

# MieterJournal

**Wenn die Nacht zum Tag wird**  
Lichtverschmutzung lässt Tiere sterben  
und die Menschen schlecht schlafen



Porträt: **Kirsten Pfaue, Amtsleiterin Mobilitätswende**  
Stadtteil-Rundgang: **Ochsenwerder**  
Soziales: **Verdeckte Obdachlosigkeit**



Flexibilität,  
Schnelligkeit,  
scharf  
kalkulierter Preis!

Unsere  
Top-Bewertung  
finden Sie unter  
[www.qype.com](http://www.qype.com)



Europaweit!



## IHR UMZUGS-FACHBETRIEB

### UNSERE LEISTUNGEN:

- Seniorenzüge inkl. Ein- und Auspackservice, Handwerkerstellung Tischler, Elektriker, Klempner, Malermeister für Renovierungen
- Umzüge und Transporte aller Art
- Umweltfreundlicher Entsorgungsservice
- Unverbindliche Besichtigung und Kostenvorschlag sind selbstverständlich
- Abrechnung auch über Sozialamt, Arbeitgeber und Bundeswehr
- Verkauf und Verleih von Umzugsbedarf



Benjamin  
Bewernick  
Dr. med.



Michael  
Bewernick  
Geschäftsführer  
Vorsitzmitglied  
des IAHG Hamburg

Neumann-Reichardt-Str. 27-33,  
Haus Nr. 6, 22041 Hamburg

040/691 51 51

[info@1a-umzug.net](mailto:info@1a-umzug.net)

7TAGE DIE WOCHE - KOSTENLOSE RUNDUM-BERATUNG!

## STRESSFREIES UMZIEHEN IM ALTER!



**JAN BODE**   
UMZUG · TRANSPORT · LOGISTIK

Röntgenstr. 27-29 · 21465 Reinbek · 040 797 50 500  
[www.bodespedition.de](http://www.bodespedition.de)



## Preisnachlass für Wohnungsumzüge!

Die auf dieser Seite genannten  
Umzugsunternehmen gewähren  
Mitgliedern des Mietervereins zu  
Hamburg einen Nachlass von zehn  
Prozent auf den Umzugspreis!

## Umzug ohne Stress!

Bei uns erhalten Mitglieder im  
Mieterbund 10% Rabatt!

**Sellenthin GmbH**  
**UTS**  
[www.sellenthin-hamburg.de](http://www.sellenthin-hamburg.de)  
(040) 68 94 56-0

drucken · kopieren · verarbeiten

**net print**  
CITY

Esplanade 20 · 20354 Hamburg

Tel. 040 - 35 35 07

Fax 040 - 34 50 38 · eMail: [city@netprint.de](mailto:city@netprint.de)

preiswert · schnell · professionell

Hirschberg Umzüge & Transporte e.K.



hanseatisch gründlich  
[www.hamburger-umzug.de](http://www.hamburger-umzug.de)

Privat und Gewerbe  
Haushaltsauflösungen  
Einlagerung + Kartons  
Montagen + Packarbeit  
günstig + kurzfristig

☎ 040 - 209 77 164

Umzüge - perfekt für Ihren Anspruch

22089 Hamburg  
Wandsbeker Chaussee 116

## AOS Schlüsseldienst Hamburg

Glasernotdienst - Tischlernotdienst - Schlüsselnotdienst

Vertragspartner der Polizei

Türöffnungen - Türabsicherungen - Fensterabsicherungen  
59,50€ Festpreis zzgl. Material

**040 / 329 61 679**

AOS Schlüsseldienst Hamburg  
Inh. Pierre Thoß  
Königshütter Straße 24a  
D-22049 Hamburg  
[www.schluesseldienst.hamburg](http://www.schluesseldienst.hamburg)

Phone: +49 (0) 40 329 61 679  
Mobile: +49 (0) 175 4286 110  
Fax-Nr.: +49 (0) 40 35 77 84 - 12  
Mail: [aos@schluesseldienst.hamburg](mailto:aos@schluesseldienst.hamburg)

# Editorial

Liebe Mitglieder,  
liebe Leserinnen und Leser,



beim Abfassen eines Editorials braucht es eines genauen Blicks in die sprichwörtliche Glaskugel. Welche Themen werden zum Zeitpunkt des Erscheinens aktuell und relevant sein? Noch besser wird es, wenn über ein Ereignis berichtet werden soll, das bei Redaktionsschluss noch nicht, aber bei Erscheinen bereits stattgefunden hat. Ursprünglich hatte unsere Bundesregierung für den 5. und 6. Dezember zum „Wohngipfel“ nach Hamburg eingeladen. Personen aus der Wohnungswirtschaft, den Verbänden und der Politik wollten sich an zwei Tagen mit der Lösung der Wohnungsnot befassen. Diese Planung zerstob mit der Regierungskoalition Anfang November. Stattdessen fand ein eintägiges Treffen mit weniger Brimborium am 5. Dezember in Berlin statt.

Allerdings hatte sich bereits vor Wochen mit „Offensiv für Wohnraum“ ein Aktionsbündnis zusammengeschlossen, das seither akribisch Aktionen, Kundgebungen und eine Demonstration plant, die den Wohngipfel begleiten sollten. Die Planung soll nicht umsonst gewesen sein; es ist auch ohne einen politischen Anlass dringend an der Zeit, machtvoll auf die bestehenden Probleme hinzuweisen. Gerade jetzt, im Wahlkampf, will das Bündnis den Menschen verdeutlichen, dass sie mit ihrer Entscheidung an der Urne die Weichen stellen Richtung Lösung oder Verschärfung.

Ich hoffe, dass Sie sich aktiv für Ihre Interessen eingebracht und die Demonstration am 5. Dezember besucht haben! Falls nicht: Was hat Ihnen gefehlt, um mitzumachen? Auch eine weitere Entwicklung wird beim Erscheinen dieses Textes fortgeschritten sein: Die Umstellung unserer digitalen Kommunikation. Wie so oft ließ sich der Zeitplan, den wir im vergangenen Heft skizziert haben, nicht einhalten – die erforderliche Software war erst Anfang Dezember einsatzbereit. Doch

nun ist es endlich soweit, und Sie können mittlerweile im Mitgliederbereich nicht nur einfach und schnell Ihr Anliegen unserer Rechtsabteilung oder Verwaltung schildern – Sie können sich nun auch jederzeit einen Überblick über den Sachstand Ihrer Anfragen verschaffen!

Ich habe große Erwartungen an unsere neuen Bearbeitungsprozesse. Mit der Vereinfachung der Verwaltung können wir uns endlich wieder unserer Kernaufgabe, der Betreuung unserer Mitglieder, widmen. Sicherlich werden Sie Veränderungen nicht sofort bemerken, vielleicht aber doch in den nächsten Wochen oder Monaten. Wie auch immer, ich bitte um eine Rückmeldung: Wie gefallen Ihnen unsere digitalen Pfade, ändert sich etwas an der Beratung? Wir brauchen Sie, um zu lernen, was wir besser machen können!

Nun neigt sich das Jahr dem Ende entgegen und das nächste wirft bereits riesige Schatten. Kein Grund zur Beunruhigung. Bei allem Lärm und Getöse, das um die laufenden Umbrüche gemacht wird: Nichts wird so heiß gegessen, wie es gekocht wird. Bleiben Sie gelassen und zuversichtlich!

Neben den anstehenden Wahlen wird auch der Mieterverein zu Hamburg seine turnusmäßige Mitgliederversammlung am 20. Mai 2025 durchführen. Merken Sie sich den Termin! Die Einladung folgt im nächsten Heft.

Ich wünsche Ihnen und Ihren Familien etwas Ruhe und Besinnlichkeit während der anstehenden Feiertage und einen glücklichen Wechsel in ein gesundes Jahr 2025!

**Ihr Dr. Rolf Bosse**  
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## Weichenstellung an der Wahlurne

## Mieterverein forciert Digitalisierung

## Mieterverein aktuell

- 3 Editorial
- 4 Mitarbeiterin: Maria Dietze; Leserbrief
- 5 Meldungen, Erfolgsgeschichten (6): Seniorin wehrt sich erfolgreich gegen Lärm; Wussten Sie?

## Leben in Hamburg

- 6 Titelstory: Lichtverschmutzung: Wenn die Nacht zum Tag wird
- 9 Interview zur Titelstory: Prof. Carolin Liedtke
- 10 Verdeckte Obdachlosigkeit
- 11 Solidarischer Solarstrom
- 12 Stadtteil-Rundgang (31): Ochsenwerder
- 14 Hamburger Klimakongress
- 15 Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (19): Hamburgs Kolonialgeschichte

## Mietrecht

- 16 Hamburger Urteile
- 19 Beitrittserklärung
- 21 Wie würden Sie entscheiden: Licht
- 22 BGH-Urteile, Folge 86

## Politik & Wohnen

- 24 Kolumne „Bosses Blick“: Bürgerschaftswahl 2025
- 25 Betriebskosten; Heizspiegel; Zukunftsentscheid
- 26 Die Parteien zur Bürgerschaftswahl 2025

## Vermischtes

- 28 Porträt: Kirsten Pfaue, Amtsleiterin Mobilitätswende
- 29 Buchtipps: 75 Jahre Hamburger Morgenpost; Checkliste: Licht; Zahl
- 30 Buchtipps: Köhlbrandbrücke; Bilderrätsel
- 31 Mieta-Witz; Kreuzworträtsel; Impressum



**Titelbild:**  
Wenn die Nacht zum Tag wird. Lichtverschmutzung lässt Tiere sterben und die Menschen schlecht schlafen.  
Foto: Scheerer



# LESERBRIEF

## Digitalisierung, MI 3/2024

Guten Tag, die Damen und Herren,

danke für die Zusendung des immer informativen *MieterJournal*. Auf den Seiten sechs und sieben werden Informationen für die Anmeldung der Online-Beratung veröffentlicht. Als 83-Jähriger kann ich Ihre und andere Publikationen lesen, aber die Anmeldeschritte sind deutlich unleserlich! Gerade die schwarze Schrift auf grüner Umrandung ist kaum zu lesen. Und wie soll ich meine Betriebskostenabrechnung in Papierform zur Überprüfung an Sie senden. Es wird wieder, wie in vielen ähnlich gelagerten Fällen, auf die Altersstruktur keine Rücksicht genommen!

Mit freundlichen Grüßen  
Hans-J. K.

### Antwort des Mietervereins:

Sehr geehrter Herr K.,

vielen Dank für Ihre Zuschrift und Ihr Lob für unser Heft! Ich freue mich sehr, dass Sie an der digitalen Entwicklung teilhaben wollen. Seien Sie versichert: Wir machen uns viele Gedanken darüber, wie wir Menschen aller Altersstufen die Beratungsangebote des Mietervereins niedrigschwellig anbieten können. Auch ich kann die Texte der einzelnen Bildschirmausschnitte selbst mit Brille kaum erkennen. Das ist aber auch gar nicht nötig! Nehmen Sie das Heft zur Hand, wenn Sie die Anmeldeseite auf dem Bildschirm Ihres Computers sehen. Dort erkennen Sie dann deutlich, was genau auf den einzelnen Seiten steht. Auch finden Sie einen ausführlichen Leitfaden für die Nutzung des Mitgliederbereichs auf unserer Internetseite zum Herunterladen. Es ist also nicht so, dass Sie plötzlich wieder gezwungen sind, Ihre Betriebskostenabrechnung in Papierform an uns zu senden. Uns ist aber wichtig, auch diese Möglichkeit weiter anzubieten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender

Haben Sie Fragen oder möchten Sie Anregungen oder Kritik äußern? Dann schreiben Sie uns!  
Per E-Mail an [info@mieterverein-hamburg.de](mailto:info@mieterverein-hamburg.de)  
Betreff: Leserbrief. Per Post an:  
Mieterverein zu Hamburg,  
Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg.



## WAS MACHEN SIE SO, FRAU DIETZE?

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) Sie sei ein „Allrounder“, sagt Maria Dietze schmunzelnd über ihren Job beim Mieterverein. Besucher des Hauptstandorts am Berliner Tor kennen die 36-Jährige seit Juli 2024 vom Empfang, doch auch in der Telefonzentrale und im Schreibbüro ist sie im Einsatz. Die gebürtige Chemnitzerin hat lange in Dresden gelebt und dort eine Ausbildung als Verkäuferin gemacht. Dann packte sie und ihren Lebensgefährten das Fernweh. Das Paar, das seit kurzem verlobt ist, ging nach Portugal. Dietze arbeitete in der telefonischen Beratung für verschiedene Unternehmen, darunter Anwaltskanzleien, aber auch der Softwareriese Microsoft. Fünf sehr glückliche Jahre lang lebten die Auswanderer in Lissabon und Porto – bis die Corona-Pandemie kam. Sie beschlossen, nach Deutschland zurückzukehren und ließen sich in Hamburg nieder. In ihrer Freizeit sei sie immer in Bewegung, erzählt Dietze. Sport sei ihr sehr wichtig. „Das brauche ich auch als Ausgleich zum Job“, sagt Dietze. Sie macht Yoga, Pilates, geht gerne wandern und spazieren.

### Was mögen Sie an Ihrem Job?

Die Vielseitigkeit und natürlich die lieben Kollegen.

### Wohin würden Sie morgen früh verreisen?

Nach Japan oder China. Dort ist es so ganz anders als hier. Die Menschen wohnen ganz anders, das Essen ist anders – das finde ich sehr interessant. Auch die Natur ist wunderschön. Das würde ich mir gerne alles anschauen.

### Feueralarm: Was retten Sie mit zwei Händen?

Ich würde erst mal gucken, dass alle Kollegen raus sind. Ich habe das Helfersyndrom.

### In Ihrem Kühlschrank findet sich immer ....

Nur gesundes Essen.

### Was essen Sie zum Frühstück?

Ich esse meistens mein Hafermüsli. Oder auch mal ein Brötchen mit Honig.

### Was ist das Wichtigste für Sie?

Meine Familie und meine Freunde. Mein Hund ist mir auch sehr wichtig.



Dr. Rolf Bosse und Marielle Eifler,  
Vorstand des Mietervereins

## Sprechstunde des Vorstands

**Wann?** Die Sprechstunde findet an jedem ersten Montag im Monat statt.  
Nächste Termine:  
6. Januar, 3. Februar,  
3. März

**Wo?** Beim Strohhaus 20,  
5. Stock, 20097 Hamburg  
**Wie?** Aus organisatorischen Gründen wird um vorherige Anmeldung gebeten:  
Tel. (040) 8 79 79-211



## Meldung

**Zweiter alternativer Genossenschaftskongress**

(as) Für den 15. Februar 2025 laden die Berliner, Dortmunder und Hamburger Initiativen „Genossenschaft von unten“ mit Unterstützung der Mietervereine zum „2. alternativen Genossenschaftskongress von unten“ ein. Im Centro Sociale, Sternstraße 2, stehen ab 10.30 Uhr Diskussionen und Arbeitskreise auf dem Programm, das als „Open-Space“-Konzept von der Gesamtheit der Teilnehmenden vor Ort gestaltet wird.

Die Tagung versteht sich als Plattform für den Austausch und die Vernetzung von Genossenschaftsmitgliedern aus ganz Deutschland, die Interesse daran haben, sich mit Themen wie Demokratie und Mitbestimmung, Gestaltung und Bezahlbarkeit von Nutzungsentgelten sowie der solidarischen Ökonomie auseinanderzusetzen. Zum Abschluss ist eine gemeinsame Party geplant. **Interessierte können sich hier für den Kongress anmelden: [genossenschaft-von-unten-hamburg.de/](http://genossenschaft-von-unten-hamburg.de/)**

## Wussten Sie ...

... dass der Grundriss hanseatischer Altbauwohnungen als „Hamburger Knochen“ bezeichnet wird?

(sd) Gemeint ist damit der langgezogene Grundriss einer typischen Wohnung, wie sie in Hamburg in mehrgeschossigen Jugendstil-Bauten zwischen den 1880er-Jahren bis in die 1920er-Jahren gebaut wurden. Nach vorne gelegen befinden sich meist zwei ineinander übergehende repräsentative Räume, oft verbunden durch Flügel- oder Schiebetüren. Zur Bauweise gehören zudem sehr hohe, mit Stuck verzierte Decken. Im hinteren Teil, in Richtung Innenhof, haben diese Wohnungen meist eine große Wohnküche und ein weiteres Zimmer. Verbunden sind die beiden Bereiche durch einen meterlangen, fensterlosen Flur, von dem ein Bad, ein separates Gäste-WC, eine Besenkammer und oft noch ein kleines Kinderzimmer abgehen. Zur Ausstattung dieser Domizile gehören häufig außerdem zwei Balkone. Diese Wohnungen liegen häufig in Eppendorf, Harvestehude oder im Grindelviertel – Stadtteilen, die von den Bombenangriffen im Zweiten Weltkrieg verschont blieben. Damals wie heute sind die Mieten für die „Hamburger Knochen“ mit Wohnflächen ab 120 Quadratmetern hoch und für Normalverdiener fast unerschwinglich.



Foto: Ros e.V.

**„Da müssen wir durch!“**

(vs) „Ein ehemaliger, heute 92 Jahre alter Professor hat aus Wut und Verzweiflung über den Dauerlärm in seiner Wohnung randaliert, ist mir zu Ohren gekommen“, schildert Brigitte Weiß eine Begebenheit aus ihrer Seniorenresidenz in einem Außenbezirk Hamburgs. Der Mann konnte den von Handwerkern verursachten Dauerlärm – wie die meisten der 70 Bewohnerinnen und Bewohner – nicht mehr ertragen. Bis vor einem Jahr war alles in Ordnung, doch dann startete ein großes Umbauprojekt: Aus 30 Pflegeeinheiten sollen 17 Apartements entstehen. Auch Brigitte Weiß, die noch ein Jahr älter ist als ihr Leidensgenosse, war nach von Bohreräuschen, Hämmern und Stemmarbeiten geprägten Monaten mit ihren Nerven am Ende: „Das ging Anfang des Jahres mit so einem Karacho los, dass wir schier verrückt geworden sind – Lärm von 8 bis 16.30 Uhr.“ Gesetzlich vorgeschriebene Ruhezeiten wurden nicht eingehalten, vom Heimbeirat vorgetragene Beschwerden ignoriert. Als kleines

Pardon für die „Unannehmlichkeiten“ bot die Heimleitung ein Gutscheinheft an und riet: „Da müssen wir durch!“ Die Senioren waren entsetzt. „Ein weiteres persönliches Gespräch wäre nicht zielführend gewesen“, sagt die gebürtige Berlinerin, die seit 17 Jahren in der Residenz lebt und schaltete den Mieterverein ein. Der mahnte die „Wiederherstellung der Wohnqualität“ an, forderte die Erstellung eines Maßnahmenplans und drohte Mietminderung an. „Seit dem Eintreffen des Briefes werden die Ruhezeiten eingehalten“, freut sich Brigitte Weiß über die „phantastische Beratung“ und sagt: „Ich will keinen Krieg, denn ich weiß: Ich bin in meinem Alter die Schwächere.“



Foto: stahlpress

# Wenn die Nacht zum Tag wird

## Lichtverschmutzung lässt Tiere sterben und die Menschen schlecht schlafen

Von Volker Stahl

**„Mehr Licht!“ sollen am 22. März 1832 die letzten Worte des Dichterstürzen Johann Wolfgang von Goethe in Weimar gewesen sein. Wollte er, dass die Vorhänge aufgezogen würden – oder war es ein philosophischer Aufruf zur Aufklärung, für mehr Vernunft in der Welt? „Weniger Licht“ wird heute vielfach als Parole ausgegeben. Vom Licht, das zu Goethes Zeit ein Luxusgut war, gibt es inzwischen so viel mehr, dass „Lichtverschmutzung“, „Lichtsmog“ oder „Lichtmüll“ als Problem erkannt wird. Seit rund 15 Jahren wird in den Medien immer wieder das „Ende der Nacht“ und die „Schattenseite des Lichts“ beschworen.**

Zu Goethes Zeit wurden die Innenräume durch Kerzen erhellt. Im Freien war es dunkel, bis auf den Sternenhimmel und den Mond. Die Nacht zum Tage zu machen wurde mit der industriellen Revolution zur ökonomischen Notwendigkeit. Richteten sich die Arbeitszeiten bis dahin nach Sonnenauf- und -untergang, sollten die Maschinen nun ohne Pause in Betrieb sein. Aus der Nachtruhe wurde die Nachtschicht. Weil die Beleuchtung mit Kerzen so teuer gewesen wäre, musste etwas anderes her und wurde erfunden: 1802 wurde in London eine erste Fabrik mit Gaslicht ausgestattet. Allmählich kam der natürliche Rhythmus von Tag und Nacht aus dem Takt.

### Nachtschicht statt Nachtruhe

In Hamburg wurde 1823 erstmals Gas zur Beleuchtung eines Restaurants eingesetzt, seit dem 4. Oktober 1845 brannten Gaslaternen in den Straßen. Die elektrische Glühbirne verdrängte schließlich das Gaslicht aus den Wohnungen: 1882 legte Thomas Alva Edison erstmals in New York einen Lichtschalter um. In den Hamburger Straßenlaternen hatte Gas als Leuchtmittel bis 1981 ein Reservat. Im Stadtbild sind noch zahlreiche historische Exemplare vorhanden.

