

2 PROZENT

Ein SAGA-Sprecher behauptete, 98% ihrer MieterInnen seien zufrieden. Hier melden sich die...

Zeitung von und für Mieterinnen und Mieter

#04 | Februar/März 2011



Hat Hamburg eine Wohnungsnot?

Was die Proteste gegen Leerstand bewirkt haben

Während in vielen Tageszeitungen im Oktober und November letzten Jahres von mangelndem Wohnraum und enormem Leerstand in Hamburg zu lesen war, beeilten sich die VertreterInnen der Stadt, die CDU und der Wohnungsbaukoordinator Michael Sachs zu betonen, Hamburg habe keine Wohnungsnot.

Eine solche habe es vielleicht früher, in den 1960er und 70er Jahren mal gegeben, heute handle es sich dagegen um die Luxusprobleme von „jungen Leuten“, die gerne in der Schanze wohnen wollten - so Sachs im Hamburger Abendblatt vom 2. November 2010.

Was ist dran am Schlagwort von der Wohnungsnot? Und wie kommt es überhaupt dazu, dass dieses Thema die Hamburger Öffentlichkeit so beschäftigt?

Leerstand zu Wohnraum!

Auf die Tagesordnung gesetzt wurde das Thema von einem Bündnis, das sich

letzten Sommer aus verschiedenen *Recht-auf-Stadt*-Initiativen gebildet hatte. Ziel war es, auf den enormen Leerstand von Büroflächen bei gleichzeitigem Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum aufmerksam zu machen.

Die Kampagne war erfolgreich. Unter dem Motto „Leerstand zu Wohnraum“ zogen am 23. Oktober 2010 an die 5.000 Menschen durch Hamburg, um gegen die Wohnungsnot in dieser Stadt zu protestieren und den absurden Leerstand zu skandalisieren. Vorausgegangen war eine intensive Öffentlichkeitsarbeit. Über 100 Initiativen, Vereine und Einrichtungen konnten für die Unterstützung des Aufrufs gewonnen werden. Einige AktivistInnen besetzten im Vorfeld sogar ein leerstehendes Haus im Schanzenviertel, um auf die Problematik aufmerksam zu machen.

Die Medien berichteten ausführlich. Dabei war immer häufiger von einer „wachsenden Wohnungsnot“ (Mopo, 23.10.), großem

„Wohnraummangel“ (Handelsblatt, 29.10.) und einer „ernsthaften Wohnungsknappheit“ (Stern, 7.11.) die Rede.

Hintergründe

Was ist dran an der Behauptung einer Wohnungsnot? Fakt ist, dass Hamburg eine wachsende Metropole ist. In den letzten Jahren ist die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Hamburgs jährlich um etwa 7.000 bis 8.000 Menschen gestiegen. Doch während der Senat eine Politik des Wachstums propagierte (seine Leitbilder hießen „Wachsende Stadt“ und „Wachsen mit Weitsicht“), kümmerte man sich nicht um die Frage, wo denn die ganzen Menschen wohnen sollten. Während 1995 noch 9.750 Wohnungen neu gebaut wurden, waren es 2001 bereits nur noch 5.045 und 2009 ganze 3.587 - und damit weniger als die Hälfte dessen, was notwendig gewesen wäre, um den gestiegenen Bedarf zu decken.

Dementsprechend wird die Zahl der fehlenden Wohnungen von ExpertInnen auf rund 30.000-40.000 geschätzt. Dabei wird von einer weiteren Zuspitzung der Situation ausgegangen. Denn greifbare Anzeichen eines Kurswechsels sind nicht wirklich auszumachen.

Dabei liegt es in der Macht

des Senats, auf die Problematik zu reagieren. Mit dem städtischen Wohnungsunternehmen SAGA/GWG besitzt die Stadt ein Instrument, um regulierend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken. Baut die SAGA denn wenigstens neue Wohnungen? Fehlanzeige! Im Jahr 2010 wurde nicht eine einzige neue SAGA-Wohnung fertiggestellt - so das Ergebnis einer Anfrage in der Bürgerschaft (Hamburger Abendblatt, 12.11.)!

Die Auswirkungen der Wohnungsknappheit bekommen wir alle zu spüren: Die Menschen, die seit Monaten vergeblich auf Wohnungssuche sind und immer wieder Absagen bekommen. Diejenigen, die auf der Straße leben und kaum eine Chance haben, je eine Wohnung anmieten zu können. Und schließlich alle, die vom kontinuierlichen Anstieg der Mietpreise in ihrem Haus oder ihrem Viertel betroffen sind - der durch die Wohnungsknappheit erst ermöglicht wird.

