



Das Hamburger Vorkaufsrecht in seiner Anwendung

Betrachtung zweier Fallbeispiele im Bezirk Altona

Bachelor-Thesis - B. Sc. Stadtplanung
HafenCity Universität Hamburg

Verfasser*in: Paulina Domke
Betreuung: Prof. Monika Grubbauer | Prof. Jörg Pohlan

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Hiermit erklären ich an Eides Statt, dass wir die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Zuhilfenahme der ausgewiesenen Hilfsmittel angefertigt haben.

Sämtliche Stellen der Arbeit, die im Wortlaut oder dem Sinn nach anderen gedruckten oder im Internet verfügbaren Werken entnommen sind, haben ich durch genaue Quellenangaben kenntlich gemacht.

ORT, DATUM

Abkürzungsverzeichnis

BSW: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Difu: Deutsches Institut für Urbanistik

KfW: Kommission für Bodenordnung

LGV: Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung

LIG: Landesbetrieb für Immobilien und Grundvermögen

SAGA: SAGA Unternehmensgruppe, Hamburger Wohnungsunternehmen

SL: Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (eines Bezirkes)

SozErhVO: Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB

VKR: Bezirkliches Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB

Das Hamburger Vorkaufsrecht in seiner Anwendung – Betrachtung zweier Fallbeispiele im Bezirk Altona

Bachelor-Thesis - 9. Semester - B. Sc. Stadtplanung
HafenCity Universität Hamburg

Verfasser*in

Paulina Domke
Matrikelnr. 6039654

Betreuung

Prof. Monika Grubbauer
Prof. Jörg Pohlan

Abgabedatum

10.12.2019

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Einleitung	6
1.1. Einleitung	7
1.2. Forschungsinteresse und Fragestellung	8
2. Methodik	10
3. Wohnungspolitische Ausgangslage	12
3.1. Bezahlbarer Wohnraum	13
3.2. Hamburger Wohnungspolitik	14
3.3. Exkurs: Gentrifizierung	17
4. Soziale Erhaltungsverordnung	20
4.1. Das Instrument	21
4.2. Die Sozialen Erhaltungsverordnung in Hamburg	22
4.3. Das bezirkliche Vorkaufsrecht	24
5. Das Vorkaufsrecht in Hamburg	26
5.1. Ankaufsfälle in Hamburg	27
5.2. Fallauswahl	30
5.3. Fallprofile	32
5.4. Der Ankaufsprozess	38
5.4.1. Mieter*inneninterviews	38
5.4.2. Expert*inneninterview im Bezirksamt Altona	52
6. Ausblick	60
6.1. Ergebnisdiskussion	61
6.2. Handlungsempfehlungen	64
7. Reflexion	71
8. Literatur- und Abbildungsverzeichnis	74
Anhang	82

1

EINLEITUNG

1.1 Einleitung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und Menschenrecht. Doch durch die starke Verknappung von bezahlbarem Wohnraum ist dieses Recht als gefährdet zu betrachten. Besonders in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt, wie Hamburg, ist der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum bereits zu einer Wohnungsfrage mit großer politischer Bedeutung geworden. (vgl. Schönig 2017 S.11)

In der Begründung zur Mietpreisbremsenverordnung 2018 des Hamburger Senats heißt es: *„Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die zuständige Fachbehörde hat festgestellt, dass eine solche Gefährdungslage in ganz Hamburg besteht.“*

Trotz Entwicklungen wie der Überarbeitung der Mietpreisbremse, zeigen der Hamburger Mietenspiegel 2019 und Erhebungen des Mietervereins zu Hamburg, dass eine Mietpreissteigerung weiterhin stattgefunden hat. Aktuell liegen die Neuvertragsmieten in Hamburg mit 13,24 Euro pro Quadratmeter etwa 57 % über den im Hamburger Mietenspiegel 2019 festgestellten 8,66 Euro pro Quadratmeter. (vgl. Mieterverein zu Hamburg Gymnasium Ohmoor 2019) Als Antwort darauf, soll in Hamburg jedes Jahr der Bau 10.000 neuer Wohnungen genehmigt werden, davon 3.000 öffentlich gefördert. (BSW 2019 b)

Doch der Neubau von preisgünstigem Wohnraum kann aufgrund der fortschreitenden Verdrängung der Wohnbevölkerung aus bestehenden Quartieren und

begrenzter Flächenressourcen nicht alleiniges Instrument der öffentlichen Wohnraumversorgung sein. Mit der Berliner Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ hat die Debatte um die (Wieder-)Verstaatlichung von Wohnraum neue Kraft entfaltet. Es werden verstärkt Fragen für eine Wohnungspolitik der Zukunft aufgeworfen. Für eine sozialverträgliche Entwicklung muss der Umgang mit dem Wohnungsbestand und seinen Mieter*innen, besonders in wachsenden Großstädten mit ihrem angespannten Mietwohnungsmarkt, definiert werden.

Es stellt sich die Frage, mit welchen Instrumenten eine sozial unverträgliche Aufwertung in den betroffenen Gebieten reguliert und unterbunden werden kann. Mit dem Ziel die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten, werden besonders gefährdete Stadtbereiche durch die Bezirksämter seit Mitte der 90er-Jahre mit der Sozialen Erhaltungsverordnung belegt. Insgesamt zwölf dieser Gebiete nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB verteilen sich über die Hamburger Innenstadt und die westlich gelegenen Stadtgebiete.

Teil der sozialen Erhaltungsverordnung ist die Möglichkeit zur Anwendung des bezirklichen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB, um Spekulationen mit dem Gut Wohnraum zu vermeiden und somit die Soziale Zusammensetzung vor Umwandlung, wertsteigernden Sanierungen und Mieterhöhungen zu schützen. Dieses Instrument steht vermehrt in der öffentlichen Diskussion, seit die Hamburger Bezirke Hamburg-Mitte und Altona im vergangenen Herbst erstmalig ihr Vorkaufsrecht in den Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung St. Pauli, Sternschanze und Ottensen ausübten.

Nachfolgend sollen die Potenziale und Grenzen des bezirklichen Vorkaufsrechts betrachtet und seine Schutzwirkung für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum hinterfragt werden.

1.2 Forschungsinteresse

Ziel der Arbeit ist es die Anwendung des bezirklichen Vorkaufsrechts in den Hamburger Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung anhand von zwei Beispielen, im Bezirk Altona, zu untersuchen und die Grenzen sowie Potenziale des Instruments zu analysieren. Genauer soll der mögliche Einfluss des Vorkaufsrechts auf die Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum in den betroffenen Quartieren behandelt werden. Es stellen sich die folgenden übergeordneten Fragen:

- Welche Potenziale und Grenzen weist das bezirkliche Vorkaufsrecht als Instrument der sozialen Erhaltung auf?
- Wie gestaltet sich der Ankaufsprozess?
- Inwiefern werden Mieter*innen durch den Ankauf ihres Wohnhauses geschützt, wo sind die Grenzen dieses Schutzes?

- Wie wirkt sich der Schutz eines Wohnhauses auf das direkte Umfeld aus?
- Welche Instrumente braucht es, um den (weiteren) Schutz zu gewährleisten?
- Was wird mit diesem Konzept geschützt? Altmietter*innen, Altbausubstanz, eine soziale Durchmischung, sozialer Frieden, ein Lebensgefühl?

Die Arbeit möchte damit einen Beitrag zum Forschungs- und Diskussionsstand leisten und den Ankaufsprozess sowie die Wirkung in Stadtteilen nach der Anwendung des bezirklichen Vorkaufsrechts untersuchen. Die übergeordnete Fragestellung der Arbeit lautet:

Inwiefern beeinflusst das bezirkliche Vorkaufsrecht Quartiersentwicklung als ein Instrument zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum?

2 METHODIK

Im Folgenden wird das Forschungsdesign der Arbeit begründet dargestellt, welches den theoretischen Rahmen und die methodische Stütze der Forschung bildet. Der stadtplanerische Arbeitsprozess gliedert sich in die Phasen Bestandsaufnahme, Analysephase und Handlungsempfehlungen.

Zu diesem Zweck ist zunächst eine Einordnung in den aktuellen Diskussions- und Forschungsstand vorgesehen. Eine literaturbasierte Grundlage sowie statistische Daten helfen dabei die Entwicklung im Hamburger Stadtgebiet aufzuzeigen. Anschließend erfolgt eine Einordnung des bezirklichen Vorkaufsrechts als Teil der Maßnahmen der Sozialen Erhaltungsverordnung. Das bezirkliche Vorkaufsrecht und dessen kürzliche Anwendung in Hamburg sollen dargestellt werden. Weiter wird eine Fallanalyse zu zwei Ankaufsfällen von Wohnhäusern erstellt. Ziel dieser Arbeit ist es durch die Untersuchung von zwei Fallbeispielen den Prozess der Anwendung des bezirklichen Vorkaufsrechts darzustellen. Die Fallauswahl wird im weiteren Verlauf der Arbeit näher beleuchtet (s. 5.2.). Es wird analysiert welche Wirkung der Ausübung, bezogen auf die untersuchten Häuser und deren Umgebung, erkennbar ist bzw. erwartet wird. Die Potenziale und Grenzen des Vorkaufsrechts als Instrument des sozialen Bestandsschutzes sollen beleuchtet werden.

Informationen zu den Fallbeispielen sollen über Medienberichte und Begehungen gesammelt werden. Um Erkenntnisse über die Wirkung des Ankaufs von Wohnhäusern durch städtische Wohnungsgesellschaften sowie den Ankaufsprozess zu generieren, ist die Durchführung von leitfadengestützten Expert*inneninterviews mit den folgenden Akteur*innen vorgesehen:

1. Bewohner*innen der ausgewählten Wohnhäuser (je nach Konstellation, Interviews mit einzelnen Bewohner*innen bzw. mit mehreren Personen in einem gemeinsamen Interview)
2. Mitarbeiter*innen des Bezirksamts Altona als Vertreter*innen der FHH

Die Mieter*innen werden als lokalen Expert*innen und die zuständigen Mitarbeiter*innen der FHH aus dem Bezirksamt Altona als Fachexpert*innen interviewt. Darüber hinaus ist auch ein Blick über die bestehenden Vorgehensweisen hinweg Ziel der Arbeit. Anhand der Ergebnisse können Handlungsempfehlungen für die weitere Anwendung des bezirklichen Vorkaufsrechts und der verwandten Instrumente im Zusammenhang des Erhalts von bezahlbarem Wohnraum, getroffen werden.



Abb.1 Methodik

3 WOHNUNGSPOLITISCHE AUSGANGSLAGE

Im Folgenden wird die Wohnungspolitische Diskussion um bezahlbaren Wohnraum in Deutschland beleuchtet. Ferner wird Bezug auf die Wohnungsmarktsituation in Hamburg und auf die Hamburger Wohnungspolitik genommen. Um die Situation der innerstädtischen Quartiere abzubilden, die im Fokus der Arbeit stehen, wird darüber hinaus Bezug auf die Debatte um Veränderungs- und Verdrängungsprozesse genommen.

3.1 Bezahlbarer Wohnraum

Um die Fragestellung nach der Herstellung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum zu erörtern, muss dieser zunächst definiert werden. Als bezahlbar wird Wohnraum bezeichnet, wenn die Mietausgaben nicht mehr als 30 % des Haushaltseinkommens beanspruchen. Sinnvoll ist es dabei von den gesamten zu tragenden Kosten, inklusive Neben- und Betriebskosten, also von der Bruttowarmmiete auszugehen. (Lebuhn et al. 2018, S.14) Für viele Stadtbewohner*innen trifft dies schon lange nicht mehr zu.

Laut der Jahresumfrage „OB-Barometer 2019“ des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) aus dem Februar 2019 steht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf dem ersten Platz der Handlungsfelder deutscher Städte. (Difu 2019, S. 4 f.) Mit seinem Amtsantritt im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, versprach der Minister Horst Seehofer den Bau von 375.000 Wohnungen 2018 bundesweit. Ziel der „Wohnraumoffensive“ der großen Koalition der Bundesregierung ist es, insgesamt 1,5 Mio. Wohnungen, in der aktuellen Legislaturperiode fertigzustellen. (vgl. Bundesregierung 2018, S. 109) Dieses Versprechen konnte 2018 bereits

nicht eingehalten werden, wie der Deutsche Städtetag im Juli 2019 bemängelte. Als Ergebnis der Konferenz »Wohnen für alle?! Wissenschaftliche Perspektiven auf Architektur, Planung und Politik«, im Mai 2016 vom Institut für Europäische Urbanistik an der Fakultät Architektur und Urbanistik der Bauhaus-Universität Weimar in Kooperation mit der Hermann Henselmann Stiftung, stellte Barbara Schöning die These der „Wiederkehr der Wohnungsfrage“ auf. Die Problematik der Wohnraumversorgung ist nicht mit einer absoluten Wohnungsnot, wie während des Wiederaufbaus in der Nachkriegszeit, gleichzusetzen. (vgl. Schöning 2017, S.11) Sie bezieht sich auf die Unterversorgung von Wohnungssuchenden im unteren und mittleren Einkommenssegment, also ungleiche Verteilung und Exklusion auf dem Wohnungsmarkt. (ebd. zit. n. Häußermann/Siebel 1996, S. 287)

Das Wiederkehren der Wohnungsfrage in Städten liegt nicht alleine an der zunehmenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und den Rückzug aller sozialen Schichten in die Stadtzentren, besonders in den gründerzeitlichen Vierteln, wie sich an der Auswahl der Sozialen Erhaltungsgebieten erkennen lässt, sondern begründet sich auch in der neoliberalen Stadtentwicklung der letzten 30 Jahre.

1990 wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz durch das Steuerreformgesetz und damit die steuerliche Begünstigung von Wohnungsunternehmen aufgehoben. Die Regelung der Miethöhen war während der Wohnungsgemeinnützigkeit klar geregelt. Wohnungsunternehmen durften auch für den nicht preisgebundenen Wohnraum nur die gemeinnützigkeitsrechtliche Kostenmiete berechnen. Die Abschaffung des gemeinnützigen Rah-

mens stellt einen Bruch in der Wahrnehmung der Wohnungswirtschaft und der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum dar. (vgl. Deutscher Bundestag 2013, S. 9) Infolgedessen wurden zahlreiche Wohnungsbestände und auch Wohnungsunternehmen der Kommunen und Länder veräußert. (Schönig 2017 zit. n. Voigtländer 2007, S. 74)

Mit der Föderalismusreform 2006 erfolgte die Übertragung der Verantwortung zum Bau von gefördertem Wohnraum vom Bund an die Länder, ohne die dauerhafte Verschiebung der nötigen Mittel. (Schönig 2017, S. 15) Seither ist ein deutlicher Rückgang des Sozialwohnungsbestandes zu verzeichnen, sodass 2018 nur noch knapp 1,2 Mio. Sozialwohnungen bundesweit existierten.

Das Bündnis „Soziales Wohnen“ hat im August 2019 gefordert, den Bestand der Sozialwohnungen bundesweit bis 2030 auf insgesamt 2 Millionen aufzustocken. Laut einer Studie des Bündnisses fallen insgesamt 74.000 Wohnungen jährlich aus der Sozialbindung, während der Bedarf wächst. (NDR 2019a)

Um den Austausch zwischen Bund und Verbänden über bessere Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau und kostengünstiges Bauen zu fördern, wurde das »Bündnis bezahlbares Wohnen und Bauen« gegründet. (Lompscher 2017, S. 245)

Durch die Einführung der Mietpreisbremse 2015 und der Novellierung dieser in 2018, sollte eine Regulierung der Höhe von Neuvermietungsflächen durchgesetzt werden. Dieser Planscheitert in der Realität durch die für Wohnungsinteressent*innen unpraktikable Anwendung und die zahlreichen Geltungsausnahmen. Eine positive Wirkung, etwa durch die Preisschmäle-

rung bei Neuvermietungsflächen ist noch nicht zu beobachten. Die Mietpreisbremse ist gleichzeitig eines der wenigen Instrumente, die den Schutz von preisgünstigem Wohnungsbestand gewährleisten sollen.

Mit der Föderalismusreform ist auch die Einflussmöglichkeit der Kommunen auf die Wohnraumentwicklung gestiegen, die diese Verantwortung wahrnehmen müssen, um ihre Wohnbevölkerung angemessen mit Wohnraum versorgen zu können. Besonders die noch stark wachsenden Städte stehen im Blickfeld der Wohnungspolitik. Seit Anfang des Jahres 2019 wird über den Berliner Mietendeckel diskutiert. Er soll die Mietpreisentwicklung sowie die Umlagefähigkeit von Sanierung und Modernisierungen detailgenau regulieren, und würde einen Paradigmenwechsel auf dem Wohnungsmarkt der Großstadt bedeuten.

3.2 Hamburger Wohnungspolitik

Auch in Hamburg ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt bzw. die Knappheit von preisgünstigem Wohnraum deutlich zu spüren. Etwa 76 % der Hamburger*innen wohnen in Mietwohnungen. (Statistikamt-Nord 2019b) Schüler*innen des Gymnasiums Ohmoor haben in einer Auswertung der öffentlichen Wohnungsinserte auf Immowelt.de berechnet, dass die durchschnittlichen Neuvermietungsflächen bei ca. 13,24 €/m² Wohnfläche liegen. (Gymnasium Ohmoor 2019). Eine Studie der Böckler-Stiftung diagnostizierte Hamburg 2018 etwa 150.000 fehlende bezahlbare Wohnungen. Gemäß der Studie gab jeder fünfte Haushalt mehr als 40 % des Haushaltseinkommens für die Miete aus. (Hans-Böckler-Stiftung zit. n. Lebuhn et al. 2018)

3. Wohnungspolitische Ausgangslage

Damit liegen 20 % der Haushalte, die zur Miete wohnen, deutlich über der Ein-Drittel-Grenze für bezahlbaren Wohnraum. Daraus ergibt sich eine systematische Exklusion einkommensschwacher Haushalte auf dem Hamburger Wohnungsmarkt, während gleichzeitig der Bestand des öffentlich geförderten Wohnraums zurückgeht (Metzger et al. 2017, S.15).

Zum 01.01.2019 gab es in Hamburg 75.716 öffentlich geförderte Wohnungen im 1. und 2. Förderweg. In den nächsten fünf Jahren sollen 19.037 dieser Wohnungen, das entspricht 25,1 % aus der Sozialbindung auslaufen. Im Jahr 2011 waren es noch knapp 100.000 geförderte Wohnungen. (Statistikamt-Nord 2019) Gleichzeitig haben etwa 36 % der insgesamt 1,03 Mio. Hamburger Haushalte einen Anspruch auf eine Wohnung im 1. Förderweg (6,40 €/m²) und 50 % der Haushalte Anspruch auf eine Wohnung im 2. Förderweg (8,50 €/m²). (BSW 2018b) Dies entspricht einer Zahl von 309.000 Haushalten und damit einem Bedarfsüberhang von über 200.000 geförderten Wohnungen.

Zu Begründen ist dies durch die Wohnungspolitik der später 1990er und frühen 2000er Jahre. Ziel war es, Anreize für finanzkräftige Bewohner*innen, insbesondere Familien, für das Wohnen in der Stadt und gegen weitere Suburbanisierung zu schaffen. Auch die generelle neoliberale Ausrichtung der Wohnungspolitik verschärfte diese Tendenz (vgl. Metzger et al. 2017, S.15). Darüber hinaus galt die Annahme, der Hamburger Wohnungsmarkt sei „entspannt“ (vgl. ebd., S.15, zit. n. Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt 2013, S.42). Dies führte weiter zur Aufhebung und Deregulierung wohnungspolitischer Instrumente, wie den Sozialen Erhaltungsverordnungen aus den 1990er Jahren. Des

Weiteren wurden Wohnungsbaufördermittel gekürzt und eine meistgewinnbringende Liegenschaftspolitik geführt. (ebd., S.15) Zeitgleich ging die Aktivität im Wohnungsneubau stark zurück. (ebd., S. 15, zit. n. Menzel 2012) Die Hamburger*innen reagierten mit Demonstrationen, Besetzungen, wie der des Gängeviertels sowie stadtweiten Kampagnen. Mit dem Regierungswechsel in Hamburg 2011, in einem Wahlkampf, der sich stark mit den wohnungspolitischen Fragen auseinandersetzte, wurde ein Paradigmenwechsel angestoßen. (ebd., S. 15 f.)