Der Illumination der Städte verschaffte die Leuchtstoffröhre einen kräftigen Schub. 1913 erfunden und 1926 weiter entwickelt, wurde das „Neonlicht“ zum Symbol der Epoche zwischen den Weltkriegen. Seither flackern gigantische Reklametafeln in der Nacht, und zwar buchstäblich, indem sie rhythmisch an- ausgeschaltet werden. Ab 1938 wurden sie so kostengünstig produziert, dass sie in Haushalten und Büros nahezu zur Standardausstattung gehörten. Inzwischen sind sie die Glühlampen in der Europäischen Union von einem 2009 beschlossenen Verkaufsverbot betroffen, dessen letzte Stufe im August 2023 in Kraft trat.

### Kerze, Gaslicht, Glühbirne

Bei dieser Umsetzung einer Richtlinie von 2005 geht es um Energieeffizienz und die Nachhaltigkeit der Produkte. Das Übermaß an Licht wurde noch nicht als ökologisches Problem angesehen. In dieser Hinsicht weg-



Dauerbrenner in der Nacht: Tankstellen tauchen die Umgebung in grelles Licht.

weisend war die italienische Provinz Südtirol, die 2012 ein Gesetz gegen Lichtverschmutzung erließ. Seit den 1970er-Jahren weiß man dank Wettersatelliten, wo das Licht in der Nacht besonders stark scheint, und nachdem die Vereinten Nationen 2015 zum „Internationalen Jahr des Lichts“ ausgerufen hatten, ist das Bewusstsein für die dunklen Aspekte des Lichts zwar gewachsen. Aber die Forschung steht vielfach noch am Anfang.

In Hamburg konzentriert sich die wissenschaftliche Auseinandersetzung bei der Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW), namentlich bei der Professorin für

Lichttechnik Carolin Liedtke (siehe Interview auf Seite 9). Im Rahmen des EU-Projekts „Darker Sky“ unterstützt die HAW aktuell das Bezirksamt Altona mit Expertise und Messungen und ist in die Umrüstung von Beleuchtungsanlagen am Elbe-Rad- und Wanderweg in Blankenese und am Landschaftsschutzgebiet Sülldorfer Knick eingebunden.

### Lichtforscher unterstützen die Politik

Licht signalisiert Sicherheit und Wohlstand. Seit rund hundert Jahren protzen die Städte mit Laternen und Leuchtreklamen. Hinzugekommen sind Flutlichtanlagen, Lasershow und Skybeamer. In den 2000er-Jahren kam das „Corporate Lightning“ auf, bei dem Firmen ihre eigenen Gebäude nachts in den Konzernfarben leuchten lassen. Sehenswürdigkeiten werden angestrahlt und die Fußgängerzonen schon vor dem 1. Advent mit zusätzlichen Lichtornamenten versehen. Seit mehr als einem Vierteljahrhundert überbieten sich zur Weihnachtszeit und inzwischen auch zu Halloween gewöhnliche Bürger damit, ihre Häuser mit zigtausenden von Leuchtelementen zu schmücken.

Die Rate, mit der die Beleuchtung jährlich zunimmt, wurde 2011 noch auf durchschnittlich fünf Prozent veranschlagt. Dieser Wert ist auf zehn Prozent gestiegen. Laut einer 2018 vom Bundesamt für

Naturschutz herausgegebenen Studie nahm die nächtliche Beleuchtung in Hamburg zwischen 2012 und 2016 sogar um 29 Prozent zu. Spitzenreiter unter den Bundesländern war Bayern mit 35 Prozent. Lediglich in Thüringen war es dunkler geworden.

Ein in den Medien gern zitiertes Beispiel für Lichtverschmutzung erscheint einigermaßen weltfremd: „Die meisten Deutschen können die Milchstraße nicht mehr sehen“, klagte zum Beispiel *Der Spiegel* 2009. Aber welcher Stadtbewohner – außer Hobby-Astronomen – bemerkt diesen Verlust? Allenfalls wer mit dem Hund Gassi geht, hätte die Muße,





An großen Kreuzungen der Stadt wird es nie wirklich dunkel, so wie hier bei den Grindelhochhäusern.

den Sternenhimmel zu betrachten. Wer im Auto, im Bus, in der Straßen- oder U-Bahn unterwegs ist, nähme die Sterne selbst dann nicht wahr, wenn sie sichtbar wären. Der Zustand der Wege, auf denen sie unterwegs sind, beansprucht die Aufmerksamkeit von Radfahrenden für gewöhnlich derart, dass sie schwerlich den Kopf heben, um sich am gestirnten Himmel zu ergötzen.

### Wo ist die Milchstraße?

Auch die 1994 gegründete Initiative „Dark Sky“ verweist darauf, dass laut einem 2016 veröffentlichten Atlas 60 Prozent der Europäer die Milchstraße nicht mehr wahrnehmen können. Dass die Betrachtung der Sterne ein uraltes Kulturgut ist, dass die Schiffe einst anhand des Standes der Sterne navigierten und Geographen astronomische Kalender zur Bestimmung von Standorten heranzogen, ist indes so wahr wie überholt.

Gewichtiger sind die gesundheitlichen Gründe gegen ein Zuviel an Licht. Licht ist ein biologischer Taktgeber. Seit Anfang des vergangenen Jahrzehnts wird genauer untersucht, wie künstliches Licht den Tag in die Nacht verlängert und damit in der Zirbeldrüse des Gehirns die Produktion des Hormons Melatonin unterdrückt. Dass der Mangel an Licht die Ausschüttung von Melatonin beeinflusst, war längst bekannt. Doch auch ein Zuviel kann die innere Uhr irritieren und zu Schlafmangel und Herzrhythmus-Störungen führen. Die Risiken für das Immunsystem sowie für Brust- und Prostatakrebs steigen.

### 100.000 Tote in einer Nacht

Drastischer und zweifelsfreier nachgewiesen sind die Effekte der Lichtverschmutzung auf die Tierwelt. Käfer, Nachtfalter und andere Insekten, die vom Ultraviolett-Anteil der Lichtquelle angelockt werden, verenden Nacht für Nacht millionenfach. Bereits 1977 zählten Biologen im österreichischen Graz bis zu 100.000 Insekten, die einer einzigen angeleuchteten weißen Fabrikwand zum Opfer gefallen waren. Der Tod der Insekten hat Auswirkungen auf die gesamte Nahrungskette und kann ganze Ökosysteme aus dem Gleichgewicht bringen. Das Licht entlang der Küsten und Ufer verändert die Wanderungsbewegungen von Fischen. Wird der Tag durch Kunstlicht verlängert und suggeriert den Vögeln die Fortdauer des Sommers, starten sie später

zum Flug in den Süden. Der Winterschlaf von Tieren tritt später ein und verringert ihre Überlebenschancen. Bäume neben Straßenlampen werfen Laub mit Verzögerung ab; Wasser verbleibt im Baum, sodass mit einbrechender Kälte Frostschäden entstehen.

„In Deutschland gibt es kein Gesetz, welches unmittelbar als Ziel die Bekämpfung oder Beschränkung der Umweltverschmutzung durch Licht verfolgt“, stellte 2019 der Wissenschaftliche Dienst des Bundestages fest. Zwar zählt Licht inzwischen zu den im Bundesimmissionsschutzgesetz erfassten Einflüssen, die „nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen“. Aber verbindliche Grenzwerte, an denen sich Behörden oder Gerichte orientieren könnten, gibt es nicht.

### Licht gesetzlich nicht geregelt

2021 befasste sich der Umweltausschuss im Bezirk Wandsbek damit, dass Hof und Parkhaus einer Berufsschule nachts und am Wochenende beleuchtet waren. Die zuständige Finanzbehörde machte Sicherheitsgründe geltend: Durch die Beleuchtung habe es weniger Einbrüche und Vandalismus gegeben. Immerhin würden Bewegungsmelder angebracht und die Beleuchtungszeiten reduziert. Bei öffentlichen Gebäuden können die Behörden auf die Beleuchtung Einfluss nehmen, bei privaten muss in jedem Einzelfall ein Gericht angerufen werden.

Die Erhöhung des Sicherheitsgefühls ist ein Grund für die Zunahme nächtlichen Lichts. Seit dem 15. Jahrhundert wurden die Städte über Nacht abgeriegelt und Wächter mit Pechfackeln patrouillierten in der Finsternis. Wer sich auf der Straße blicken ließ, konnte nur Übles im Schilde führen. Auch wenn die Licht- und Sicherheitslage sich gegenüber dem Mittelalter längst geändert hatte, wurde das Schließen der Stadttore in Hamburg erst 1866 abgeschafft.

Als Beispiel dafür, wie eng Licht und Sicherheit zusammenhängen, wird oft der 13. Juli 1977 herangezogen. Um 21.37 Uhr schlug der Blitz in zwei Leitungen der Elektrizitätswerke von New York ein. Nicht nur die gigantischen Leuchttafeln am Times

Square erloschen, sondern über die ganze Stadt breitete sich eine Schwärze aus, in deren Schutz über 1.600 Geschäfte geplündert und mehr als 1.000 Brände gelegt wurden. Die Angst vor und in der Dunkelheit ist elementar: Verbrecher sind „lichtscheu“.

Goethes „Mehr Licht“ ist aktuell, wenn es um die Illumination von Grünanlagen geht. Mangelhafte Beleuchtung auf einer 1,4 Kilometer langen Strecke an der Außenalster zwischen Krugkoppelbrücke und Alte Rabenstraße machte im November 2024 Schlagzeilen: „Was ist, wenn mich einer ins Gebüsch zieht?“, fragte sich eine Joggerin. Etliche der 2004 installierten energiearmen Lampen sind defekt. Weil sie aber nicht durch die Stadt, sondern als Public-Private-Partnership-Projekt in Kooperation mit zwei Lampenfirmen aufgestellt wurden, fehlt es inzwischen an Geld, und die kaputte Beleuchtung wird nicht erneuert.

### Leuchtendes Naturschutzgebiet

Vom 14. November 2024 bis zum 12. Januar 2025 wurde der Botanische Garten in Flottbek „in eine glitzernde Lichterwelt“ verwandelt. Der Eintritt in den „Christmas Garden“ kostete bis zu 27,50 Euro Eintritt. Es sei „absurd“, sagt der Vorsitzende des NABU Hamburg, Malte Siegert, dass „ausgerechnet in einem Natur- und Landschaftsschutzgebiet der Lichtverschmutzung weiterhin Raum gegeben wird“. Unumstritten ist das Spektakel „Blue Port“, das ausgerechnet den ohnehin größten Lichtemittenden der Stadt, den Hafen, zum Schauplatz hat. Alles, was der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) dazu einfällt, ist, dass die Lightshow in der Regel im September stattfindet, weshalb die „naturschutzfachlichen Auswirkungen hier deutlich geringer als zu anderen Zeiten im Jahr“ seien.

Zu einer anderen Lichtquelle im Stadtzentrum schweigt sich die Behörde gleich ganz



aus. „Beleuchtete, hinterleuchtete und digitale Werbeanlagen sind für einen Großteil der Lichtverschmutzung und die damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf Mensch und Natur verantwortlich“, stellt die Initiative „Hamburg Werbefrei“ fest. Ein Volksbegehren zum Verbot solcher Anlagen wurde vom Senat bekämpft – und er unterlag im September vor dem Verfassungsgericht. Ein Grund, weshalb der Senat an den Tafeln hängt: 27 Millionen Euro gelangen jährlich durch die Vermietung der Flächen für ihre Aufstellung in den Stadtsäckel!

Nachdem als Reaktion auf den Einmarsch in die Ukraine die Gaszufuhr aus Russland eingestellt wurde, ging die Angst vor einem dramatischen Energieeinbruch um. Im August 2022 beschloss die Bundesregierung Sparmaßnahmen, die auch die Beleuchtung von Gebäuden, Denkmälern und Werbeflächen betrafen. „Jeder Beitrag zählt“, verkündete Bundeswirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck. Die Botschaft wurde sinnigerweise auf eben den 2,52 mal 3,56 Meter großen digitalen Leuchttafeln verkündet, die pro Stück jährlich 40.000 Kilowattstunden verbrauchen. Damit käme ein Zwei-Personen-Haushalt elfeinhalb Jahre aus.

### **Masterplan Licht – Fehlanzeige!**

„Eine Lichtstrategie für Hamburg wäre wichtig“, erklärt Andreas Rindt vom Lichttechnik-Hersteller Signify. Die gibt es nicht. In Berlin, Stuttgart und Düsseldorf wurden schon vor mehr als zehn Jahren Masterpläne für den Umgang mit Licht entworfen. In Hamburg gibt es zwar seit 2006 den „Lichtbeirat“. Der aber sieht, ausweislich der Homepage der Stadt, seine Aufgabe allein darin, „das nächtliche Stadtbild weiterzuentwickeln und zu fördern“. In erster Linie kümmert er sich um die Beleuchtung der Innenstadt. Nach Auskunft der BUKEA spielt Lichtverschmutzung bei diesem Beratergremium nur insofern eine Rolle, in welchem Maß das auf jeden Fall eingesetzte Licht in den Nachthimmel strahlen darf. Statt der Vermeidung von Licht ist die Aufgabe des Lichtbeirats vielmehr

die Organisation zusätzlicher Beleuchtung und deren Gestaltung. Im Übrigen herrscht Anarchie. Keinerlei Plan gibt es gegen überflüssiges Licht. „Licht aus Innenräumen ist Müll – wie Plastik.“ Damit hat Professorin Carolin Liedtke ihrem achtjährigen Sohn erklärt, warum sie abends die Jalousien herunterlässt: „Licht, das einfach so nach außen dringt, erfüllt, außer zum Beispiel bei Kunstinstallationen, keinen Zweck für uns und stört Flora und Fauna.“

Unnötig ist vielfach die Beleuchtung von Schaufenstern. Wie bedenkenlos und verschwenderisch mit dem Licht und der für seine Erzeugung notwendigen Energie umgegangen wird, zeigte sich während des Corona-Lockdowns: Geschäfte, die gar nicht geöffnet hatten, beleuchteten mit Schaufenstern gleichwohl nachts ganze Straßenzüge. Bewegungsmelder, die an Häusern die Außenbeleuchtung einschalten, sobald ein



Auto vorbei fährt; Lampen an Einfahrten, die die ganze Nacht über eingeschaltet sind; Lampen, die nicht nur die Straße beleuchten, sondern in den Himmel strahlen – die Beispiele für überflüssiges Licht sind zahllos. Und Licht ist nicht gleich Licht. Das orangefarbene Licht von Natriumdampflampen ist für Insekten weniger verlockend. Blaues, kurzwelliges Licht macht wacher; morgens hat auch das natürliche Licht einen höheren Blauanteil. Blaues Kunstlicht dominiert jedoch bei der Beleuchtung von Innenräumen.

Im Norden ist Bremen im Kampf gegen die Lichtverschmutzung Vorreiter. Ein

Aspekt dabei ist die Umstellung der Straßenbeleuchtung von Leuchtstofflampen auf „Light Emitting Diodes“ (LED), Elektronikchips, die Licht emittieren, wenn Strom sie durchfließt. Diese „strahlen hauptsächlich dort Licht aus, wo wir es brauchen“, erklärte die zuständige Senatorin im November 2023. „Darüber hinaus verwenden wir LED mit einer warmweißen Farbtemperatur. So stören wir Insekten weniger.“

### **Vorbild Bremen**

Inzwischen hat Bremen zwei Drittel der Straßenlampen umgerüstet. In Hamburg sind es knapp über 22 Prozent. Dass es so viel weniger sind, begründet die BUKEA mit dem guten Zustand der Hamburger Beleuchtungsanlagen, sodass ein vorzeitiger Tausch weder energetisch noch nachhaltig sei. Mit rund 126.000 „Lichtpunkten“ verfüge man über mehr als doppelt so viele Anlagen wie

Bremen und habe „zahlenmäßig in etwa genauso viele Leuchten getauscht“. Auf die Frage nach konkreten Maßnahmen, um der Lichtverschmutzung entgegen zu wirken, verweist die BUKEA auf eine 2022 erschienene Broschüre. Die enthält lediglich eine Wunschliste wie die „Reduktion der Beleuchtungsanlagen auf das absolut notwendige Minimum“ oder die „Reduktion insbesondere der Beleuchtungsintensität und Beleuchtungsdauer“. Oder dass die Beleuchtung von Hochhäusern außerhalb der Geschäftszeiten abgeschaltet wird.

Darauf jedoch hat die Behörde keinen Einfluss.

Aktuell sorgen die für Beleuchtung zuständigen Beamten absichtlich für Lichtmüll und lassen seit September die 126.000 Straßenlaternen Tag und Nacht leuchten, um einen Fehler bei der Umstellung der automatischen An- und Abschaltung beheben zu können. Weil sie nicht mehr genau wissen, welche Laterne neu eingerichtet wurde, hoffen sie auf Beschwerden aus der Bevölkerung. Bleiben diese aus, brennt das betreffende Licht für immer und ewig. ■



Interview: Carolin Liedtke,  
Professorin für Lichttechnik

## „Der Politik muss endlich ein Licht aufgehen“

Über Lichtverschmutzung sprach *MJ*-Redakteur Volker Stahl mit Professorin Carolin Liedtke, die an der Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg lehrt.

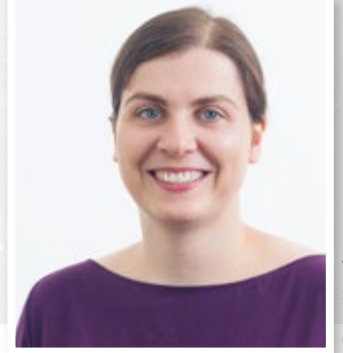


Foto: Morris

### *Ist Licht der neue Lärm?*

Ja, in gewisser Weise schon. Ich würde es einschränken auf ‚unnötiges Licht‘, denn Lärm ist die belastigende Wirkung von Tönen und Geräuschen und nicht zum Beispiel die Musik selbst.

### *Laut einem von der Uni Padua erstellten Weltatlas leiden 99 Prozent der Menschen in Europa und den USA unter lichtverschmutztem Himmel. Mit welchen gesundheitlichen Auswirkungen?*

Forschende und eine immer breitere Masse der Bevölkerung kennen den Zusammenhang zwischen Licht und unserer ‚Inneren Uhr‘. Licht, vor allem Tageslicht, ist der maßgebliche Zeitgeber für unsere Uhr, an der sich in uns alle periodischen Prozesse wie Wachstum, Erholung, Verdauung, Hormonausschüttung usw. orientieren. Licht in der Nacht stört unsere ‚biologische Nacht‘ und damit unsere wichtige Ruhe- und Regenerationsphase. Kurzfristig schlafen wir schlecht und sind nicht ausreichend erholt, mittelfristig gerät unser Tag-Nacht-Rhythmus durcheinander. Langfristige gesundheitliche Folgen sind schwer nur auf einen einzelnen Faktor wie Lichtverschmutzung zurückzuführen. Studien zeigen jedoch den Zusammenhang zwischen einer Störung des circadianen Rhythmus, zu der das nächtliche Licht beiträgt, und verschiedenen Arten von Krebs beispielsweise.

### *Eine weitere Folge ist das Insektensterben ...*

Es ist nicht nur das Insektensterben, auch wenn dies allein schon dramatisch genug wäre. So wie Licht uns Menschen steuert, steuert es evolutionsbedingt alle Lebewesen auf der Erde, das schließt zum Beispiel Pflanzen mit ein. Nächtliches Licht hat große Auswirkungen auf alle Pflanzen und vor allem nachtaktiven Tiere, deren Habitat wir räumlich und zeitlich enorm einschränken, beispielsweise Flug- und Jagdrouten und Zeiten, die für Nahrungssuche und Reproduktion zur Verfügung stehen. Wir schädigen mit nächtlichem Licht maßgeblich vor allem den Anfang unserer eigenen Nahrungskette.

### *Fassadenstrahler, abendliche Sportveranstaltungen und Feste, Werbeflächen – die*

### *Beleuchtung wird immer inflationärer. Müssen wir langsam auf die Bremse treten?*

Ja! Und zwar besser heute als morgen. Ich werbe für die Idee eines Lichtbudgets. Wenn eine Stadt wie Hamburg sich eines setzen würde, also die Menge, wie viel Licht sie pro Nacht, pro Fest oder pro Jahr ausstrahlen kann und will, dann könnte man entsprechende Schwerpunkte setzen und Ziele vereinbaren. Wir brauchen als Stadtgesellschaft einen Diskurs darüber, welches Licht für uns wichtig ist und welches nicht.