Profite durch Leerstand

Während VermieterInnen und Immobilienunternehmen mit den steigenden Mieten satte Profite erzielen, wirkt es auf den ersten Blick erstaunlich, dass in ganz Hamburg über 1,2 Mio. Quadratmeter an Büroflächen leerstehen - und gleichzeitig immer weiter gebaut wird. Allein im Jahr 2009 wurden 237.000 Quadratmeter neuer Büroraum fertiggestellt. Auch hier spielt wirtschaftliches Kalkül natürlich die zentrale Rolle (und nicht die Bedürfnisse der Bevölkerung). Hinter-

grund der absurden Situation ist es, dass Leerstand für viele Firmen ein lohnendes Geschäftsmodell darstellt, da leerstehende Gewerbeflächen als Verluste von der Steuer abgeschrieben werden können. Anders als bei Wohnraum besteht keine Verpflichtung, den Raum zu vermieten. Dass immer mehr Flächen mit (leerstehendem) Büroraum bebaut werden, bedingt wiederum die Knappheit an Wohnraum. Die Forderung des Bündnisses lautete deshalb auch, leerstehende Büroflächen unverzüglich in Wohnraum umzuwandeln. Um diesen Prozess zu beschleunigen, müssten auch Besetzungen leerer Gebäude künftig legalisiert werden.

Auf einen neuen Senat hoffen?

Auch wenn sich die CDU in der Bürgerschaftsdebatte Ende Oktober weigerte, von einer Wohnungsnot zu sprechen, versprachen alle Parteien vollmundig den Bau tausender neuer Wohnungen. Die damals noch amtierende schwarz-grüne Koalition wollte 6.000 neue Wohnungen pro Jahr bauen, und die SPD versucht sich mit ähnlichen Ankündigungen zu profilieren. Deutlich geworden ist an der ganzen Debatte um die Wohnungsnot aber vor allem, dass Protest *von unten* nötig ist. Und das nicht nur, um Probleme wie die Wohnungsknappheit ans Licht der Öffentlichkeit zu bringen, sondern auch um politischen Druck für eine Lösung dieser Probleme aufzubauen. Als MieterInnen und Wohnungssuchende in dieser Stadt sollten wir deshalb nicht auf die nächste Regierungskoalition - egal welcher Zusammensetzung - vertrauen, sondern unsere Interessen in die eigenen Hände nehmen.

St. Pauli kaputt hauen - nicht mit uns!

Die Initiative No BNQ setzt „Freundliche Übernahme“ gegen Investorenpläne

Seit Anfang Dezember sprechen die Bagger in St. Pauli Süd im sogenannten Bernhard-Nocht-Quartier (BNQ). Die Investoren Köhler & von Barga machen Flächen frei, auf denen sie Eigentums- oder hochpreisige Mietwohnungen errichten wollen: Das ehemalige Restaurant „Zirkus Erich“ musste weichen und auch die Pavillon-Metallkonstruktion, die vor dem Speicher im Innenhof stand, liegt nun in Einzelteilen in der Baugrube. Das ist besonders tragisch und im Grunde ein Skandal, war es ja wohl Gustave Eiffel (ja, der berühmte Ingenieur mit dem Turm in Paris), der dieses kleine Kunstwerk einst entworfen hatte.

Nun soll es offensichtlich der „Pension Flehmig“ in der Erichstraße an den Kragen gehen, einem denkmalwürdigen Sahlvorderhaus, erbaut um 1830. Nachdem die vorherigen Eigentümer Becker und Osmani nichts dafür getan haben, dieses wie auch die anderen Häuser in Stand zu setzen (da fragen wir uns doch, was die städtebauliche Erhaltungsverordnung für St. Pauli Süd denn wert ist, wenn nichts erhalten wird), ist die Pen-

sion unter der Eigentümerschaft Köhler & von Barga seit Herbst 2009 nun sogar ohne Dach. Die behelfsmäßig aufgebraute Plane schützt das Haus nur unzureichend. Nach gut einem Jahr hieß es – wen wundert’s?! –, das Haus sei einsturzgefährdet. Ende November wurde auf Geheiß des Bauamts geräumt. Die alte Frau, die noch in der Pension wohnte, wurde in ein Altenheim gebracht. Herrn Flehmig, 71 Jahre alt und seit den 60ern Betreiber der Kiez-Pension, setzte man recht unsanft vor die Tür, weil er nicht gehen und seine Existenzgrundlage preisgeben wollte. Er hat inzwischen eine Ersatzwohnung bezogen und die Investoren haben ihm ein Rückkehrrecht zugebilligt. Fraglich ist allerdings, ob er überhaupt in seine alte Wohnung zurückkehren kann. Köhler & von Barga wollen das Gebäude nämlich abreißen. Ein entsprechender Antrag liegt der Bauprüfungsabteilung des Bezirksamtes vor, ein anderer über den Neubau öffentlich geförderter Wohnungen dem Bauausschuss.