Um dem steigenden Bedarf für bezahlbarem Wohnraum nachzukommen, wurden der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ geschlossen und das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“, mit Beteiligten aus der Verwaltung und Wohnungswirtschaft, gegründet. Ziel ist es in Hamburg die Voraussetzungen für jährlich 10.000 Genehmigungen für neue Wohnungen zu schaffen und damit das Neubauvolumen erheblich zu steigern. Dabei sollen 30 %, d.h. 3.000 Wohnungen, im öffentlich förderbaren Bereich liegen. Darüber hinaus hat sich das städtische Wohnungsbauunternehmen SAGA verpflichtet, 2.000 neue Wohnungen jährlich zu bauen. Hierfür sollen Baugenehmigungen nach spätestens sechs Monaten erteilt werden. Gemäß des sogenannten „Hamburger Drittmix“ müssen ein Drittel geförderter Wohnungen im Neubau berücksichtigt werden. Auch die Modernisierung von bestehendem Wohnraum wird gefördert. Im Neubau soll der Einfluss der Stadt auf die Herstellung von Wohnraum im bezahlbaren Segment durch die konzeptbasierten Grundstücksverkäufe geregelt werden. Dadurch konnten im Jahr 2018 insgesamt 10.674 Wohnungen fertiggestellt werden. Eine Zahl, die zuletzt 1977 erreicht wurde.

(vgl. BSW 2019, 2) Hamburg steht damit an erster Stelle im Wohnungsneubau in den sieben deutschen Städten mit über 600.000 Einwohner*innen (NDR 2019b). Seit 2014 wurden darüber hinaus jährlich 2.000 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung fertiggestellt. (vgl. BSW 2019b) Aktuell wird die Basis für eine Erhöhung der Mindestbindung geförderten Wohnraums von 15 auf 20 Jahre geschaffen.

Die Bilanz für den Wohnungsneubau in Hamburg ist erfolgreich. Doch was passiert neben dem Neubau von jährlich 10.000 Wohnungen mit dem Wohnungsbestand? Besonders in den Gegenden, in denen Neubau nur sehr eingeschränkt möglich ist und gewachsene Strukturen stark ausgeprägt sind? Eine Auseinandersetzung mit dem Wohnungsbestand, ist nicht ausschließlich für eine soziale und gerechte Stadtentwicklung notwendig. Die Berücksichtigung des Wohnungsbestandes und ein Handeln in diesem Bereich sind auch für die Einhaltung der übergeordneten Zielsetzung der Bundesregierung zum Flächenverbrauch von nicht mehr als 30 ha am Tag bis 2030 unerlässlich. Grundstücke für den Neubau von bezahlbarem Wohnraum sind in Hamburg im innerstädtischen Bereich nur begrenzt verfügbar, weshalb bereits auf Freiflächen in Stadtrandlage zurückgegriffen wird.

Wohnungspolitik im Bestand bedeutet, im Hinblick auf steigende Mietpreise in der gesamten Stadt, Mietenpolitik. „Darüber hinaus wurden Initiativen zu Änderungen bei Gesetzen und Verordnungen auf Landes- und Bundesebene zur Verbesserung des Mieterschutzes auf den Weg gebracht. Diese und weitere werden laufend auf Ihre Wirksamkeit geprüft.“, heißt es dazu auf der Seite der Stadt Hamburg.

(vgl. BSW 2019b) Es ist nicht deutlich, welche Instrumente damit gemeint sind, denn ein Programm, das ähnlich kommuniziert wird, wie das Wohnungs(neu)bauprogramm der Stadt gibt es nicht, daher werden einzelne Aspekte zur Regulierung von Mietpreiserhöhungen aufgezeigt.

Zu nennen ist die Mietpreisbegrenzungsverordnung nach § 556d BGB vom 22.06.2015. Diese beinhaltet die Kappungsgrenzenverordnung, den Schutz vor Kündigungen nach Wohnungsumwandlung (Kündigungsschutzfristverordnung) sowie der Schutz des Wohnraums vor Zweckentfremdung (Zweckentfremdungsverbot). Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen innerhalb von drei Jahren nach § 558 Abs. 3 BGB wurde in Folge dessen im gesamten Stadtgebiet von 20 % auf 15 % reduziert und bis 2023 erneut verlängert. (BSW 2018c) Zu den Instrumenten zählt weiter die Mietpreisbremse des Bundes und der Stadt Hamburg, die zuletzt 2018 neu erlassen wurde. In der Begründung zur Verordnung der Hamburger Mietpreisbremse 2018 heißt es: „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die zuständige Fachbehörde hat festgestellt, dass eine solche Gefährdungslage in ganz Hamburg besteht.“

Trotz der Überarbeitung der Mietpreisbremse zeigen der Hamburger Mietenpiegel 2019 und Erhebungen des Mietervereins zu Hamburg von 2019, dass eine Mietentwicklung weiterhin stattgefunden hat. Aktuell liegen die Neuvertragsmieten in Hamburg mit 13,24 €/m² etwa 57 % über

dem im Hamburger Mietenspiegel 2017 festgestellten 8,66 €/m². (Mieterverein zu Hamburg u. Gymnasium Ohmoor 2019)

3.3 Exkurs: Gentrifizierung

Um die Diskussion in Ihrer Gänze zu betrachten, muss die Rolle der Gentrifizierung berücksichtigt werden.

Susanne Frank stellt 2016 in ihrem Beitrag „Gentrifizierung und die neue Mittelschicht: Drei Phasen eines wechselhaften Verhältnisses“ zur Konferenz »Wohnen für alle?! Wissenschaftliche Perspektiven auf Architektur, Planung und Politik«, den Zusammenhang von Gentrifizierung innerstädtischer Quartiere, mit der Bildung der sogenannten neuen Mittelschicht dar. Ferner diskutiert sie den sozioökonomischen und soziokulturellen Wandel in den innerstädtischen Quartieren durch die Konzentration der sogenannten neuen Mittelschicht in all ihren Facetten und Milieus in drei Phasen, auf die im Weiteren Bezug genommen wird.

In der ersten Phase, des als Gentrifizierung bezeichneten Prozesses, laut Frank einzuordnen in den 1970er Jahren, findet zunächst ein Zuzug junger Menschen in teilweise leerstehende, unsanierte, innerstädtische Quartiere statt. Grund hierfür sind die günstigen Mieten, die soziale und kulturelle Vielfalt und die Mitgestaltungsmöglichkeit des Raumes. Dieser erste Prozess steht im Kontext der 1970er und 1980er Jahre auch im Zusammenhang der emanzipatorischen Bewegungen sozialer Milieus und der Abwendung vom suburbanen Leben. Die Entstehung „neuer“ Nachbarschaften wird als Chance gesehen, die Lebensqualität aller zu verbessern. Die Aufwertung wird als Poten-

zial gesehen. Die Entfremdung vom Ursprungszustand wird in diesem Moment nicht als Problem diskutiert. (Frank 2017, S. 90) Das Image des Quartiers wandelt sich durch die nachbarschaftliche Aufwertung und wird vom unattraktiven Ort zum Szeneviertel mit Außenwirkung. (Difu 2011)

Die zweite Phase beginnt nach Frank mit der Neoliberalisierung der Stadtplanung- und Wohnungsbaupolitik ab den 1980er Jahren. Die Internationalisierung von Markt und Wettbewerb wird als Instrumente zur Steuerung gesellschaftlicher Prozesse verwendet. Die Stadt- und Quartiersentwicklung gewinnen gleichzeitig neue Bedeutung. Hinzu kommt die Vielzahl staatlicher Erneuerungs- und Sanierungsvorhaben in innerstädtischen Quartieren, mit deren Attraktivität auch die Mietpreise steigen. (Schönig 2017, S.16) Als Hamburger Beispiel ist das Rahmenprogramm für Integrierte Stadtentwicklung (RISE) zu nennen, das unter anderem in den Stadtteilen St. Pauli und Sternschanze eingesetzt wurde. Hintergrund ist der Wettbewerb der Städte um die sogenannte upper middle class. Teil dieser Mittelschicht sind gutsituierte, junge Familien, für die die Innenstädte als attraktiver Wohnraum angeboten werden sollen (Frank 2013). Gentrifizierung durch Neubau und „urbanes Familienwohnen“ wird in diesem Zusammenhang Ausdruck sozialer Exklusion statt Inklusion wie in der vorherigen Phase. (vgl. Frank 2017, S. 93)

Die Gentrifizierung wirkt sich auf dem Wohnungsmarkt zunächst durch den Anstieg von Mietpreisen im (gesamten) Viertel aus. Das Angebot für die unterschiedlichen Preissegmente wird dabei immer geringer. Besonders die Mieten im unteren und mittleren Preissegment sind von

diesem Wandel betroffen, was zur Verdrängung der alteingesessenen, geringverdienenden Wohnbevölkerung führt. (vgl. Difu 2016)

Der Wohnort ist Ausdruck der Identität und sozialen Zusammengehörigkeit. „Die großzügige Innenstadtwohnung hat die Villa am Stadtrand abgelöst. (...) Das Wohnen in gentrifizierten Nachbarschaften wird so zu einer Art Erkennungs- und Zugehörigkeitszeichen.“ (Frank 2017, S. 93)

Die neue Bewohnerschaft bringt neue Ansprüche an die Infrastruktur mit, die oft im Konflikt mit der bestehenden Struktur von Versorgungsangeboten und Dienstleistungsunternehmen stehen. Das demonstrative Konsumverhalten, in Bezug auf Wohnraum und Freizeit, der Neuen steht im Fokus der Lebensgestaltung und überträgt sich auf die Gestaltung des Stadtraumes. Statt einer Eckkneipe wird aufgrund zunehmender Rentabilität eine Coffee Shop-Filiale eingerichtet, ein inhabergeführtes Geschäft muss sich gegen eine weitere finanzkräftige Kette durchsetzen. Auch die Nutzungsmöglichkeit des öffentlichen Raums und die Verlagerung von Konsum(zwang) in diesen, kann zu weiteren Konflikten der Altbewohnerschaft und den Neubewohner*innen führen. Selbst soziale und kulturelle Einrichtungen müssen sich gegen den „Flächenrun“ behaupten. (vgl. Difu 2016)

Die Bewertung und Wahrnehmung von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen, hat sich gesellschaftlich verändert. Die Thematik ist stark politisch aufgeladen, da die subjektive Betroffenheit gewachsen ist. Gentrifizierung ist ein Begriff geworden, der ein Gefühl beschreibt, dass über das Steigen von Mietpreisen hinausgeht. Durch die veränderte Dynamik

im Lebensraum wird Verunsicherung hervorgerufen, die auch die Bewohner*innen im mittleren Preissegment betrifft. Wenn Wohnen in zentraler Lage, die Wahrnehmung der Infrastrukturangebote und die Mitgestaltung von Stadträumen nur noch für finanzkräftige Stadtbewohner*innen möglich ist, findet eine sichtbare sozialräumliche Polarisierung statt. (Frank 2017, S. 95) Die soziale Dimension der Debatte hat eine Vielfalt an Protestbewegungen hervorgerufen. Ihr „kleinster gemeinsamer Nenner ist die Forderung nach »einem allgemeinen Anspruch auf Nichtausschluss von städtischen Ressourcen und Dienstleistungen«, verbunden mit »Visionen für eine andere, emanzipative und gerechte Stadtentwicklung«“. (ebd. zit. n. Holm 2011, S. 96) Gentrifizierung kann weithin als „politischer Kampfbegriff“ zur „Mobilisierung gegen innerstädtische Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse“ verstanden werden. (ebd. zit. n. Twickel 2010, S. 8) Dies zeigt sich in Aktionen wie dem „Kampf“ um die Esso-Häuser auf St.Pauli, dem Prosten um das Pauli-Haus und den jährlichen, städteübergreifenden Mietenmoves. Die Mobilisierung gegen Gentrifizierung ist neben der Kritik an einzelnen Vorhaben, eine Forderung nach solidarischen, gerechten Städten, die dem sozialen Ausschluss neoliberaler, konsumorientierter Stadtentwicklung entgegenstehen.

Die Dimension von Gentrifizierung ist im Rahmen dieser Arbeit nicht abbildbar, weshalb auf vertiefende studentische Arbeiten zu diesem Thema verwiesen wird:

- Üblacker, J. (2015): Projektbericht Entwicklung der Gentrification-Forschung in Deutschland 1980 bis 2014

- Heil, V. (2013): Stadterneuerung durch Gentrifizierung – Identifikation und Steuerungsmöglichkeiten. Das Beispiel Mannheim-Jungbusch

In den vergangenen Jahren haben Städte versucht, auf die Konsequenzen von Aufwertungsprozessen, im Zusammenhang mit sozialer Verdrängung, einzuwirken. Eine weitere Antwort auf den zunehmenden Wohnungsdruck von innerstädtischen Quartieren, stellt die Ernennung von Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung dar, die in Hamburg seit den 2010er Jahren verstärkt angewandt wird.

4 SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNG

Um das bezirkliche Vorkaufsrecht zu verstehen, ist eine Einordnung in den baurechtlichen Kontext der sozialen Erhaltungsverordnung als Maßnahme zum Schutz der bestehenden Wohnbevölkerung notwendig. Es wird insbesondere Bezug auf die Hamburger Praxis genommen, da diese Untersuchungsgegenstand ist.

4.1 Das Instrument

Mit der Erhaltungssatzung §172 BauGB Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten, zuletzt erneuert 2017 im Rahmen des Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, kann eine Gemeinde (nach Abs. 1 Satz 1 Nr.2) in einem Bebauungsplan oder sonstige Satzungen Gebiete zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bezeichnen. (BauGB 2017) Im städtebaurechtlichen Rahmen entstehen so die Gebiete mit Sozialer Erhaltungsverordnung (SozErhVO), auch genannt Milieuschutzgebiete. Diese sollen die Verdrängung der Wohnbevölkerung und damit nachteilige städtebauliche Auswirkungen verhindern. (vgl. BSW 2019a) Die Soziale Erhaltungsverordnung bietet die Möglichkeit, bauliche Maßnahmen hinsichtlich ihrer aufwertenden, verdrängenden Wirkung auf den Mietwohnungsbestand zu bewerten und zu regulieren.

Innerhalb dieser Gebiete erfolgt ferner eine zusätzliche Prüfung von Maßnahmen im baulichen Bestand darüber, ob sie die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährden. Mit Hilfe dieser Vorgabe, soll die Schutzwirkung der Sozialen Erhaltungsverordnung entfaltet werden.

Dazu zählen im Detail die nach §172 Abs. 1 BauGB und §24 BauGB folgenden, zu prüfenden Aspekte:

1. Abbrüche, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen

Diese bedürfen einer Genehmigung. Auch solche Maßnahmen, die nach der Hamburger Bauordnung (HBauO) keine Genehmigungen benötigen. Die Regelung gilt für bestehende Wohngebäude, unabhängig davon, ob diese leer stehen, oder bewohnt sind.

Für bauliche Änderungen ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Genehmigung im Sinne der Sozialen Erhaltungsverordnung erteilt werden kann. Bauliche Änderungen sind grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn diese das Objekt an den bauordnungsrechtlichen Mindeststandard bzw. an einen zeitgemäßen Standard anpassen. Dazu zählt auch die Umsetzung der Mindestanforderung der Energiesparverordnung (EnEV) etwa für Instandsetzung der Wärmeversorgung. Hinweise für eine geplante Aufwertung und damit potenziellen Mietsteigerungen, wie etwa Planungen zur Änderung der Wohnungsgröße und -zuschnitte sowie Luxusmodernisierungen durch die Verwendung besonders hochwertiger Materialien oder Durchführung nicht zwingend notwendiger Renovierungen. Ein Abbruch wird dann genehmigt, wenn die Instandsetzung der Wohnimmobilie wirtschaftlich unzumutbar ist bzw. gleichwertiger, günstiger Wohnraum als Ersatz geschaffen wird.

2. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

In den Hamburger Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung gilt auch die Umwandlungsverordnung nach §172 Abs. 1 Satz 4 BauGB. Das Vorhaben Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln stellt

eine direkte Gefährdung und Voraussetzung zur Verdrängung der Mieter*innen dar. Daher sind geplante Umwandlungen in den Gebieten genehmigungspflichtig.

Grundsätzlich ist eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen innerhalb der Gebiete möglich, sofern sich der/die Eigentümer*in gemäß §172 Abs. 4 Satz 3 Nr.6 BauGB verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung des Wohneigentums, Wohnungen lediglich an die Bestandsmieter*innen zu veräußern. Darüber hinaus ist eine Umwandlungsgenehmigung zu erteilen, sofern die Objekte zur Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden sollen. Auch für ein Gebäude, das zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht zu Wohnzwecken genutzt wird, muss eine Genehmigung erteilt werden. (§ 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB)

3. Grundstücksverkäufe, Vorkaufsrecht

Die Gemeinde hat in den Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung ein Vorkaufsrecht nach §24 BauGB auf Grundstückskaufverträge. Es wird im Verkaufsfall geprüft, ob dieses Recht im Sinne der Erhaltungsziele im Einzelfall ausgeübt werden soll. Käufer*innen können die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn diese sich bereit erklären, die Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung einzuhalten.