### *Stichwort Eventtechnik: Sind die illuminierte Speicherstadt, Aktionen wie ‚Hamburg leuchtet pink‘ oder die Projekte des Lichtkünstlers Michael Batz aus der Zeit gefallen?*

Stichwort Lichtbudget. Licht ist ein Lebensmittel für uns, im wahrsten Sinne des Wortes. Wir brauchen nicht nur Licht für unsere Sicherheit, sondern es ist auch Kulturgut für uns und es ermöglicht uns viele Aktivitäten außerhalb der Verfügbarkeit des Tageslichts. Wir sollten es sinnvoll einsetzen, wo es für uns gut ist und an anderen Stellen dafür sparen.

### *Die größten Lichtsünden?*

Meiner persönlichen Meinung nach ist es das privatwirtschaftliche kommerzielle Licht zum Beispiel in Schaufenstern und Lichtwerbeanlagen in der Zeit von 22 bis 6 Uhr. Selbst Imbisse und Tankstellen mit längeren Öffnungszeiten sollten maßvoller beleuchtet sein, das wird aber kaum reguliert. Das ist für mich unnötiges Licht.

### *Gibt es für den öffentlichen Raum innovative Lichtkonzepte?*

Ja, schon seit Jahren. Allerdings sind sie noch zu selten umgesetzt. Es ist längst möglich, Licht in vielerlei Hinsicht zu steuern – zum Beispiel die Helligkeit in Abhängigkeit der Dämmerung oder Uhrzeit, ebenso die Lichtfarbe oder die Abstrahlgeometrie. Wir könnten auch anwesenheitsorientiert Beleuchtung steuern, wenn entsprechende Faktoren berücksichtigt werden.

### *Fehlt den Kommunen in Sachen Licht die Kompetenz?*

Die Menschen, die für die Stadt Hamburg im Bereich Licht arbeiten, haben zweifelsfrei eine hohe Kompetenz. Die Politik unterschätzt allerdings meiner Einschätzung nach maßgeblich den personellen Aufwand für eine gute öffentliche Beleuchtung. Mit der Einführung der LED sparen wir zwar enorm Energie, aber die richtige Beleuchtung an einem entsprechenden Ort in Hamburg zu planen, kann höchst komplex sein und braucht mitunter eine Einzelfallbetrachtung. Das ist im Moment nicht zu leisten.

### *Welche technischen Entwicklungen machen Hoffnung?*

Aus meiner Sicht haben wir längst alle technischen Voraussetzungen. Wir bringen sie nur nicht auf die Straße. Dies ist meines Erachtens bedingt durch ungenügendes Bewusstsein in der Politik und eine entsprechend fehlende Ausstattung mit Ressourcen als Folge. Das Thema gehört endlich auf die Agenda von Politik und Verwaltung.

### *Welche Städte liegen bei der Vermeidung von Lichtverschmutzung vorne?*

In Deutschland nehmen sich immer mehr Städte des Themas an. Hervorzuheben sind Städte, die sich dem Thema unter anderem mit einem Lichtmasterplan widmen wie Köln und Leipzig. Andere, vor allem kleinere Kommunen, verschreiben sich dem hohen Anspruch, eine Sternstadt – Fulda – oder ein Sternpark – Spiekeroog – gemäß der Internationalen Dark-Sky-Assoziation zu sein. Und es gibt weitere unzählige Maßnahmen in engagierten Kommunen.

### *Hat der Gesetzgeber auf die Lichtproblematik bisher angemessen reagiert?*

Was bedeutet angemessen und wer ist der Gesetzgeber? Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (§41a BNatSchG), auf dessen Umsetzungsverordnung wir aktuell warten, ist ein bedeutender Schritt auf Bundesebene. Bundesländer wie Baden-Württemberg haben mit ihrem 2023 novellierten Naturschutzgesetz (§21 NatSchG) gezeigt, dass Hamburg nicht zu warten bräuchte, verbindliche Regeln oder Gesetze zur Eindämmung der Lichtverschmutzung zu erlassen. ■



# „Unsichtbare“ Wohnungslose

Freunde und Bekannte als Rettungsanker – verdeckte Obdachlosigkeit ist kaum bekannt

Von Reinhard Schwarz

**Sie sind die „Unsichtbaren“ unter den Wohnungslosen: Menschen in verdeckter Obdachlosigkeit. Sie leben nicht auf der Straße, sondern bei Freunden und Bekannten. Dort haben sie ein relativ sicheres Plätzchen, anscheinend. Doch die Unterkunft ist immer gefährdet, er oder sie ist abhängig vom Wohlwollen und den Launen des Kumpels oder Bekannten. Gewalt gegen prekär lebende Wohnungslose ist keine Seltenheit. Frauen sind zudem häufig von sexueller Gewalt durch ihre Gastgeber betroffen.**

Konnte bisher die Zahl der verdeckt lebenden Wohnungslosen nur geschätzt werden, so gibt es seit 2022 halbwegs verlässliche Angaben. Möglich wurde dies durch den Wohnungslosenbericht, den die Gesellschaft für innovative Sozialplanung und Sozialforschung (GISS) im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales erarbeitet hatte. Den Wissenschaftlern zufolge wird die Gesamtzahl der erwachsenen Wohnungslosen ohne Unterkunft in Deutschland auf 37.400 Personen geschätzt, die Zahl der erwachsenen verdeckt Wohnungslosen auf 49.300. Hinzu kommen 5.500 Kinder und Jugendliche, die mit einem oder zwei Elternteilen in verdeckter Obdachlosigkeit leben. Weitere 1.100 Minderjährige leben auf der Straße. Rund 80 Prozent der Menschen ohne Unterkunft sind Männer, 20 Prozent sind weiblich, fand das Institut heraus. Der Frauenanteil der verdeckt Wohnungslosen liegt mit 40 Prozent deutlich höher, so die Forscher. Rund 24 Prozent der verdeckt Wohnungslosen stammen aus ost- oder südosteuropäischen EU-Ländern.

Wer seine Wohnung verliert, hat noch die Chance auf eine „öffentlich-rechtliche“ Unterbringung. In Hamburg ist das meist die städtische Gesellschaft fördern&wohnen oder es sind freie Träger der Wohlfahrtspflege. Über diesen Personenkreis gibt das Statistische Bundesamt Auskunft. Demnach lebten zum Stichtag 31. Januar 2024 im Bundesgebiet etwa 439.500 in kommunalen Unterkünften. 2022 waren es noch 178.000, 2023 bereits 372.000 Menschen, womöglich eine Folge der Massenflucht aus der Ukraine nach dem russischen Angriff 2022. In Hamburg seien die öffentlichen Unterkünfte bereits jetzt überfüllt, heißt aus Kreisen der Obdachlosenzentrum *Hinz&Kunzt*.

Für Hamburg selbst gibt es aktuell keine zuverlässigen Daten über verdeckt lebende Wohnungslose, auch nicht über die Zahl der auf der Straße lebenden Personen. Eine Befragung im Jahr 2009 ergab, dass 1.029 Personen ohne Obdach waren. 2018 waren es bereits 1.910 Menschen – eine Steigerung um 85,6 Prozent. Aktuell mögen es nach Schätzungen von Insidern wohl um die 4.000 sein, die ohne eigene Wohnung sind, auf der Straße leben oder bei „Bekanntem“.

Wie wird den Menschen, die in Not geraten sind, geholfen? Die Sozialbehörde verweist auf ein enges Beratungs- und Hilfenetz. In der offiziellen Broschüre werden zahlreiche Anlaufstellen genannt, die sich an von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen als auch an Betroffene ohne eigenen Hausstand wenden. Doch was ist, wenn etwa ein verdeckt Wohnungsloser ein Wohnungsangebot hat, nun schnell eine Kautions- oder einen Genossenschaftsanteil aufbringen muss, die die Ämter als Darlehen gewähren? Und wer zahlt die erste und die folgenden Mieten, wenn der Mensch mittellos ist?

Hier wiehert – freundlich formuliert – oftmals der Amtsschimmel, was aber durchaus desaströse Folgen für die Betroffenen haben kann, wie das Beispiel Bertram Jansen (*Name geändert, die Red.*) zeigt. 2019 hatte der damals 60-Jährige seine Wohnung in Stade aufgrund eines Mietstreits mit dem Eigentümer verloren, nachdem das Jobcenter die Zahlungen eingestellt hatte. Eine Klage vor dem Sozialgericht gegen das Jobcenter ging verloren. Jansen hatte aber Glück im Unglück, sein Anwalt verzichtete auf seine Gerichtsgebühren, er fand auch Unterschlupf bei einem Freund, war also verdeckt wohnungslos. Das örtliche Jobcenter verweigerte jedoch die Mietzahlung, musste erst per Gerichtsbeschluss dazu gezwungen werden.

Als Jansen schließlich über einen anderen Freund Aussicht auf eine Genossenschaftswohnung in Hamburg hatte, ging das Spiel von Neuem los. Jansen: „Um die neue Wohnung anmieten zu können, musste ich Bundesland und Jobcenter wechseln. Das erforderte spezielle Anträge, über die mich weder das alte noch das neue Jobcenter informierte, sondern die Mitarbeiter der Genossenschaft.“ Mündlich geäußerte Auskünfte von verschiedenen Jobcenter-Mitarbeitern, mit denen Jansen telefonierte, widersprachen sich. Es folgten weitere Hürden, so ging unter anderem sein Mietvertrag, eingereicht beim Jobcenter, verloren, tauchte später aber als Kopie wieder auf. Das Original kursiert vermutlich in den Tiefen der Bürokratie. Schließlich konnte Jansen doch einziehen. Sein Resümee: „Nur das Entgegenkommen der Genossenschaft ermöglichte mir schließlich den Einzug.“

Dass es sich bei diesen grotesken Erfahrungen nicht um ein Einzelschicksal handelt, dokumentiert eine zehnjährige Studie des Diakonischen Werks Hamburg von 2023. Unter dem spröden Titel „Zugangs- und Kommunikationsbarrieren in der öffentlichen Verwaltung“ listet die Diakonie den Umgang von Jobcentern und Grundsicherungsämtern mit den von ihnen Abhängigen auf. So heißt es beispielsweise über das Bezirksamt Hamburg-Mitte: „Der Standort Hamburg-Mitte ist offenbar telefonisch und per Mail kaum bis gar nicht erreichbar.“ Bestehe dringender Handlungsbedarf „müssen Leistungsberechtigte bis zu zwei Monate auf die Leistungsgewährung warten“. Und sind natürlich in dieser Zeit mittellos. ■



Unwirtlicher Schlafplatz eines Obdachlosen.





Vermieter Christian Warsch auf einem Hausdach am Kerbelweg.

## Solarkraft vom Vermieter

Ein ungewöhnliches Projekt, das Schule machen könnte – die „Solidarischen Balkonkraftwerke“

Von Christopher von Savigny

**Wie groß sollte meine Anlage sein? Was muss ich dafür ausgeben? Welchen Wechselrichter benötige ich? Wer sich mit der Anschaffung eines sogenannten Balkonkraftwerks, also einer kleinen Photovoltaik (PV)-Anlage im direkten Umfeld der eigenen (Miet-)Wohnung befasst, steht schnell vor einer großen Anzahl an technischen und anderen Fragen. Das „Okay“ des Vermieters muss eingeholt, die Anlage angemeldet werden. Und nicht zuletzt sollte man die Module so anbringen, dass sie nicht schon beim ersten Sturm davon geweht werden. Viele schrecken daher immer noch vor einer Anschaffung zurück.**

Wie es auch anders gehen kann, zeigt das Beispiel einer Eigentümergemeinschaft in Ohlsdorf: Die „WDM Asset Service und Immobilien GmbH“ vermietet rund um den Kerbel- und Salbeiweg knapp 120 Wohnungen. Im Rahmen des Projekts „Solidarische Balkonkraftwerke“ haben die Vermieter in diesem Sommer 32 kleine PV-Anlagen auf dem Dach eines Gebäuderiegels installiert – und das völlig kostenlos für die Bewohner. Der Strom ist mit 35 Cent pro Kilowattstunde relativ günstig, die künftigen Einsparungen werden zwischen Vermieter und Mietern aufgeteilt. „Als wirtschaftlich stärkster Partner übernehme ich sämtliche Investitionskosten und gehe in Vorleistung. Das bedeutet für mich Vermieter-Mieter-Solidarität“, sagt Christian Warsch, Geschäftsführer der GmbH. Die Mieter hätten keine Investitionskosten, könnten aber ihren Strombezug aus dem Netz signifikant reduzieren. „Das Konzept ist messtechnisch viel weniger aufwändig als ein klassisches Mieterstromprojekt“, so Warsch weiter. „Es bringt den Mietern mehr Nutzen – und als Eigentümer muss ich nicht irgendetwas für Energieversorger gemachten

bürokratischen Regeln einhalten – wie etwa die Pflicht zur Vollversorgung.“ Innerhalb von 13 bis 15 Jahren soll sich die Anlage laut Warsch amortisiert haben.

Einige technische Details zum Projekt: Jedes Balkonkraftwerk, das zwar nicht auf dem Balkon, sondern auf dem Dach steht, aber dennoch als solches gesehen wird, da jeweils nur eine Mietpartei profitiert, verfügt über vier Module, die zusammen maximal 1.760 Kilowattstunden (Kwh) Strom pro Jahr liefern können. Nur zum Vergleich: Herkömmliche Eigenheim-Anlagen, die sich über ganze Hausdächer erstrecken, leisten üblicherweise zwischen 5.000 und 15.000 Kilowattstunden jährlich.

Weiterhin befindet sich auf dem Dach eine PV-Anlage mit knapp 24 Kilowatt-Peak (KwP), die künftig für den Allgemein- und den Heizstrom sorgen soll und die somit ebenfalls den Mietern zugute kommt – denn zahlen müssen diese dafür gar nichts. Eine dritte Anlage mit ebenfalls 24 KwP, was einer durchschnittlichen Leistung von 24.000 Kwh jährlich entspricht, dient der Volleinspeisung ins Netz, deren Vergütung die Eigentümergemeinschaft erhält.

Wie lautet die Reaktion der Bewohner? „Ich finde das Projekt sehr innovativ“, sagt Mieterin Christina Maibauer. „Wir hatten selbst schon überlegt, uns ein Balkonkraftwerk zuzulegen. Die Neuerung wird sich ganz bestimmt positiv auf unsere Stromrechnung auswirken. Auch der Umweltschutzgedanke spielt natürlich eine große Rolle.“ Auch ihr Nachbar Timo Knoche-Hauschild freut sich: „Wenn man alles selbst macht, entstehen etliche Hürden und Vorgaben. So wird einem viel Aufwand erspart!“

Bei der Hamburger Verbraucherzentrale (VZHH) rennt Christian Warsch mit seinem

Projekt offene Türen ein: „Grundsätzlich finden wir das eine sehr gute Sache“, sagt Energieberater Matthias Döring. „daran kann sich jeder Vermieter und jede Eigentümergemeinschaft ein Beispiel nehmen.“ Döring weist außerdem darauf hin, dass die vier auf dem Dach angebrachten Module deutlich mehr Ertrag liefern, als ein normales, meist senkrecht montiertes Balkonkraftwerk. Die VZZH-Energieberatung ist kostenlos und findet entweder in der Zentrale an der Kirchenallee 22, zu Hause beim Interessenten oder online statt. Nötig ist nur eine Anmeldung.

Hilfe bietet auch die Webseite der Hamburger Energienetze: [hamburger-energienetze.de](http://hamburger-energienetze.de). Dort werden unter anderem die technischen Voraussetzungen erläutert. „Werden diese eingehalten, ist es seit dem Inkrafttreten des Solarpakets 1 im Mai 2024 nicht mehr erforderlich, die steckerfertige PV-Anlage beim Netzbetreiber anzumelden“, erklärt Pressesprecher Axel Schröder. Eine Registrierung der Anlage im Marktstammdatenregister sei allerdings Pflicht.

Der Mieterverein zu Hamburg wird aktuell mit Presseanfragen zum Thema „Solidarische Balkonkraftwerke“ bombardiert. „Wir begrüßen das Projekt“, erklärt der Vorsitzende Dr. Rolf Bosse. „Insbesondere vor dem Hintergrund, dass auf diese Art und Weise die Vermieterseite deutlich macht, dass ihr sowohl die Entlastung ihrer Mieterinnen und Mieter am Herzen liegt als auch die Energie-wende.“ Die prognostizierten Einsparungen seien durchaus realistisch. Ob das Beispiel Schule machen könne, müsse man jedoch abwarten. „Es kommen derzeit immer wieder Meldungen, die Eigentümer verunsichern. So und so teuer wird die energetische Sanierung, so und so teuer wird die neue Heizung – das schreckt ganz bestimmt viele davon ab, auch noch in Photovoltaik zu investieren“, so Dr. Bosse. ■





## Stadtteil-Rundgang (31)

# Wenige Bewohner, viel Natur

Mit Arne Meyer durch Ochsenwerder



Arne Meyer  
liebt an Ochsenwerder  
die Nähe zur Natur.

Von Sabine Deh

**Über der Elbe schwebt noch ein Rest Morgen-  
nebel, während sich auf dem Gauerter  
Hauptdeich ein paar Schafe im Schein der  
aufgehenden Wintersonne eine Portion  
Gras zum Frühstück gönnen. Ochsenwer-  
der liegt idyllisch, eingebettet zwischen  
Elbe, Dove Elbe, dem Naturschutzgebiet  
Die Reit und landwirtschaftlichen  
Anbauflächen für Gemüse und Blumen.  
„Kaum zu glauben, dass man mit dem  
Auto in nur 20 Minuten in der Hamburger  
Innenstadt ist“, findet unser Begleiter  
Arne Meyer, der uns heute seinen Stadt-  
teil Ochsenwerder vorstellt.**

Arne Meyer ist Inhaber der gemütlichen „Wein- und Friesenstube“ am Ochsenwerder Kirchendeich, die sich in seinem Elternhaus befindet. Der Vater von vier Kindern im Alter von 11 bis 32 Jahren ist hier aufgewachsen und schwärmt von seiner unbeschwerten Jugend am Deich. „Ich liebe in Ochsenwerder die Nähe zur Natur“, erzählt der gut aufgelegte 53-Jährige. Genüsslich atmet er tief die klare Luft ein. Fast täglich joggt der „eingeborene“ Ochsenwerderaner mit Blick auf den Fluss am Deich entlang oder fährt mit dem Fahrrad auf dem Elberadweg, der hier durch den mit knapp 3.000 Einwohnern nur dünn besiedelten Stadtteil führt.

### **Grüner Dschungel am Pastorenbrack**

Unser Begleiter nimmt uns mit an die Schauplätze seiner Kindheit und zeigt uns einen kleinen grünen Dschungel rund um

das Pastorenbrack, gleich gegenüber seines Elternhauses. Gemeinsam mit Freunden hat sich der lütte Arne hier mit Hilfe eines alten Fasses damals einen Weg durch die Brennnesseln am Ufer gebahnt. „Wir haben Höhlen gebaut und uns die tollsten Spiele ausgedacht“, erinnert er sich mit einem breiten Lächeln. Das Pastorenbrack bildet mit der 1674 eingeweihten St. Pankratius-Kirche und dem hübschen Fachwerk-Pastorat, beide Bauwerke stehen unter Denkmalschutz, den historischen Ortskern. Die Kirche enthält noch Inventar aus der Vorgänger-Kirche, wie zum Beispiel den prächtigen Altar des Hamburger Kunstschnitzers Hein Baxmann von 1633. Die Orgel von 1708 ist ein Werk des berühmten Orgelbaumeisters Arp Schnitger. Auf dem Friedhof neben der Kirche befindet sich mit einer über 800 Jahre alten Eibe ein immergrünes Naturdenkmal.

Schräg gegenüber der Kirche, im ehemaligen „Rieges Gasthof“ am Ochsenwerder Kirchendeich, haben sich vor ein paar Jahren junge und alte Menschen mit dem Mehrgenerationen-Wohnprojekt „Stadt.Land.Fluss“ einen Lebensraum verwirklicht. In den Räumen des ehemaligen Gasthofs sind zwischenzeitlich 18 Wohnungen entstanden. Die Bewohner eint der Wunsch nach einem solidarischen Miteinander und die Lust auf ein nachhaltiges, selbstbestimmtes Leben.

### **Generationenübergreifendes Wohnen**

„Im Ortskern gab es früher sogar eine kleine Einkaufsstraße mit Schlachter,

Bäcker, Tabakladen und dem Kolonialwarenladen meiner Eltern“, erzählt unser Stadtteil-Guide. Bevor Arne Meyers Vater 1968 das Gasthaus eröffnete, versorgten der Kaufmann und seine Frau Irmi dort ihre Nachbarn mit allem, was diese für das tägliche Leben brauchten. Von den kleinen Geschäften hat nur die Bäckerei von Sybille Bahn am Eichholzfelder Deich überlebt. Zweimal in der Woche, samstags und montags, öffnet sie ihren kleinen Laden. Ein Angebot, das nicht nur wegen der frischen Brötchen und Kuchen beliebt ist, sondern auch, weil die Bäckerei ein beliebter Treffpunkt ist, um Neuigkeiten auszutauschen oder nachzuschauen, ob es neue Infos am Schwarzen Brett gibt.