Die Abrissarbeiten und auch die inzwischen begonnene Sanierung zweier Häuser in der Bernhard-Nocht-Straße (Ex-Erotic-Art-Museum und Washington Bar) sind ein deutliches

Zeichen dafür, dass die Zeit drängt und auch die Neubaupläne der Investoren Gestalt annehmen. Seit Mai 2009 setzt sich No BNQ als Interessengemeinschaft von Anwohner_innen aus der Bernhard-Nocht- und Erichstraße sowie den umliegenden Straßen für den Erhalt von günstigem Wohnraum im Viertel und gegen die Verdrängung einkommensschwächerer Mieter_innen ein. Wir haben so starken politischen Druck aufgebaut, dass nun im BNQ weniger Eigentums- oder hochpreisige Mietwohnungen gebaut werden (statt 86 noch 67), dass öffentlich geförderte Wohnungen entstehen (dafür aber das sog. Kachelhaus samt Hinterhäusern mit Substandardwohnungen verschwinden), dass die bestehenden Mietwohnungen mit öffentlichen Mitteln in Stand gesetzt und modernisiert werden sollen, dass damit eine 10-jährige Mietpreisbindung einhergeht und für 10 Jahre eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ausgeschlossen ist. Uns reichen diese Zugeständnisse aber nicht – wir wollen mehr!

Deshalb haben wir Ende Oktober das „Konzept zur Freundlichen Übernahme“ des Quartiers vorgelegt. Deswegen haben wir auch nicht aufgegeben, nachdem im Frühjahr letzten Jahres ein in Aussicht gestellter Großkredit für den Kauf des BNQ nicht zustande gekommen ist. Wir wollen weiterhin Eigentumswohnungen verhindern und das gesamte Areal dauerhaft dem Immobilienspekulationsmarkt entziehen. Wir wollen auf Dauer günstige Mieten für die Bewohner_innen. Und wir wollen, dass das Projekt Freundliche Übernahme zu einer Ressource für den Stadtteil wird, bei dem Wohnen, lokale Ökonomie und Bildung auf neuartige und soziale Weise zusammengedacht werden. Das Konzept wurde in der Nachbarschaft und mit Fachleuten entwickelt und beinhaltet einen soliden Finanzierungsplan.



Die ersten Reaktionen von Bezirkspolitiker_innen im Bauausschuss auf unser Konzept waren überwiegend positiv. Was die (zukünftigen) Politiker_innen in der Bürgerschaft angeht – nutzen wir den Wahlkampf, um uns Unterstützung zu holen! Mit Fördergeldern allein ist es aber nicht getan. Wir brauchen

Öffentliche Fördergelder sind uns für den Bereich Wohnen seitens der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt bereits in Aussicht gestellt worden. Zudem sind wir davon überzeugt, dass unser Projekt geradezu mustergültig als Sondervorhaben in das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) passt. Mit diesem Programm sollen Menschen in ihrem konkreten Wohn- und Lebensumfeld unterstützt und ihre Quartiere gestärkt werden. Schwerpunktmäßig zielt RISE dabei neben der Förderung von Familien und Integration auf die Förderung von Bildung und Beschäftigung. Für die Bürger_innen soll es dabei vielfältige Möglichkeiten geben, sich aktiv einzubringen, sprich eigene Ideen zu entwickeln, zu planen und bei der Umsetzung mitzuwirken. Das ist ganz in unserem Sinne! Mit der Aufnahme des Projekts Freundliche Übernahme in das Rahmenprogramm könnte die Stadt zeigen, wie ernst es ihr tatsächlich mit den in RISE beschriebenen Zielen ist.

noch Eigenmittel und freuen uns über Kreditzusagen oder anderweitige finanzielle Beteiligung. Vorstellen können wir uns auch, eine starke Bündnispartnerin mit ins Boot zu holen. Zurzeit sind wir mit einer Genossenschaft im Gespräch.

Nach wie vor wichtig und immer wieder erfreulich ist die Solidarität, die wir im Viertel und darüber hinaus erfahren. So erhielten wir kürzlich beeindruckende Unterstützung durch die „Sozialromantiker“, Fans des FC St. Pauli, die sich gegen die zunehmende Kommerzialisierung ihres Clubs zur Wehr setzen. Mit ihrer Demonstration durch den Stadtteil stellten sie sich auch gegen den Ausverkauf St. Paulis und die Verdrängung seiner Bewohner_innen. Der Zug endete in der Bernhard-Nocht-Straße mit Redebeiträgen über die aktuelle Situation und unsere Pläne. Es gab Feuerwerk von den Hafenstraßenhäusern, und aus Hunderten von Kehlen erscholl immer wieder wie ein gemeinsamer Schlachtruf: „Wir sind Sankt Pauli – No BNQ!“

Interessengemeinschaft No BNQ

Aktuelles, SMS-Aktionsliste, Konzept und weitere Infos findet ihr unter: www.no-bnq.org, Kontakt: info@no-bnq.org

2Prozent?

Die *2Prozent* wird von Aktiven aus der AG Mieten und Wohnen im Netzwerk *Recht auf Stadt* produziert. Wir sind darauf angewiesen, dass viele Leute beim Verteilen der Zeitung in ihren Wohngebieten helfen.