Diese Prüfung greift bisher nur für Wohngebäude im Baubestand und nicht für Neubauten oder ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke. (vgl. BSW 2019a)

4.2 Die Soziale Erhaltungsverordnung in Hamburg

Im Hamburger Stadtgebiet sind insgesamt zwölf Gebiete mit der Sozialen Erhaltungsverordnung belegt. Die Gebiete verteilen sich vorwiegend auf die innenstadtnahe und westlich der Innenstadt gelegene Bereiche in den Bezirken Hamburg-Mitte, Eimsbüttel und Altona, die gemäß der Definition der Stadt Hamburg unter Aufwertungs- und Verdrängungsdruck stehen und grenzen fast vollständig unmittelbar aneinander. Ziel ist es günstigen Wohnraum für Bewohner*innen mit niedrigem Einkommen zu erhalten und Verdrängung frühzeitig entgegen zu wirken. (BSW 2018d) Die erste Erhaltungsverordnung in der südlichen Neustadt im Bezirk Hamburg-Mitte trat 1995 in Kraft. 2012, mit dem kurz vorangegangenen Regierungswechsel des Hamburger Senats, wurden zwei weitere Erhaltungsverordnungen in Hamburg-Mitte erlassen. Es folgten die Bereiche in den Bezirken Altona und Eimsbüttel. Die neueste Erhaltungsverordnung ist 2019 im Gebiet Altona-Nord in Kraft getreten, sodass nunmehr ca. 211.550 Stadtbewohner*innen unter diesem Schutz stehen. Laut Angaben der Stadt Hamburg aus dem Juni 2019 sind weitere Verordnungen in Vorbereitung. Eine öffentliche Bekanntmachung erfolgte bereits für das Gebiet Eilbek, als damit erstes Soziales Erhaltungsgebiet im Bezirk Wandsbek, sowie das Sammelgebiet Barmbek-Nord/Barmbek-Süd/Jarrestadt, als erstes dieser Art im Bezirk Hamburg-Nord. (BSW 2019a)

Aufschluss über die Auswahl und Abgrenzung der Sozialen Erhaltungsgebiete geben die jeweiligen Begründungstexte zum Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung. Zunächst ist die erhöhte Nachfrage

4. Soziale Erhaltungsverordnung

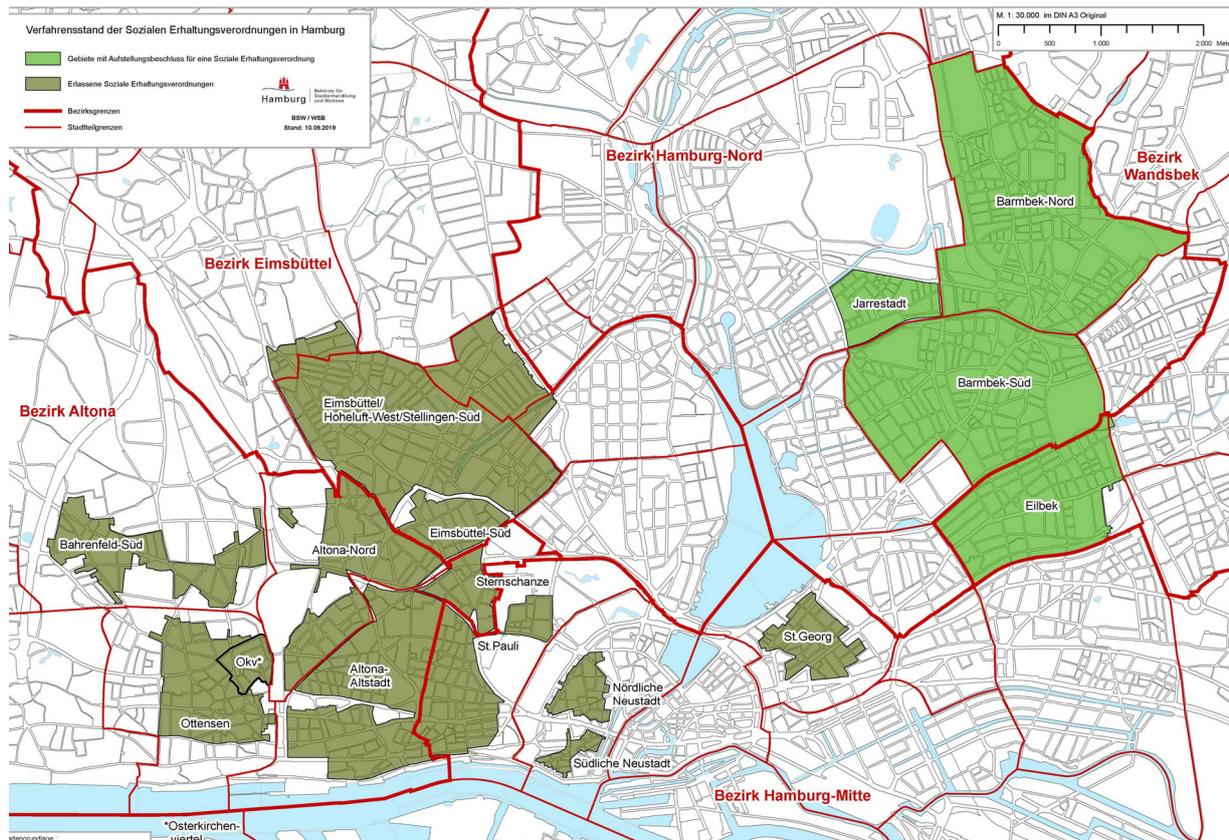


Abb. 2 Verfahrensstand der Sozialen Erhaltungsverordnungen in Hamburg, 09/2019

der in der Regel innenstadtnahen Gebiete als Wohnstandorte zu nennen, die so auf dem ohnehin nachgefragten Hamburger Wohnungsmarkt unter besonderem Druck stehen. Auch die ortprägende Nutzungsmischung und beispielsweise gastronomische Vielfalt erhöhen die Attraktivität des Standortes. Hinzu kommt ein hoher Bestand an gründerzeitlichen Altbauten, die als besonders ästhetisch empfunden werden und in Hamburg stark nachgefragt sind. Das Sanierungspotenzial von Gebieten kann ebenfalls als Indiz für bevorstehende Investitionen und damit zu vermutende signifikant steigende Mieten gesehen werden. Ein teilweise geringer Anteil des Wohneigentums, der Potential für weitere Umwandlungen aufzeigt bzw. eine zunehmende Zahl von Umwandlungen geben weitere Hinweise der sukzessiven Aufwertung. Darüber hinaus gibt der Bestand an preisgebundenem

Wohnraum und dessen Bindungsfristen weiteren Aufschluss. Eine Besonderheit mancher Gebiete bildet zudem die Erlassung nach Auslaufen städtischer Sanierungsprogramme als Regulierungsinstrument. (vgl. Bezirk Hamburg-Mitte 2011, S. 16 f.; Bezirk Altona 2013, S. 16)

Verfahren

In Vorbereitung zum Verfahren einer Sozialen Erhaltungsverordnung wird durch die zuständigen Bezirksämter und die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen untersucht, in welchem Umfang eine Aufwertungs- und Verdrängungsgefährdung innerhalb der betrachteten Gebiete vorliegt. Es erfolgt eine sogenannte Plausibilitätsprüfung. Hinweise geben Modernisierung- und Umbaumöglichkeiten des Immobilienbestandes, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und die Planung und Umsetzung von spekulativen

Baumaßnahmen. Unterstützt wird diese Recherche durch ein sogenanntes Städtebauliches Monitoring, das Aufschluss über Daten zum sozialen Profil (genauer: Altersstruktur des Quartiers, Haushaltstruktur, Empfänger*innen von Transferleistungen) zum städtebaulichen Profil (Gebäudesubstanz und -alter, Anzahl der Wohnungstypologien) und zur Entwicklung des Wohnungsmarktes (Kauf- und Mietpreise, Anteil der geförderten Wohnungen mit Auslauf der Bindungsfrist) gibt. Durch das städtebauliche Monitoring soll die Plausibilitätsprüfung unterstützt und vereinheitlicht werden. (Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 2017, S. 5)

Sofern sich anhand der vorliegenden Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung bestätigen lässt, dass eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung durch Aufwertung zu vermuten ist, stellt der Hamburger Senat einen Aufstellungsbeschluss inklusive Beauftragung eines Gutachtens mit Repräsentativerhebung zur Klärung der Anwendungsvoraussetzungen. Bereits zu diesem Zeitpunkt sind die baulichen Maßnahmen bzw. die Umwandlung in Wohneigentum im Bereich der zu prüfenden Gebiete nach §172 Abs. 1 BauGB genehmigungspflichtig. Auch Änderungsvorhaben in der Eigentümer*innenzusammensetzung sind anzeigepflichtig gegenüber dem zuständigen Bezirk. Wenn bekannt ist, dass die Umwandlung stattfindet, kann der Bezirk die vorher eingereichten Vorhaben zurückstellen, bis der Gebietsstatus geklärt ist. Bei einer Bestätigung der Notwendigkeit einer Sozialen Erhaltungsverordnung, durch das vom Senat beauftragte Gutachten, kann das Bezirksamt diese erlassen. (vgl. BSW 2019a)

Die Soziale Erhaltungsverordnung wird

in Hamburg stets in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung erlassen, um die Schutzwirkung auf den Wohnungsbestand zu erhöhen.

„Soziale Erhaltungsverordnungen haben sich in Kombination mit der Umwandlungsverordnung bewährt und erheblich dazu beigetragen, Luxusmodernisierungen und Umwandlungsprozesse zu beschränken bzw. gänzlich zu unterbinden. Auf nachteilige Änderungen der Sozialstruktur kann die Verwaltung einwirken ohne nachhaltige Gebietsentwicklungen zu blockieren.“ – BSW, 2014

4.3 Das bezirkliche Vorkaufsrecht

Insgesamt finden sich einige Ausnahmetatbestände des §172 BauGB, die dazu führen, dass trotz der Sozialen Erhaltungsverordnung Verdrängung stattfinden kann. Auch die Herstellung des zeitgemäßen Zustands kann (Bestands-)Mieten erhöhen, z.B. dann, wenn energetische Sanierungen oder anderweitig umfangreiche Sanierungen durchgeführt werden. So steht auch die Energieeinsparverordnung der Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum teilweise entgegen. (vgl. 4.1, S.21) Die energetische Sanierung ist wie viele andere Modernisierungsmaßnahmen umlagefähig und wird nicht in die Berechnung der Mietpreisbremse einbezogen.

Teil der Sozialen Erhaltungsverordnung ist die genannte Möglichkeit das bezirkliche Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB anzuwenden. Das bezirkliche Vorkaufsrecht wird dann ausgeübt, wenn nach Prüfung eines Veräußerungsvorhabens im Sozialen Erhaltungsgebiet die begründete Vermutung besteht, dass die Zielsetzungen der Sozialen Erhaltungsverordnung nicht eingehalten werden bzw. eine spekulative

Absicht zu vermuten ist. Binnen einer Frist von zwei Monaten nach Vorlage eines Kaufvertrags im zuständigen Bezirksamt kann der Bezirk eine Empfehlung zur Ausübung des Vorkaufsrechts an den Hamburger Senat geben. Der/die Käufer*in kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, sofern diese*r eine vertragliche Verpflichtung zur Einhaltung der Vorgaben der Sozialen Erhaltungsverordnung, eine sogenannte Abwendungsvereinbarung, unterzeichnet. (BSW 2019a) Ist dies nicht der Fall, so wird im Einzelfall das Vorkaufsrecht im Interesse der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für den städtebaulichen Erhalt ausgeübt.

5 DAS VORKAUFRECHT IN HAMBURG

5.1 Ankaufsfälle in Hamburg

Wie in Teil 4 beschrieben, kann die Stadt Hamburg von ihrem bezirklichen Vorkaufsrecht Gebrauch machen, sofern die begründete Vermutung besteht, dass Kaufinteressenten vorhaben, sich entgegen der Zielsetzungen der Sozialen Erhaltungsverordnung zu verhalten.

Insgesamt wurde in Hamburg in sieben Fällen seit November 2018 und zuletzt im November 2019 von dem bezirklichen Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht. Die Ankaufsfälle im Hamburger Stadtgebiet werden in diesem Zusammenhang dargestellt. Dabei werden die fünf Fälle berücksichtigt, die zum Zeitpunkt der weiteren Bearbeitung bekannt waren.

Der erste Fall betrifft das Gebiet St. Pauli, wo im Herbst 2018 die Häuser Hein-Hoyer-Straße 18-22 mit insgesamt 32 Wohnungen angekauft wurden. (Lenz 2018)

Kurz darauf folgte eine gemeinsame Ankündigung für die Häuser Schulterblatt 11 mit 6 Wohnungen und Schanzenstraße 25 und 27 mit zusammen 17 Wohnungen. (Dey 2019)

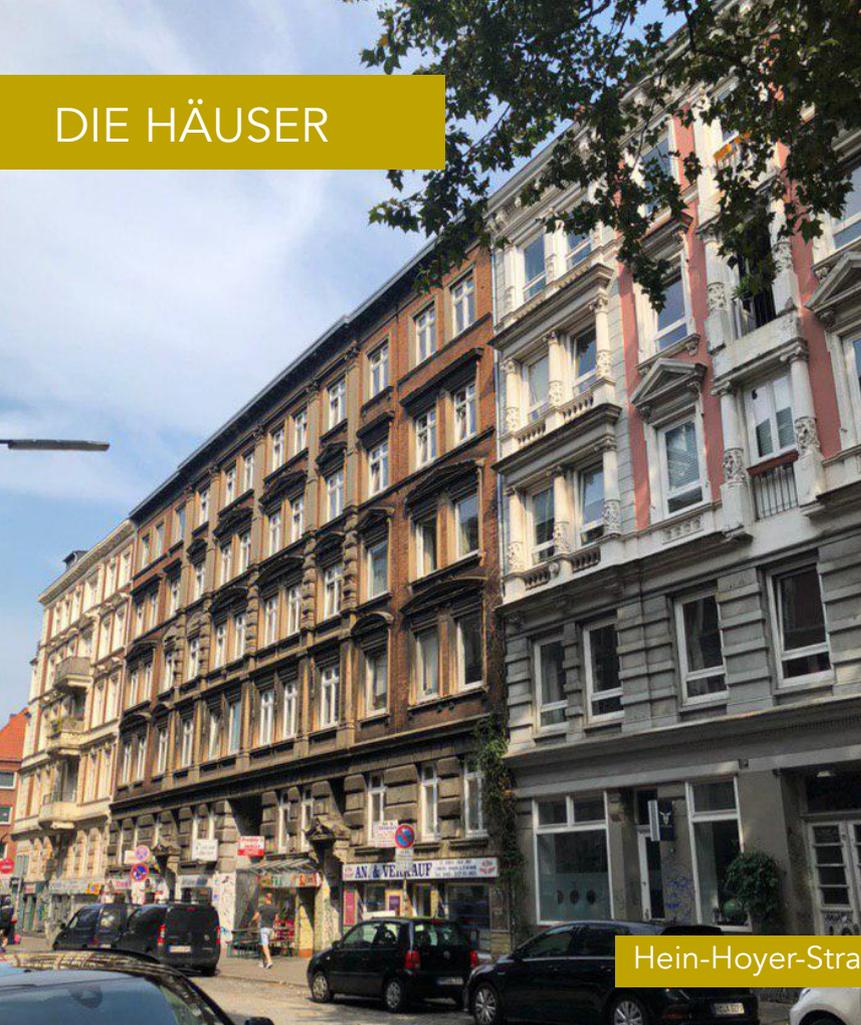
Auch für die Häuser Neuer Kamp 15 und 17 (zusammen 10 Wohnungen) in der Sternschanze hatte die Stadt die Ausübung ihres Vorkaufsrechts angekündigt.

Hinzu kommt ein weiteres Haus im Nernstweg 19, mit insgesamt 11 Wohnungen in Ottensen. (Eggers 2019)

Fall/Adresse	SozErhVO	In Kraft seit	Bezirk	Anzahl WE	Status	Presseberichte
Nernstweg 19	Ottensen	23. 03. 2016	Altona	11	angekauft	Februar 2019
Neuer Kamp 15+17	Sternschanze	23. 03. 2013	Altona	10	im Prozess	November 2018
Schulterblatt 11	Sternschanze	23. 03. 2013	Altona	6	angekauft	Februar 2019
Schanzenstraße 25+27	Sternschanze	23. 03. 2013	Altona	17	angekauft	Februar 2019
Hein-Hoyer-Straße 18-22	St. Pauli	15. 02. 2012	Mitte	32	angekauft	November 2018

76

DIE HÄUSER



Hein-Hoyer-Strasse 18-22



Neuer Kamp 15 und 17



Schulterblatt 11





Nernstweg 19



Schanzenstraße 25 und 27

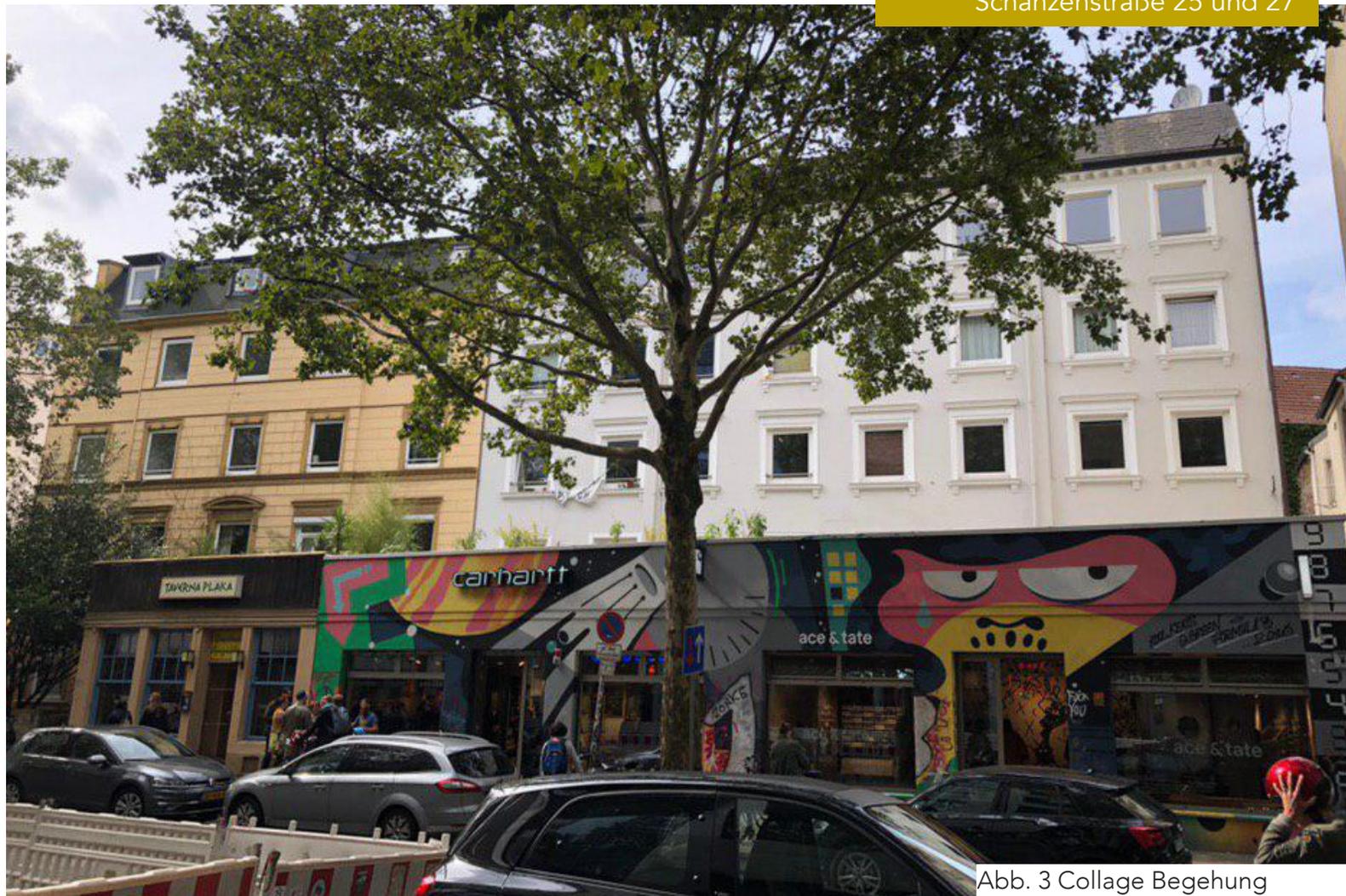


Abb. 3 Collage Begehung

5.2 Fallauswahl

Um den Ausübungsprozess des Vorkaufrechts näher untersuchen zu können, wurden zwei Fallbeispiele und ihr jeweiliger Ankaufsprozess betrachtet.

Für die Fallauswahl wurden zunächst Medienberichte zu den insgesamt fünf Ankaufsfällen, von November 2018 bis Oktober 2019, ausgewertet. Ein unklarer, nicht nachvollziehbarer Fall, Große Brunnenstraße 13 in Ottensen, wurde aufgrund der mangelhaften Berichterstattung, unter anderem der abweichenden Angabe zur Zahl der Wohneinheiten, von der weiteren Untersuchung ausgeschlossen.

Anschließend erfolgten eine erste Begehung in Form eines Derivé in den betreffenden Gebieten sowie eine teilsystematische Beobachtung. Dabei wurden insbesondere äußerliche Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Fälle notiert und fotografisch dokumentiert, um Annahmen zu möglichen Auswahlkriterien des Ankaufs durch die Stadt Hamburg treffen zu können. Bei allen Ankaufsfällen handelte es sich um gründerzeitliche Bebauung. Auffällig war die, für die zentrale Lage unübliche, Zahl leerer Klingelschilder einiger Häuser. Hinzu kam eine teilweise renovierungsbedürftige Erscheinung, in zwei Fällen jedoch auch eine scheinbar kürzlich erfolgte Renovierung. Ein Aufschluss über die vorherigen Besitzverhältnisse war durch die Begehung und weitere Recherche nicht möglich.