### **Bäckerei öffnet montags und samstags**

Nachdem wir den Ortskern verlassen haben, schweift unser Blick wieder über lange, schmale Entwässerungsgräben, Felder, Gewächshäuser und Hofanlagen. Während in Ochsenwerder, das zum Vier- und Marschlande gehört, früher hauptsächlich Getreide angebaut wurde, setzen die Landwirte heute auf Gemüse- und Blumenzucht. „Einige Betriebe haben auf Bioproduktion umgestellt und bieten ihre Produkte in Hofläden an“, verrät unser Begleiter. Im Sommer lockt der Hohendeicher See – auch



Der Hohendeicher See entstand im Zuge von Deichbauarbeiten, die den Stadtteil vor Überflutungen schützen sollten.





bekannt als Oortkatensee – Erholungssuchende an. Auf dem 61 Hektar großen Gewässer können sie baden, angeln, paddeln oder surfen. Erholung finden Besucher außerdem im Norden Ochsenwerders, wo die Gose Elbe fließt. Von Mai bis September tragen Ruderer auf der Regattastrecke Allermöhe ihre Wettkämpfe aus. „Von dort aus ist das Naturschutzgebiet Die Reit im Nachbarstadtteil Reitbrook nur einen Katzensprung entfernt“, so Meyer. Landeinwärts bietet der ehemalige Bahndamm der Marschbahn eine ideale Rad- und Wanderstrecke. Er ist seit einigen Jahren Bestandteil des Elberadwegs. Das Industriezeitalter machte den Bau der Bahnstrecke erforderlich, die von 1928 bis 1952 zwischen Geesthacht und Billbrook in Betrieb war.

### Harte Jahre am Wasser

Die Eindeichung und Kultivierung von Ochsenwerder ist ab 1231 dokumentiert. Über Jahrhunderte waren die Wasserwege die wichtigste Verkehrsverbindung für die Menschen dort. Landwirte beförderten ihre Waren auf der Elbe zum Hamburger Großmarkt. Die Nachbarn aus Moorwerder, die selbst keine Kirche hatten, setzten für den sonntäglichen Gottesdienst mit dem Boot über die Elbe. Ab den 1920er-Jahren begann der Wege- und Straßenausbau, und die Produkte wurden

zunehmend auf Rädern in die Stadt transportiert. Das Leben an der Elbe war für die Bewohnerinnen und Bewohner oft hart. Sie litten im Laufe der Jahrhunderte nicht nur unter diversen starken Sturmfluten, sondern auch unter unerwünschten „Gästen“. 1649 besetzten die Schweden die Gegend. Besonders schwer waren jedoch die Jahre der Franzosenzeit von 1806 bis 1814. In Ochsenwerder und den benachbarten Stadtteilen Tatenberg, Spadenland und Moorwerder gab es in vielen Häusern erzwungene Einquartierungen von Soldaten. Zudem waren die Orte 1813/14 direktes Kampfgebiet. Aber auch nach Kriegsende herrschte noch großes Leid. Die Bevölkerung war verarmt. Deiche, Dämme und Brücken waren stark beschädigt, die vernachlässigten Felder versumpft. Ein Segen war deshalb der Bau der Ent- und Bewässerungsanlage mit dem Pumpwerk am Ochsenwerder Norderdeich im Jahr 1924. Erstmals konnte der Landstrich zweckmäßig ent- und bewässert werden.

Im Neubaugebiet Homannring finden Hamburger ein neues Zuhause, die naturnah Wohnen möchten (o.l.). Das Friesenstübchen bietet außer Gastronomie auch das Übernachten in einem Fasshotel an (o.r.). Es gibt sie noch: Fachwerkhäuser an versteckten Orten, wie hier an der Brack.

eröffnete. Fußballgolf? „Bei dieser Sportart geht es deutlich rustikaler zu als beim herkömmlichen Golf“, erläutert unser Guide. Die Spieler benötigen keine Platzreife. Ein Fußball muss lediglich auf 18 Bahnen mit möglichst wenigen Schüssen eingelocht werden.

### Rustikale Sportart Fußballgolf

Die ländliche Idylle zog zuletzt immer mehr Innenstadt-Bewohner in den Stadtteil. So baut die NCC Deutschland GmbH derzeit auf dem ehemaligen Gelände des Bildungs- und Informationszentrums des Gartenbaus am Ochsenwerder Landscheideweg 50 Einfamilienhäuser und 18 Doppelhaushälften. In diesem Jahr sollen nach jahrelangem Ringen mit Behörden und Naturschutzverbänden auch endlich die Bauarbeiten für das neue Quartier Butterberg starten. Nordwestlich des Ortskerns, östlich der Ochsenwerder Landstraße, sollen neben Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern ein kleiner Park und ein Nahversorgungszentrum mit Seniorenwohnungen, einer Kita und einem Edeka-Markt entstehen.

Der Stadtteil wächst und verändert sich. Die neuen Nachbarn sind willkommen. So führte der große Festumzug der Ochsenwerder Schützengemeinschaft in diesem Sommer selbstverständlich auch durch die Neubausiedlung am Abelke-Bleken-Ring. Dort wurden die Schützen von den Bewohnern vor ihren bunt geschmückten Häusern herzlich mit einem kleinen Umtrunk begrüßt. Arne Meyer freut sich über den Zuwachs und begrüßt die geplanten Neubauprojekte. Die neuen Bewohner würden frische Ideen in den Stadtteil bringen. Das könne nur gut sein für Ochsenwerder und würde womöglich sogar dafür sorgen, dass die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln besser wird. ■

Unser Begleiter ist offensichtlich bekannt und beliebt im Ort. Überall schallt ihm ein freundliches „moin Arne“ entgegen. „In Ochsenwerder pflegen wir ein aktives Vereinsleben“, erzählt Meyer, während wir unseren Rundgang fortsetzen. Unter anderem würden die Freiwillige Feuerwehr, die Ochsenwerder Schützengemeinschaft, die Landfrauen und der Verein „Unser Dorf“ regelmäßig zu geselligen Veranstaltungen einladen. Wieder zurück am Gauerter Hauptdeich werfen wir noch einen Blick auf Hamburgs ersten Fußballgolfplatz, der 2015



**Ochsenwerder in Zahlen**

Einwohner: 3.039  
 Fläche: 14,1 km<sup>2</sup>  
 Bev. mit Migrationshintergrund: 19,8 %  
 Wohnungen: 1.284  
 Sozialwohnungen: 21  
 Personen pro Haushalt: 2,2  
 Ø Wohnungsgröße: 116,3 m<sup>2</sup>  
 Ø Miete (Neubeschuss): 12,99 Euro/m<sup>2</sup>

Quellen: Statistikamt Nord/Gymnasium Ohmoor



# Klimawandel aktiv begegnen

Experten und Politiker mahnen zur Dringlichkeit und zeigen innovative Ansätze auf – Hamburgs Klimakongress als Plattform für konkreten Wandel

Von Amelie Richter

**Beim 14. Klimakongress und der 1. Klimamanagementtagung in der Hamburger HafenCity diskutierten Ende September Wissenschaftler, Experten, Politikvertreter, Journalisten, Praktiker und zwei Vertreter des Mietervereins zu Hamburg über die drängenden Fragen unserer Zeit. Organisiert wurde die Veranstaltung von dem Meteorologen und Klimaforscher Frank Böttcher.**

Die Diskussionen begannen unter dem Einfluss der Landtagswahlen in Ostdeutschland, wo gerade eine Partei zu stärksten Kraft gewählt wurde, die den menschengemachten Klimawandel leugnet. Für die Wissenschaftler ist längst klar: Der Klimawandel ist eine physikalische Realität und nicht diskursiv. Entsprechend fordern die Fachleute eine Berichterstattung, die wissenschaftliche Erkenntnisse in den Vordergrund rückt, statt politische Polarisierung zu fördern. In Podiumsdiskussionen ging es daher nicht nur um die Fakten, sondern vor allem um die Frage, wie die Umsetzung von Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen gelingen kann. Die Konferenz, unterstützt von prominenten Stimmen wie die von Mojib Latif, Dr. Eckart von Hirschhausen und Sven Plöger, war ein Appell an die gesamte Gesellschaft, den Klimawandel aktiv anzugehen. Es brauche positive Beispiele und Lösungsansätze oder, wie ein Teilnehmer zutreffend zusammenfasste: „Klimaschutz muss sich lohnen.“

Der Auftakt des Kongresses stand ganz im Zeichen alarmierender Daten. Der Deutsche Wetterdienst (DWD) stellte seine jüngsten Erkenntnisse zur Erderwärmung in Deutschland vor, wie sie auch im aktuellen DWD-Faktenpapier zum Extremwetter 2024 dokumentiert sind. Die Messdaten zeigen, dass die globale Erwärmung ungebrochen voranschreitet und Deutschland dabei schneller erwärmt als der weltweite Durchschnitt. Besonders besorgniserregend sei der rapide Temperaturanstieg der letzten anderthalb Jahre. Dennoch kalkuliere die Politik bei ihren Maßnahmen für Klimaschutz und Anpassung weiterhin mit einem linearen Temperaturanstieg. Diese Erhebungsmethode werde der beschleunigten Erwärmung der vergangenen Jahre allerdings nicht mehr gerecht.

Die Aussicht auf extreme Hitzewellen bereitet den Klimaexperten Sorge, vor allem mit Blick auf die Sommermonate, in denen Deutschland zunehmend anfällig für extreme Temperaturspitzen wird. Die Medizinerin Dr. Ute Teichert, Leiterin der Abteilung „Gesundheitsschutz, Gesundheitssicherheit, Nachhaltigkeit“ im Bundesministerium für Gesundheit, warnte eindringlich vor den gesundheitlichen Risiken, die solche Hitzewellen mit sich brächten. Inzwischen arbeitete man ressortübergreifend daran, Maßnahmen für den Hitzeschutz zu verbessern. So sollen die Menschen in deutschen Großstädten künftig nach Pariser Vorbild besser vor Hitzewellen geschützt werden – in Frankreich ist man hier bereits 20 Jahre voraus. Das Bewusstsein müsse wachsen, dass Klimaschutz zugleich Gesundheitsschutz ist. „Das Teuerste, was wir tun können, ist nichts“, betonte Arzt und Moderator Eckart von Hirschhausen. Bislang werden die gesundheitlichen Schäden und immateriellen Verluste in Risikoberechnungen kaum berücksichtigt.

Während der Session „In 80 Minuten um die Welt“ nahmen die Teilnehmer des Klimakongresses per Livestream Einblicke in die Klimafolgen weltweit: Aus Island berichtete die Küstenwache von weniger Schnee und mehr Stürmen, während Wissenschaftler auf dem Forschungsschiff Polarstern die immer dünner werdende Eisschicht der Arktis bestätigten. In den Niederlanden liegt der Schwerpunkt auf kostspieligen Anpassungsmaßnahmen wie Deichverstärkungen. Mojib Latif fand dafür drastische Worte: „Wir sprechen noch über Anpassung, andere Länder sprechen bereits über Klimafucht.“ Positivbeispiele gab es auch: Indien baut riesige Energieparks und setzt auf erneuerbare Energien.

Bei der Umsetzung von Klimaanpassungen und Schutzmaßnahmen hinken Städte und Gemeinden jedoch noch hinterher, oft aus finanziellen und büro-

krateischen Gründen – trotz rund 900 Förderprogrammen. Die „Hamburger Gründachstrategie“ zeigt, wie nachhaltige Infrastruktur das Mikroklima und die Biodiversität verbessern kann; ein begrüntes Dach bleibt im Sommer bis zu 50 Prozent kühler als ein unbepflanztes. Angesichts steigender Rohstoffpreise und Ressourcenknappheit betonte der Ingenieur Prof. Dr. Norbert Gebbeken die Notwendigkeit, bestehende Bausubstanz stärker zu nutzen, statt ständig neu zu bauen. Die Konferenz endete mit einem dringlichen Appell zum Handeln; die präsentierten Innovationen gaben Anlass zur Zuversicht. ■



Diese Installation auf dem Klimakongress veranschaulichte Hochwasserschäden an einer Kücheneinrichtung: Extremwetterereignisse rund um den Globus verursachen große finanzielle Schäden und fordern schlimmstenfalls Menschenleben.



Serie: Aus Hamburgs Vergangenheit (19)

## Koloniale Spuren

Von Volker Stahl

**Relikte der Kolonialgeschichte finden sich an vielen Orten in der Hansestadt, die besonders stark von der Ausbeutung in Übersee profitiert hat.**

„In Hamburg starben für Kaiser und Reich“ ist auf einer Gedenktafel im Michel zu lesen. Gedacht wird der hanseatischen Soldaten, die in Afrika und China ihr Leben ließen. „Ehre ihrem Andenken“, heißt es dort. „Ehre“ für Kämpfer, die in deutschen Kolonien nationalpolitische und vor allem wirtschaftliche Interessen „mit Gewalt bis hin zum Völkermord an den Herero und Nama“ durchsetzten, wie Anna Prochotta schreibt? Die Historikerin findet es „skandalös“, dass hundert Jahre nach dem Völkermord mit geschätzt 90.000 Toten immer noch der Täter – und nicht der Opfer – gedacht wird.

Erst Ende der 1960er-Jahre thematisierten Studenten die Geschichtsklitterung, die Proteste verpufften ohne Wirkung. Als 2013 Herero-Aktivistinnen im Michel Fotos zeigten, die im deutschen Namen begangene Kolonialverbrechen dokumentierten, ließ Hauptpastor Alexander Röder die Bilder entfernen. Er argumentierte, auch die Gefallenen der Kolonialtruppen seien „Opfer“. – Nun ja: „Opfer“, die sich freiwillig zum Dienst gemeldet hatten! Noch im Jahr 2024 gibt es in Hamburg für die im heutigen Namibia Gequälten und Getöteten keinen Gedenkort im öffentlichen Raum.

Wie kaum eine andere Stadt profitierte Hamburg in Deutschlands Kolonialzeit. Noch heute sind im Stadtbild viele steingewordene Spuren der Ausbeutung fremder Menschen und Länder erhalten. Ein prominentes Beispiel ist das nach dem Kaufmann und Reeder Carl Woermann benannte Woermannhaus an der Großen Reichenstraße 27. Das um 1900 erbaute Kontorhaus ist bis heute Sitz der 1837 gegründeten Firma und wird von einer Plastik symbolisch bewacht – von einem mit Speer und Schild bewaffneten afrikanischen Krieger.

Die Woermanns stiegen früh in den Afrikahandel ein und schaufelten dank des Imports von Palmöl, Wildkautschuk und Elfenbein viel Geld. Handelspartner waren die zahlreichen kleinen Königreiche an Afrikas Westküste. Als Gegenleistung für die Rohstoffe gab es Schnaps. Mit dem bezahlten die Unternehmen die Plantagenarbeiter und schufen so Absatzmärkte für Hochprozentiges, das zwei Drittel aller Hamburger Exporte ausmachte. „Es trifft durchaus zu, dass Woermann damals der größte deutsche Drogenhändler war“, erzählen Stadtführer mehr als ein Jahrhundert später auf ihren „Brantwein, Bibeln und Bananen“ betitelten Rundgängen. Küstenstriche von 30 Kilometern Länge wechselten damals für einige Fässer Gin den Besitzer, skrupellose Kaufleute bohrten sich mit dem Suchtmittel sozusagen ins Landesinnere.

In der Bismarck-Zeit gaben vor allem Hamburger und Bremer Überseehörer der Kolonialpolitik entscheidende Impulse. 1873 stieg der Filius von Carl Woermann, Adolph,

zum Teilhaber des Unternehmens auf und trat bereits im Folgejahr dem Deutschen Kolonialverein bei. Waren die meisten hanseatischen Handelsleute bis weit in die 1890er-Jahre überzeugte Anhänger des Freihandels und zeigten wenig Interesse am Erwerb von Kolonien, änderte sich das bald. Doch die uneingeschränkte Betätigung in Übersee stieß auf Grenzen, weil die ausländische Konkurrenz von ihren Regierungen geschützt wurde. Das ließ hierzulande den Ruf nach einer von oben gesteuerten deutschen Kolonialpolitik immer lauter werden. Aber die meisten Hamburger Senatsmitglieder waren zunächst skeptisch. Und Reichskanzler Bismarck fürchtete in erster Linie die hohen Kosten einer Annexion weit entfernter Gebiete.

Erst die Initiative des damals weltweit größten Privat-Reeders, Adolph Woermann, leitete die Wende ein. Der Sprecher der hanseatischen Handelsfirmen und nationalliberale Reichstagsabgeordnete hatte einen guten Draht zu Bismarck. Die Händler, die bis dato sozusagen als Privatkolonisatoren Plantagenbau betrieben, sahen ihre Besitzungen in Afrika und in der Südsee durch Engländer und Franzosen immer stärker bedroht und baten deshalb das Deutsche Reich erfolgreich um Schutz – mithilfe eines von der Handelskammer unter Woermanns Federführung angefertigten Gutachtens.

Die Folge: Deutschland erwarb Kolonien zuerst dort, wo es bereits Handelsniederlassungen gab. So zogen 1884 deutsche „Schutztruppen“ in Kamerun ein und schossen den Kaufleuten den Weg frei. Später überführte Woermanns Unternehmen mit Millionen-Gewinn die Truppen, die in „Deutsch-Südwest-Afrika“ die aufständischen Hereros in die Wüste trieben. Von 80.000 Menschen überlebten nur 13.000.

Nicht nur der Hafen und die Kaufleute profitierten Ende des 19. Jahrhunderts von den eingeschifften Produkten wie Kaffee und Kakao – um die Weiterverarbeitung von Rohstoffen wie Kautschuk und Palmöl entstand auch eine ganze Industrie. Für einen „Farbtupfer“ sorgten Äthiopier, Singalesen und Somalier, die in Hagenbecks „Völkerschauen“ präsentiert und begafft wurden.

Auch im Stadtbild führt der Kolonialismus ein „umkämpftes Nachleben“, konstatiert Anna Prochotta mit Blick auf das MARKK (früher: Völkerkundemuseum), das Hauptgebäude der Universität oder Denkmäler und Straßennamen. Es ist an der Zeit, dass die Stadt dieses unselige Kapitel seiner Geschichte endlich umfassend aufarbeiten lässt.





# Neue Hamburger Mieturteile

Zusammengestellt und  
bearbeitet von Rechtsanwältin  
Dr. Lisa Marie Rödel.

*Hinweis der Redaktion: Die Urteile sind, wenn nicht  
anders angegeben, rechtskräftig.*



Foto: Paul

## 1 Mieterhöhung bei fehlender Angabe zur Förderung bei Modernisierung unwirksam

Amtsgericht Hamburg-Barmbek

Urteil vom 2. August 2024, 821 C 138/22

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt

Das Gericht gab einer Mieterin recht, die sich erfolgreich gegen eine Mieterhöhung wehrte, die sie von ihrer Vermieterin nach Abschluss von Modernisierungsarbeiten erhalten hatte. Die Arbeiten betrafen insbesondere die Fenster sowie die Fassade des Mietshauses.

Die Vermieterin hatte im Vorwege die Arbeiten angekündigt und teilte mit, dass sie beabsichtige, KfW-Mittel zur Durchführung der Maßnahmen zu beantragen. Bei ihrer Mieterhöhung bezog sich die Vermieterin auf die Berechnung der angefallenen Kosten und die Instandhaltungsanteile. Ein Hinweis auf die KfW-Mittel fehlte jedoch. Dies reichte dem Gericht für eine wirksame Mieterhöhung nicht aus. Es sah die Mieterhöhung sogar bereits aus formellen Gesichtspunkten als unwirksam an. Laut Gesetz muss sich die Vermieterseite bestimmte Mittel anrechnen lassen, welche die Kosten für die Modernisierungen zumindest teilweise decken. Hierbei handelt es sich insbesondere um Zuschüsse und zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten. Diese Beträge dürfen bei einer Mieterhöhung infolge von Modernisierungsmaßnahmen keine Berücksichtigung finden.

Die Vermieterin soll hier also nicht besser dastehen als Vermieter oder Vermieterinnen, die die Modernisierungsmaßnahmen vollständig aus eigenen finanziellen Mitteln finanzieren. Das Mieterhöhungsbegehren war schließlich auch nicht hinreichend transparent. Der Mieterin wurde durch die fehlenden Informationen die Möglichkeit genommen, die Mieterhöhung auf Plausibilität zu prüfen. Sie konnte beispielsweise auch nicht beurteilen, inwieweit Bedarf für eine eingehende Kontrolle – zum Beispiel durch Hinzuziehung juristisch oder bautechnisch sachkundiger Personen, durch Einholung weiterer Auskünfte oder eine Einsichtnahme in die der Vermieterin vorliegenden Rechnungen und Belege – besteht.