Auch über eigene Artikel und Texte freuen wir uns! Meldet euch einfach: 2prozent@gmx.net oder per Post: AG Mieten c/o Centro Sociale, Sternstraße 2, 20357 Hamburg. Nähere Infos: www.rechtaufstadt.net

Mieter/innen sollen zahlen

Ein Überblick über die vorgesehenen Änderungen im Mietrecht

Es geisterte durch die Presse: das Mietrecht wird verändert. Die Mieter/innen müssen nun die Modernisierung vollständig finanzieren. Mietminderungen sollen abgeschafft werden und „Mietnomadentum“, das angebliche Problem Nr. 1, wird umfassend bekämpft, so war zu lesen. Die Realität sieht etwas anders aus: Modernisierungen werden zur Zeit schon von den Mieter/innen finanziert und eine Mietminderung wird nur im Einzelfall ausgeschlossen. Und sicher ist das „Mietnomadentum“ nicht das größte Problem der Eigentümer.

Hier die einzelnen Änderungsvorschläge der Regierung:

- Der Modernisierungsbegriff erhält eine neue Definition in Sachen energetische Modernisierung: Durch diese Änderung wird der Modernisierungsbegriff dahingehend erweitert, dass reine Klimaschutzmaßnahmen ohne Energie- bzw. Heizkostensparnis für die Mieter/innen als energetische Modernisierung gelten. Bisher mussten die Einsparungen den Mieter/innen zu Gute kommen.

- Soweit der Vermieter rechtlich verpflichtet ist, bestimmte Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, erhält er zusätzliche Rechte. Beispiele in Hamburg für vorgeschriebene Modernisierungen sind Rauchmelder und Wasserzähler. Die Mieter/innen dürfen in diesem Fall die Miete nicht mindern. Es besteht eine erweiterte Duldungspflicht. Härtegründe auf Seiten des Mieters spielen bei einer Modernisierung, zu der der Vermieter rechtlich verpflichtet ist, keine Rolle mehr. Gleiches gilt in dem Fall, dass eine Mieterhöhung nach § 559 BGB nicht verlangt wird. Problematisch ist, dass es hier lediglich um Geld (Mieterhöhung) geht. Soweit Mieter/innen aufgrund ihres Alters oder Krankheiten die Modernisierung nicht wollen, werden sie in ihren Rechten beschnitten. Die Ankündigung einer energetischen Modernisierung kann auf Pauschalwerte Bezug nehmen. Auch die Mieterhöhung, in der üblicherweise alle Kostenpositionen enthalten sein müssen, muss weniger konkret sein. Beim Abzug der Instandhaltungskosten

kann der Vermieter nach billigem Ermessen diese Kosten ermitteln.

- Die Härtegründe sind dem Vermieter bereits zum Ablauf des übernächsten Monats nach Zugang mitzuteilen.

- Meines Erachtens ist der schwierigste Teil eine Vorschrift, nach der eine Mieterhöhung 6 Monate später fällig wird, wenn der Vermieter seiner Ankündigungspflicht nicht ordnungsgemäß oder gar nicht nachkommt. Dies würde bedeuten, dass die „ahnungslosen“ Mieter/innen bei Baubeginn einen sofortigen Baustopp erwirken müssen, falls eine Modernisierung nicht angekündigt wird. Es kann darüber hinaus vorkommen, dass eine Instandsetzungsmaßnahme letztlich eine Modernisierung beinhaltet und die Mieter/innen davon keine Kenntnis haben. Hier ist äußerste Vorsicht angebracht.

Kein Mietnomadentum

Laut Wikipedia werden als Mietnomaden „Personen bezeichnet, die in eine Mietwohnung einziehen, ohne die entsprechende Miete zu entrichten und nach Aufdeckung in die nächste Mietwohnung ziehen ohne die Mietschulden zu



begleichen“. Um dieses „Mietnomadentum“ zu bekämpfen, hat die Bundesregierung zwei Mietrechtsänderungen eingeführt.

1. Bei Nichtzahlen der Kautions kann eine fristlose Kündigung ausgesprochen werden. Eine Abmahnung soll nicht erforderlich sein. Mit der ersten Miete ist die erste Rate der Kautions fällig. Wer die zweite bzw. dritte Rate nicht zahlt,

kann umgehend gekündigt werden.

2. „Berliner Räumung“: Der Räumungsprozess ist in der Regel für den Vermieter teuer. Die Räumung an sich bedeutet eine weitere kostspielige Angelegenheit. Daher wird die sog. Berliner Räumung in die Zivilprozessordnung aufgenommen. Der Vermieter erteilt einen sog. Vollstreckungsauftrag auf die bloße Besitzverschaffung an den Räumen und macht im Übrigen an den Einrichtungsgegenständen des Mieters sein Vermieterpfandrecht geltend. Bisher musste er die Sachen der Mieter auf eigene Kosten einlagern. Diese Vorgehensweise ist bereits durch den BGH bestätigt worden und wird lediglich gesetzlich normiert.