Da der Zugang zu Mieter*innen als lokale Expert*innen und damit der Zugang zu fallbezogenen Informationen für die Auswahl der untersuchten Beispiele maßgeblich war, erfolgte eine Ansprache von Bewohner*innen per Anschreiben an jede Wohneinheit. In diesem Schreiben wurde um Information und Austausch

zum Prozess des Ankaufs des Wohnhauses gebeten. (s. Anhang, S. 83) Von einer Befragung vor den einzelnen Häusern wurde aus Respekt vor den Mieter*innen und ihrer Privatsphäre abgesehen. Eine Ausnahme stellte der Fall Nernstweg 19 in Ottensen dar, bei dem versucht wurde Bewohner*innen auf einem Straßenfest für Interviews zu akquirieren. Dieser Versuch blieb aufgrund der mangelnden Anwesenheit von Bewohner*innen des betroffenen Hauses erfolglos. Von insgesamt 76 gezählten Wohneinheiten gab es eine Rückmeldung auf die schriftliche Anfrage von fünf Haushalten, aus zwei Ankaufsfällen, davon zwei Einpersonenhaushalten und zwei Wohngemeinschaften. Die Fälle, in denen eine Rückmeldung erfolgte, sind die Fälle Schanzenstraße 27 und Neuer Kamp 17. Mit den vier Haushalten, die sich telefonisch zurückmeldeten erfolgte die Vereinbarung von zeitnahen Interviews.

Entscheidend für die Fallauswahl war neben der Zugänglichkeit von Mieter*inneninterviews die Bearbeitbarkeit im Rahmen der Bachelor-Thesis. Die zwei Fälle liegen innerhalb eines Bezirks, innerhalb eines Gebiets mit Sozialer Erhaltungsverordnung, was die gleichen Zuständigkeiten für weitere Interviews (im Bezirksamt) vermuten ließ. Bei zwei Fällen in einem Gebiet lassen sich möglicherweise auch gezielt Vergleiche des Prozesses herstellen. Beide Häuser befinden sich in einem teilweise sanierungsbedürftigen Zustand. Im Verlauf der ersten Mieter*inneninterviews wurde darüber hinaus bekannt, dass sich die Häuser in einem unterschiedlichen Status des Ankaufs (verkauft und noch im Prozess) befinden, sowie zwei unterschiedliche Arten von Vorbesitzern (Investoren und privater Vermieter) gegeben sind, was die Auswahl zusätzlich bestätigte.



5.3 Fallprofile

Beide Fälle liegen im Sozialen Erhaltungsgebiet Sternschanze. Um die Fälle zu verstehen ist es notwendig, die Entwicklung im Stadtteil zu analysieren. Über statistische Daten erfolgte eine Einordnung des betroffenen Gebiets. Der Begründungstext zur Erlassung der Sozialen Erhaltungsverordnung von 2012 wird ergänzend herangezogen.

Die Sternschanze liegt am östlichen Rand des Bezirks Altona in Innenstadtnähe. Die Sternschanze ist mit einer Fläche von 0,6 km² der kleinste Hamburger Stadtteil, weist jedoch eine sehr hohe Bevölkerungsdichte von 14.760 Personen pro km² auf. Der Hamburger Durchschnitt liegt bei 2.505 Personen/km². Seit 2008 ist die Sternschanze, die ihren Namen von den ehemaligen Befestigungsanlagen der Stadt Hamburg trägt, ein eigener Stadtteil, der aus Gebieten der Bezirke Mitte, Eimsbüttel und Altona zusammengesetzt wurde. Das Viertel wird durch den S- und U-Bahnhof Sternschanze und die U-Bahnhöfe Schlump und Feldstraße, sowie durch zahlreiche Buslinien sehr gut an den ÖPNV angebunden. Das Gebiet wird nördlich durch die Altonaer Straße, östlich durch den Schanzenpark, südlich durch die Sternstraße und westlich durch die Stresemannstraße begrenzt

Es handelt sich mit einem Durchschnittsalter von 38,6 Jahren, im Vergleich zum Hamburger Wert von ca. 42 Jahren, um einen eher jungen Stadtteil. Auch der Altenquotient liegt mit 14,2 deutlich unter dem Hamburger Wert von 28,44. Die Zahl der Leistungsempfänger*innen nach SGB II und der unter 15-Jährigen in Mindestsicherung liegt mit 10,5 % bzw. 20,2 % im städtischen Durchschnitt. Das Jah-

reseinkommen der Bewohner*innen liegt jedoch mit 31.125 leicht unter dem gesamtstädtischen Vergleichswert von 39.054. (Statistikamt Nord 2019a)

Zum Wohnungsbestand ist anzumerken, dass insgesamt 87,8 % der 499 Wohnungen in Wohngebäuden über drei oder mehr Zimmer verfügen. Diese Zahl liegt deutlich über dem Hamburger Durchschnitt von 32,5 % und ist durch den hohen Bestand an Altbausubstanz zu begründen. Durchschnittlich leben 1,6 Personen in den Haushalten der Sternschanze.

Der Stadtteil ist darüber hinaus durch seine linksalternative Geschichte und Erscheinung bekannt. Im Herzen des Stadtteils befindet sich unter anderem das seit 1989 besetzte Autonome-Zentrum Rote Flora. Lange Zeit war die Sternschanze Wohnort der Arbeiter*innen, der nahe gelegenen Schlachthöfe. In den 1970er Jahren zogen, aufgrund der Nähe zur Universität Hamburg, der relativ günstigen Mietpreise und der guten Verkehrsanbindung, zahlreiche Studierende in den Stadtteil. Die Sternschanze durchläuft seitdem den „typischen“ Prozess der Gentrifizierung, die viele innerstädtische Stadtteile erleben. (vgl. Kapitel 3.3, S. 17) Es entwickelte sich eine alternative Szene. In den 1980er Jahren zogen die Schlachtbetriebe weg und Stadtsanierungsprogramme im Umfeld Sternschanze begannen. Ziel war es unter anderem die Grünstrukturen und Soziale Infrastruktur zu stärken, Gebäude instanzusetzen und gleichzeitig preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Darüber hinaus sollte die gebietsspezifische Mischung aus Wohnen und Gewerbe erhalten werden. Die Sanierungsziele wurden erreicht und das Gebiet zu einem noch attraktiveren Wohn- und Arbeitsort. (BSU 2013, S. 14 ff.)

Gibt man „Sternschanze“ als Schlagwort für die Onlinerecherche ein, findet sich folgende Beschreibung auf Wikipedia, die die Außenwahrnehmung des Stadtteils beschreibt.:

„Die Sternschanze ist ein hippestes Viertel mit gemütlichen Restaurants, trendigen Cocktailbars und beliebten Musikclubs. Das von außen mit Graffiti versehene, ehemalige Theater Rote Flora, ein Symbol der linken Szene, verfügt über eine Konzertbühne, ein Café und Gemeinschaftsräume. Auf dem alten Schlachthofgelände findet der Flohmarkt Flohschanze statt; hier findet man eine bunte Mischung aus Möbeln, Kleidung und Schmuck. Im Schanzepark gibt es im Sommer ein beliebtes Open-Air-Kino, das Schanzekino.“

Im Spannungsfeld dieser Entwicklung wurden bereits zahlreiche wissenschaftliche Arbeiten geführt. Unter anderem zu der Frage, inwiefern sich das Infrastrukturangebot in der Sternschanze verändert hat und wie die Bewohner*innen ihren Alltag bewältigen und wie die soziale Qualität des Stadtteils gestärkt werden kann. (M1-Studienprojekt Sternschanze: Wohnort oder Partymeile? 2011)

2013 wurde, als Ergebnis der Repräsentativerhebung, die Soziale Erhaltungsverordnung Sternschanze in Kraft gesetzt. (BSU 2013, S. 18) In der Begründung zur Sozialen Erhaltungsverordnung Sternschanze wurden die folgenden Punkte abgewogen: Das Gebiet ist als Wohnstandort, innerhalb des ohnehin schon angespannten Nachfrageüberhangs des Hamburger Wohnungsmarkts, aufgrund seiner zentralen Lage und gebietspezifischen Struktur stark nachgefragt. Ein Großteil des Wohnungsbestandes befindet sich im gründerzeitlichen Altbausegment, das stadtweit große Nachfra-

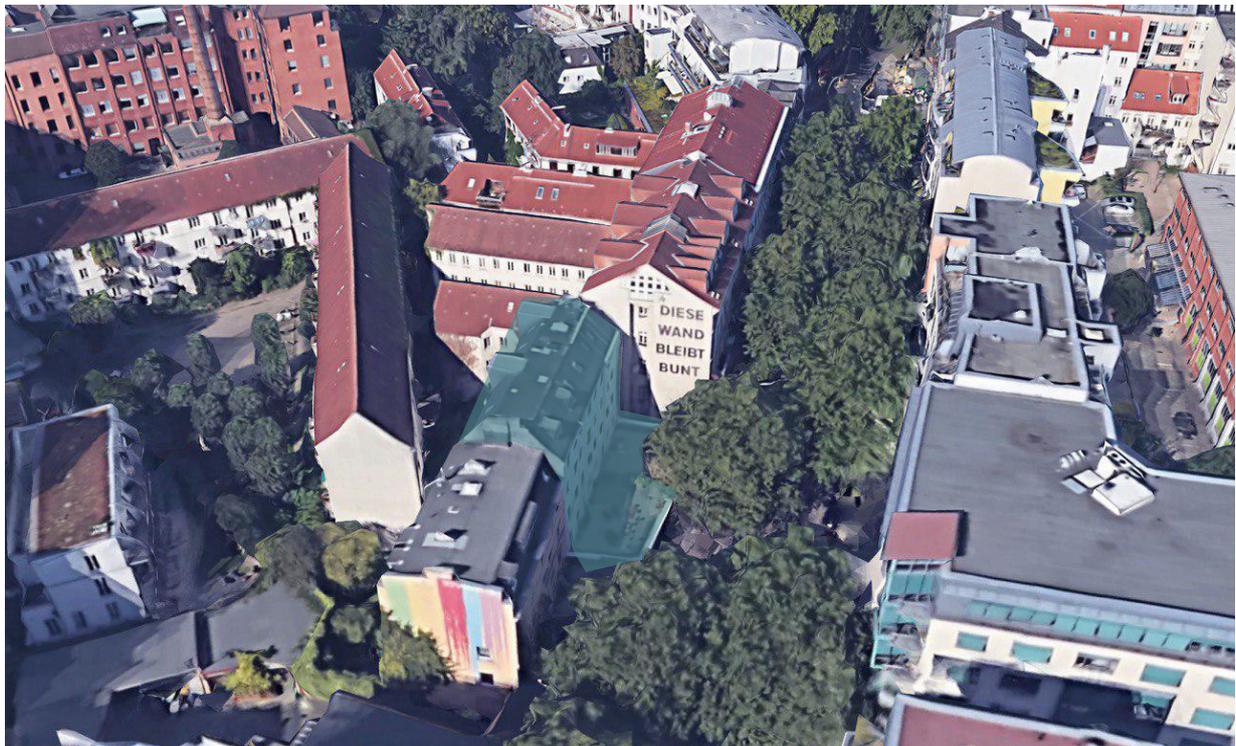
ge erfährt. (vgl. Bezirk Altona 2013, S.16) Zum Zeitpunkt der Erhebung lagen noch Dreiviertel der Bestandmieten im Bereich von 5-10 € pro m² Wohnfläche, was durch lange Belegung und die teilweise unsanierte Ausstattung der Wohnungen zu begründen ist. (ebd., S.11) Dies lässt, in Verbindung mit dem teilweise großen Spielraum für Sanierung und Modernisierung des Altbaubestandes vermuten, dass zukünftige Besitzer*innen dieses Aufwertungspotenzial ausschöpfen werden. Auch die Eigentumsquote von lediglich 16 % der Wohnungen lässt vermuten, dass noch weiteres Potenzial für zukünftige Umwandlungen gegeben ist. (ebd., S. 16) Eine Preissteigerung und verstärkte „meist nicht steuerbare“ Investitionen konnten bereits während der vorgeschalteten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen verzeichnet werden. (vgl. ebd., S. 10) Die Soziale Zusammensetzung wird, durch eine zu erwartende höhere Mietbelastung der Bewohner*innen in der Zukunft, als gefährdet angesehen. (ebd. S. 12) Hinzu kommt die verstärkte Gastronomisierung des Gebietes, deren Nebenwirkungen sich auf die Wohnqualität auswirken. Auch die Vielfalt im Gewerbe- und Dienstleistungssegment steht unter dem Nachfragedruck überlokaler Anbieter*innen. Des Weiteren wird durch das Auslaufen des Sanierungsprogrammes ein wichtiges städtebauliches und soziales Steuerungsinstrument verloren. Eine verstärkte Investition und „besonders rasante Veränderung mit nachteiligen Folgen auf die städtebauliche Struktur“ wird erwartet. (ebd., S. 16)

Es handelt sich bei der Sternschanze um das erste im Bezirk Altona festgesetzte Gebiet mit Sozialer Erhaltungsverordnung und auch das erste, in dem das bezirkliche Vorkaufsrecht ausgeübt wurde.

Schanzenstraße 27

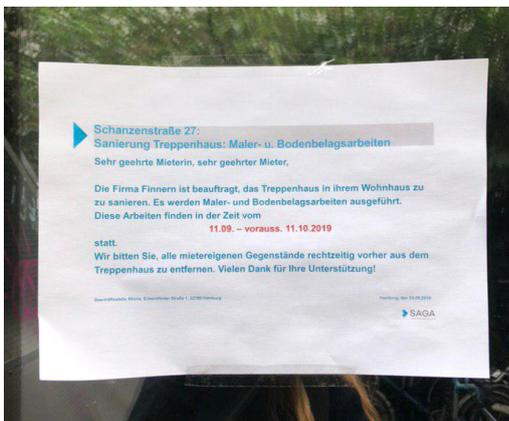
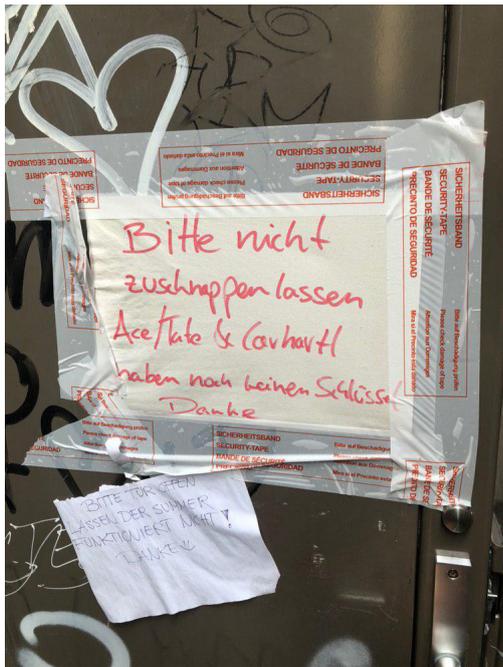
Bei dem Haus Schanzenstraße 27 handelt es sich um einen gründerzeitlichen Altbau von ca. 1910. Zu dem Haus gehört ein Vorbau mit zwei Gewerbeeinheiten. Bei einem Umbau vor fünf Jahren wurden die bestehenden Vorbauten abgerissen und neu errichtet. Der Eingang zu den Wohnungen wurde in den Hinterhof des Hauses verlegt. In insgesamt vier Obergeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss finden sich zehn Wohnungen. Das Haus hat, von der Straßenseite aus, eine sehr gepflegte, sanierte Erscheinung. Der Innenhof, in dem der Zugang zu allen Wohnungen liegt, ist etwas weniger hergerichtet und weist ein erhöhtes Vorkommen von Wandbemalungen, Tags und Plakatierung auf. Der innere Gebäudenzustand weist Potential zur Sanierung auf, das Treppenhaus befindet sich im dauerhaften Umbau.

Der Ankauf des Hauses durch die Stadt Hamburg wurde im Februar 2019 in Medienberichten kommuniziert (Füllner 2019). Es handelt sich um den ersten Ankaufsfall eines Wohnhauses im Bezirk Altona. Direkt angrenzend liegt das Haus 25, das gemeinsam mit der Hausnummer 27 angekauft wurde. Zuvor gehörten die Häuser der New Match Immobilien II B.V. & Co. KG.. Das Haus wurde nach dem städtischen Ankauf von der städtischen Wohnungsgesellschaft SAGA übernommen.



Straßenansicht Schanzenstraße 27

5. Das Vorkaufsrecht in Hamburg



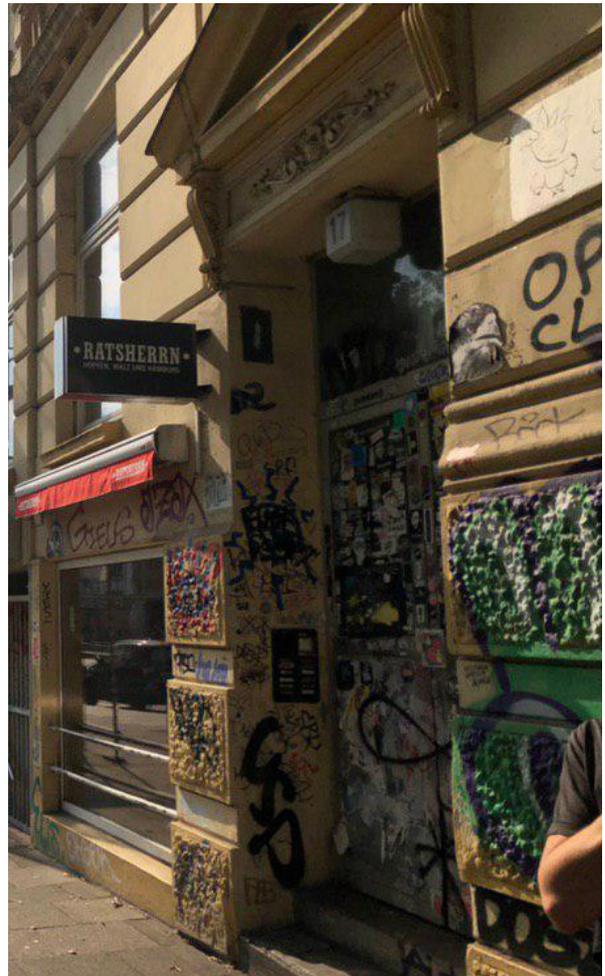
Hinterhof mit Hauseingang
und Spüllüftung (o.)

Treppenhaus und Ankündigung
der Sanierung (u.)

Neuer Kamp 17

Das Haus Neuer Kamp 17 befindet sich am südlichen Rand des Sozialen Erhaltungsgebietes Sternschanze. Es handelt sich ebenfalls um ein Gebäude in Altbausubstanz. Anders als in der Schanzenstraße 27 handelt es sich um ein reines Wohngebäude mit zwölf Wohnungen. Der bauliche Zustand ist von außen und innen als sanierungsbedürftig zu erkennen. Dieser Eindruck kommt durch eine lange nicht mehr gepflegte Fassade, einer alten Klingelanlage und den veralteten Zustand der Zähleranlagen im Treppenhaus zustande.