Die Mieterhöhung selbst enthielt keinerlei Angaben zu der Inanspruchnahme von Fördermitteln, verwies aber auf die Ankündigung der Erhöhung, wonach eine Förderung beantragt werden sollte. Für die Mieterin bleibt somit vollkommen unklar, welche Erklärung zur Inanspruchnahme von Drittmitteln die Vermieterin abgeben wollte. In Betracht kommt die Information über eine ursprünglich

beabsichtigte, tatsächlich aber nicht erfolgte Beantragung. Die Erklärung, beispielsweise Drittmittel zwar beantragt, jedoch nicht erhalten zu haben, ist ebenfalls möglich. Denkbar ist es auch, dass die Vermieterin eine Erklärung zu Drittmitteln einfach vergessen hat. Eine nachvollziehbare Mieterhöhung, die den rechtlichen Anforderungen genügt, lag somit nicht vor.

Die Klage der Vermieterin auf Zahlung einer erhöhten Miete hatte daher keinen Erfolg.

**!** Ein wichtiger Aspekt bei Modernisierungen sind Förderungen, die die Vermieterseite möglicherweise in Anspruch nimmt. Eine der bekanntesten Förderungen in Deutschland kommt von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Diese bietet verschiedene Programme an, die Vermietern und Vermieterinnen helfen, ihre Immobilien energieeffizient zu modernisieren. Sobald die Vermieterseite KfW-Fördermittel erhält, muss dies bei der Abrechnung berücksichtigt werden. Dies bedeutet, dass die Kosten, die auf die Mietparteien umgelegt werden, möglicherweise geringer ausfallen, da bereits ein Teil der Investitionen durch die Förderungen gedeckt ist. Für die Mietparteien ist es deshalb wichtig zu wissen, dass sie das Recht haben, eine detaillierte Aufschlüsselung der Modernisierungskosten zu verlangen. Dazu gehört auch die Frage, ob und in welchem Umfang Förderungen in Anspruch genommen worden sind.

## 2 Waschmaschinen-Strom in Abrechnung: Mieter widerspricht

Amtsgericht Schwarzenbek

Urteil vom 2. Oktober 2024, 44 C 232/24

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt

Das Gericht hatte sich mit einer Mieterhöhung zu befassen, die mit einem Sachverständigengutachten begründet worden war. Das Urteil benennt die Mindestanforderungen an ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Die Begründung von Mieterhöhungen soll die Mietparteien in die Lage versetzen, die Berechtigung von Mieterhöhungen zu prüfen und diese zumindest ansatzweise nachvollziehen zu können.

Eine Mieterhöhung kann grundsätzlich mit einem Sachverständigengutachten begründet werden. Der oder die Sachverständige muss eine Aussage über die sogenannte ortsübliche Vergleichs-

miete treffen und die Mietwohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen. In der Regel bedarf es hierfür der Besichtigung der Wohnung. Dem Gericht reichten die Angaben in dem der Mieterhöhung beigefügten Gutachten nicht aus. Ein Gutachten müsse sich an den Angaben eines Mietenspiegels oder der Begründung mit Vergleichsmieten anderer Mietobjekte messen lassen. Der Mieter wird in dem vorliegenden Fall durch das Gutachten nicht in die Lage versetzt, auch nur ansatzweise die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens zu überprüfen.

Der Sachverständige beschränkte sich beispielsweise hinsichtlich der Angabe zur Lage der Vergleichswohnungen auf die Angabe „Stadtgebiet – mittlere Wohnlage“. Es bleibt somit unklar und auch nicht nachprüfbar, wo im Stadtgebiet die Vergleichsobjekte liegen sollen und inwieweit die Wohnlage vergleichbar sei. Der Sachverständige machte auch keine Angaben zu der Anzahl der herangezogenen Vergleichsobjekte. Die vorgenommene Einordnung in eine Mietpreisspanne blieb ebenfalls unklar.

**!** *Es gibt für Mieterhöhungen auf die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete drei gesetzliche Begründungsmittel – den Mietenspiegel, ein begründetes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sowie Vergleichsmieten, wobei die Nennung von drei Vergleichswohnungen ausreichend ist.*

*Für die Stadt Hamburg gibt es mit dem Mietenspiegel ein wichtiges Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der wird alle zwei Jahre aktualisiert und bietet sowohl der Vermieter- als auch der Mieterseite eine Orientierungshilfe bei der Festlegung von Mietpreisen. Der Mietenspiegel basiert auf einer umfangreichen Datenerhebung, die Informationen zu bestehenden Mietverhältnissen in der Stadt sammelt. Hierbei werden verschiedene Faktoren berücksichtigt – die Lage der Wohnung, die Größe, das Baujahr und die Ausstattung. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Transparenz des Markts*

### **3 Müllentsorgungskosten können prozentual nach Wohnfläche verteilt werden**

Amtsgericht Hamburg

Urteil vom 26. April 2024, 48 C 46/23

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt

Eine Mieterin hatte der aktuellen Betriebskostenabrechnung widersprochen und zur Begründung einzelne Positionen beanstandet. Die geforderte Nachzahlung beglich sie in der Folge nur teilweise, sodass der Vermieter Klage bei Gericht einreichte.

Die Mieterin hatte unter anderem moniert, dass der mietvertraglich vereinbarte Verteilerschlüssel in Bezug auf die Müllentsorgungskosten zu unbilligen Ergebnissen führe.

Laut mietvertraglicher Regelung wurde die Grundgebühr für die Müllentsorgungskosten prozentual nach vorhandener Wohnfläche errechnet. Das Gericht erteilte dem Argument der groben Unbilligkeit eine klare Absage. Es sei vielmehr regelmäßig der Fall, dass eine größere Wohnung von zahlenmäßig mehr Personen als eine kleinere Wohnung bewohnt wird, sodass es durchaus gerechtfertigt sein könne, größere Wohneinheiten auch in einem höheren Maß an den Grundkosten zu beteiligen. Eine Verteilung nach Wohneinheiten wäre im Fall einer entsprechenden vertraglichen Regelung jedoch ebenfalls möglich.

Die Klage des Vermieters war erfolgreich, die Mieterin muss den noch offenen Nachzahlungsbetrag begleichen.

### **4 Indexmieterhöhung unwirksam aufgrund falscher Ausgangsmieten**

Amtsgericht Hamburg

Urteil vom 2. November 2023, 42 C 174/22

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Christoph Rudyk

Es ging um die Wirksamkeit einer Indexmieterhöhung. In dem Mietvertrag wurde eine Indexmiete – also eine Miete, die an den Verbraucherpreisindex gekoppelt ist – vereinbart. Der Vermieter könnte also – soweit der mietvertraglichen Regelung gefolgt wird – in regelmäßigen Abständen die Nettokaltmiete an die jeweilige Entwicklung der Verbraucherpreise automatisch anpassen. Als Maßstab wird dabei der sogenannte Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts herangezogen. Die Indexmiete soll auf diesem Weg die Inflation abbilden. Es gibt aktuell auch keine Begrenzungen für entsprechende Mieterhöhungen.

Auf die Indexmietenvereinbarung berief sich der Vermieter bei seiner Mieterhöhung. Die Mieterin war der Ansicht, dass die Mieterhöhung unwirksam sei, da bereits die Ausgangsmiete zu hoch sei.

Vor ihrem Einzug ließ der Vermieter diverse handwerkliche Arbeiten in der Mietwohnung ausführen. Es erfolgte unter anderem ein Anschluss an die Fernwärme, der Austausch alter Heizkörper sowie der Austausch von Elektroleitungen. Der Vermieter war deshalb der Auffassung, dass es sich hierbei um eine umfassende Modernisierung handele. Die Mieterin ging hingegen von bloßen Erhaltungsmaßnahmen aus. Der Punkt war entscheidend für die Frage, inwieweit der Vermieter bereits bei Mietbeginn gegen die sogenannte in Hamburg geltende Mietpreisbremse verstoßen habe.

Die Klage der Mieterin auf Feststellung, dass die Indexmieterhöhung keine Wirkung entfalte, war begründet. Das Gericht stellte klar, dass die bei Mietbeginn vereinbarte Miete einen Verstoß gegen die sogenannte Mietpreisbremse darstellte. Die vereinbarte Miete lag mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese bestimmte das Gericht nach den Kriterien Ausstattung, Beschaffenheit der Wohnung, Wohnlage sowie der Baualtersklasse des Mietshauses.

Es griff – dies entgegen der Annahme des Vermieters – auch keine Ausnahme von der Mietpreisbeschränkung ein. Eine Ausnahme gilt, wenn es sich bei der Anmietung um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine Modernisierung umfassend, wenn sie einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheinen lässt. Eine solche Gleichstellung ist anzunehmen, wenn die Modernisierung zum einen im Hinblick auf die angefallenen Kosten einen wesentlichen Bauaufwand erfordert. Zum anderen, wenn die Arbeiten zu einem Wohnungszustand führen, der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspricht. Das Kostenelement und die qualitativen Anforderungen müssen daher beide erfüllt sein.

Hier fehlte es jedoch bereits an den entsprechenden Kosten für die Annahme eines wesentlichen Bauaufwands. Ein relevanter Bauaufwand müsste mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreichen. Da mehr als 2.000 Euro pro Quadratmeter als vergleichbare Neubaukosten zugrunde zu legen sind, liegt die Untergrenze für einen ausreichenden Modernisierungsaufwand bei mindestens 666,67 Euro pro Quadratmeter. Dieser Kostenaufwand wurde hier durch die Arbeiten des Vermieters vor Mietbeginn nicht erreicht.

Da die Ausgangsmiete aufgrund des Verstoßes gegen die Mietpreisbremse unwirksam war, konnte sich der Vermieter auch nicht auf die Indexmieterhöhung berufen, für die die Ausgangsmiete den Bezugspunkt bildet.



Der Vermieter hielt dies für treuwidrig von der Mieterin. Dies sah das Gericht anders. Die Berufung auf eine unzulässige Ausgangsmiete im Rahmen einer Indexmietenerhöhung ist nicht deshalb treuwidrig, weil die Mieterin der Ausgangsmiete bei Vertragsunterzeichnung unter Kenntnis der Modernisierungsmaßnahmen zugestimmt hat. Ein solches Verständnis würde dem gesetzlich verankerten Mieterschutz, insbesondere auch der Mietpreisbremse, zuwiderlaufen und ihn praktisch umgehen. Die Mietpreisbremse gilt gerade für den angespannten Wohnungsmarkt und soll der besonderen Drucksituation des Wohnungssuchenden und der demgegenüber insoweit starken Stellung von Vermieterinnen und Vermietern Rechnung tragen. Soweit sich die Mietparteien trotz Kenntnis bei Unterzeichnung des Mietvertrags nicht im Nachhinein auf solche Unzulässigkeiten berufen könnten, wäre dies mit dem dargestellten Schutzgedanken nicht vereinbar.

**!** *Die Mietpreisbremse ist ein wichtiges Instrument zur Regulierung des Wohnungsmarkts und zur Bekämpfung von steigenden Mieten. Sie wurde eingeführt, um den Anstieg der Mietpreise in angespannten Wohnungsmärkten zu begrenzen und den Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich zu halten. Die Mieten sollen im Fall von Neuvermietungen höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Mietpreisbremse gilt nicht für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals bezugsfertig geworden sind. Es sind des Weiteren Wohnungen ausgenommen, die erstmals nach einer umfassenden Modernisierung vermietet worden sind. Soweit eine Miete, die die vorherigen Mietparteien für die Wohnung zuletzt gezahlt haben, also die Vormiete, höher als die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent ist, darf zudem eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden.*

### **5 Mieterhöhung: Abgrenzung Modernisierung zu Erhaltungsmaßnahmen**

Amtsgericht Hamburg-Blankenese

Urteil vom 28. August 2024, 533 C 205/22

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt

Die Parteien stritten sich um die Wirksamkeit einer Modernisierungsmieterhöhung. Die Vermieterin hatte diverse Modernisierungsmaßnahmen in Form von unter anderem einer Wärmedämmung der Außenfassaden und des Flachdachs, dem Austausch der alten Fenster gegen wärmedämmte Fenster und den Einbau einer Aluminiumhaustür angekündigt. Nach Abschluss der Arbeiten machte die Vermieterin eine Mieterhöhung geltend. Die Mieterin zahlte daraufhin die erhöhte Miete. Da sie jedoch der Auffassung war, dass die Modernisierungsmieterhöhung tatsächlich unwirksam sei, möchte sie die zu viel gezahlten Mieten von der Vermieterin zurückgezahlt haben. Sie reichte deshalb eine Zahlungsklage bei Gericht ein, nachdem sich die Vermieterin geweigert hatte. Das Gericht gab der Mieterin recht.

Die Vermieterin musste darlegen, dass es sich bei den Arbeiten um Modernisierungsmaßnahmen und nicht nur um bloße Erhaltungsmaßnahmen gehandelt hat. Bei der Prüfung der Frage, inwieweit die durchgeführten Arbeiten Modernisierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen waren, ist im Grundsatz davon auszugehen, dass sich an der Qualifikation der Arbeiten als Instandsetzungsarbeiten nichts ändert, wenn der Vermieter bei der Instandsetzung an sich mangelhafter Bauteile neuere Verfahren oder Materialien verwendet und dadurch den Gebäudewert erhöht. Die Handwerker sind bei der Ausführung der Arbeiten ohnehin dazu angehalten, den jeweiligen Stand der Technik zu berücksichtigen.

Die Vermieterin konnte nicht hinreichend darstellen, dass es sich bei den durchgeführten Arbeiten um eine Modernisierungsmaßnahme handelt und die zugrunde gelegten Kosten nicht vollständig für die

Erhaltung angefallen sind. Des Weiteren konnte sie dem Gericht keine Angaben zu dem Zustand, dem Alter oder der üblichen Lebensdauer der ausgetauschten Fenster und der Haustür machen. Auch konnte sie die von ihr in dem Mieterhöhungsbegehren angegebenen Instandhaltungskosten nicht näher begründen. Die Vermieterin machte keine Angaben zu dem konkreten Ausmaß des Reparaturbedarfs der ausgetauschten Elemente.

Hinzu kam, dass zum Zeitpunkt der Arbeiten jeweils ein notwendiger Instandsetzungsbedarf bestand. Der Sinn und Zweck der Vorschriften über Modernisierungen und die Möglichkeiten einer entsprechenden Mieterhöhung gebieten es, dass in jedem Fall ein Instandsetzungsanteil von den Kosten abgezogen werden muss. Da die einzelnen Bauteile eines Mietobjekts laufend altern und je nach ihrer durchschnittlichen Lebensdauer in bestimmten Zeitabständen von der Vermieterseite zu erneuern sind, ist der Kostenaufwand, der zeitanteilig für die Erhaltung eines Bauteils anfällt, von der Umlagefähigkeit ausgeschlossen. Sowohl an der Fassade als auch dem Flachdach wären ohne Anbringung der Dämmung zeitnah Instandhaltungsarbeiten zu erwarten gewesen, zumal sie der Witterung ausgesetzt sind.

### **6 Mieterhöhung: Nicht hinreichend berücksichtigte Wohnlagenachteile**

Amtsgericht Hamburg-Bergedorf

Urteil vom 16. Juli 2024, 409 C 130/23

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Lutz Witt

Eine Vermieterin scheiterte mit ihrer Klage auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung durch den Mieter ihrer Wohnung. Die Vermieterin hatte eine Miete gefordert, die leicht über dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Mietenspiegels lag. Das Gericht ging nach einer Inaugenscheinnahme der Wohnung davon aus, dass die ortsübliche Vergleichsmiete im Bereich des Mittelwerts anzusiedeln sei.

Das Gericht wertete eine nach Süden ausgerichtete Außenfläche als wohnwerterhöhend. Ebenfalls als wohnwerterhöhend sah das Gericht ein zweites WC und eine zweite Dusche an. Es handele sich nach den Erläuterungen zum Hamburger Mietenspiegel um Merkmale einer besseren Wohnungsausstattung. Diesen Merkmalen stand jedoch mit der Straße Am Beckerkamp eine unterdurchschnittliche Lage gegenüber. Nach dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis befindet sich die Wohnung in einer normalen Wohnlage. Es werden des Weiteren Wohnlagenwerte ausgewiesen, die ein präziseres Bild widerspiegeln. Die Wohnlagenbewertung beruht im Wesentlichen auf neun Indikatoren. Es handelt sich hierbei beispielsweise um den Bodenrichtwert, den Statusindex, den Grünflächenanteil, die Lärmbelastung und Entfernung zum Einzelhandel. Es war gerichtsbekannt, dass sich das Mietshaus in keiner guten Gegend befindet.

Es kann örtlich enger begrenzten Lagekriterien, die in der allgemeinen Wohnlageneinstufung unberücksichtigt blieben, durch Zu- oder Abschläge innerhalb der Spannen in den einzelnen Mietenspiegelfeldern Rechnung getragen werden. Hierbei können weitere Kriterien in die Bewertung einbezogen werden. Ein Beispiel ist die Lage des Wohnquartiers innerhalb des Stadtgebiets (Stichwort Zentralität), die Erreichbarkeit und Auswahl unter anderem von kulturellen und gastronomischen Angeboten, die Naherholungsmöglichkeiten, Beeinträchtigungen durch Immissionen und Lärmbeeinträchtigungen durch Kleingewerbe.

Nach einer Gesamtbewertung kam das Gericht zu dem Ergebnis, dass derzeit kein Raum für eine Mieterhöhung vorhanden war. Eine Miete, die den Mittelwert des einschlägigen Rasterfelds des Hamburger Mietenspiegels überschreite, ließe die vorhandenen Lagenachteile gänzlich unberücksichtigt.

Die Klage der Vermieterin auf Zustimmung zu ihrer Mieterhöhung war damit unbegründet.



## Mitglieder werben Mitglieder

Einigkeit macht stark. Deshalb sollten Sie Ihre Nachbarn, Kollegen, Verwandten und Freunde von den Vorteilen des Mietervereins überzeugen. Für jedes geworbene Mitglied schreiben wir Ihrem Beitragskonto 15 Euro gut.

## Gute Gründe sprechen für die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg:

- Individuelle Beratung
- Rechtsschutz
- Starke Gemeinschaft
- Niedrige Kosten

# Mieterverein zu Hamburg

von 1890 r.V. · Beim Strohhause 20 · 20097 Hamburg

Bitte dieses Feld freilassen →

## Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

Hiermit wird die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. beantragt. Die Satzung erkenne ich an. Der Beitrag wird von mir unaufgefordert am Anfang eines jeden Kalenderjahres gezahlt. Aufnahmegebühr und Beitrag sollen gemäß dem SEPA-Lastschriftmandat abgebucht werden. – Datenschutzinformationen: [mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de).

1. Mitglied Frau  Herr

Name, Vorname \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_  
 Beruf \_\_\_\_\_ Telefon privat \_\_\_\_\_ Telefon beruflich \_\_\_\_\_  
 E-Mail \_\_\_\_\_ Newsletter:  ja  nein

2. Mitglied Frau  Herr

Name, Vorname \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_  
 Beruf \_\_\_\_\_ Telefon privat \_\_\_\_\_ Telefon beruflich \_\_\_\_\_  
 E-Mail \_\_\_\_\_ Newsletter:  ja  nein

Wohnanschrift .....

Straße, Hausnummer \_\_\_\_\_ PLZ, Wohnort \_\_\_\_\_

Datum, Unterschrift 1. Mitglied \_\_\_\_\_ Datum, Unterschrift 2. Mitglied \_\_\_\_\_

### SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZZ0000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. **Hinweis:** Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend ab dem ersten Buchungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Kreditinstitut (Name) \_\_\_\_\_ BIC \_\_\_\_\_

DE \_\_\_\_\_  
 IBAN \_\_\_\_\_

Datum, Ort und Unterschrift \_\_\_\_\_



# Mieterverein zu Hamburg

von 1890 r.V. · Beim Strohhause 20 · 20097 Hamburg

Bitte dieses Feld freilassen →

## Beitrittserklärung und SEPA-Lastschriftmandat

Hiermit wird die Mitgliedschaft im Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. beantragt. Die Satzung erkenne ich an. Der Beitrag wird von mir unaufgefordert am Anfang eines jeden Kalenderjahres gezahlt. Aufnahmegebühr und Beitrag sollen gemäß dem SEPA-Lastschriftmandat abgebucht werden. – Datenschutzinformationen: [mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de).

1. Mitglied Frau  Herr

Name, Vorname \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_  
 Beruf \_\_\_\_\_ Telefon privat \_\_\_\_\_ Telefon beruflich \_\_\_\_\_  
 E-Mail \_\_\_\_\_ Newsletter:  ja  nein

2. Mitglied Frau  Herr

Name, Vorname \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_  
 Beruf \_\_\_\_\_ Telefon privat \_\_\_\_\_ Telefon beruflich \_\_\_\_\_  
 E-Mail \_\_\_\_\_ Newsletter:  ja  nein

Wohnanschrift .....