Untermieter weniger geschützt

Wenn der Hauptmieter Mist baut, ist der Untermieter nun nicht mehr ausreichend geschützt. Stellt ein Gerichtsvollzieher bei einer Räumung fest, dass sich in der Wohnung ein Untermieter befindet, kann der Vermieter diesen durch eine einstweilige Verfügung zur Räumung zwingen. Voraussetzung ist, dass der Vermieter keine Kenntnis davon hat, dass sich auch noch Dritte in der Wohnung aufhalten.

Der Widerstand wächst

Aktuelle Entwicklungen im Kampf um die Esso-Häuser auf St. Pauli

Auf St. Pauli werden seit Jahren Entscheidungen über bestehenden Wohnraum über die Köpfe der BewohnerInnen des Stadtteils hinweg getroffen – vorbei an den Bedürfnissen der Menschen. Ein gängiges Motto lautet: Preisgünstigen Wohnraum vernichten, um profitträchtige Miet- und Eigentumswohnungen zu realisieren.

Schnell wurde auch den MieterInnen der Esso-Häuser klar, dass Verhandlungen und Planungen über das Areal am Spielbudenplatz ohne Mitspracherecht ausschließlich zwischen der Politik und den InvestorInnen stattfanden. Daher setzte sich die Anfang des Jahres gegründete „Initiative Esso-Häuser“ vehement dafür ein, Informationen unmittelbar überliefert zu bekommen und lud ihrerseits PolitikerInnen zu einem Gespräch über die Planungen ein.

In einem eiligst einberufenen „Stadtteilgespräch über die Essohäuser“ wurde zwar von Andy Grote (SPD) der Versuch unternommen, dieses Thema öffentlichkeitswirksam für sich zu nutzen, jedoch war in der Veranstaltung schon sehr deutlich geworden, wie stark der Widerstand gegen die investorenfreundliche Politik gewachsen ist. Aussagen Grotes, er sei zwar für einen Abriss, habe aber

Gesetzeslücke geschlossen

Bei einer Wohnungsumwandlung greift üblicherweise eine Kündigungssperrfrist. Bislang haben Eigentümer versucht, diese durch eine BGB-Gesellschaft zu umgehen. Lediglich eine Person aus der BGB-Gesellschaft musste dann den Eigenbedarf erklären. Nun soll der Verkauf an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber immer die sog. Kündigungssperrfrist auslösen.

In dem Gesetzesentwurf der schwarz-gelben Koalition ist die Grundeinstellung das Problem: Mieter/innen sollen für den Klimaschutz zahlen. Die Vermieter, die eigentlich an ihrem Haus/Eigentum den Wert erhöhen, können dies auf Kosten der Mieter/innen tun. Von den Mieterverbänden wurde gefordert, dass die Modernisierungsmieterhöhung stark eingeschränkt wird. Dieser Bereich ist schlicht nicht enthalten. Dieses Gesetz wird jedenfalls kein Beitrag sein, für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen und die Verdrängung von bestimmten Bevölkerungsgruppen aus angesagten Quartieren zu verhindern.

Christiane Hollander (Mieter helfen Mietern)

zugegebenermaßen weder ein Gutachten über die Baubsubstanz noch eine betroffene Wohnung selbst von innen gesehen, sorgten für erhebliche Zweifel an der Ernsthaftigkeit, sich überhaupt über einen möglichen Fortbestand der Häuser zu informieren.

Ein weiterer Ausdruck wachsender Unzufriedenheit über die Wohnungssituation in Hamburg wurde der Öffentlichkeit durch die Demonstration „Leerstand zu Wohnraum“ zuteil. In Kooperation mit der Initiative „No BNQ“ wurde seitens der Initiative Esso-Häuser nochmals eindringlich auf die Fehlentwicklung auf St. Pauli hingewiesen.

Dem öffentlichen Druck konnten sich zu diesem Zeitpunkt auch die InvestorInnen nicht mehr entziehen und mussten ihre Politik der Verschwiegenheit aufgeben. So lud die Bayrische Hausbau GmbH – die Eigentümerin der Esso-Häuser – am 18.11. zu einer Informationsveranstaltung in das St. Pauli-Clubheim. Hier sprach man nun erstmals gegenüber der Mieterschaft von konkreten Abriss- und Neubebauungsplänen. Diese sehen vor, neben Mietwohnraum auch Eigentumswohnungen zu schaffen. Dem Unmut über diese Pläne versuchen die InvestorInnen seither mit Versprechungen gegenüber den MieterInnen

– wie einem Rückkehrrecht in den Neubau, Umzugsunterstützung und die Organisation von Umsatzwohnungen für die Zeit des Baus – zu begegnen. Auf die Existenzsorgen der ebenfalls betroffenen Gewerbetreibenden wird kaum eingegangen.

