlreichen Perspektiven, die es bietet. Er selbst möchte seinen Master in klinischer Psychologie machen und später Therapeut werden. Schon jetzt erzählen

ihm Menschen bereitwillig bei den ersten Begegnungen ihre Lebensgeschichten. Er findet es spannend, hat immer ein offenes Ohr und ist gerne bereit für eine kleine Expertise.

Erfan spielt leidenschaftlich gerne Volleyball im Rahmen des Hochschulsports und auch spontan mit Freunden. Er bezeichnet sich selbst als Crack auf diesem Gebiet, hat bereits Turniere bestritten und plant insgeheim ein Mixed Team MhM goes Volley – der Schanzenpark ist um die Ecke!

Das beste Videospiel, das Erfan in seinem Leben gespielt hat, ist »The last of us«. Die Älteren unter uns knicken spätestens hier ein, die Jüngeren finden Erfan jetzt noch sympathischer. Wir stellen fest, dass Erfan wirklich fast nichts aus der Ruhe bringen kann im Umgang mit unseren Mitgliedern. Er selbst schätzt an MhM die wichtige und zugewandte Unterstützung für Mieterinnen und Mieter und die tolle Kaffeemaschine.

Das sehen wir genauso, lieber Erfan. Welcome!

■ JF



Wo wollen Sie die Mietraum² lesen? Ihre Ideen sind gefragt!

Liebe Mitglieder, unsere Mitgliederzeitung informiert zu mietrechtlichen Themen und über die Arbeit unseres Mietervereins. Damit sie noch mehr Menschen erreicht, möchten wir sie verstärkt an öffentlich zugänglichen Orten auslegen – zum Beispiel in Arztpraxen, Cafés, Bibliotheken, Stadtteilzentren oder anderen geeigneten Einrichtungen.

Dafür brauchen wir Ihre Unterstützung. Kennen Sie Orte, an denen unsere Zeitung gut sichtbar und sinnvoll ausliegen könnte? Vielleicht haben Sie Kontakte zu einer Einrichtung oder betreiben selbst ein Geschäft, in dem die Zeitung Platz finden könnte? **Dann freuen wir uns sehr über Ihre Hinweise!**

Bitte schreiben Sie uns unter dem Betreff »Mietraum²« eine kurze Nachricht mit dem Namen und der Adresse des Ortes – gerne auch mit dem Hinweis, ob Sie bereits eine Erlaubnis zum Auslegen eingeholt haben an:

info@mhmhamburg.de oder rufen Sie uns an: 040 431 39 40
Herzlichen Dank für Ihre Mithilfe und Ihr Engagement!

MIETER HELFEN MIETERN

Impressum

Herausgeber Mieter helfen Mietern

Hamburger Mieterverein e. V.,
Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg,
040 431 394-0
info@mhmhamburg.de
www.mhmhamburg.de

Redaktion Rebekka Auf'm Kampe, Ann-Kathrin Rückmann, Birgit Otte, Sylvia Sonnemann

Chefredaktion Andree Lagemann

Autor:innen Marc Meyer, Frank Wieding, Felix Hinck, Rieke Wittler, Julia Fischer, Cordula Bestvater, Chris Hill, Heike Clauss, Markus Roeser

Fotos Andree Lagemann, Jörg Modrow, *Unsplash*: Ajeet Mestry, Centre f. ageing better, Daniel Robert

Layout und Satz

Jana Madle-Elmerhaus | pix & pinsel

Druck OML Direktmarketing und Logistik GmbH & Co. kg

Abonnement 5 Euro jährlich.

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Redaktionsschluss ist der 28.10.2025

■ MhM-Zentrale
Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e.V.
Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg
040 431 394-0
info@mhmhamburg.de
www.mhmhamburg.de



MhM-Service und Beratungsstellen

Unsere Jurist:innen beraten Sie zu allen mietrechtlichen Fragen

Bitte erkundigen Sie sich nach dem aktuellen Stand des Beratungsangebots telefonisch oder auf unserer Webseite.

www.mhmhamburg.de

■ Beratung ohne Anmeldung

■ MhM-Zentrale · Bartelsstraße 30 · 20357 Hamburg

Rechtsberatung

15:30–18:00 Uhr | montags
15:30–18:00 Uhr | dienstags
15:30–18:00 Uhr | donnerstags

Nebenkostenberatung

16:00–17:00 Uhr | montags
16:00–17:00 Uhr | donnerstags

■ Beratung mit Anmeldung

■ MhM-Zentrale
Bartelsstraße 30

Rechtsberatung

10:00–12:00 Uhr | freitags

Nebenkostenberatung

10:00–12:00 Uhr | freitags

Wohnen mit Bürgergeld

14:00–15:00 Uhr | mittwochs

■ Barmbek

Poppenhusenstraße 1
14:30–16:30 Uhr | mittwochs

■ Ottensen

Rothestraße 48, in der Motte
12:00–13:00 Uhr | mittwochs
16:30–18:00 Uhr | mittwochs

■ St. Pauli

Hein-Köllisch-Platz 12, im Kölibri 
16:00–17:00 Uhr | mittwochs

■ Wandsbek

Wandsbeker Allee 64,
in der Bücherhalle
16:30–18:00 Uhr | mittwochs

■ Wilhelmsburg

Wilhelm-Strauß-Weg 2,
in der Bücherhalle Kirchdorf 
17:00–18:00 Uhr | donnerstags

040 431 394 40

Die MhM-Telefonzentrale
und das Büro sind besetzt:

9:00–13:00 Uhr | mo. – freitags
14:00–17:00 Uhr | mo. – donnerstags

Rechtstelefon

040 431 394-77

Nutzen Sie unser Rechtstelefon
auch zur Orientierung, welche Be-
ratung (persönlich, telefonisch oder
per E-Mail) für Sie die Beste ist!
10:00–12:00 Uhr | mo. – freitags
14:00–16:00 Uhr | mo. – donnerstags

Info-Hotline

040 431 394-30

Für Noch-Nicht-Mitglieder
telefonische Erstberatung während
der MhM-Bürozeiten

@mhmhamburg