Straße, Hausnummer \_\_\_\_\_ PLZ, Wohnort \_\_\_\_\_

Datum, Unterschrift 1. Mitglied \_\_\_\_\_ Datum, Unterschrift 2. Mitglied \_\_\_\_\_

### SEPA-Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE42ZZZ0000093206 · Mandatsreferenz wird separat mitgeteilt. Ich ermächtige den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg, Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. **Hinweis:** Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend ab dem ersten Buchungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Kreditinstitut (Name) \_\_\_\_\_ BIC \_\_\_\_\_

DE \_\_\_\_\_  
 IBAN \_\_\_\_\_

Datum, Ort und Unterschrift \_\_\_\_\_



# Mitglieder werben Mitglieder

Ich habe ein neues Mitglied (siehe Beitrittserklärung)  
für den MIETERVEREIN ZU HAMBURG von 1890 r.V. geworben.

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

**Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.**

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120



# Mitglieder werben Mitglieder

Ich habe ein neues Mitglied (siehe Beitrittserklärung)  
für den MIETERVEREIN ZU HAMBURG von 1890 r.V. geworben.

Meine Mitgliedsnummer

Mein Name

Straße

PLZ/Wohnort

Bitte schreiben Sie meinem Beitragskonto 15 Euro gut.

Bitte die Beitrittserklärung ausschneiden und einsenden an den

**Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.**

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg

Telefax (040) 8 79 79-120

## Individuelle Beratung

Der Mieterverein ist für das einzelne Mitglied da. Als Ihre Interessenvertretung beraten wir Sie in allen Miet- und Wohnungsfragen. Rund 79.000 Mitgliedshaushalte in Hamburg und Umgebung wissen unsere Hilfe zu schätzen. Bleiben auch Sie nicht Rat-los!

## Rechtsschutz

Als Mitglied im Mieterverein haben Sie Prozess-Rechtsschutz für Mietstreitigkeiten. Unsere Rechtsschutz-Versicherung sorgt für 90-prozentigen Kostenschutz. Wir wollen aber keinen Streit. Wenn es doch zu einem Prozess kommt, tragen Sie nur ein geringes Kostenrisiko und brauchen auf Ihr gutes Recht nicht zu verzichten.

## Starke Gemeinschaft

Der Mieterverein als Interessenvertretung aller Mieter tritt für ein soziales Mietrecht ein. Als einziger Hamburger Mieterverein gehört er dem Deutschen Mieterbund (DMB) an. Eine starke Mieterorganisation braucht einen großen Mitgliederbestand. Je mehr wir sind, desto besser können wir uns für Sie einsetzen.

## Niedrige Kosten

Und das alles für monatlich 6,75 Euro je Haushalt (also Jahresbeitrag 81 Euro), Aufnahmegebühr 15 Euro.

Kurzentschlossene finden nebenstehend ein Beitrittsformular. Wenn Sie weitere Informationen wünschen, rufen oder mailen Sie uns an: (040) 8 79 79-0 oder [info@mieterverein-hamburg.de](mailto:info@mieterverein-hamburg.de)

# Wie würden Sie entscheiden?

Von Jacqueline Lietzow

Wenn Lichter plötzlich in die Wohnung scheinen, oder Nachbarn bunte Lichterketten am Balkon anbringen, erreichen uns immer wieder die gleichen Fragen: Dürfen die das? Muss ich das dulden?



## Die Fälle

### 1. Ruhestörung und Scheinwerfer

Bei Straßensanierungsarbeiten wurde der Verkehr über eine Behelfsbrücke geleitet, wodurch Lichtkegel der Scheinwerfer der stadtauswärtsfahrenden Fahrzeuge an die Wand der Wohnung geworfen wurden. Hierdurch fühlten sich die Mieterinnen und Mieter in ihrer Nachtruhe derart gestört, dass sie gegen die Vermieterseite eine Klage anstrengten und eine Minderung begehrten. Zu Recht?

### 2. Werbereklame in der Innenstadt

Das Licht einer Leuchtreklame, die sich an einer Einkaufspassage befand, fiel in eine Berliner Wohnung. Die Mieterinnen fühlten sich von dem Lichteinfall beeinträchtigt, weshalb auch sie eine Mietminderung begehrten.

### 3. Kleinere Fenster – weniger Licht

Bei Modernisierungsmaßnahmen wurde an der Mietwohnung eine Wärmedämmung angebracht und neue Fenster eingebaut. Allerdings waren diese etwa 13 Prozent kleiner als die vorherigen, was die Mieter nicht hinnehmen wollten. Sie klagten vor dem zuständigen Gericht. Mit Erfolg?

### 4. Bunte Partylichterkette

Vor allem zur Weihnachtszeit schmücken viele Mieterinnen und Mieter ihre

Wohnungen und Balkone mit Dekoration und Lichterketten. Nicht selten sind diese bunt. In diesem Fall gefiel die Deko der Vermieterseite nicht. Sie forderte die Mieter auf, die Lichterkette zu entfernen. Weil sie dies nicht taten, kündigte sie das Mietverhältnis. Was meinen Sie: Ist die Kündigung begründet?

## Die Urteile

**Zu 1:** Nein. Das Amtsgericht Fürth entschied (17. Oktober 2006 – 310 C 1727/06), dass es sich hierbei um einen sogenannten Umweltmangel handelt. Unabhängig von der Frage, ob dadurch eine mittelbare oder unmittelbare Beeinträchtigung der Mietsache verbunden sei, liege schon gar kein erheblicher Mangel vor. Dieser sei aber für eine Minderung gemäß Paragraph 536 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches erforderlich. Das Gericht führt dazu aus, dass vorliegend das Problem mit geringem Aufwand beseitigt werden könne. Den Mietern wäre es ohne Weiteres möglich, die behaupteten Lichtbeeinträchtigungen durch zum Beispiel das Aufhängen von Vorhängen abzustellen.

**Zu 2:** Auch im zweiten Fall entschied das Landgericht Berlin (19. Dezember 2003 – 64 S 353/03) gegen die Mieterinnen. Der durch die Leuchtreklame verursachte Lichteinfall in die streitgegenständliche Wohnung stellt nach objektiver Betrachtung in einer Großstadt keinen Mangel dar. Innerhalb solcher Ortschaften sei stets

mit der Errichtung von Gewerbezentren mit Lichtreklamen zu rechnen. Wer in eine Großstadt zieht, muss mithin einiges hinnehmen. Auch für Hamburg halten wir diese Rechtsprechung für relevant. Obacht bei der Wohnungssuche!

**Zu 3:** Ja. Das Landgericht Berlin (6. November 2013 – 67 S 502/11) stellte fest, dass die verringerte Fensterfläche zu einer Mietminderung berechtige. Zwar verändere eine Modernisierung den vertragsgemäßen Zustand, den Mieterinnen zu dulden hätten, allerdings sei eine Minderung dann gerechtfertigt, wenn eine vermeidbare Verschlechterung vorliege. Pro Fenster sah das Gericht im vorliegenden Fall eine Mietminderung von drei Prozent für angemessen an.

**Zu 4:** Natürlich nicht! Da sind sich das Landgericht Berlin (1. Juni 2010 – 65 S 390/09) sowie das Amtsgericht Eschweiler (1. August 2014 – 26 C 43/14) einig. Bei der Überlassung der Wohnung mit einem Balkon beinhaltet die Gebrauchsüberlassungspflicht auch, dass Mieterinnen und Mieter die Balkonfläche regelmäßig nach ihren Vorstellungen gestalten und nutzen können. Mieter dürfen dafür auch Gegenstände zur eigenbestimmten Nutzung auf dem Balkon belassen, sofern nicht in die Substanz der Mietsache eingegriffen wird. Das Anbringen von Lichterketten – auch bunten – ist inzwischen eine weit verbreitete Sitte, nicht nur zur Weihnachtszeit. Vermieterinnen und Vermieter müssen das in den meisten Fällen hinnehmen. Ein Verbot kommt nur in Betracht, wenn konkrete Interessen der Vermieterseite entgegenstehen.. ■



# BGH-Urteile (86)

**Der Bundesgerichtshof (BGH) produziert fleißig mietrechtliche Urteile und trägt damit zur Klärung strittiger Auslegungsfragen und zur Vereinheitlichung der Rechtsprechung bei. Stefan Schmalfeldt stellt einige neue Grundsatzurteile vor und erläutert kritisch, welche praktische Bedeutung sie für Mieter und Vermieter haben.**

Stefan Schmalfeldt,  
Leiter der Rechtsabteilung des  
Mietervereins zu Hamburg



Foto: Scheerer

## Schönheitsreparaturen: Zustand der Wohnung zu Mietbeginn ist durch Mieterseite zu beweisen

Beschluss vom 30. Januar 2024 – VIII ZB 43/23

Bei Mietende gab es Streit über die Schönheitsreparaturen. Die Mieterin hielt die Renovierungsklausel für unwirksam, weil ihr die Wohnung zu Mietbeginn unrenoviert übergeben worden und sie daher nach der Rechtsprechung nicht zur Renovierung verpflichtet gewesen sei. Sie habe auch keinen angemessenen Geldersatz hierfür erhalten. Die Vermieterin bestritt den unrenovierten Zustand zu Mietbeginn. Ohnehin hätte dieser durch die Mieterin bewiesen werden müssen. Die Mieterin trug vor, dass es dem gesetzlichen Leitbild entspreche, dass die Vermieterseite grundsätzlich Schönheitsreparaturen zu veranlassen habe und daher die im Zweifel anzunehmende Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel durch Beweis seitens der Vermieterin hätte entkräftet werden müssen, dass die Wohnung tatsächlich renoviert vermietet worden sei. Die Vorinstanzen entschieden jedoch zugunsten der Vermieterin. Auch der BGH kommt zu diesem Ergebnis. Zwar sei eine Renovierungsklausel unwirksam bei Anmietung einer unrenovierten Wohnung ohne einen angemessenen Ausgleich für den unrenovierten Zustand. Die Darlegungs- und Beweislast für diese Umstände läge aber auf Mieterseite, da sich diese auf die für sie günstige Rechtsfolge berufe. Den Beweis, dass die Wohnung tatsächlich bei Mietbeginn unrenoviert war, konnte sie nicht führen, sodass zugunsten der Vermieterin zu entscheiden war.

**Kommentar:** Der BGH bestätigt seine bisherige Rechtsprechung. Unstrittig besteht keine Renovierungspflicht bei Mietende, soweit die Wohnung ohne einen angemessenen finanziellen Ausgleich unrenoviert vermietet wurde. Ebenso wird erneut der Mieterseite die Beweislast für den Renovie-

rungszustand bei Mietbeginn auferlegt. Hier bestehen Bedenken, zumal vermietenseits regelmäßig in Formularmietverträgen festgehalten wird, dass die Wohnung vermeintlich in einem nicht renovierungsbedürftigen Zustand vermietet werde. Dieser Hinweis soll insoweit die Wirksamkeit der Renovierungsregelung sicherstellen. Hierbei ist zu bedenken, dass zumeist der Mieterseite die Tragweite dieser vorformulierten Klausel nicht bewusst ist und im Übrigen vor Abschluss eines Mietvertrags generell für diese auch keine Einflussmöglichkeit bezüglich einzelner vorformulierter Regelungen existiert. Der Mieterseite ist daher zu Mietbeginn unbedingt zu empfehlen, den tatsächlichen Zustand unter Zeugen sowie durch Fotos beweisbar festzuhalten.

## Kündigungswiderspruch gegen Eigenbedarf: Suizidandrohung

Urteil vom 10. April 2024 – VIII ZR 114/22

Der Vermieter kündigte wegen Eigenbedarfs. Hiergegen legten die Mieter Widerspruch ein, weil die Kündigung für sie eine besondere Härte darstelle.

Aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigungen sei ihnen ein Umzug nicht mehr zuzumuten. Hierbei erklärten sie auch, für den Fall eines erzwungenen Umzugs einen Suizid zu beabsichtigen.

In den Vorinstanzen wurden die Mieter nach Einschaltung eines psychiatrischen Gutachtens zur Räumung der Wohnung verurteilt. Hiernach seien sie trotz Vorliegens ernstzunehmender Erkrankungen keinesfalls lebensmüde. Sie hätten grundsätzlich ihren Lebenswillen bekundet. Daher stelle sich die Suizidankündigung eher als eine im Rahmen der freien Willensbildung gewählte Strategie aufgrund eines drohenden Wohnungsverlustes dar. Ein jedoch

nicht krankheitsbedingt entwickelter Wille könne bei der erforderlichen Abwägung der Vermieter- beziehungsweise Mieterinteressen nicht ohne Weiteres zulasten des Vermieters gehen.

Der BGH teilt die Entscheidung der Vorinstanzen nicht, sodass das Landgericht erneut zu entscheiden habe. Die mit einem Umzug typischerweise verbundenen Beeinträchtigungen hätten bei der Bewertung, ob eine unzumutbare Härte vorläge, zwar außen vor zu bleiben. Eine besondere Härte könne jedoch nicht pauschal mit dem Hinweis, dass die Suizidabsicht auf einem frei gewählten Willen beruhe, verneint werden. Der Staat habe grundsätzlich die Verpflichtung, sich schützend und fördernd für das Leben einzusetzen. Daher hätte das Gericht bei drohender Lebensgefahr die Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage zu stellen. Insbesondere seien Beweisangebote sorgfältig nachzugehen und den unter Umständen bestehenden Gefahren bei Abwägung der unterschiedlichen Interessenlagen hinreichend Rechnung zu tragen. Dies könne regelmäßig nur durch eine umfassende Würdigung der Gesamtsituation des Einzelfalls wirksam erfolgen. Wer im Hinblick auf die Suizidgefahr allein an den vermeintlich frei gewählten Willen der Mieter anknüpfe, verkenne die ernsthafte Gefahr, dass eine Selbsttötung ausschließlich durch die drohende Verurteilung zur Räumung hervorgerufen werden könne.

**Kommentar:** Der BGH weist erneut zu Recht darauf hin, dass insbesondere bei schwer zu bewertenden Fällen das Gericht es sich nicht „zu leicht“ machen dürfe, zumal die Folgen häufig unabsehbar sind und – wie im vorliegenden Fall – unumkehrbar wären. In vielen Fällen werden die Gerichte nicht ohne Weiteres seriös zu dem Schluss gelangen können, dass eine Suizidandrohung eher als „taktischer“ Vortrag der Mieterseite zu bewerten ist. Im Rahmen der erforderlichen Beweiswürdigung sind deshalb insbesondere die notwendigen Sachverständigengutachten umfassend auf Plausibilität zu prüfen.

## Mietzahlung durch öffentliche Hand. Rückforderungsansprüche bei überzahlten Mieten gehen auf Sozialträger über

Urteil vom 5. Juni 2024 – VIII ZR 150/23

Ein ehemaliger Bewohner einer Flüchtlingsunterkunft bezog im September 2018 eine Wohnung in Berlin als Mitmieter. Seinen Teil der Miete in Höhe von 492

Euro übernahm ab Oktober des Jahres das zuständige Jobcenter. Nach dem Ende der Mietzeit im Juni 2020 erhob der Mieter Rückzahlungsansprüche gegenüber dem Vermieter aufgrund eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse. Das Amtsgericht verurteilte die Vermieterseite daraufhin zur Rückzahlung von insgesamt 11.000 Euro. Das Landgericht hingegen wies die Klage ab. Hiernach hätte der Mieter keine Erstattungsansprüche geltend machen können. Diese seien auf das Jobcenter übergegangen.

Auch der BGH kommt zu diesem Ergebnis. Die vom ehemaligen Mieter geltend gemachten Ansprüche seien im Rahmen eines gesetzlichen Anspruchsübergangs auf den zuständigen Sozialhilfeträger in Höhe der von ihm geleisteten Überzahlungen übergegangen. Die Voraussetzungen, die insbesondere den Grundsatz des Nachrangs der Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch sichern sollen, seien hier gegeben. Nach Feststellung der Richter könne sich der Rück-erstattungsanspruch wegen überzahlter Mieten aufgrund einer ungerechtfertigten Bereicherung nicht gegen einen „Anderen, der nicht Leistungsträger ist“ richten. Zudem seien die Erstattungsansprüche zu der Zeit entstanden, in der das Jobcenter die Miete übernommen hatte. Auch hätten bei einer rechtzeitigen Rückerstattung der überzahlten Miete durch die Vermieterseite diese Sozialleistungen durch den Leistungsträger nicht erbracht werden müssen, da der Mieter sich sodann diese Beträge zur Deckung seines Bedarfs hätte anrechnen lassen müssen.

**Kommentar:** Ein wichtiges Urteil. Festzuhalten ist insoweit, dass nicht seitens der Mieter, sondern vom Leistungsträger der Rückforderungsanspruch aus eigenem Recht gerichtlich geltend zu machen ist. Andernfalls müsste die Klage als unzulässig zurückgewiesen werden. Ohnehin ist festzustellen, dass im Geltungsbereich einer bestehenden Mietpreisbremse, wie beispielsweise in Hamburg, häufig überhöhte Mietzahlungen für Transferleistungsempfänger durch die Stadt gezahlt werden.

Die zuständigen Leistungsträger sollten daher vermehrt entsprechend die Mieten überprüfen lassen, zumal sich insoweit ein nennenswertes Einsparpotenzial eröffnet.

### Rückzahlung der Hotelkosten bei Beherbergungsverbot wegen Covid 19

Urteil vom 6. März 2024 – VIII ZR 363/21

Die Mieterin buchte für touristische Zwecke für sich und weitere Mitreisende drei Doppelzimmer in einem Lüneburger Hotel für den Zeitraum vom 14. bis zum 16. Mai 2020.

Sie wählte einen nicht stornierbaren Tarif und zahlte die Hotelkosten im Voraus. Aufgrund der Pandemie erließ auch Niedersachsen ein vorläufiges

Auch der BGH bejaht den Anspruch. Die Klägerin habe trotz des eigentlich nicht stornierbaren Tarifs von dem Beherbergungsvertrag zurücktreten können. Die Beherbergungsleistung sei dem Hotel aufgrund der behördlichen Verfügungen unmöglich gewesen. Im Rahmen einer billigen Abwägung der beiderseitigen Belange habe nicht allein zugunsten des beklagten Hotels entschieden werden können. Insbesondere sei es für die Klägerin wegen des wechselhaften Geschehens während der Pandemie nicht absehbar gewesen, ob das Beherbergungsverbot bereits bis spätestens Ende 2020 entfallen würde..

**Kommentar:** Eine konsequente Entscheidung. Hotelbuchungen werden zwar regelmäßig mit oder ohne eine Stornierungsmöglichkeit angeboten. Für Gäste, die den Reiseantritt auf jeden Fall vornehmen wollen, sind derartige Buchungsangebote reizvoll, zumal diese üblicherweise zu einem günstigeren Tarif angeboten werden. Das



Beherbergungsverbot für touristische Anlässe zunächst bis zum 25. Mai 2020. Daraufhin erklärte die Mieterin per E-Mail, sie „storniere“ die Buchung mit der Bitte um Rückzahlung der Hotelkosten. Das Hotel lehnte die Rückzahlung sowie auch eine alternativ von der Mieterin erbetene Verschiebung der Buchung um ein Jahr ab. Allenfalls hätte eine Umbuchung bis zur Aufhebung der Beschränkungen, jedoch nur bis Ende Dezember 2020 erfolgen können. Dies lehnte die Mieterin als unzumutbar ab. Die Klage auf Rückzahlung der Hotelkosten hatte vor den Instanzgerichten Erfolg.

Risiko, dass die Reise beispielsweise durch Krankheit nicht angetreten werden kann, ist hierbei zu kalkulieren oder durch eine abgeschlossene Versicherung beherrschbar. Nicht hingegen können staatlich angeordnete Schließungen vorhergesehen und dieses Risiko allein dem Hotelgast auferlegt werden. Auch das Angebot vieler Hotels und Ferienhausanbieter, lediglich die Nachholung der Buchung für einen recht kurzen Zeitraum aufrechtzuerhalten, ist unbillig. Daher kann ein Einbehalt der Hotelkosten – ohne erbrachte Gegenleistung – erkennbar nicht begründet sein. ■



# Das Kreuz an der richtigen Stelle machen!

Bundestags- und Bürgerschaftswahl: Neuer Schwung im Wohnungsbau?

Von Dr. Rolf Bosse

**„Initiative kostenreduziertes Bauen“ lautet ein Projekt unserer Stadtentwicklungsbehörde, das seit Anfang des Jahres läuft. Es werden vor allem Architekten und Ingenieure und sonstige am Bau Beteiligte sowie Angehörige der Wohnungswirtschaft eingeladen. Die schauen dann in Workshops, inwieweit unser bestehendes Baurecht entschlackt und technische Ausführungsvorgaben vereinfacht werden können. Ziel ist, sowohl den Prozess des Neubaus sowie der Sanierung zu beschleunigen als auch den Materialaufwand zu reduzieren.**

Ich darf für den Mieterverein zu Hamburg an dieser Initiative teilnehmen und mich im Interesse derjenigen, die am Ende in den so entstandenen Neubauten wohnen sollen, einbringen. Das ist nicht nur interessant – ich denke auch, dass es etwas bringt. Allerdings, so wurde mir in einer Sitzung des Plenums verdeutlicht, könnten solcherlei Einsparmaßnahmen zu einer maximalen Reduktion der Neuvermietungsmiete um zwei Euro je Quadratmeter führen. Das ist nicht wirklich eine Entlastung bei 21 Euro pro Quadratmeter aktueller Neuvermietungsmiete.