Wie sehr diese Versprechungen aber am eigentlichen Thema vorbeigehen, zeigte die „Initiative Esso-Häuser“ den InvestorInnen auf dem „Ideen- und Informationsworkshop“ zwei Tage später auf. Ursprünglich gedacht als Schein-Beteiligungsveranstaltung der MieterInnen an der Neubebauung, entwickelte sich innerhalb der ersten Minuten schon eine lebhafte Diskussion über die Sinnhaftigkeit einer solchen Veranstaltung, bevor die Notwendigkeit eines Abrisses überhaupt diskutiert worden war. Bei den geplanten Tagespunkten fehlte jeder Hinweis auf die Prüfung von Sanierungs- oder Modernisierungsmöglichkeiten der bestehenden Bausubstanz, während Gutachten etwa über die erwartete Verkehrsentwicklung nach einer Neubebauung verlesen werden sollten.



Dem couragierten Auftreten vieler MieterInnen und AnwohnerInnen ist es zu verdanken, dass die eigentliche Tagesordnung nicht eingehalten werden konnte, sondern sich die InvestorInnen unseren Fragen stellen mussten. Überrascht von der Flut an berechtigten Kritikpunkten, wurde so ein Umdenken der InvestorInnen erwirkt, welche sich laut eigener Aussage nun ebenso mit einem möglichen Erhalt der Häuser befassen wollten.

Auf diesen Teilerfolgen werden wir uns keineswegs ausruhen und uns auch im Jahr 2011 für die Interessen der MieterInnen, Gewerbetreibenden und AnwohnerInnen auf St. Pauli einsetzen. Über unseren Internetauftritt www.initiative-esso-haeuser.

de können sich Interessierte auch per Newsletter über aktuelle Entwicklungen informieren lassen.

Initiative Esso-Häuser

Schlaglichter auf Hamburgs Wohnungspolitik

Sanierungsterror in Billstedt

Am 15. November berichtete die Hamburger Morgenpost über die Zustände in der SAGA-Siedlung „Sonnenland“ in Billstedt. Von dem Vorhaben der SAGA, dort 48 Wohnungen zu sanieren, erfuhren die betroffenen Mieterinnen und Mieter erst 11 Tage vor Baubeginn. Wochenlang sollten sie ohne Wasser, mit Löchern in den Wohnungen und herausgerissenen Bädern wohnen – und das bei voller Miete. Dass die SAGA bei solchen Maßnahmen weder Ausweichquartiere noch Mietminderungen anbietet, gehört inzwischen zur normalen Geschäftspolitik des städtischen Wohnungsunternehmens. In einem ähnlichen Fall auf St. Pauli vor zweieinhalb Jahren wurden Gaskocher an die MieterInnen verteilt und Duschcontainer vor den Häusern aufgestellt (Mopo, 2.5.2008). Mit der Überrumpelung der MieterInnen verstieß die SAGA aber sogar gegen §554 BGB, dem zufolge Modernisierungsmaßnahmen drei Mo-

nate vorher angekündigt werden müssen. Nachdem die MieterInnen sich an die Presse gewandt hatten, reagierte die SAGA mit der Ankündigung von Ausweichquartieren und Mietminderungen. (Mopo, 15.11.2010)

Kellerlöcher für HartzIV-Empfänger

Während Wohnungsnot und steigende Mieten vielen Menschen zu schaffen machen, stellt sich das Wohnungsproblem für BezieherInnen von HartzIV noch einmal ganz besonders. Tausende von ihnen müssen in Hamburg in Elendswohnungen hausen, für die die VermieterInnen Wuchermieten abkassieren. Zum einen ist es für Erwerbslose besonders schwierig, eine Wohnung zu finden, weshalb sie sich auch mit maroden Wohnungen zufrieden geben müssen. Zum anderen zahlt die ARGE pünktlich die Miete. Da können auch schon mal Kellerlöcher als Wohnungen vermietet werden und um Missstände wie Schim-

mel oder feuchte Wände wird sich nicht gekümmert – die Betroffenen haben ja eh keine Rechte. Ein Vermieter, der vom Staat Geld dafür bekommt, Menschen in winzigen, schimmlichen Löchern hausen zu lassen, ist übrigens CDU-Politiker, sein Name: Thorsten Kuhlmann. (*Hamburger Abendblatt*, 5.11.2010)

Leerstandsmelder

Anfang Dezember präsentierten AktivistInnen aus dem Gängeviertel ein neues Online-Projekt: den Leerstandsmelder. Der Leerstandsmelder ist eine Plattform im Internet, die es ermöglicht, Leerstände von Gebäuden in Hamburg auf einer Karte einzutragen und allen Menschen zugänglich zu machen. Jede und jeder kann sich beteiligen und selbst Leerstände melden. Ziel ist es laut den Initiatoren, die Diskussion über Leerstand anzuregen und über Nutzungsmöglichkeiten der Häuser nachzudenken...