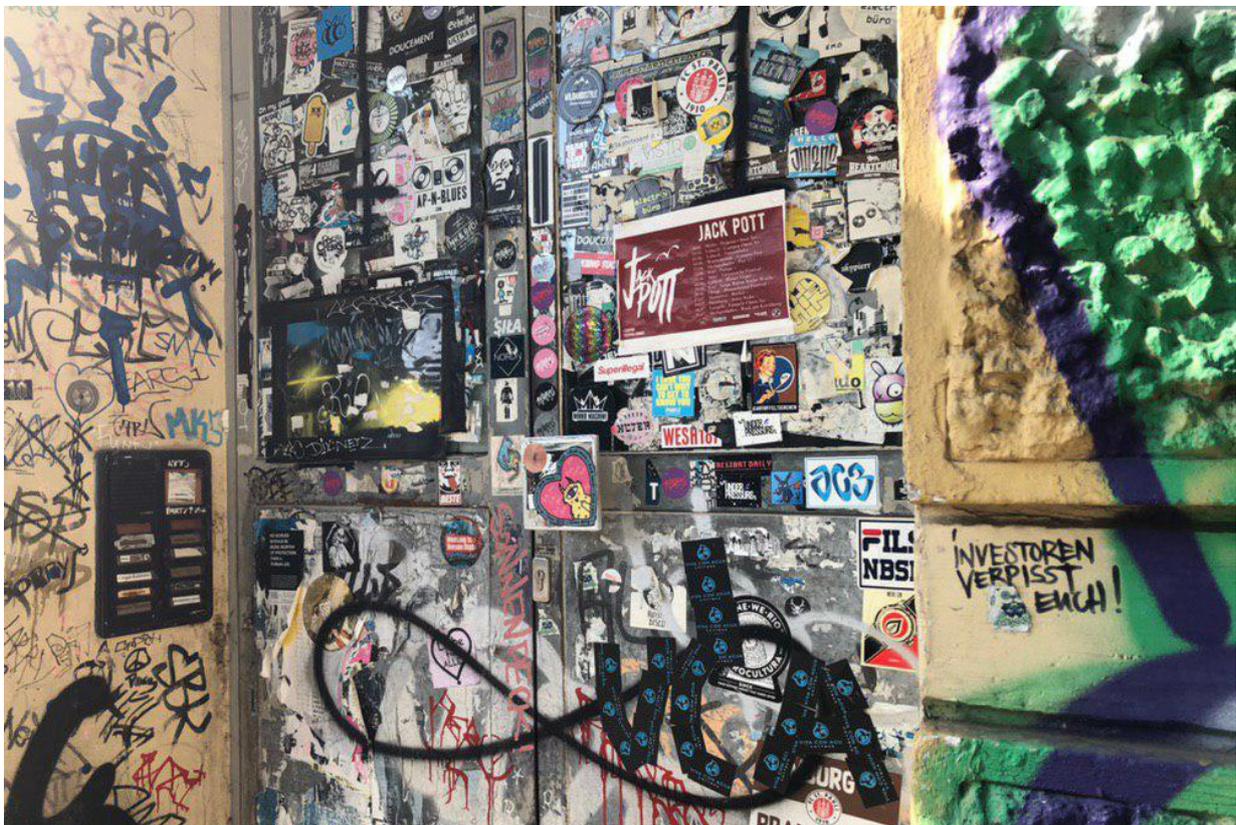
Das Haus gehört mit der Hausnummer 15 zusammen, die sich im Innenhof befindet und nicht (mehr) als Wohngebäude genutzt wird. Beide Objekte befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt im Ankaufsprozess. Die Ausübung des Vorkaufsrechts wurde im Mai 2019 in der Presse kommuniziert (Eggers 2019). Das Haus befindet sich noch im Besitz eines privaten Vermieters aus Hamburg.



Straßenansicht Neuer Kamp 17



Angrenzender Neubau



Eingangstür und Treppenhaus

5.4 Der Ankaufsprozess

Für die Untersuchung des Ankaufsprozesses erfolgten fünf qualitativen leitfadengestützten Interviews, davon vier mit den Mieter*innen als lokalen Expert*innen und eines mit Mitarbeiter*innen aus dem Bezirksamt Altona als Fachexpert*innen. In den geführten Interviews haben die Befragten den Prozess des Ankaufs aus ihrer Sicht reflektiert und kommentiert. Die Ergebnisse werden im folgenden Teil dargestellt.

Übersicht Interviews:

Interview	Interviewpartner*in	Datum
Neuer Kamp 15+17	Mieter*in NK1	04.09.2019
Schanzenstraße 25+27	Mieter*in S1	05.09.2019
	Mieter*in S2, S3	07.09.2019
	Mieter*in S4	12.09.2010
Bezirksamt Altona SL4	Expert*in A1	05.11.2019

5.4.1 Mieter*inneninterviews

Im Rahmen der Forschung wurden vier leitfadengestützte qualitative Mieter*inneninterviews, z.T. stellvertretend für eine ganze Wohngemeinschaft, geführt. Bei den Mieter*inneninterviews ging es um eine erste Erfassung der subjektiven Perspektiven auf den Ankaufsprozess. Darüber hinaus war das Ziel Informationen zu den jeweiligen Häusern zu generieren. Zum Zeitpunkt der Durchführung der Interviews, war noch nicht bekannt, warum und nach welchem Vorgehen die betroffenen Häuser zum Ankauf ausgewählt wurden. Aus diesem Grund wurden auch generelle Fragen, wie etwa zum Sanierungszustand der Häuser, berücksichtigt.

Der erstellte Leitfaden behandelte die folgenden Dimensionen:

1. Person und Wohnsituation:

Die Wohnform (Einpersonenhaushalt, Wohngemeinschaft u. Ä.) und -dauer wurde erfragt, um zu ermitteln, inwiefern sich die Wahrnehmung von Personen unterschiedlicher Wohnumstände und Mietdauern verhält.

2. Ankauf des Hauses:

In diesem Teil wurde der Informationsstand der Befragten zum eigenen Fall und dem rechtlichen Rahmen, darüber hinaus zur Vernetzung bzw. Selbsthilfe der Hausgemeinschaft im Zusammenhang mit dem Ankauf erfragt. Darüber hinaus wird gefragt, wie und durch wen die Informationen an die betroffenen Mieter*innen herangetragen wurde.

3. Mietverhältnis/-konditionen:

Wie verhalten sich Mietverhältnis und -konditionen vor und nach dem Ankauf? Inwiefern ist eine Veränderung/ein Gleichbleiben durch die Mieter*innen messbar? Welchen Kontakt hat es bereits mit der neuen Wohnungsverwaltung gegeben?

4. Baulicher Zustand des Hauses:

Der bauliche Zustand bzw. Sanierungszustand des Hauses wurde erfasst, um den Fall zu verstehen und Erkenntnis über mögliche Aufwertungsvorhaben zu erlangen.

5. Zukunft, weiterer Prozess:

Im letzten Teil des Interviews wurde darüber gesprochen, welche Wünsche die Befragten bezüglich der Entwicklung des Hauses und des Quartiers haben. In diesem Zusammenhang sollte auch ermittelt werden, welche Rolle sich die Mieter*innen in diesem Prozess zuschreiben.

Durchführung und Aufbereitung

Im Zuge der Forschung konnten vier Mieter*inneninterviews erfolgreich durchgeführt werden. Davon fanden drei Interviews face-to-face und ein Interview telefonisch statt und umfassten ca. 40 bis 60 Minuten reine Interviewzeit pro Interview. Während des Interviews wurde das Gespräch nach Absprache mit den Befragten aufgezeichnet und anschließend in Transkripte überführt. Als Standard qualitativer Forschung gilt, verbale und visuelle Daten von Interviews schriftlich zu fixieren, um sie für die spätere Analyse nutzen zu können. Von den Aufnahmen wurden hierzu Transkripte erstellt (s. Anhang). Anschließend an die Transkription erfolgte die Codierung der Interviews mit der Codierungssoftware MAXQDA. Zunächst wurde ein Codesystem anhand des Leitfadens entwickelt und im Verlauf der Codierung durch die als relevant erkannte Themen ergänzt. Teilweise wurden die übergeordneten Codes untergliedert in die Information zum jeweiligen Fall, sowie Details, etwa zum Kontakt mit bestimmten städtischen Stellen, oder Konditionen des Mietverhältnisses. Dieser Arbeitsschritt erleichterte nicht nur die spätere Auswertung der Interviews und den darauffolgenden Arbeitsprozess, der sich auf die Ergebnisse der Interviews stützt, sondern auch die Beantwortung der Forschungsfrage.

Auswertung Mieter*inneninterviews

Die Transkriptionen und Codierungen der Interviews ermöglichte das Verfassen von zentralen Aussagen zu den einzelnen Leitfadendimensionen, die im Laufe der Interviews abgefragt wurden. Die Ergebnisse werden im weiteren Schritt zusammenfassend dargestellt und durch Auszüge aus den Interviews ergänzt.

Hinweis: Die Zitate aus den Interviews werden den zwei Fällen (NK=Neuer Kamp 17, S=Schanzenstraße 27) sowie der Reihenfolge der Interviews zugeordnet (z.B. NK1= Neuer Kamp 17, Interview 1). Die interviewende Person wird als PD (Paulina Domke) gekennzeichnet.

Wohnsituation: Wohnform (Einpersonenhaushalt, Wohngemeinschaft u.Ä.), und -dauer

Alle Befragten leben seit mehr als fünf Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung. Zwei der Befragten leben hier bereits neun bzw. zehn Jahre. Drei der vier Befragten leben in einer Wohngemeinschaft und eine Person in einem Einpersonenhaushalt mit geteilter Büronutzung. Drei der vier Personen sind zwischen 25 und 35 Jahren, eine Person ca. 55 Jahre alt.

Vorbesitzer*in

Das Haus Neuer Kamp 17 gehörte bisweilen Herrn K., einem privaten Vermieter aus Hamburg. Im Laufe des Interviews konnte in Erfahrung gebracht werden, dass der städtische Ankauf noch nicht abgeschlossen ist. Kontakt der Mieter*innen mit dem Vorbesitzer fand weitgehend bei zufälligen Treffen im Hausflur statt, bei denen auch der Status des Ankaufs erfragt wurde.

NK1: 5-6 Objekte hat der irgendwie. Und der war natürlich auch immer mal hier und wir haben gesprochen: „Hier, hey der Wasserhahn leckt“- „Ja, ne geht nicht“- „Ok und was ist mit dem Hausverkauf?“. Jetzt hab' ich ihn gerade vorgestern glaube ich getroffen und dann meinte ich so: „Na, wie schauts denn aus, ist denn jetzt verkauft?“, und er so: „Brummel, Brummel. Ne, die Stadt verzögert das.“ oder sowas. Das war seine Meinung.

PD: Also seid ihr ja auch noch nicht richtig angekauft sozusagen?

NK1: Ne, soweit ich weiß, hat die Stadt nur das Vorkaufsrecht angemeldet, aber die streiten ja mit einem Investor über den Kaufpreis. [s. Ablaufschema zur Ausübung des Vorkaufsrechts S. 55]

Das Haus Schanzenstraße 27 wurde in den vergangenen zehn Jahren drei Mal verkauft und wurde zuletzt durch die Firma storescouts Düsseldorf GmbH, für die New Match Immobilien II B.V. & Co. KG aus den USA, verwaltet. Über den Kontakt mit der vorherigen Vermietung äußern sich die Bewohner*innen, im Hinblick auf die Erreichbarkeit, positiv.

S1: Ja. Also wir hatten jetzt mal einen wirklich guten Vermieter muss ich sagen. Das kennt man ja in Hamburg auch nicht unbedingt. Das waren Immobilienanwälte. Die Miete blieb 5 Jahre lang gleich, da wurde nichts hochgesetzt. Ich meine die ist teuer, aber die haben nicht noch erhöht und sie haben alles gemacht. Sobald irgendwas war, hast du sofort jemanden erreicht. Sie haben sofort gehandelt, da wurde alles in Ordnung gebracht.

Baulicher Zustand der Häuser

Es handelt sich in beiden Fällen um Wohnhäuser aus der Gründerzeit, ca. um 1910 erbaut. Für die Mieter*innen ist der Zustand ihrer Wohnung von besonderem Interesse. Dieser wird in beiden Fällen aus baulichen Gründen als mangelhaft und im Fall einer Wohnung als bedenklich beschrieben. Der Diskussion- und Informationsbedarf der Befragten zu dieser Thematik ist deutlich wahrzunehmen.

Der Befragte im Fall Neuer Kamp 17 stellt dar, dass eine Sanierung des Hauses, seit

seines Einzugs vor zehn Jahren, nie stattgefunden hat. Das bestätigt auch die Begehung vor Ort. Der Sanierungszustand stellt keine unmittelbare Gefahr für die Wohnnutzung dar, liegt jedoch teilweise unter dem Mindeststandard, auch die Ausstattung der Wohnung betreffend. Genannte Probleme sind hier die kaputten und scheinbar nicht zeitgemäß gedämmten Fenster, veraltete Sanitäranlagen und der Zustand der Einbauküche. Das unsanierte Treppenhaus wird nicht als störend empfunden. Der Vorbesitzer war in diesem Bereich für den Befragten nicht ansprechbar. Seitdem die Verwaltung des Hauses von einer Immobilienverwaltungsfirma übernommen wurde, gestaltet sich der Prozess im Haus einfacher.

NK1: Also saniert kann man bei unserem Vermieter gar nicht sagen. Er hat immer nur das Argument gehabt und auch nach wie vor, dass die Handwerker gerade ziemlich busy sind.

PD: Seit 10 Jahren?

NK1: Ja, also eigentlich immer. Also seitdem wir jetzt unsere neue Hausverwaltung haben, seit ein paar Monaten, ging der Wasserhahn ziemlich zügig zu reparieren, großer Unterschied. Das war bisher mit unserem Vermieter eher so über all die Jahre: du tust mir nichts, ich tu dir nichts. Aber es gibt natürlich auch diese Möglichkeiten ein Haus ein bisschen verkommen zu lassen. [...] Neue Küche, neue Türen, neuer Ofen. Mein alter Vermieter meinte, der hat ne Abschreibungszeit von 50 Jahren. Da hab' ich mir gedacht, nichts auf dieser Welt hat eine Abschreibungszeit von 50 Jahren, du lügst. Ja sowas... Die Fenster da oben [in der Küche] sind die ganze Zeit offen und ruckeln so. [...] Vielleicht ist es auch egal, man kann ja die

Heizung anmachen, aber nach vorne zur Straße ist es auch einfach ein Lärmproblem. Im Zweifelsfall ist es auf jeden Fall schon lauter. Eigentlich könnte ich das bei der neuen Hausverwaltung auch mal anfragen. Der andere Vermieter meinte immer Spezialteile und so weiter.

Notwendige Sanierungen finden sich auch im Fall Schanzenstraße 27 und wurden teilweise zu einem Prozess, über mehrere Besitzer*innen und Vermietungen hinweg. Dies betrifft die für den Brandschutz notwendige Spüllüftung, ebenso die Gasthermen, kaputte Türschlösser, den wiederkehrenden Mäusebefall, kaputte Heizungsrohre und die teilweise veraltete Ausstattung der Wohnungen. Der Zustand aller Wohnungen weicht jedoch in der Ausstattung leicht voneinander ab, was auch in der Miethöhe der jeweiligen Wohnungen abgebildet ist. Ein weiteres Problem stellen die, mit dem Umbau des Vorderhauses vor fünf Jahren zusammenhängenden, Schäden und Risse an Böden, Wänden und Decken dar. Diese verunsichern die Bewohner*innen, da für sie eine statische Bedenklichkeit nicht auszuschließen ist. Informationen zu den Schäden am Haus, genauer den Wandrissen, hat es durch die vorherigen Vermietungen nicht gegeben.

S2: Und durch dieses Schiefsein des Hauses ist auch vieles kaputt gegangen. Die Fenster, die Türen und das alles. [...] Weil die sich total verzogen haben dadurch auch. Das haben wir alles reparieren lassen. Und die Heizungsrohre. Aber das ist so ne Geschichte, die irgendwie nicht endet. Die fallen, die springen aus ihren Halterungen heraus und liegen auf dem Boden und solche Sachen und ich glaube, dass das auch durch das schiefe Haus ist, dass sie sich irgendwie verzogen haben.

Des Weiteren wird thematisiert, dass das Gefühl entstanden ist, Renovierungen würde nur für das äußere Erscheinungsbild anstatt die Funktionalität und Qualität des Wohnens durchgeführt werden. Darüber hinaus wird beschrieben, dass bei Problemen, die den Zustand der Wohnungen betreffen, nur punktuell, symptomatisch, mit einem geringen finanziellen Aufwand gearbeitet würde. Die Ursachen der Probleme wurden nicht bekämpft.

S4: [...] Ich hab das Gefühl, es wir halt ganz viel so am Äußeren jetzt gemacht. Oder auch als wir dann diese newmatch Immobilien hatten, da wurde nämlich diese Fassade und so gemacht, wo ich dann ganz stark das Gefühl hatte, es geht so um ein äußeres Erscheinungsbild und irgendwie da vielleicht was am Preis zu drücken. Aber an der Qualität des Wohnens haben die nie irgendwas gemacht. Nachdem unten das abgerissen wurde, gabs halt so verschiedene Risse in den Wänden. Da mussten wir auch sehr lange hinterherrennen, dass da überhaupt was gemacht wurde, aber die wurden dann irgendwann zumindestens übergestrichen.

Entwicklung des Stadtteils

Auch eine aktive Beobachtung des Lebensumfeldes sowie die kritische Auseinandersetzung mit der Entwicklung der Sternschanze findet bereits statt. Die Mieter*innen wollen nicht nur Konsument*innen des Ortes sein. Auch wenn sich die Mieten nicht stark erhöht haben, findet für die Bewohner*innen eine merkbare Veränderung des Quartiers statt. Besonders die Filialisierung des Gewerbes und Neubauvorhaben werden als Kritikpunkte genannt.

PD: Ok. Und so auf den Stadtteil bezogen, hat sich da was verändert oder ist al-

les gleichgeblieben, so nach deinem Eindruck, seit du hier eingezogen bist?

NK1: Hier hat sich ne Menge verändert. Jetzt gerade neu, ich weiß nicht ob du das schon gesehen hast [Er zeigt auf Protestaufruf gegen das geplante Bürogebäude „Paulihaus“ gegenüber dem Wohnhaus Neuer Kamp 17]? [...] Ich finde ja, was Hamburg ausmacht ist, dass viele Statteile einen eigenen Charakter haben und den sollt man finde ich auch in gewisser Art und Weise bewahren und naja die Schanze hat jetzt nicht unbedingt ausgemacht, dass hier die großen Ketten sind. So in die Richtung. Oder wenn man neu baut, dass man das etwas ins bauliche Bild einpasst und das jetzt hier zwei Häuser weiter ist jetzt naja...

Eine weitere Bewohner*in beschreibt die Entwicklung in der Sternschanze anhand der Veränderungen rund um das Haus Schanzenstraße 27.

S4: Also es ist erstmal krass, wie viel sich verändert hat. Ich glaube bis auf die eine Wohnung ganz oben, haben glaube ich alle Wohnungen mindesten einmal durchgewechselt, seitdem ich hier wohne und das sind halt keine 10 Jahre. Und andere Wohnungen haben auch schon mehr als einmal gewechselt. Also da hat sich total viel geändert und dann hat sich am äußeren Erscheinungsbild ganz viel gewechselt, weil ja unten dieses eingeschossige Gebäude abgerissen wurde. Ich kann das sonst nochmal nachgucken, wo da der Dschungel und das Restaurant abgerissen wurden, haben wir ewig lange in einer Baustelle gewohnt und dann wurde halt auch der Eingang verschoben. Der war sonst zwischen den beiden Gebäuden und jetzt geht der durch den Hinterhof. Und halt diese schicken neuen Läden

sind jetzt da unten, und daraufhin kamen noch ganz, ganz viele Baumaßnahmen, die alles nur das Äußere betrafen. [...] Ja, was sich geändert hat...ich glaube mit der SAGA ist das jetzt die dritte Eigentümerin seit ich hier wohne und ich glaube die fünfte Verwaltung, wenn ich mich richtig erinnere. Ja, also es hat sich halt total viel geändert. Und es ist unten auch schon wieder der zweite oder dritte Laden drin, seit das umgebaut wurde. Also der Carrhart war glaube ich die ganze Zeit da, aber Ace&Tate war vorher whokilledbambi, irgend so ein Modeladen und da ist jetzt Ace&Tate. Also das hat sich auch schon durchgewechselt.

Ankauf des Hauses

In drei der vier Interviews haben die Befragten zunächst durch Medienberichte und den Austausch mit den Nachbar*innen über den städtischen Ankauf des jeweiligen Hauses erfahren.

Im Fall Neuer Kamp 17 hat noch kein offizieller Kontakt von städtischer Seite stattgefunden, da der Ankauf sich weiterhin in Verhandlung befindet. Die Mieter*innen wurden jedoch informiert, dass die Hausverwaltung vorläufig durch die Firma Probst & Rixen übernommen wurde. Darüber hinaus gab es einen Austausch mit dem Vorbesitzer zum Status des Ankaufs.

NK1: Ja, der der da unten die Eisdiele [Neuer Kamp 19] hat ist gut informiert. Wo ich das das erste Mal erfahren hab weiß ich ehrlich gesagt gar nicht.

PD: Also einfach zwischen Tür und Angel?