Um nicht missverstanden zu werden: Unserer Stadtentwicklungsbehörde gebührt große Anerkennung für ihr Bemühen, Neubau und Klimasanierung in Gang zu bringen. Trotzdem: Es muss weitere Stellschrauben geben, die dazu beitragen, dass Wohnen günstiger wird. Auch an diese muss unsere Stadtentwicklungsbehörde ran. Angesichts von Bauprojekten, in denen studentisches Wohnen für sage und schreibe 77 Euro pro Quadratmeter kalt angeboten wird, glaube ich: Da geht noch was! Es geht nämlich weniger um die Frage, wie gebaut wird, sondern: wer baut? Der Unterschied in den Kosten der Vermietung ergibt sich aus der jeweiligen Berechnung der Finanzierung der realen Kosten sowie der Gewinnmarge des Bauträgers nebst der Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital. Wenn sich, wie vor 2021 üblich, der Bauträger 15 bis 25 Prozent Aufschlag auf die Gesamtkosten als Gewinn gönnt, schießen Neuvermietungsmieten durch die Decke. Solche Margen sind mittlerweile nicht mehr möglich und das ist der Grund für den Einbruch im Neubau. Hieraus folgt: Um den Wohnungsbau in Schwung zu bringen, müssen wir andere Akteure für die Projekte begeistern: Akteure, die die Kosten der Miete anders berechnen als die auf Gewinnmaximierung ausgerichtete Wohnungswirtschaft.



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.

Und wo nehmen wir die her? Aus dem kommunalen und gemeinnützigen Bestand! Wobei, gemeinnützig, das ist so ein Begriff. Ein rechtlicher Rahmen, der 1990 abgeschafft wurde und jetzt von der scheidenden Bundesregierung wiederbelebt werden sollte. Zusammengestrichen auf Wunsch der Lobby der Wohnungsverbände und ignoriert von den Wohnungsunternehmen, selbst von Genossenschaften! Ich durfte im September hautnah erleben, wie das läuft. Die SPD lud ein zur „Fraktion im Dialog“ in den Bundestag. Thema waren Wohnungsgenossenschaften und ihre Rolle bei der Lösung der Wohnungsnot. Statt einer Vision für gemeinnütziges und damit bezahlbares Wohnen forderten die anwesenden Vertreterinnen zweier Genossenschaften unisono mit dem Vertreter des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft mehr Förderung, weniger Standards und billige Grundstücke. „Was ist eure Gegenleistung“, fragte ich. Keine Antwort! Angesichts solcher Ratgeber kann ich nachvollziehen, dass die Politik bei der Umsetzung gemeinnütziger Vorgaben für den Wohnungsmarkt zögerlich ist. Wer im tiefsten Herzen glaubt, das Richtige zu

tun, indem er den Wirkkräften des Markts die Lösung der Wohnungsfrage überlässt, reagiert beleidigt, wenn ihm Kritik entgegenschlägt. Diese Emotionalisierung einer Debatte, bei der es doch um die Sache gehen sollte, um den „Zwang des besseren Arguments“, so der Philosoph Jürgen Habermas, steht uns im Weg. Wir müssen Sie überwinden.

In diesem Sinn möchte ich Ihnen hier meine ganz persönliche Methode verraten, mich bei den Wahlen zu Bundestag und Bürgerschaft zu entscheiden. Ich frage mich: Wer nutzt die Emotion, um dem Diskurs in seinem Interesse eine bestimmte Richtung zu geben? Wer eskaliert Sachfragen und skandalisiert das Widerwort? Den wähle ich nicht. Stattdessen wähle ich diejenigen, die mir mit Sachgründen rational erklären, wohin der Weg in die beste Zukunft für die meisten Menschen führen soll. Dabei erwarte ich, dass es kein einfacher Weg sein wird. Denn die Zeiten sind es auch nicht. Wir alle sollten uns gut überlegen, wo wir unser Kreuz im Frühjahr auf dem Wahlzettel machen. Viel hängt davon ab, ob der bezahlbare Wohnungsbau in Schwung kommt. ■

## Meldungen



### Heizspiegel 2024: Kosten gesunken

(sb) Der Heizspiegel 2024 zeigt, dass die Heizkosten in Deutschland 2023 nach dem starken Anstieg während der Energiekrise wieder gesunken sind. Grund dafür sind vor allem die gefallen Energiepreise und die staatlichen Preisbremsen, die 2023 in Kraft traten.

So muss ein durchschnittlicher Haushalt im Mehrfamilienhaus (70-Quadratmeter-Wohnung) für das Heizen mit Gas rund 1.330 Euro bezahlen. Das ist ein Rückgang von zehn Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Auch die Kosten für Wärmepumpen (-28 Prozent), Holzpellets (-20 Prozent) und Heizöl (-19 Prozent) sind deutlich gesunken. Fernwärme hingegen wurde 2023 um acht Prozent teurer.

Die Auswertung des bundesweiten Heizspiegels basiert auf mehr als 140.000 Energierechnungen und Heizkostenabrechnungen, die die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund jedes Jahr veröffentlicht. Der

Heizspiegel bietet Mieterinnen und Mietern sowie im Eigentum Wohnenden die Möglichkeit, ihren Heizenergieverbrauch und die Heizkosten zu vergleichen. Ein einfach zu ermittelnder Wert aus dem Verbrauch und der Wohnungsgröße hilft anhand einer Tabelle, den persönlichen Verbrauch einzustufen. Die Heizspiegel-Broschüre kann auf [mieterverein-hamburg.de/ratgeber/betriebs-und-heizkosten/heizspiegel](https://mieterverein-hamburg.de/ratgeber/betriebs-und-heizkosten/heizspiegel) heruntergeladen werden. Mithilfe des kostenlosen Heizkosten-Checks des Mietervereins zu Hamburg können Mieterinnen und Mieter auf [mieterverein-hamburg.de/ratgeber/betriebs-und-heizkosten/#online-check](https://mieterverein-hamburg.de/ratgeber/betriebs-und-heizkosten/#online-check) anhand der aktuellen Abrechnung überprüfen, ob die Energiekosten im Rahmen bleiben. Der Check basiert auf den Referenzwerten des bundesweiten Heizspiegels.

### Etappensieg für Zukunftsentscheid in Hamburg

(as) Dem Hamburger Zukunftsentscheid ist es gelungen, 106.374 Unterschriften zu sammeln und damit einen Volksentscheid für ein verbessertes Klimaschutzgesetz zu ermöglichen. Die Klimaschutzinitiative wird von zahlreichen Organisationen wie ver.di, Fridays for Future, dem Landesfrauenrat und dem Mieterverein zu Hamburg unterstützt. Sie verfolgt das Ziel, Hamburg bereits 2040 – und nicht wie das Hamburger Klimaschutzgesetz vorsieht, erst 2045 – klimaneutral zu machen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind jährliche CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele und

konkrete Maßnahmen vorgesehen, die sozialverträglich, überprüfbar und verbindlich sein sollen.

Dem Zustandekommen des Volksentscheids folgte ein Aufschrei der Wohnungswirtschaft. Ein erfolgreicher Volksentscheid mit seinen „verschärften“ Maßnahmen zum Klimaschutz würde dafür sorgen, dass die Mieten stark stiegen, befürchtete der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, kritisiert die Reaktion. „Dass der VNW vor steigenden Mieten warnt, ist ein bekannter Reflex, wenn ihm eine Forderung nicht passt. Richtig ist doch, dass fehlende oder ungenaue Planung unnötige Mehrkosten verursacht – genau dies soll mit dem Zukunftsentscheid vermieden werden. Die Wohnungswirtschaft hat sich bis 2021 an niedrigen Zinsen und hohen Renditen gesättigt und will nun nichts übrig haben, um ihren Teil der Verantwortung zu übernehmen? So geht es nicht!“, sagt Dr. Bosse. Immerhin handele es sich gerade nicht um eine Verschärfung der Maßnahmen, sondern um eine Beschleunigung. Alle geplanten Gesetzesänderungen können hier nachvollzogen werden: [zukunftsentscheid-hamburg.de/inhalte/der-gesetzestext/](https://zukunftsentscheid-hamburg.de/inhalte/der-gesetzestext/).

Wie geht es weiter? Die Bürgerschaft hat nach der Übergabe der Unterschriften vier Monate Zeit, um über die geforderten Gesetzesänderungen zu beraten. Werden diese nicht übernommen, kommt es zur Wahl. Der genaue Termin steht noch nicht fest.

## Achtung, Abrechnungsfehler!

Jede zweite Betriebskostenabrechnung weist Mängel auf – prüfen Sie ihre mit dem kostenlosen Online-Check des Mietervereins

(as) Aktuell finden viele Mieterinnen und Mieter ihre Betriebskostenabrechnung im Briefkasten. Mit dieser rechnet die Vermieterseite einmal jährlich über die Vorauszahlungen für die Nebenkosten ab. Dabei kommt es jedoch immer wieder zu Fehlern und Unstimmigkeiten. Jede zweite Betriebskostenabrechnung, die die Rechtsberaterinnen und Berater des Mietervereins zu Hamburg prüfen, enthält Fehler! Damit alle Mieterinnen und Mieter in Hamburg für das Thema sensibilisiert sind, hat der Mieterverein nun eine Kampagne gestartet. Alle Infos rund um die Betriebskosten finden Sie hier: [mieterverein-hamburg.de/kampagne/betriebskosten/](https://mieterverein-hamburg.de/kampagne/betriebskosten/).



Auf der Webseite steht Mieterinnen und Mietern auch ein kostenloser Online-Check zur Verfügung, mit dem sie selbst prüfen können, ob die Höhe der einzelnen Betriebskosten im Rahmen liegt oder eventuell zu hoch ist. ■





# Bürgerschaftswahl 2025 in Hamburg

Das MieterJournal hat die Stadtentwicklungsexperten der Parteien CDU, SPD, Grünen, Linke, FDP, AfD und Volt gefragt, wie sie bezahlbaren Mietwohnraum im Bestand erhalten und neuen - bezahlbaren Mietwohnraum - schaffen wollen.

SPD (39,2 %): 10.300 Mitglieder in Hamburg



Martina Koeppen

„Genehmigung von 10.000 Wohnungen und Drittel-Mix, mehr Bauland, neue Stadtentwicklungsgebiete, Umnutzungen von Büros, Aufstockungen, Stärkung SAGA, Baukosten runter, Kappungsgrenze elf Prozent, mehr Wohn-geld.“

Die SPD Hamburg setzt auf bezahlbares Wohnen, Klimaschutz und lebenswerte Quartiere. Mieter sollen durch die Verlängerung der Mietpreisbremse, Senkung der Kappungsgrenze auf elf Prozent und Begrenzung der Indexmieten geschützt werden. Die SPD will das kommunale Vorkaufsrecht in der sozialen Erhaltungsverordnung wieder nutzbar machen. Günstiger Wohnraum wird durch den Drittmix und 50 Prozent geförderte Wohnungen bei Großprojekten gesichert.

Die Grünen (24,2 %): 5.021 Mitglieder in Hamburg



Sonja Lattwesen

„Neuen bezahlbaren Wohnraum schaffen wir durch soziale Bodenpolitik, kommunalen und gemeinschaftlichen Wohnungsbau. Auf Bundesebene müssen wir das Mietrecht wasserfest gegen Spekulation machen.“

Die Grünen Hamburg setzen auf bezahlbaren Wohnraum mit kurzfristig 3.500 und mittelfristig 5.000 geförderten Wohnungen jährlich. Sie wollen das serielle und modulare Bauen fördern, den Drittmix zu einem wirklich sozialen Mix weiterentwickeln, Baugemeinschaften noch gezielter fördern und die Bindung für den geförderten Wohnraum auf 40 Jahre erhöhen. Mieterschutz steht im Fokus mit Maßnahmen gegen Mietwucher, der starken Begrenzung von Indexmieten und der Schließung und Schlupflöchern bei der Mietpreisbremse.

**i** Am 2. März 2025 wird die Wahl zur 23. Hamburgischen Bürgerschaft durchgeführt. Die 121 Bürgerschaftsabgeordneten werden nach dem seit 2009 geltenden Wahlrecht gewählt. Jeder der mehr als 1,3 Millionen Wahlberechtigten hat zehn Stimmen - fünf Wahlkreisstimmen für die Direktkandidaten und fünf Landesstimmen für Kandidaten auf den Landeslisten. Die Stimmen können angehäuft (kumuliert) oder beliebig verteilt (panaschiert) werden. 71 der insgesamt 121 Mandate werden direkt über offene Wahlkreislisten, die restlichen 50 über die Landeslisten vergeben. Bürgerschaftswahlen finden alle fünf Jahre statt.

CDU (11,2 %): 6.000 Mitglieder in Hamburg

„Bezahlbare Mieten können in Hamburg langfristig nur garantiert werden, wenn Bau- und Bestandsbauten flexibilisiert und bürokratische Hürden in Genehmigungsverfahren abgebaut werden.“



Anke Frieling

Die CDU Hamburg will den Wohnungsbau durch Bürokratieabbau, digitale Verfahren und schnellere Genehmigungen fördern. Soziale Wohnraumförderung bleibt wichtig, ergänzt durch flexible Drittmix-Regeln. Eigentum soll durch das „Hamburg-Geld“, vergünstigte Kredite und niedrigere Grunderwerbssteuer erleichtert werden. Mehr Wohnraum und Begrünung sollen die Innenstadt beleben. Verbote der Vermietung von möblierten Wohnungen lehnt die CDU ab. Außerdem will sie die Umwidmungen von Büro- zu Wohngebäuden baurechtlich vereinfachen.

Illustration: Scheerer, Fotos: SPD, Die Grünen, Koch, Die Linke, AfD, FDP, Volt





Heike Sudmann

„Mit bundesweitem Mietstopp und Mietendeckel sowie einer Hamburger Anti-Mietwucherkampagne bringen wir die Mieten runter. Mehr öffentliche Gelder sichern den Neubau dauerhaft mietpreisgebundener Wohnungen.“

DIE LINKE (9,1 %): 2.000 Mitglieder in Hamburg

Die Linke fordert bezahlbare Mieten, maximal ein Drittel des Einkommens. Ein Mietendeckel soll Mieten senken und Mietsteigerungen begrenzen. Öffentliche Beratung und Reformen im Mietrecht, wie die Abschaffung von Indexmieten, sind geplant. Jährlich sollen 5.000 Sozialwohnungen gebaut werden. Leerstand und Zweckentfremdung sollen bekämpft, Wohnungskonzerne vergesellschaftet und Obdachlosigkeit bis 2030 beendet werden. Die städtische Wohnungsgesellschaft SAGA soll Mieten senken und Gewinne reinvestieren.



Alexander Wolf

„Bauen, bauen, bauen! Dafür Bauvorschriften entrümpeln und Mietmarkt deregulieren. Begrenzung der Zuwanderung, Förderung von Wohneigentum und Hamburger Wohngeld (mehr Subjekt- statt Objektförderung).“

Die AfD Hamburg lehnt Nachverdichtungen und eine „Megacity“ Hamburg ab, setzt auf ein „Einheimischenmodell“ mit günstigem Bauland für Einheimische und will die Eigentümerquote deutlich erhöhen. Das selbst entwickelte „Hamburger Wohngeld“ soll die Mietkosten von berechtigten Mietern senken. Zudem sollen Migranten weniger Wohnraum beanspruchen und ländliche Gebiete stärker integriert werden. Die AfD fordert eine Entbürokratisierung des Bauwesens, um Wohnen und Bauen günstiger zu gestalten.

„Bauen muss einfacher und schneller gehen. Nur so gibt es neue Wohnungen und bezahlbare Mieten. Deshalb wollen wir die Vorschriften entschlacken und Behörden Tempo machen bei Bau-Genehmigungen.“

FDP (4,9 %): 2.000 Mitglieder in Hamburg



Katarina Blume

Die FDP Hamburg setzt bei Stadtentwicklung und Wohnen auf mehr Wohnraum durch beschleunigten Neubau, Nachverdichtung und innovative Bauverfahren. Bürokratie soll abgebaut, Baugenehmigungen erleichtert und städtische Flächen wiederverkauft werden können. Ziel ist eine lebendige Innenstadt und lebenswerte Quartiere mit sozialer Infrastruktur, Grünflächen und bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommensgruppen.

AFD (5,3 %): 530 Mitglieder in Hamburg

Britta Peters und Florian Plack

„Mit Genossenschaften, Mietenregulierung und sozialem Wohnungsbau schaffen wir bezahlbaren Wohnraum für alle. Wir fordern aktives politisches Handeln, um ein Wohnraumportfolio nach Wiener Vorbild aufzubauen.“



Volt (1,3 %): 350 Mitglieder in Hamburg

Volt Hamburg plant, den Wohnungsmangel durch den Bau von 12.000 Wohnungen jährlich zu beheben. Schwerpunkte liegen auf sozialem und gemeinschaftlichem Wohnen, einer Reform der Bauordnung zur vereinfachten Umnutzung und Nachverdichtung, Förderung von Erbpacht sowie alternativen Wohnformen. Die aktive Bodenpolitik soll mit einem kommunalen Fonds innovative Projekte unterstützen. Volt fordert zudem starke Mieterrechte und das „Housing-First“-Prinzip zur Bekämpfung von Obdachlosigkeit.



Das Porträt: Kirsten Pfaue, Leiterin des Amts Mobilitätswende Straße

## Die Mobilitätskoordinatorin



Von Volker Stahl

**Bis 2030 sollen mindestens 80 Prozent der Wege in Hamburg im Umweltverbund zurückgelegt werden – sprich: mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Fahrrad oder zu Fuß. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die Stadt Kirsten Pfaue, Chefin des Amts für die Mobilitätswende Straße, eingestellt. Dieser Job verlangt viel Fingerspitzengefühl, weil sie unterschiedliche Interessen unter einen Hut bringen muss.**

Ihre Begeisterung fürs Fahrrad entflammte früh. Zum Radfahren sei sie gekommen, weil sie „freiheitsliebend“ war und „nach Unabhängigkeit strebte“, erzählt Kirsten Pfaue. Auch interessierte sie sich schon in jungen Jahren für andere Länder. Was lag also näher, als diese Leidenschaften miteinander zu kombinieren? Während andere Teenager Europa mit einem Interrail-Ticket erkundeten, schwang sich Pfaue aufs Fahrrad. Radelnd in eine französische Stadt zu kommen und einen Croissant auf einem französischen Marktplatz zu essen, sei ein einmaliges Erlebnis gewesen, sagt die gebürtige Hamburgerin.

Kirsten Pfaue studierte Jura und organisierte für einen Reiseanbieter Radtouren in Frankreich, später die Strecke Hamburg – St. Petersburg in drei Etappen. Dafür gewann sie sogar einen Tourismuspreis. Politisch engagierte sie sich für die nichtmotorisierte Fortbewegung im Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club (ADFC), dessen Hamburger Landesvorsitzende sie von 2010 bis 2014 war.

2015 wurde Kirsten Pfaue in der Hansestadt zur ersten Radverkehrskoor­di­na­to­ri­n er­nannt, um das „Bündnis für den Radverkehr“ umzusetzen. Der Bereich wurde 2018 um die Verkehrs­koor­di­nie­rung er­wei­tert, „um bei der Umset­zung von Baupro­grammen durch ver­schie­dene Rea­li­sie­rungstragen­de des Bundes und der Stadt Hamburg die ver­kehrlichen Wechselwirkungen und die Belange der Baustellenkoor­di­nie­rung in der Stadt und der Metro­pol­re­gion im Blick zu haben“, umschreibt es eine behördliche Mit­tei­lung. Heute leitet Kirsten Pfaue das „Amt Mo­bi­li­täts­wen­de Straße“, bei dem auch die Inter­es­sen der Fuß­gän­ger berück­si­chtigt werden. „Mir ging es immer darum, die Men­schen zu ver­netzen“, sagt sie zu ihrer anspruchsvollen Tätigkeit.

„Der Hamburger Senat strebt an, bis 2030 den Anteil der Wege, die über den Umweltverbund zurückgelegt werden, auf 80 Prozent zu erhöhen“, skizziert Pfaue das Kernanliegen der Mobilitätswende. Konkret sieht die Zielsetzung für 2030 folgendermaßen aus: 20 bis 25 Prozent der Wege sollen zu Fuß zurückgelegt werden, 25 bis 30 Prozent per Fahrrad und 30 Prozent mit Bus und Bahn. Um dieses Ziel

zu erreichen, plant Hamburg verschiedene Maßnahmen: Ausbau der Infrastruktur, Bau von 35 neuen U- und S-Bahnhöfen, Erweiterung des U- und S-Bahnnetzes, die Infrastruktur des Fuß- und Radverkehrs soll verbessert werden. Pfaue erinnert an das „übergeordnete Ziel der Mobilitätswende“, nämlich die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Hamburger Stadtverkehrs bis 2030 zu reduzieren. Dabei hat die Elbmetropole im Vergleich mit anderen europäischen Städten noch reichlich Nachholbedarf, wie Pfaue konstatiert: „Kopenhagen und Odense, Amsterdam und Utrecht sind gute Vorbilder für den Radverkehr. Nach Wien schauen wir wegen der sehr guten Förderung des ÖPNV.“

Auf die Frage, warum ihre Stimme als oberste Herrin der Mobilitätswende in der Öffentlichkeit kaum vernehmbar ist, antwortet Pfaue: „Der Schwerpunkt meiner Arbeit ist, Entscheidungen im Bereich der Mobilität akteursübergreifend herbeizuführen, Lösungen bei komplexen Gemengelagen zu erreichen und Kompromisse zu finden.“ Sie kommuniziert täglich vertrauensvoll mit Interessensgruppen, anderen Behörden, den Bundes- und Landesrealisierungs-trägern und koordiniert eine Vielzahl von Maßnahmen. „Dazu passt es nicht, den öffentlichen Diskurs zu führen“, sagt die in der Streitschlichtung und Mediation erfahrene Anwältin.