www.leerstandsmelder.de

Wagenplatz Zomia

Nachdem der Schwarz-Schill-Senat 2002 der alternativen Lebensform in Bauwägen den Kampf angesagt hatte und nach der Räumung des Wagenplatzes Bambule mit einer großen Protestbewegung konfrontiert worden war, war es um das Thema Bauwagenleben ruhiger geworden. Am 22. November besetzte jetzt eine Gruppe von BauwagenbewohnerInnen ein Gelände in Wilhelmsburg, um einen Ort zum Wohnen für sich einzufordern. Nach der Ankündigung des Bezirksamtsleiters Schreiber (SPD), den Platz räumen zu lassen, verließ die Gruppe, die sich *Zomia* nennt, vorerst freiwillig das Gelände. Nach mehreren Demonstrationen steht der Wagenplatz Zomia seit dem 7. Dezember am Ernst-August-Kanal. Die Duldung für diesen Platz läuft bis zum 30. April 2011.

<http://zomia.blogspot.eu>

Wohnen in Wilhelmsburg wird teurer

Die Mieten in Wilhelmsburg sind in den letzten Jahren im Vergleich zu anderen Stadtteilen überdurchschnittlich stark gestiegen. Die Preise bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen stiegen zwischen 2005 und 2010 um 25 Prozent – im Hamburger Durchschnitt betrug der Anstieg „nur“ 15 Prozent. Daran wird deutlich, was das Ergebnis der gezielten Aufwertung des Stadtteils ist, den die Politik in den vergangenen Jahren unter dem Slogan „Sprung über die Elbe“ (vgl. Leitbild des CDU/Schill-Senats von 2002) vorangetrieben hat: die Verdrängung derjenigen Bevölkerungsgruppen, die sich die Mieten auf Dauer nicht länger leisten können. (*Taz Nord*, 14.12.2010)



Lux & Konsorten

Das ehemalige Electrolux-Gebäude an der Ecke Holstenstraße/Max-Brauer-Allee soll, so die Pläne der Quantum Immobilien AG, der das Gebäude gehört, in 150 Mietwohnungen umgewandelt werden. Um günstigen Wohnraum wird es sich dabei jedoch nicht handeln. Eine Gruppe von Selbständigen und Kleingewerbetreibenden, die sich zur Initiative *LUX & Konsorten* zusammengeschlossen hat, besetzte deshalb am 1. Dezember symbolisch das Gebäude, verhüllte es komplett in weiß und stellte die Forderung nach Platz für günstigen Gewerbeflächen (5 Euro/qm) auf. Eine Aktivistin der Gruppe erklärte: „Nicht nur können wir uns die Mieten in diesem Stadtteil immer weniger leisten – auch Arbeits- und Gewerberäume werden immer teurer und rarer. Eine günstige Produktions- und Arbeitsstätte mit Werkstätten, Büros, sozialen Trägern, Handwerkern und Kleingewerbe – dafür wäre das Electrolux-Gebäude ideal.“ (*Indymedia*, 1.12.2010)

Abgerissen: alte Riedsiedlung in Horn

Die letzte Mieterin der alten, in den 1930er Jahren entstandenen Riedsiedlung in Horn sollte Mitte November ihre Wohnung verlassen. Nach und nach waren die MieterInnen in den letzten Jahren von der SAGA aus den Häusern gedrängt worden, da die alten Reihenhausblöcke Neubauten weichen sollen. Einen Teil der Flächen hat die SAGA sogar an einen privaten Investor verkauft. Kristin Küster wehrte sich bis zum Schluss: „Hier werden Wohnungen plattgemacht, die von den Kosten und der Wohnfläche her auch für HartzIV-Empfänger geeignet wären“, erklärte sie gegenüber der Presse. Deshalb hatte sie sich mit juristischen Mitteln bis zuletzt gegen die Kündigungen und Räumungsklagen der SAGA behauptet.

(*Taz Nord*, 10.11.2010)

Erfolg für Elbtreppe-Ini

Die MieterInnen der Elbtreppe-Häuser in Altona haben einen ersten Erfolg erzielt. Mit einer Unterschriftenaktion wehrten sie sich gegen den Abriss ihrer Häuser, den die SAGA geplant hatte. Bezahlbarer Wohnraum wäre so vernichtet worden. Die Initiative sammelte über 10.000 Unterschriften. Die Bezirksversammlung Altona schloss sich dem Bürgerbegehren daraufhin im Dezember an. Laut *Hamburger Abendblatt* ist der Abriss der Häuser damit aber noch nicht vom Tisch, eine endgültige Entscheidung liegt wohl bei der neuen Bürgerschaft. (*Hamburger Abendblatt*, 10.12.2010)

Planung von unten

Eine Wunschproduktion für das ehemalige Real-Gelände auf St. Pauli



Einer der neuen Brennpunkte für das Recht auf Stadt ist das Gelände der Alten Rindermarkthalle auf St. Pauli: ein 42.000 Quadratmeter großes Grundstück zwischen Karviertel, Schanze und St. Pauli Nord, mit dem man eine Menge machen kann. Fragt sich nur, was.