NK1: Ja genau, so von wegen: „Guck mal, ich glaube wir gehören auch dazu.“ Dann war das alles nicht so klar und dann hab' ich mal eine Freundin, die in der Branche

5. Das Vorkaufsrecht in Hamburg

arbeitet, nochmal angehauen und die meinte: „Ja, ja das ist so.“ [...] Ja so hat man das herausgefunden, aber offiziell haben wir davon nichts erfahren.

Im Fall Schanzenstraße 27 erfuhren die zwei Befragten Wohngemeinschaften durch einen Artikel aus der Hinz & Kunzt-Zeitung (Füllner 2019) im Februar über den Ankauf, der in erster Linie über die Rettung des ansässigen Gewerbes berichtete. Einige Nachbar*innen tauschten sich daraufhin untereinander aus.

PD: Und wie hast du persönlich durch den Ankauf erfahren?

S4: *Tatsächlich durch die Hinz & Kunzt, bzw. meine Schwester hatte das, wir haben so eine Haus-Telegramgruppe und die hatte das da reingepostet. Genau und da stand es halt, also vor allen Dingen, war da ja die Taverna Plaka Mittelpunkt dieses Artikels, aber da stand ja Hausnummer 25 und 27. Und dann hatten die über uns glaube ich schon einen Tag danach einen Brief im Postkasten, aber wir erst den Tag danach. Aber so ein ganz... so ein Brief ohne wirklichen Absender, selbst eingeworfen, irgendwas mit tipp ex nochmal*

den Namen verändert oder so. Und da stand dann, das war glaube ich am 26. oder 27. Februar im Briefkasten, dass wir jetzt ab 01.03. SAGA sind.

Eine Bewohner*in wurde erst über die SAGA informiert, als diese an der Haustür klingelte. Offiziell informiert wurden die Bewohner*innen der Schanzenstraße 27 über den Ankauf des Hauses bzw. den Besitzübergang, in einem formlosen Anschreiben der städtischen Wohnungsgesellschaft SAGA, verbunden mit der Aufforderung, die Miete für den nächsten Monat kurzfristig auf ein neues Konto zu überweisen.

S1: *Dann hat es hier eines Tages geklingelt und ich hatte an der Gegensprechanlage irgendjemanden von der SAGA, der mir berichtete, dass das Haus verkauft wurde und dass ich froh sein könnte. Ich dachte, jemand will mich verarschen, oder was ist hier los? Ich hab' mich dann rückversichert. Ja, das war eine sehr ungewöhnliche Art mir mitzuteilen, dass ich plötzlich hier einen neuen Vermieter hab. Dann haben wir Unterlagen bekommen, wo wir in Zukunft unser Geld hin überweisen sollten und dann passierte erstmal gar nichts mehr.*

Wir möchten Sie schon heute darüber informieren, dass ab dem Übergang in unsere Verwaltung das Kalenderjahr als Abrechnungszeitraum gilt. Für 2019 rechnen wir somit vom 01.01. bis 31.12.2019 ab. In Kürze werden Sie von uns über die neuen Bankverbindungen mit einem weiteren Schreiben informiert.

Bereits jetzt möchten wir sämtliche Wohnungen begehen, um aus Sicht der Verkehrssicherungspflicht eine vollumfängliche Überprüfung vorzunehmen.

Am Donnerstag, den 07.03.2019 in der Zeit von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr

bitten wir daher um Zugang zu Ihrer Wohnung. Sollten Sie in diesem Zeitraum nicht zu Hause sein, empfehlen wir den Zugang durch eine von Ihnen berechtigte Person zu gewährleisten.

Wir haben eine Bitte an Sie. Leider liegen uns nicht all Ihre Daten vollständig vor, deshalb möchten wir Sie bitten, den beigefügten Rücklaufbogen (Anlage 3) auszufüllen und uns zukommen zu lassen. Vielen Dank !

Abb. 9 Auszug Brief an die Mieter*innen

Die Ansprechpartner*innen der SAGA wurden den Mieter*innen während einer kurz darauffolgenden Wohnungsbegehung vorgestellt.

Mietverhältnis:

An den Mietverhältnissen hat sich nichts verändert. Die bestehenden Mietverträge wurden durch die neuen Hausverwaltungen zunächst übernommen. Eine Veränderung der Miete wurde bisher in keinem Fall für das gesamte Haus angekündigt. Der Befragte NK1 konnte mit der momentanen Hausverwaltung jedoch eine leichte Mietminderung vereinbaren, die auf die fehlenden Nebenkostenabrechnungen zurückgeht, wobei die Miete weiterhin an den Vorvermieter gezahlt wird.

Die Nebenkostenabrechnung war auch im Fall Schanzenstraße 27 nicht nachvollziehbar. Die Mieter*innen mussten vermehrt für mangelhafte Technik und Sanierungsmaßnahmen aufkommen. Die Mieten der Befragten in der Schanzenstraße 27 übersteigen teilweise den Mietenspiegel bzw. die ortsübliche Vergleichsmiete. In einem Fall beträgt die Miete ca. 20 €/m² und liegt mit der doppelten Höhe, deutlich über dem Wert des Hamburger Mietenspiegels, der für die Schanzenstraße 27 mit ca. 10 €/m² Nettokaltmiete angesetzt wird.

PD: [...] ihr zahlt 1.400 € meintest du?

S2: Genau, für 70 m².

Was der Ankauf für ausgelaufene Staffelmietverträge bedeutet ist noch nicht klar. Die Mieter*innen zeigen jedoch ein hohes Maß an Selbstorganisation und Willen, die Situation des Ankaufs für ihre Belange zu nutzen. Mehrere Wohngemeinschaften haben gemeinsam die Beratungsstelle Mieter helfen Mietern aufgesucht und

versucht das Anliegen Mietminderung bei einer Hausbegehung der SAGA zu platzieren.

S2: *Ich glaube wir waren ein bisschen überrascht alle auf jeden Fall und wussten irgendwie alle nicht so richtig, was das bedeutet jetzt für uns. Ja, wir haben jetzt einen neuen Vermieter und diesmal ist es halt die SAGA. Irgendwie wars so... Ich glaube das ging dann auch schon ziemlich schnell los, dass wir dann auch schon angefangen haben zu versuchen, dass wir gedacht haben: Ah, vielleicht können wir uns irgendwie organisieren. Es sind zum Beispiel so Sachen: die einzelnen Wohnungen im Haus zahlen SEHR unterschiedliche Miete.*

PD: *Je nachdem, wann ihr eingezogen seid wahrscheinlich, oder?*

S2: *Ja und oft überschreiten die auch ganz deutlich den Mietenspiegel und da haben wir uns schon gedacht, ob wir sowas und auch den Staffelmietvertrag, haben wir gedacht, ob wir uns vielleicht schon zusammensetzen können und so Sachen irgendwie aushandeln können. Das die Miete von einigen vielleicht gesenkt wird, weil sie sich eben nicht am Mietenspiegel orientiert, weil sie viel höher ist, als andere im Haus und so. Ja doch, da haben wir uns schon schnell mit auseinandergesetzt.*

PD: *Also ihr seid auch alle relativ gut informiert, so wie sich das anhört. Also was eure Rechte sind als Mieter*innen. Ihr habt euch jedenfalls damit auseinandergesetzt.*

S2: *Also, einzelne sind stellvertretend für alle bei Mietern helfen Mietern, beim Mieterschutzbund und immer wenn irgendwas ist, versuchen wir dann gemein-*

sam das zu vertreten.

Es konnte bisher keine zufriedenstellende Antwort gegenüber den Mieter*innen kommuniziert werden. Die SAGA hat sich während des Gespräches als handlungsunfähig dargestellt und war nicht in der Lage die zuständigen Stellen zu benennen. Ein weiterer Kontakt zur Mietthematik wurde von beiden Seiten bisher nicht aufgenommen.

S2: Das haben wir halt auch angesprochen alle, dass die Miete zu hoch ist.

PD: Ok und was ist dann passiert?

S2: Also dann haben wir das halt wieder gehört, dass die Stadt...

PD: ... erstmal nichts macht?

*S2: Also auch nicht machen wird, weil die wollen halt keine... Das ist jetzt die Miete von dem Haus und die wollen da jetzt nichts ändern. Und halt aber natürlich, also wir haben auch sozusagen, die haben auch immer, wir haben quasi nachgeharkt und sind an dem Thema drangeblieben und die haben uns dann erklärt: ja, wir sind ja nicht die Stadt. Wir sind ja die Verwalter*innen. Und dann meinten wir: Ok, wer ist unser Ansprechpartner von der Stadt? Und die meinten: Niemand. Wir sind die Ansprechpartner. Dann meinten wir wieder: Ok, können wir auch mit ihnen reden? Und die haben dann so stellvertretend für die Stadt argumentiert, das war aber sehr frustrierend, weil immer, wenn wir versucht haben zu argumentieren kam halt: „Wir sind ja nur die SAGA, wir können da gar nichts machen.“*

Neue Verwaltung

Der Service im Bereich Hausverwaltung

hat sich in beiden Häusern verändert. Während der Befragte aus dem Haus Neuer Kamp 17 berichtete, dass eine Verständigung mit der neuen Hausverwaltung unproblematischer sei, als mit dem privaten Vermieter, wurde in der Schanzenstraße die Erreichbarkeit der SAGA als neue Eigentümer*in stark bemängelt.

PD: Das heißt, es hat sich eigentlich nur die Kontoverbindung geändert?

S1: So ist es und der Service. Der Service ist ganz schlecht geworden bzw. der ist gar nicht vorhanden. Das ist blöd, ich meine bei den Kleinigkeiten... Wir sind ja hier Kummer gewohnt in der Schanze. Wenn du in der Schanze lebst bist du Kummer gewohnt. (...)

PD: Was meinst du damit?

S1: Naja, dass es häufig dreckig ist, dass die Türen kaputt sind, dass es irgendwie, also aus anderen Häusern kenn' ich das, dass sich Vermieter nur sehr zäh bewegen. Da finde ich ist man Kummer gewohnt ja. Aber wenn es jetzt um meine Therme geht und wenn es um die Heizperiode geht, da muss ich sagen, das finde ich skandalös, dass sich da keiner kümmert. Und ich finde es auch skandalös, wenn ich den Strom ablesen muss und da keiner kommt, um das zu ermöglichen. Das finde ich ein Unding, weil dann werde ich eingeschätzt [vom Stromanbieter]. Für mich ist das nicht so nachteilig, weil sie mich eher runtergestuft haben, aber für andere ist das sicher nicht schön. Und das muss man einfach sehen, sowas geht nicht finde ich. Das geht einfach nicht.

Die Zuständigkeiten während der Übergangsphase scheinen, insbesondere bei der SAGA, unklar zu sein. Die an die Mie-

ter*innen kommunizierten Ansprechpartner*innen sind nicht erreichbar bzw. nicht aussagefähig.

S2: Auf jeden Fall das mit der Erreichbarkeit. Also das ist ein sehr großes Thema, weil hier halt einfach oft Sachen kaputt sind und das ist wirklich sehr schwer Hausmeister zu erreichen.

PD: Also schwerer als vorher?

S2: Absolut. Wie gesagt, vorher war 10:00-17:00 Uhr immer jemand erreichbar, der auch richtig Auskunft geben konnte. Der richtig ansprechbar war, Entscheidungen treffen konnte und Sachen in die Wege leiten konnte. Und... ja, jetzt ist es halt total schwierig jemanden zu erreichen überhaupt und dann noch jemanden, der irgendwas macht. Also, davor haben wir halt die Prozesse immer so mitgekriegt und jetzt ist es halt so. Wir wissen gar nicht, was jetzt passiert, wir wissen auch nicht, was mit unserer Therme passiert. [...] Also man erreicht das Callcenter, wenn man das Hauptbüro der SAGA anruft und ansonsten haben wir tatsächlich keine Ansprechpartner. Und in dem Callcenter, ich weiß nicht ob es mittlerweile so ist, aber ganz, ganz lange war unsere Adresse nicht registriert.

Bis auf eine Begehung jeder Wohnung hat bisher keine an Individuen gerichtete Kontaktaufnahme durch die neue Hausverwaltung SAGA stattgefunden. Während der Wohnungsbegehung wurde dieser Eindruck verstärkt, indem auf Fragen zu Sanierungsbedarfen und den Mietkonditionen nicht eingegangen werden konnte. [...] Worum ging es nochmal genau, wo die Stimmung gekippt ist? Also ein Thema, was uns zum Beispiel sehr nervt, das sieht man hier auch ein bisschen, wir haben halt ständig richtig dicke Risse hier

am Entstehen. Man sieht hier wie die ausgebessert wurden. Und da wurden die gerade ausgebessert und das ist schon so ne Farbe, die sich dehnen kann, damit es nicht wieder entsteht und trotzdem entstehen ständig neue Risse. Und das ist halt für uns ein bisschen gruselig, auch weil das Haus schief ist und so. wir können das halt nicht einschätzen, was das bedeutet. Ich hatte in meinem Zimmer schonmal einen Riss, durch den Wind kam, wenn es richtig gestürmt hat. Also wo sich richtig ein Ziegel verschoben hatte, dass das wie so ein Loch in der Wand plötzlich war. Wir können das ja nicht einschätzen. Reicht das jetzt, dass der Maler kommt und die abdeckt? Jedenfalls war das ein Thema, wo wir so ein bisschen drauf verharrt haben, weil die das so ein bisschen abgetan haben. Und genau, das Thema Miete haben wir auch angesprochen...

PD: Nochmal wegen der baulichen Mängel. Hattet ihr das Gefühl, dass ihr das da platzieren dürft?

S2: Also wir wurden nicht darum gebeten zu sagen, was hier so los ist. Sondern es erschien so, als wollten die sich einfach mal die Räume angucken. Und wir haben quasi von uns aus gesagt: ja, wir haben auch ein paar Sachen zu besprechen. Und dann war es erstmal so: „ja ok“. Bei den ersten drei Sachen hieß es: „wir haben dann und dann ein Treffen mit der Stadt und dann werde ich diese Sachen da einbringen.“ Aber es wurde halt mehr und mehr, da war es dann irgendwann so, dass wir das Gefühl haben, dass wir extrem nerven. Und ich hatte auch das Gefühl, dass die Frau, also das war jetzt so mein Eindruck, auch ganz schön gestresst davon war, dass wir so viele Sachen hatten und die hat uns dann halt erklärt: Die Stadt hat das Haus jetzt gekauft und die wollen damit

5. Das Vorkaufsrecht in Hamburg

jetzt keine weiteren Kosten mehr haben. Und deswegen wäre das jetzt viel zu viel was wir hier sagen, denn die wollen jetzt nichts mehr weiter dafür ausgeben. Und wir meinte so: Ja, aber trotzdem ist das so für uns hier und wir Mieten dieses Haus also diese Wohnung für total viel Geld und wir wollen dann nicht so Löcher in der Wand haben und so. Da ist dann so ein bisschen Streit entstanden. Also sie wollte das so ein bisschen uns klar machen: ja, wir können jetzt eh nichts machen. Wir sind nur die SAGA. Der Stadt gehört das Haus und wir verwalten das nur. Und die Stadt, die will nicht mehr so viel Geld für dieses Haus ausgeben, weil die das ja jetzt schon gekauft haben. Und als sollten wir uns jetzt darüber freuen, dass sie dieses Haus überhaupt gekauft haben und jetzt verursachen wir denen nur noch mehr Kosten. Wir haben die dann tatsächlich hier festgenagelt und genau da fingen sie halt irgendwann an so Sachen zu sa-

gen, dass hier irgendwelche Steckdosen wären, die total falsch angebracht sind und uns irgendwie vorzuwerfen, wir hätten hier illegal Steckdosen angebracht. Und das wäre ja überhaupt nicht ok und das müsse sich mal ein Elektriker angucken. Und wir meinte: Ja, hier war schon ganz oft ein Elektriker. Und die: Ne, sowas würde kein Elektriker erlauben. Und irgendwie so, als hätten wir, also sie hat das nicht direkt gesagt, aber so in etwa: was haben sie denn hier gemacht? Das dürfen sie nicht und sie können hier nicht einfach eine Steckdose anbringen. Als hätten wir selber irgendwelche Kabel aus der Wand geholt und selber Steckdosen installiert. Das wurde dann schon so ein bisschen ein Streitgespräch.

Im September wurde angefangen einzelne die Allgemeinheit betreffende Aspekte, wie das Treppenhaus, zu sanieren.

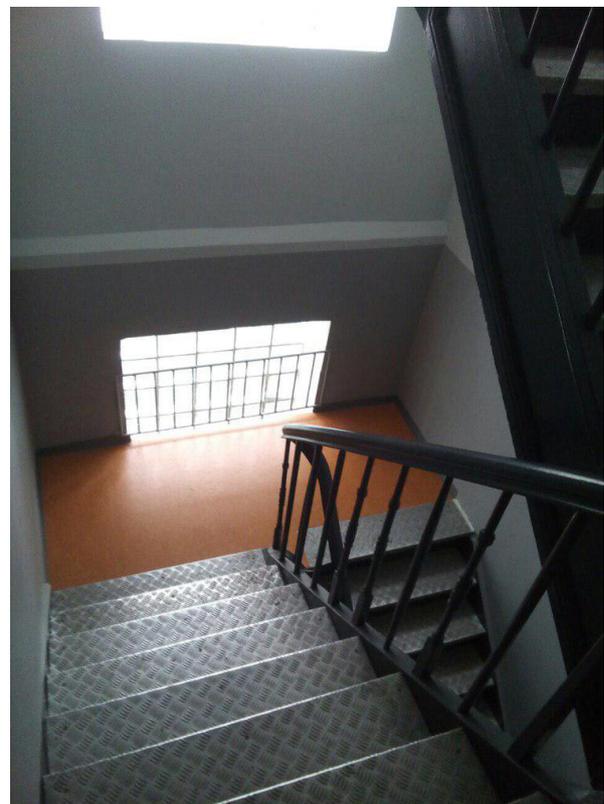


Abb. 10 Treppenhaus in der Schanzenstraße 27 vor und nach der Renovierung der SAGA

Eine Bewohner*in thematisiert, dass diese Sanierung nicht den eigentlichen, dringlichen Bedarfen der Bewohner*innen entspricht.

PD: Ok, aber gibt es jetzt gerade akute Sachen, die dann eventuell auch jetzt gemacht werden sollen? [...]

S4: Also das ist glaube ich generell so das Ding. Es ist glaube ich die Frage, was wir wollen und was gemacht werden soll. Wir haben bis letzte Woche überhaupt nichts von denen gehört. Es hatte sich ja überhaupt nichts getan, auch wenn man da angerufen hat. Wir hatten ja diese verschiedenen Nummern. Wir haben ja diese Spüllüftung, die immer wieder anging und so Sachen, die Klingel ging nicht, die Tür ging nicht. Also ganz viele Sachen, die nicht gingen und dann war man aber immer in irgendeiner Warteschlange und „man wird zurückgerufen“, was nie passiert ist. Also wir haben unterschiedliche Sachen angerufen und es wurde nicht zurückgerufen. Auch das Treppenhaus wurde seitdem nicht geputzt und jetzt wurde es aber letzte Woche geputzt und dann kam der Zettel, dass jetzt das Treppenhaus saniert wird, für den nächsten Monat. Also das wird jetzt gemacht und es wurden die Schlösser ausgetauscht jetzt inzwischen. Und das sind so Sache, auch die Briefkästen wurden jetzt gemacht, Sachen, die jetzt in den letzten zwei Wochen passiert sind. Davor ist monatelang gar nichts passiert. Wir haben ja bei der Spüllüftung selber verstanden, wie man sie ausmacht. Wir wussten irgendwie nicht, ob das ein Wunsch aus dem Haus war, weil ich hab das Gefühl unsere Wünsche sind gerade irgendwie nicht das Treppenhaus zu machen, sondern genau dieses mit den Mäusen, die Klingelproblematik oder der Summer, der immer wieder nicht funktio-

niert. Also das sind so Sachen wo ich denken würde, das stört mich wirklich. Wie die Fassade aussieht und das alles ist mir irgendwie ziemlich egal. Aber ich weiß nicht, ob das Wünsche sind, die irgendwie aus dem Haus kamen.