Als wichtiges Anliegen gilt ihr die Stärkung des Fußverkehrs: „Der hat ein riesiges Potenzial für die Mobilitätswende in unserer Stadt. Wir haben erstmalig eine Karte zu dem erwartbaren Fußverkehrsaufkommen herausgegeben. Damit haben wir jetzt ein datenbasiertes Fundament gelegt – in Deutschland mangelt es bundeslandübergreifend an Zählungen, validen Daten und Methodiken.“ Die Karte offenbart Entwicklungspotenziale und ermöglicht den Verkehrsplanern gezielte Entscheidungen, um die Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltestellen und zentralen Orten zu verbessern. Dazu gehört der Ausbau der Gehwege, die Schaffung von mehr barrierefreien Übergängen sowie taktile Leitelemente und Bänke zum Verweilen. Mit Erfolg: 2023 hat die Stadt 93 Kilometer Wege für den Fußverkehr neu gebaut oder saniert.

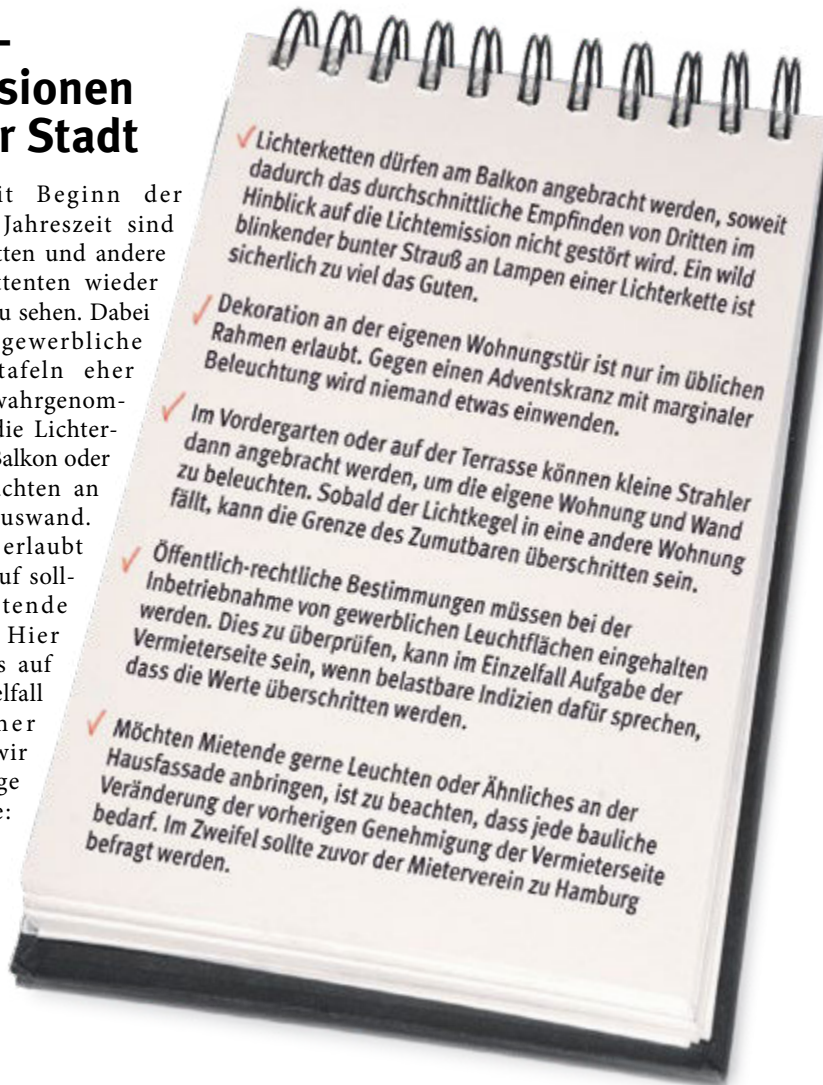
Die Frage nach Hamburgs attraktivster Radstrecke beantwortet sie so: „An der westlichen Seite der Außenalster entlang radeln. Startpunkt an der U-Bahn Hudtwalckerstraße, dann durch den Leinpfad, über die Krugkoppelbrücke Richtung Jungfernstieg.“ Ihre Lieblingsorte sind die Oberhafenkantine, die Haifischbar und die Brücke 10 beim Alten Elbtunnel. Ihre Freizeit verbringt Kirsten Pfaue am liebsten mit ihrer Familie, geht mit der Tochter ins Theater oder backt Apfelkuchen. Wenn dann noch Zeit ist, greift sie gerne zum Buch. Zuletzt hat sie die Studie „Ungleich vereint“ von Stefan Mau gelesen, die sich mit Gesellschaft, Politik und Demokratie in Ostdeutschland beschäftigt. ■

**HAMBURG**  
**Zahl 426**  
So viele Personenkraftwagen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner gab es zum Stichtag 1. Januar 2024 in Hamburg – das sind vier Autos weniger als im Vorjahr. Damit hat die Hansestadt die zweitniedrigste Pkw-Dichte im Vergleich der Bundesländer (Berlin: 329 Pkw je Einwohner).  
Quelle: Statistikamt Nord

Checkliste

## Lichtemissionen in der Stadt

(eif) Mit Beginn der dunklen Jahreszeit sind Lichterketten und andere Lichtemittenten wieder häufiger zu sehen. Dabei werden gewerbliche Reklametafeln eher störend wahrgenommen als die Lichterkette am Balkon oder Außenleuchten an einer Hauswand. Was ist erlaubt und worauf sollten Mietende achten? Hier kommt es auf den Einzelfall an, daher nennen wir nur einige Beispiele: ■



Buchtipp

## Die Mopo-Story

(vs) Deutschlands älteste Boulevardzeitung wird 75. Dass die *Hamburger Morgenpost* dieses stolze Alter trotz dubioser Investoren, diverser Skandale und drastischer gesunkener Auflage überhaupt erreicht hat, ist ein kleines Medienwunder. Ex-Redakteur Carsten Gensing lässt die wilden Jahre des als SPD-Zeitung gestarteten bunten Blättchens nicht im öden Stil eines Chronisten Revue passieren, sondern erzählt Geschichten aus der bewegten Historie der *Anti-Bild*, die in der Springer-Hochburg Hamburg stets als politisches Korrektiv wirkte. Boulevardgemäß lässt der Autor prägende Figuren zu Wort kommen – darunter *Mopo*-Urgesteine wie der investigative Journalist Gerd-Peter Hohaus und der langjährige Polizeireporter Thomas Hirschbiegel, die allen Abwerbungsversuchen widerstanden haben. Spannend ist auch die Biografie des früheren Kommunisten Holger Artus, der in seiner 30-jährigen Tätigkeit als Betriebsrat im Einsatz für die tendenziell linke Belegschaft Verleger und Chefs mit politischem Furor zur Weißglut getrieben hat. Heute wirkt die *Mopo* allerdings bisweilen wie ein flauschiger Bettvorleger der Grünen. ■



Carsten Gensing: Morgen wird nicht gedruckt. Papier ist alle. 75 Jahre Hamburger Morgenpost, Junius Verlag, Hamburg 2024, 352 Seiten, 29,90 Euro

# Kündigungskalender

Aus der nachstehenden Tabelle können Mieter ablesen, bis zu welchem Datum eine Kündigung dem Vermieter zugegangen sein muss, damit der betreffende Monat bei der Kündigungsfrist mitzählt. Sodann nennen

wir jeweils den Tag, an dem das Mietverhältnis bei dreimonatiger Kündigungsfrist endet und schließlich den Termin für die späteste Rückgabe der Wohnung. Die Termine gelten auch bei einer vom Vermieter

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

Kündigungszugang spätestens am	Mietverhältnis endet am	Räumung in Hamburg* bis 12 Uhr mittags am
4. Dezember 2024	28. Februar 2025	3. März 2025
4. Januar 2025	31. März 2025	1. April 2025
4. Februar 2025	30. April 2025	2. Mai 2025
4. März 2025	31. Mai 2025	2. Juni 2025

\*gemäß hamburgischem Landesrecht. Die Anwendung des Kündigungskalenders ersetzt keine Rechtsberatung. Hinweis: Feiertage außerhalb Hamburgs sind nicht berücksichtigt.



Buchtipps

# Köhlbrandbrücke: Jubiläum im Schatten der Abrissbirne

Von Britta Warda

**Gerade mal 50 Jahre hat die 3.618 Meter lange Mammutbrücke auf dem Buckel – für ein Bauwerk eigentlich ein Klacks. Ursprünglich ging man von einer Beständigkeit von hundert Jahren aus, doch daraus wird nichts. Bis zu 40.000 Fahrzeuge brettern Tag für Tag über den Köhlbrand. Die Flut an Lastwagen hat zu raschem Verschleiß geführt, hinzu kommen stetig wachsende Containerschiffe, die Durchfahrts Höhe von 53 Metern reicht nicht mehr. Das Ende des Bauwerks ist besiegelt, das Entsetzen groß, denn die Hamburger lieben ihre Köhlbrandbrücke wie den Michel und die Elphi!**

Das vorliegende Buch beleuchtet die Bauhistorie der einzigartigen Konstruktion und sorgt mit bunten Geschichten und Bildern dafür, dass ein bald verlorenes Wahrzeichen unvergessen bleibt. Das Buch startet mit der Geschichte der festen Elbquerungen, die mit dem Bau der sogenannten „Teufelsbrücke“ 1813 ihren Anfang nahm. Die abenteuerliche Holzkonstruktion wurde von Napoleon während der „Franzosenzeit“ zu Kriegszwecken in Auftrag gegeben und verlief über etwa acht Kilometer vom Harburger Schloss bis zum Brooktor. Die Bauzeit betrug ganze 100 Tage! Allerdings hielt der rasch vermodernende Holzweg nur wenige Jahre. 1818 wurde die Brücke wieder abgerissen. Erst 1872 entstanden durchgehende Verkehrsverbindungen mit festen Brücken über die großen Elbarme.

Die Querung von Waltershof nach Steinwerder wurde bis zum Bau der Köhlbrandbrücke mit kombinierten Auto- und Eisenbahnfähren – Trajekt genannt – bedient. Die wie Riesenspinnen aussehenden Kolosse boten Platz für sechs Güterwaggons und einige Autos. Ende der 1960er-Jahre war dieser Verkehrsweg heillos überlastet. Eine neue Lösung musste her. Die Frage war: Tunnel oder Brücke? Man entschied sich für die oberirdische Variante, obwohl im Nachhinein ein Tunnel wegen dessen längerer Lebensdauer die günstigere Lösung geworden wäre.

Der Architekt Egon Jux siegte mit seinem „technisch, wirtschaftlich und ästhetisch optimalen“ Entwurf. Der Bau dauerte vier Jahre und verschlang 160 Millionen DM. Detailreich beschreibt der Autor die anspruchsvolle Konstruktion – von Ramppfählen in den Schlickboden der Elbe bis zum Aufsetzen der hundert Meter langen Pylone in schwindelnder Höhe. Zur Einweihung am 20. September 1974 strömten die Hamburger in Massen. Es gab ein ausgelassenes Volksfest. Das ikonische Bauwerk galt alsbald nicht nur als nützlich, sondern als Bereicherung für das Stadtbild.

Wo Licht ist, da ist auch Schatten: Für die Siedlung Neuhoof bedeutete der Bau der Köhlbrandbrücke das Aus! Die 1910 zwischen Köhlbrand und Freihafenstraße errichteten Wohnblöcke boten mit den engen Unterkünften und Etagenklös zwar keinen Komfort, doch die dort lebenden 3.000 Menschen pflegten ein reges Stadtleben mit gutem Zusammenhalt. Es gab den Sportverein FTSV Neuhoof, ein Kino, Gesangs- und Sparvereine sowie eine beliebte Schankwirtschaft. Jeder kannte jeden. „Wir hatten den schönsten Badestrand Hamburgs, eine Fährverbindung in die Stadt und eine gute Infrastruktur“, berichtet der ehemalige Wirt Willi Adomeit wehmütig. Der Brückenbau fraß Flächen für Kleingärten und Gewerbe und schränkte damit die ohnehin niedrige Wohnqualität weiter ein. Ausweichflächen gab es keine. Das Hochwasser 1976 besiegelte das endgültige Ende des Quartiers, 1979 kam die Abrissbirne.

Weitere Kapitel befassen sich mit der kostspieligen Instandhaltung, dem Denkmalschutz und mit der Brücke als Ort für Events, Protest und Kunst. Thematisiert wird auch die Nachfolgebrücke, die 20 Meter höher und 1,3 Kilometer länger als ihre beliebte Vorgängerin sein wird. ■

Frank Hofmann: Hamburgs Köhlbrandbrücke: Geschichte und Geschichten, Ellert & Richter Verlag, Hamburg 2024, 184 Seiten, 25 Euro

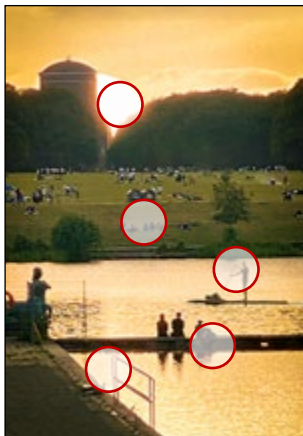


## Hamburger Bilderrätsel (17)

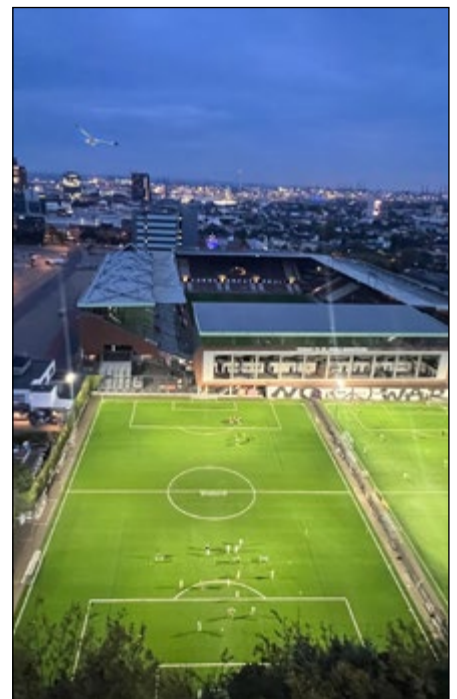
### Millerntor

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

Auflösung aus Heft 3/2024:



Fotos: Scheerer





## Der Miete-Witz – ernsthaft betrachtet:

Kommentar des Mietervereins:

Die Möglichkeit der Kündigung wegen Eigenbedarfs hängt über vielen Mieterhaushalten wie ein Damoklesschwert. Unsere Beratung ist voll von Fällen, in denen eine solche Kündigung ausgesprochen wurde, nachdem die Mietpreisbremse gezogen oder Ansprüche wegen Mängeln oder Betriebskosten geltend gemacht wurden. Wird das Mietverhältnis der Vermieterseite lästig, greift man anscheinend ohne Scham zur Kündigung und denkt sich einen Grund aus. Daher fordert der Deutsche Mieterbund vom Gesetzgeber, den Eigenbedarf einzuschränken und von den Gerichten, die Ernsthaftigkeit auf Vermieterseite strenger zu prüfen. Dazu gehört auch, Härtegründe auf der Mieterseite zu berücksichtigen. Diese liegen vor, wenn bei Abwägung der berechtigten Interessen beider Seiten der Auszug nicht zu rechtfertigen ist. Hier zieht die Mieterseite regelmäßig den Kürzeren. Selbst wenn, wie im Beispiel, gute Gründe für die Notwendigkeit des Verbleibs bestehen, entscheiden die Gerichte zugunsten des Eigenbedarfs. Auch das muss sich ändern, denn effektiver Mieterschutz ist nur mit einem effektiven Kündigungsschutz zu gewährleisten.

**Dr. Rolf Bosse**  
Vorsitzender MIETERVEREIN ZU HAMBURG

## Preisrätsel

Schokoladengetränk	▼	offenes Auto (Kurzwort)	▼	kurzärmliges Hemd (engl.)	Heidekraut	▼	Rasenpflanze
Ruderbootsklasse	→	5			▼		Ansprache
gemauertes Ufer	→			seltener	→		▼
Wegfahrt	→					4	
Wohnsiedlung	→			Vorname des Filmregisseurs Wenders		Pferdesport	
Nichtamateure (Kurzwort)	↓	japan. alternat. Heilmethode	↓	Handelsgut	↓	Disney-Tierfigur: ... und Stroh	↓
							Wasservogel
nordamerik. Zeitform	→	geschäftl. Ausruf der Erschöpfung	→	1	Naumburger Domfigur	→	2
lieb-kosen	→						3
persönl. Fürwort, 2. Person Plural	→	6		kurz für: in das			s0811-11

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

### 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. Januar 2025** an:  
Mieterverein zu Hamburg  
-Rätselredaktion-  
Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg  
Oder senden Sie eine E-Mail an:  
[mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de](mailto:mieterraetsel@mieterverein-hamburg.de)  
Die richtige Lösung in der Ausgabe 3/2024 lautet:  
ASTERN  
Die Gewinner werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt, sondern persönlich benachrichtigt.



Dieses Druckerzeugnis wurde mit dem Blauen Engel gekennzeichnet.

### IMPRESSUM

#### Herausgeber:

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V.  
Beim Strohhaus 20,  
20097 Hamburg  
Tel. (040) 8 79 79-0,  
Fax (040) 8 79 79-110  
[info@mieterverein-hamburg.de](mailto:info@mieterverein-hamburg.de)  
[mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de)  
[facebook.com/MietervereinHH](https://facebook.com/MietervereinHH)

#### Redaktion:

Dr. Rolf Bosse (Chefredakteur);  
Anna Salewski  
(Stellv. Chefredakteurin);  
Sabine Deh, Marielle Eifler,  
Dr. Lisa Marie Rödel,  
Klaus Sanmann, Stefan Schmalfeldt,  
Reinhard Schwarz, Volker Stahl;  
Carsten Lüdemann (Cartoons)

#### Gestaltung:

Wolfgang Scheerer: Fotografik Hamburg

#### Verlag / Druck / Anzeigen:

a & c Druck und Verlag GmbH  
Esplanade 20, 20354 Hamburg  
Tel. (040) 43 25 89-0, Fax (040) 43 25 89-50  
[kontakt@auc-hamburg.de](mailto:kontakt@auc-hamburg.de)

#### Anzeigentarif:

Zurzeit gilt die Anzeigen-Preisliste Nr. 5

#### Erscheinungsweise:

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

#### Bezug:

Für Mitglieder des Mietervereins zu Hamburg im Mitgliedsbeitrag enthalten





STADTREINIGUNG.HAMBURG

# DEN WINTER SCHAFFEN WIR NUR ZUSAMMEN!



## Auch bei Schnee und Glättegefahr halten wir zusammen!

Bitte kommen Sie Ihrer Anliegerverantwortung nach: Bis 8:30 Uhr (Wochenende 9:30 Uhr) muss der Weg vor Ihrem Haus mindestens 1 Meter breit geräumt sein!

## Unsere Verantwortung

Die Stadtreinigung Hamburg kümmert sich um den Winterdienst auf verkehrswichtigen Straßen, Fußgängerüberwegen, einem von Hamburger Behörden ausgesuchten Radwegenetz, Busbuchten und Wegen ohne Anlieger:innen: Damit sind insgesamt über 4.600 km durch die Stadtreinigung Hamburg abgedeckt.

## Ihre Verantwortung

Die schneefreie Räumung der Wege und auch die Bereiche der Müllplätze sind Verantwortung der Anlieger:innen. Wie diese vor Ihrem Miet- oder Mehrfamilienhaus geregelt ist, erfahren Sie von Ihrer Vermieter:in oder Ihrer Hausverwaltung. Als Eigentümer:in sind Sie selbst verantwortlich.

Fragen? Tel. 040 2576-1313  
[info@stadtreinigung.hamburg](mailto:info@stadtreinigung.hamburg)

Alle Informationen zum Winterdienst und Ihrer Anliegerverantwortung finden Sie auf unserer Website.