Als Ende Mai 2010 der Real-Markt aus der Halle auszog, wusste jedenfalls der Bezirk Mitte in seiner Auslobung eines städtebaulichen Entwurfs längst, was er auf dem Gelände in Zukunft gerne sehen würde: „Zentraler Baustein des Entwurfs ist die Planung einer Musikhalle für Rock- und Popkonzerte mittlerer Größenordnung, d.h. für 4000 Besucher.“ Trotz dieser vorzeitigen Festlegung bezeichnete Bezirksamtsleiter Markus Schreiber das begleitende Bürgerbeteiligungsverfahren allen Ernstes als völlig „ergebnisoffen“.

Viele Anwohner_innen haben diese Farce einer Stadtplanung von oben verständlicherweise nicht akzeptiert. Allen ist aber klar, dass das, was auf dem Gelände passiert, erhebliche Auswirkungen auf die drei Quartiere haben wird. Deshalb hat die Gruppe LAUT – das *Labor für urbane Transformation*, an dem mehrere Recht-auf-Stadt-Initiativen beteiligt sind – im November 2010 einen paral-

lenen Planungsprozess „von unten“ angeschoben: die Wunschproduktion „Unser Areal“. Motto: Wir planen alle. Wir planen selber.

Die Wunschproduktion ist ein Instrument für die selbstbestimmte Stadtteilentwicklung, das seit 1995 von Anwohner_innen in St. Pauli Süd entwickelt wurde. Mit Erfolg: Statt des Baus von Apartmentblöcken zwischen Hafenstraße und Pinnasberg entstand dort in dem mehrjährigen Prozess das Konzept „Park Fiction“, das schließlich 2004 realisiert wurde. Seitdem bietet „Park Fiction“ einen öffentlichen Raum, der von vielen Menschen begeistert genutzt wird.

Wunschproduktion ist dabei nicht nur ein lustiger Begriff, sondern ein durchdachtes Konzept: Anstatt Ideen von vorneherein mit Sachzwängen und Machbarkeitsanforderungen einzuschränken, sollen alle Anwohner_innen ganz bewusst ihre Wünsche und Bedürfnisse artikulieren können. Dies geschieht in Umfragen, selbsternannten Stadtteilversammlungen, ausufernden Modellbau-Workshops oder selbst-erfundenen Spielen. Anders als offizielle Planungsverfahren erlauben diese Instrumente auch einen spielerischen oder reflexiven Umgang mit Stadt, Planung und politischen Machtverhältnissen.

Der erste Schritt der Wunschproduktion war eine Umfrage unter den Anwohner_innen der drei Quartie-

re. Knapp 20.000 Fragebögen wurden in Briefkästen verteilt oder in Läden, Kneipen und Cafés ausgelegt. Rund 500 Fragebögen kamen schließlich wieder zurück – klingt zunächst wenig, ist aber im Vergleich zu anderen Umfragen eine ganze Menge. Auch wenn LAUT die Antworten bewusst nicht auszählt, weil Wünsche nicht in eine Rangliste gepackt werden sollten, gibt es doch Wünsche, die viele geäußert haben: eine möglichst nicht-kommerzielle Nutzung des Geländes zum Nutzen der Anwohner_innen und nicht abstrakter Standortinteressen, einen Supermarkt, der den weggefallenen Real ersetzt, eine Markthalle, Möglichkeiten für Sport, Gärten und auch Wohnungen.

Die Antworten werden nun auf der Webseite www.unser-areal.de dokumentiert und in der nächsten Zeit in den Vierteln auch mit anderen Mitteln vorgestellt, z.B. als Aushänge oder Installationen. Alle Anwohner_innen sollen die Chance haben, sie nachzulesen und sich mit eigenen, weiteren Gedanken an der Diskussion zu beteiligen. Je mehr dies tun, desto mehr Gewicht bekommt diese neue Form der Planung von unten. Dann könnte die Wunschproduktion zum Modell auch für andere Stadtteile und Brennpunkte werden.

*nbo für LAUT
(Labor für urbane Transformation)*

Termine

Freitag, 11. Februar, 20 Uhr

Solidaritätsparty „Tanz der Häuser“ für die Initiativen No BNQ und Esso-Häuser im Planet Pauli (Spielbudenplatz 1)

Mittwoch, 16. Februar, 8.30-17 Uhr

Konferenz „Wohnen in Hamburg. Marktentwicklung und soziale Folgen“ an der Hochschule HAW (Berliner Tor 5)

2.-6. Juni

Recht auf Stadt-Kongress in Hamburg