Haltung gegenüber der Stadt:

Die Stadt steht für alle Beteiligten deutlich in der Verantwortung die Mieter*innen zu informieren. Die SAGA hat sich wie bereits dargestellt nicht als geeignete Ansprechpartner*in dargestellt.

S3: [...] Also, weil bei uns war ja relativ klar: ja ok, könnte von Vorteil sein, dass die Stadt das Haus jetzt hat und nicht irgendein Spekulant. Aber eigentlich haben wir jetzt nicht so viele unmittelbare Vorteile, weil unsere Miete sowieso schon so hoch ist.

S2: Keinen.

S3: Keinen und jetzt haben wir halt die SAGA an der Backe, die keinen besseren Job bisher gemacht hat als die alte Hausverwaltung, bei der wir eigentlich keine Probleme hatten.

S2: Eigentlich einen deutlich schlechteren Job.

Es ist unklar, ob die Zuständigkeiten lediglich zu Anfang des Prozesses ungeklärt sind oder sich diese Arbeitsweise auch auf die Zukunft überträgt. Auch eine Beteiligung am Verfahren wird teilweise als angemessen bewertet. Für die Mieter*innen stellt sich die Frage, welche Absichten hinter dem Ankauf ihres Hauses stehen

NK1: Also irgendjemand wird ja ein Motiv dahinter haben. Warum tut hier wer was und dabei hat jeder seine Interessen hier

drinnen.

PD: Also vermutest du sozusagen schlechte Absichten dahinter? Oder weißt du nicht so richtig was?

NK1: Ja, ja klar. Klar stecken dahinter Absichten. Oder was heißt Absichten. Also es heißt das wird gemacht, um die Mieter zu schützen, das heißt man will ja was Gutes für die Mieter und dann kann man auch mal drüber sprechen.

Gleichzeitig gibt es ein Basisvertrauen, dass die Stadt ihre Verantwortung gegenüber den Mieter*innen ernster nimmt, als die profitorientierten Vorbesitzer*innen. Besonders in Überschneidung mit den dringlichen Sanierungsfragen und dem baulichen Zustand des Hauses besteht Hoffnung von Seiten der Mieter*innen.

S2: [...] Aber zum Beispiel sowas jetzt wie, dass das Haus einfach evakuiert wird, da habe ich jetzt weniger Angst vor, weil ich denke, da hat die Stadt dann noch ein bisschen eine andere Verantwortung. [...] Genau und deshalb hoffe ich, dass zumindest das irgendwie klar wird. Falls irgendwie dieses Haus nicht mehr bewohnbar sein sollte, dass wir das dann früh genug erfahren.

Zukunftswünsche auf Hausebene

Auf Ebene des jeweiligen Hauses haben die Mieter*innen konkrete Vorschläge für den weiteren Prozess genannt. Zunächst fordern sie die Behebung von Sanierungsmisständen und die Durchführung notwendiger Arbeiten, z.B. gegen den Mäusebefall einer Wohnung und die Risse in Wänden und Decken. Gleichzeitig sehen die Befragten eine Anpassung der Miete, an eine dem baulichen Zustand und dem Mietenspiegel entsprechende Höhe, als

angemessene Maßnahme an.

Ein weiterer Punkt ist die Transparenz des Verfahrens gegenüber den Mieter*innen. Dies gilt in beiden Fallszenarien, angekauft und in Verhandlung, da der Ankauf der jeweiligen Fälle Verunsicherung und einen daraus resultierenden Informations- und Dialogbedarf hervorgerufen hat.

PD: Also du wünschst dir Transparenz?

S2: Ja. Und davor... also wir haben mit dem Hausmeister ganz guten Kontakt gehabt, also mit allen Hausmeistern. Die waren auch schnell hier und so. Und natürlich ganz klar weniger Miete auf jeden Fall und ja, dass wir halt darüber informiert werden, wie das hier eingeschätzt wird. Der Zustand des Hauses, weil wir halt auch immer so Horrorszenarien hatten, davor war es ja halt ein Spekulationsobjekt. Das wir, also dass das Haus evakuiert werden muss und wir im Hotel wohnen, weil wir das überhaupt nicht einschätzen konnten. Also, das ist für uns halt nicht nachvollziehbar. Was heißt das, wenn irgendwo einfach mal ein Ziegel locker werden kann und aus der Wand fallen kann plötzlich und dann ist da ein Loch in der Fassade? Wir wissen nicht, was das bedeutet, also ist das Haus... wie sieht das aus? Ist das Haus überhaupt beständig, oder kann man da noch irgendwas machen, wird das was gemacht, falls es nicht beständig ist oder so? Das sind so die drei Hauptdinge für mich

Weitere Vorschläge der Mieter*innen betreffen die Teilhabe am Prozess. Darunter Teilhabe durch Eigentumsbildung (NK1) oder die Option zur Selbstverwaltung der Wohnungen.

PD: Was wäre deine Utopie, was mit dem Haus passieren würde?

S4: Das wir alle zusammen, ...dass das ans Mietshäusersyndikat geht und komplett vom Markt verschwindet.

Ein Mitspracherecht z.B. auch in der Neu-
belegung der Wohnungen oder zu den
geplanten Renovierungen wären eben-
falls wünschenswert. Scheinbar besteht
unter den Befragten ein großer Mitwir-
kungswillen für zukünftige Prozesse. Es
werden auch konkrete Kommunikations-
formate genannt.

NK1: Naja, erstmal dass kommuniziert
wird, was passieren kann. Also ich mei-
ne, wenn ich den Mietern was Gutes tun
will, dann würde ich überhaupt mal sagen:
„Ok, wir werden mit denen reden.“ Also
ich hatte bei diesen Probst & Rixen mal an-
gerufen, wegen des Wasserhahns und da
hatte ich auch nochmal gefragt: „und wie
geht's jetzt hier weiter?“ Und dann meinte
sie so: „Boah, hier sind so viele Papiersa-
chen. Ich muss jetzt erstmal sichten.“ Das
stimmt glaube ich auch alles, aber...

PD: Also du möchtest erstmal eine gene-
relle Information, was hier Sache ist?

NK1: Also irgendjemand wird ja ein Motiv
dahinter haben. Warum tut hier wer was
und dabei hat jeder seine Interessen hier
drinnen. [...] Klar stecken dahinter Absich-
ten. Oder was heißt Absichten. Also es
heißt, das wird gemacht, um die Mieter zu
schützen, das heißt man will ja was Gutes
für die Mieter und dann kann man auch
mal drüber Sprechen. [...] Normalerwei-
se würde ich sagen, die Stadt hat sicher-
lich eine Räumlichkeit, in der man mal am
Freitagabend 20 Uhr einlädt, das wird ja
wohl jeder mal einrichten könnten. Wer
will meldet sich an und dann machen wir
mal ne kurze Fragestunde. Eine Stunde

habt ihr Zeit und dann haut eure wichtig-
sten Fragen raus und dann vielleicht nen
Monat später nochmal die Antworten re-
cherchiert. Das könnte man theoretisch
für alle machen, die das betrifft. Das wäre
so ne Art von Bürgerdialog der, wenn man
schon was Gutes tut, drin sein sollte.

Zukunftswünsche auf Quartiersebene

Es zeigt sich deutlich, dass sich die Mie-
ter*innen einen weitergehenden Schutz
ihrer Lebensumwelt wünschen. Dies über-
schneidet sich mit der in Teil 3.3 genannten
allgemeinen Wahrnehmung der Gentrifi-
zierung des Ortes durch alle Betroffenen.
Auch wenn sich die Mieten der Befragten
nicht gravierend verändert haben, hat ein
Wandel im Stadtteil stattgefunden.

S1: Für die ganze Gegend? Oh, da habe
ich viele Wünsche. Ganz viele! [...] Gut, al-
les andere ist in der Schanze wie es ist. Es
ist dreckig, joa, das ist halt so. Das gehört
dazu, das halte ich aus. Ich meine, klar
kann man alles besser machen, schöner,
ruhiger. Aber gut, das ist auch Politik. Also
da denke ich, müsste auch politisch ein-
fach anders agiert werden.

PD: Was meinst du damit?

S1: Naja, also dass man durchaus auch
die Anwohner schützt. Vor Tourismus, vor
hippen Partyvierteln, die ja auch normale
Wohnviertel sind. Hier leben ganz einfa-
che Leute, die leben schon immer hier.
Die sind ja zum Teil auch verdrängt wor-
den. Das hier Läden verdrängt worden,
durch diese Wahnsinnsmieten. Hier gabs
total nette, kleine Geschäfte. Weg, alle
weg. Die scheiß Ketten hast du hier. Die
braucht kein Mensch, die hast du in jeder
Innenstadt. Das ist langweilig finde ich.
Das Persönliche, das Wirkliche, was das
Viertel ausmacht, was den Kiez ausmacht,

das verliert sich immer mehr und ich glaube darauf reagiert dann letztendlich auch das Volk, was hier durchtobt. Das ist einfach furchtbar.

PD: Wenn ich das jetzt einmal zusammenfassen würde, bist du der Meinung, man muss sozusagen neben den Wohnhäusern an sich, was ja auch schon versucht wird, auch den anderen Bestand schützen. Wie Läden und so.

S1: Genau, den Lebensraum an sich. Also das ist Lebensraum hier. Man hat find ich gerade in solchen Vierteln oder auch Großstädten oder wie auch immer das Gefühl und ja, das sind natürlich auch die Leute die aufkaufen, Geld abschöpfen, abgreifen, so viel wie möglich und wenn sich's nicht mehr rentiert, weg damit. Dann lassen sie einen Scherbenhaufen zurück. [...] Und zurück bleibt halt ein Nichts. Also das, was die Qualität hier ausgemacht hat, auch von nachbarschaftlichen Aktivitäten, Effekte, das verliert sich ja immer mehr, weil die Leute hier gar nicht mehr leben können. Die können die Mieten nicht zahlen, dann sind sie halt weg. Verschwinden und was hat bleibt sind halt irgendwelche hippen Läden, die sind ne Zeit lang hip und irgendwann sind sie auch tot und sie sind langweilig. Nichts Lebendiges, nichts Echtes, Einzigartiges oder Besonderes. [...]

Allgemein ist anzumerken, dass die Informationen zum Fall Schanzenstraße 27, aufgrund des bereits durchgeführten Ankaufs und der Anzahl der Interviews, tiefergehend behandelt wurden. In dem Interview Neuer Kamp 17 konnte in Erfahrung gebracht werden, dass sich das Haus entgegen der Medienberichte noch im Ankaufsprozess befindet. Der Kontakt zu beiden betrachteten Fällen wurde während der Forschungsarbeit aufrechterhalten, um Änderungen ggf. mitaufnehmen zu können.

5.4.2 Expert*inneninterview im Bezirksamt Altona

Die Akquise des Expert*inneninterviews im Bezirksamt Altona erfolgte über eine schriftliche Anfrage. Ziel war es die Informationen zu Verifizieren und Aussagen zum Ankaufsprozess, zu den Wirkungen und Grenzen des Schutzes zu erlangen. Das Interview wurde mit einer Mitarbeiterin der Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirks aus der Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung geführt. Diese Abteilung ist mit den Sozialen Erhaltungsverordnungen (SozErhVO) in Altona befasst und schlägt die Ausübung des Vorkaufsrechts in ihren Gebieten unter der SozErhVO vor.

Der erstellte Leitfaden beinhaltet die folgenden drei Dimensionen:

1. Organisation:

Wie sieht der Aufbau im Bezirk Altona aus? Wie viele Mitarbeiter*innen gibt es, welche Abteilungen sind aktuell mit dem Vorkaufsrecht befasst?

2. Erstanwendung, Prozess, Intention:

Es wird gefragt, wie es zur Erstanwendung des Vorkaufsrechtes im Bezirk Altona kam, von welchen Stellen der Impuls ausging und wer am weiteren Verlauf beteiligt war. Es soll erörtert werden, welche Situation die Ausübung des Vorkaufsrechts erfordert und nach welchen Kriterien entschieden wird. Darüber hinaus wird erfragt, mit welchen Erwartungen wird das bezirkliche Vorkaufsrecht angewandt und wie das bestehende Vorgehen entwickelt wurde.

3. Instrument und Herausforderungen:

Im Anschluss wird um eine Bewertung des Instruments anhand der gemachten Erfahrungen gebeten. Welche Potenziale

und Grenzen wurden erkannt? Inwiefern wird der Erfolg der Anwendung gemessen bzw. evaluiert? Anhand dessen können Handlungsbedarfe für die Zukunft erfragt werden. Des Weiteren wird das (Kommunikations-)Verhältnis zwischen dem Bezirk und den Mieter*innen thematisiert.

Auswertung Expert*inneninterview

Das Interview wurde wie in Teil 5.4.1 beschrieben ebenfalls transkribiert und codiert, um Aussagen zu den Themenbereichen treffen zu können. Diese werden durch Zitate und ein zur Verfügung gestelltes Ablaufschema zur Ausübung des Vorkaufsrechts ergänzt.

Die Beteiligten werden wie folgend gekennzeichnet:

A1 = Bezirksamtsmitarbeiter*in Altona 1

PD = Paulina Domke

Aufbau im Bezirk Altona

Aktuell sind zwei Sachbearbeiter*innen und eine Verwaltungskraft mit der Sozialen Erhaltungsverordnung und der Prüfung des Vorkaufsrechts befasst. Eine Stelle ist derzeit unbesetzt.

Erstanwendung

Zur Frage nach der Erstanwendung berichtet die Bezirksamtsmitarbeiter*in, dass die Anwendung des bezirklichen Vorkaufsrechts lange Zeit an den ungeklärten Zuständigkeiten innerhalb der Stadt Hamburg scheiterte.

A1: Ja, also das Vorkaufsrecht steht ja einem Gebiet mit einer sozialen Erhaltungsform zur Verfügung. Aber lange Zeit wurde das eigentlich gar nicht ausgeübt, weil das Finanzielle dazu nicht geregelt war. Wir würden ja als Stadtplanung nur das Vorkaufsrecht empfehlen, die Ausübung,

und den Kauf abwickeln würde dann der Landesbetrieb für Immobilien und Grundvermögen. Und es war in der Stadt also zwischen dem Landesbetrieb für Immobilien und Grundvermögen und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen lange Zeit nicht klar, wie das eigentlich finanziert werden soll und in welchem...wer die Häuser dann auch später verwaltet. Es war alles nicht geklärt.

Gleichzeitig war die Relevanz des Instrumentes für die Durchsetzung der Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnungen deutlich. Es wird betont, dass das Instrument zeige, dass die Stadt ihre Maßnahmen ernst meine. Auch die Verschärfung der wohnungspolitischen Diskussion um bezahlbaren Wohnraum in Hamburg hat dazu beigetragen. Gemeinsam mit den Bezirken Hamburg Mitte und Eimsbüttel wurde der Arbeitsprozess angestoßen.

A1: Wir haben dann aber gemerkt, als wir die Soziale Erhaltungsverordnung 2014 aufgestellt hatten, die erste, das das ein ganz wichtiges Instrument ist, um die Verordnung zu unterstützen, weil wir bei der Prüfung der Vorkaufsrechte immer gemerkt haben dass es dort Käufer gab die das einfach nicht ernst genommen haben und dann doch im Nachhinein Entwicklung, Maßnahmen gemacht haben, voll saniert haben und die Wohnungen dann teuer wurden und sich im Endeffekt da niemand mehr an Mietern darin befand wie vor dem Verkauf. Daher haben wir das als sehr wichtig gesehen, dass es auch endlich mal ausgeübt wird. Wir haben dann das hier im Haus, bei uns im Bezirksamt diskutiert und auch mit den anderen beiden Bezirken Mitte und Eimsbüttel. Die waren auch der Meinung, dass es sehr wichtig ist. Aber man war auch da ein bisschen zurückhaltend, weil wie

gesagt die Umsetzung der Vollzug nicht klar war und hier im Haus haben wir dann gesagt: „Okay, dann wenn das alles nicht klar ist, dann müssen wir das einfach mal testen. Dann empfehlen wir das einfach mal, wenn wir es für richtig halten.“ Und also die ersten Male als wir es empfohlen haben, ist auch das alles noch so ein bisschen chaotisch gelaufen. Wir wussten selber nicht genau, ob die Voraussetzungen für die Ausübung jetzt wirklich erfüllt waren und wäre es im Grunde finanziert und selbst in dieser sehr kurzen Zeit, die man zur Ausübung hat, war das sehr schwierig das alles so in Gang zu setzen. Wir haben ein paar Anläufe gebraucht. Zwei drei Fälle wo wir wirklich daraus gelernt haben. Aber auch im Zuge dieser politischen Situation, dass Wohnen und Verdrängung, also der knappe Wohnraum und die Verdrängung von Mietern immer dringlicher wird, haben auch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und selbst der Landesbetrieb für Immobilien und Grundvermögen gemerkt, dass man um das Instrument eigentlich gar nicht mehr drum herumkommt.

Anhand der generierten Erfahrungen über Herausforderungen des Prozesses, wurde ein Ablaufschema zur Ausübung des Vorkaufsrechts innerhalb der zweimonatigen Frist erstellt. Die Ansprechpartner*innen und Zuständigkeiten innerhalb der verschiedenen städtischen Stellen wurden geklärt, sodass das Vorkaufsrecht im November 2018 erstmals erfolgreich durch den Bezirk Mitte ausgeübt wurde. Kurz darauf folgten die Ankauffälle in Altona (Dey 2019).

A1: Und dann haben wir im Zuge dieser ersten Fälle zur Ausübung gemerkt, woran hakt es eigentlich, was können wir noch besser machen. Und das war so ein

Prozess, der ungefähr ein halbes Jahr gedauert hat. Dann waren wir hier im Haus soweit aufgestellt, dass wir uns den Ablaufschema gebastelt haben, wann was in dieser zweimonatigen Ausübungsfrist tatsächlich gemacht werden muss und dann hatten wir auch schon das Netzwerk gebildet und hatten die richtigen Ansprechpartner beim Landesbetrieb für Immobilien und Grundvermögen. Wir hatten uns quasi kennengelernt dadurch und ja, alle waren auch sehr engagiert bei den ersten Ausübenden. Es stand dann auch fest, wer die Häuser übernehmen sollte und ja, dann hat tatsächlich der Bezirk Mitte das erste Mal die Ausübung vollzogen. Hein-Hoyer-Straße war das und ja wir waren in der Zeit auch in Ausübung. Und ja seitdem läuft es eigentlich.

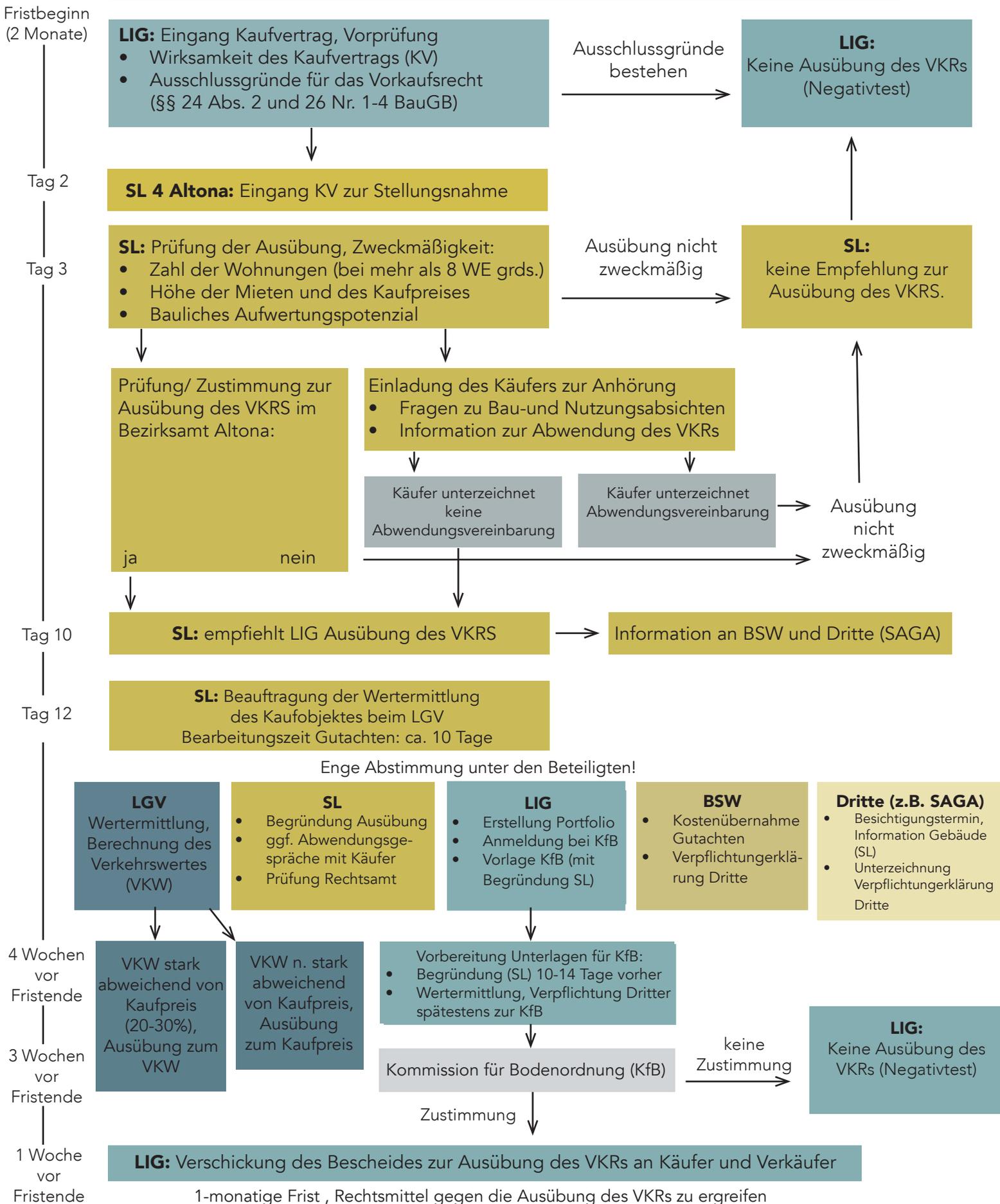
Das Ankaufsschema

Das Ankaufsschema stellt den gesamten Prozess zur Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts innerhalb der zweimonatigen Frist unter Berücksichtigung aller Beteiligten und Arbeitsschritte dar. Die Frist beginnt mit Eingang des vollständigen Kaufvertrags beim Landesbetrieb für Immobilien und Grundvermögen (LIG). Es wird geprüft, ob der Kaufvertrag wirksam ist bzw. dass keine Schenkung, kein Tausch- und Erbteilkaufvertrag vorliegt. Darüber hinaus wird geprüft, ob Ausschlussgründe für das Vorkaufsrecht nach §§24 Abs. 2 und 26 Nr. 1-4 BauGB vorliegen. In diesem Fall findet keine Ausübung statt. Dies wird als Negativtest bezeichnet. Sofern keine Ausschlussgründe erkennbar sind, wird der Kaufvertrag zur Stellungnahme an die zuständige Stelle im Stadtplanungsamt des Bezirkes weitergeleitet (hier: Integrierte Stadtteilentwicklung SL 4). Diese Stelle prüft, wie viele Wohnungen vom Verkauf betroffen sind, wie hoch die Bestandsmieten sind, wie hoch der

Kaufpreis angesetzt ist und inwiefern ein bauliches Aufwertungspotenzial vorhanden ist. Bei mehr als acht Wohnungen und einem hohen Aufwertungspotenzial wird grundsätzlich ausgeübt. Sofern die Ausübung des Vorkaufsrechts als zweckmäßig bewertet wird, wird im Bezirksamt Altona über eine Empfehlung zur Ausübung abgestimmt. Darüber hinaus wird der/die Käufer*in zu einer Anhörung eingeladen. Es wird über die Bau- und Nutzungsabsichten für das betroffene Grundstück gesprochen und über die Möglichkeit zur Abwendung des Vorkaufsrechts, sowie den Genehmigungsvorbehalt für bauliche Maßnahmen informiert. Damit die Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung umgesetzt werden, muss eine Abwendungsvereinbarung unterzeichnet werden. Die glaubwürdige Einwilligung bzw. Nichtunterzeichnung dieser Vereinbarung entscheidet über den weiteren Prozess.

Mit Zustimmung der Bezirksamtsleitung und des Baudezernats erfolgt die Empfehlung an den LIG zur Ausübung des Vorkaufsrechts. Parallel wird versucht dem Käufer zu signalisieren, dass er das Vorkaufsrecht noch abwenden kann. Dieser bekommt auch einen Mustervertrag zugeschickt. Bei Nichtunterzeichnung des Vertrags kommt es zur Beauftragung des Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung (LGV). Dort ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Kommission für Bodenordnung (KfW) angesiedelt. Diese Kommission muss der Ausübung des Vorkaufsrechts zustimmen. Der EGV berechnet in einem Gutachten den Verkehrswert des Grundstückes. Gemeinsam mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) und den Dritten (der SAGA) wird das Grundstück besichtigt. Parallel zum Gutachten arbeitet die Stelle SL 4 die Begründung

Ausübung des Vorkaufsrechts



zur Ausübung des Vorkaufsrechts, die mit dem bezirklichen Rechtsamt abgestimmt wird. Die BSW, informiert die SAGA, die eine Verpflichtungsvereinbarung unterzeichnen muss. Der LIG erarbeitet ergänzend ein Portfolio für die Sitzung der KfB mit den gesammelten Unterlagen, Gutachten und der Begründung.

Weiter wird entschieden, ob die Ausübung des Vorkaufsrechts zum ermittelten Verkehrswert angesetzt wird oder ob es zum Kaufpreis ausgeübt werden soll. Sollte die Wertermittlung des LGV, mit einer Differenz von ca. 25 Prozent, deutlich unter dem Kaufpreis liegen, wird die preislimitierte Ausübung empfohlen. Wenn die Kommission für Bodenordnung zustimmt, versendet der LIG den Ausübungsbescheid an Käufer*in und Verkäufer*in. Diese haben nach Erhalt einen Monat Zeit, um Rechtsmittel zu ergreifen. Dies ist nach Angaben der Mitarbeiter*in vermehrt der Fall, wenn preislimitiert ausgeübt wird.

A1: [...] Klar ist nur, das einzige was immer ganz, ganz wichtig ist bei dieser Ausübung des Vorkaufsrechts, das haben wir auch alle verstanden: Es muss schnell gehen. Es darf nicht lange gezögert werden. Man muss sich schnell eine Meinung bilden, ob wir ausüben wollen oder nicht. Und wenn ja, dann muss auch schnell alles hier im Haus abgestimmt werden und dann muss alles schnell vergeben werden. Das Gutachten zur Wertermittlung sofort. In der Regel sind wir jetzt mittlerweile so gut, dass wir den offiziellen Weg schon übers Telefon abkürzen. So eine Im-Haus-Vergabe geht ja auch wieder über Verwaltungskräfte und wenn man da wirklich warten würde, bis der Auftrag raus ist, dann hätte man schon wieder wertvolle Tage vergeht und deswegen kommt da eigentlich

sofort eine E-Mail und ein Anruf an den EGV und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. „Hier liegt bei uns was und ihr könnt damit rechnen, dass dieser Grundstückskaufvertrag in die Ausübung geht. Fangt doch bitte schon mal an. Sucht euch schon mal den zuständigen Bearbeiter, der gerade Luft hat.“ Sodass die auf jeden Fall schon vorgewarnt sind und sich vorbereiten können.

Ein erster Austausch zum Ablauf hat bereits mit den Städten Frankfurt und Berlin stattgefunden. Das Vorgehen wurde dabei am Berliner Modell orientiert. In Hamburg erfolgt die politische Zustimmung, als Besonderheit, über die Kommission für Bodenordnung, die bei jedem Grundstückskaufvertrag zustimmen muss.

Status der Ankäufe

Im Laufe des Gespräches kann in Erfahrung gebracht werden, dass bisher lediglich vier Fälle im Bezirk Altona abgeschlossen sind, darunter die Fälle Schanzenstraße 25 und 27, Schulterblatt 11 und Nernstweg 19. Die restlichen Fälle befinden sich im Widerspruchsverfahren, wie der Fall Neuer Kamp 17.

Potenziale und Grenzen des Instruments

Im weiteren Interview wird darum gebeten, die Wirkung und Grenzen des Vorkaufsrechts einzuordnen. Dabei wird die eher politische, statt quantitative, Wirkung der Ausübung betont. Diese ist notwendig, um die Glaubhaftigkeit der wohnungspolitischen Forderungen aufrecht zu erhalten. Aus der Wohnungswirtschaft wurde demnach starke Kritik laut.

A1: [...] Es setzt Zeichen, sagen wir mal so. Es ist jetzt nicht so, dass man mit der Ausübung des Vorkaufsrechts so ei-

nen unheimlichen Ankauf für die Stadt an Häusern realisieren kann, dass leider nicht. Es ist schon vom Ankauf der Häuser her, im Vergleich zu dem was so passiert, ein Tropfen auf den heißen Stein. Aber es löst aus, auf dem Wohnungsmarkt hat das eine ganz schöne Rückmeldung gegeben. Viele die gedacht haben, an Immobilienkaufleuten, die ja tagtäglich irgendwie Häuser an- oder verkaufen, für die war das schon wirklich ein Schlag, weil die gedacht haben, die Stadt wendet das eh nie an und sie haben quasi freie Hand mit dem Verkauf und Ankauf von Häusern. Und jetzt ist die Stadt tatsächlich in diesen Gebieten zwischengeschaltet und sie können eben nicht mehr so ohne Vorbehalte die Häuser kaufen. Es kommt zwar nicht immer zum Ankauf, aber es kommt eben auch dazu, dass sich Käufer verpflichten müssen bestimmte Regeln einzuhalten, wenn sie das Objekt wirklich haben wollen. Und da sind wir auch ganz hart. Wenn da ein bauliches Aufwärtspotenzial besteht oder wir sehen, dass es da tatsächlich zu einer Verdrängung kommen kann, dann kaufen wir auch. Dann würden wir das in die Ausübung bringen, egal ob es eine preislimitierte Ausübung gibt, der Verkäufer zurücktritt oder der Käufer im letzten Moment vielleicht doch noch diese Anwendungsvereinbarung unterzeichnet. Da sagen wir: „Gut, da müssen wir irgendwie als Stadt auch glaubhaft bleiben.“ Und auch wenn das viel kostet das anzuwenden. Ich denke es ist schon gut, dass die Stadt das macht, um auch so ein Zeichen zu setzen, dass Käufer hier eben nicht alles aufkaufen können und dann baulich aufwerten können. Wir haben einigen auch wirklich schon das Geschäft vermiest und das hat bei der Wohnungswirtschaft

auch ja so ein bisschen für schlechte Stimmung gesorgt. Es gab viele Stimmen aus der Wohnungswirtschaft, die tatsächlich auch zum Staatsrat gegangen sind und zur Senatorin und gesagt haben: „Das kann doch nicht wahr sein, dass die Stadt jetzt hier andauernd irgendwelche Häuser aufkauft.“, und sie wären ja gar keine Immobilienhaie. Aber wer halt diese Anwendungsvereinbarung dann nicht unterschreibt... Dann würde die Stadt auch alles dafür tun, dass Vorkaufsrecht auszuüben.

Auch innerhalb der Hamburger Verwaltung wurde Kritik am Vorgehen geäußert.

A1: [...] „Was soll die Stadt jetzt teuer diese ganzen heruntergekommenen Häuser aufkaufen. Da könnte ja, das ist auch so ein beliebtes Argument der Wohnungswirtschaft, die Stadt lieber selber Sozialwohnungen bauen, anstatt teuer irgendwie heruntergekommene Häuser aufzukaufen.“ Ja, aber das ist ja nicht der Sinn der Sozialen Erhaltungsverordnung. Wir kümmern uns um den Wohnungsbestand und das ist ein Instrument, mit dem man die Soziale Erhaltungsverordnung und ihre Ziele unterstützen kann und dass machen wir jetzt auch. Wir nutzen es. Und da ist uns irgendwie der Effekt, der jetzt dabei raus kommt... ich meine wir werden die Verdrängung damit nicht stoppen, aber wir können so ein bisschen Sand ins Getriebe streuen und dafür eignet sich das schon.

Es wird thematisiert, dass der Ankauf eines Hauses mit 30-40 Wohnungen wünschenswert wäre, um die Wirkung des Instruments zu verstärken.

Kommunikation mit den Mieter*innen

Zwischen dem Bezirksamt Altona und den

betroffenen Mieter*innen hat es bisher keinen Austausch gegeben. Ein Format dieser Art ist bisher nicht vorgesehen. Es wird jedoch darauf eingegangen, dass eine Erstinformation der Bewohner*innen über die Presse nicht ideal ist. Die Verantwortung von städtischer Seite die Mieter*innen zu informieren wird beim LIG gesehen, der den Grundstücksankauf durchführt und die Widerspruchsverfahren betreut.

Handlungsbedarf für die Zukunft

Des Weiteren wird der Handlungsbedarf für die Zukunft diskutiert. Zunächst wird die notwendige Anpassung des §172 genannt, der die Soziale Erhaltungsverordnung regelt. Es sei notwendig, die zulässigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen stärker zu definieren, um das Instrument in seiner Wirkung zu stärken. Hinzu kommt die teilweise hemmende Wirkung von begleitenden Instrumenten. Genannt wird die Umlagefähigkeit von Modernisierungen bis zu 8 %, gemäß der Energiesparverordnung, die auch in den Gebieten SozErhVO gilt. Auch die Mietpreisbremse weist Ausnahmen bei umfangreicher Modernisierung auf, die es ermöglichen die Zielsetzungen der SozErhVO zu umgehen. Auch die Umwandlungsverordnung müsste demnach verschärft werden. Der Abschnitt, in dem geregelt wird, dass Einzeleigentum für sieben Jahre nur an die Bewohner*innen veräußert werden dürfe, sei kein Hindernis für Besitzer*innen.

A1: [...] Und was auch überhaupt nicht in den Griff zu kriegen ist: Die Umwandlung. Weil es da ja immer noch diese sieben Jahre gibt. Das ist auch völliger Quatsch. Das sollte komplett gestrichen werden. Das machen alle Eigentümer mit Kuss-hand, für die ist sieben Jahre super. Das

ist ja sogar noch in der zehnjährigen Finanzierungszeit mit drin. Das kennen die mittlerweile auch alle und das schreckt überhaupt keinen ab, sich sieben Jahre zu verpflichten. Das müsste ganz raus.

Über die bestehenden Instrumente hinaus müsste eine Erweiterung des Bestandschutzes auf Gewerbe durchgeführt werden, das genauso von Verdrängung bedroht ist. Auch der Wohnungsneubau wird nicht durch die SozErhVO geregelt, übt aber auch Einfluss auf die Preise des Wohnungsbestandes und die Zusammensetzung der Bewohnerschaft und die soziale Infrastruktur aus. Auf die Frage, ob eine Soziale Erhaltungsverordnung für die gesamte Stadt sinnvoll wäre, wird wie folgend geantwortet:

A1: Also ich glaube, das reicht, wenn man das auf die innerstädtischen Gebiete... oder man kann ja auch, man muss ja nicht nur die innerstädtischen Gebiete nehmen. Also überall da, wo ich nachweisen kann, dass es noch bauliches Aufwertungspotenzial und Verdrängungsdruck gibt und eine Verdrängungsgefahr, kann ich dieses Instrument anwenden. Also ich kann es auch auf Gebiete wie Lurup oder so anwenden. In Blankenese macht es wenig Sinn, das werde ich auch nicht nachweisen können. Ne, ich glaube, das wäre nicht das richtige für die gesamte Stadt.

6 AUSBLICK

Resultierend aus der vorangegangenen Forschungsarbeit werden die gewonnenen Ergebnisse diskutiert. Anschließend können Bedarfswelder identifiziert und für diese im zweiten Schritt Handlungsempfehlungen gegeben werden. Diese Handlungsempfehlungen beziehen sich insbesondere auf die generierten Erkenntnisse der Mieter*inneninterviews, also der lokalen Expert*innen und Betroffenen und die, durch die Fachexpert*in des Bezirksamts Altona aufgezeigten, Handlungswelder.

6.1 Ergebnisdiskussion

Im Folgenden werden zunächst die Potenziale und Grenzen des bezirklichen Vorkaufsrechts als Teil der Sozialen Erhaltungsverordnung dargestellt. Anschließend werden die Erkenntnisse im Hinblick auf den Ankaufsprozess der Fallbeispiele und die daraus resultierenden Überarbeitungsbedarfe aufgezeigt. Diese umfassen sowohl rechtlich, formelle, als auch informelle Dimensionen.

Das Forschungsinteresse basierte zunächst auf der Frage, inwiefern das bezirkliche Vorkaufsrecht Quartiersentwicklung als ein Instrument zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum beeinflusst.

Aus dem Expert*inneninterview im Bezirk Altona geht die Erkenntnis hervor, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts auf einzelne Häuser, im Kontext gesamtstädtischer Entwicklung, als Zusatz der Sozialen Erhaltungsverordnung zu betrachten ist. Beim Ankauf von einzelnen Häusern mit bis zu zehn Wohneinheiten handelt es sich um kleinmaßstäbliche Erfolge. Im Interview hieß es weiter, der Ankauf der Häuser sei, im Vergleich zu sonstigen Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt, ein Tropfen auf dem heißen Stein. Der Ankauf

von Wohnhäusern ist bisher noch nicht in einer kritischen Masse möglich. Dies liegt auch an der Finanzierung. Es stellt sich die Frage, wie viel Ankauf überhaupt möglich und sinnvoll ist. Denn die Ankaufspreise sind ein Hauptkritikpunkt an der Ausübung des Vorkaufsrechts. Die Bezirke haben keine eigenen Mittel für den Kauf und die Bewirtschaftung von Wohnhäusern. Auf gesamtstädtischer Ebene ist die Wirtschaftlichkeit des Verfahrens fraglich und ein Gesamtkonzept dazu bisher nicht bekannt. Nach Angaben der Stadt soll das Vorkaufsrecht nur als letztes Mittel verwendet werden und die Ausnahme bilden (Lettgen u. Bethune 2019).

Doch die Ausübung des Vorkaufsrechts stellt die Möglichkeit dar Impulse auf dem Wohnungsmarkt zu setzen und die Möglichkeit bzw. den Willen staatlicher Intervention aufzuzeigen. In dem oben genannten Interview wurde von den Reaktionen aus der Wohnungswirtschaft berichtet, die bis in die höchste wohnungspolitische Ebene Hamburgs getragen wurden. Diese Empörung war auch aus Medienberichten zu den Ankaufsfällen zu entnehmen. Es wurde von einem starken Eingriff in die freie Marktwirtschaft gesprochen (Lettgen u. Bethune 2019), die Diskussion wurde in Gang gebracht und die Glaubwürdigkeit der Wohnungspolitik sowie der Sozialen Erhaltungsverordnungen gestärkt. Es besteht die Möglichkeit, dass sich dadurch langfristig eine Verhaltensänderung in der Wohnungswirtschaft durchsetzt. Dies zeigt, dass das Vorkaufsrecht den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum eher durch seine politische Wirkung, als durch vielfache Anwendung, unterstützen kann.

Dennoch ist ein Diskurs über die Wirksamkeit der bestehenden Instrumente wichtig. Die Notwendigkeit der Aus-

übung des Vorkaufsrechts zeigt deutlich, dass das vorgeschaltete städtebauliche Instrument, die Soziale Erhaltungsverordnung nach §172 Abs. 1 Satz 2 BauGB, genauer definiert werden muss. Mit der vermehrten Anwendung der Sozialen Erhaltungsverordnung als übergeordnete städtebauliche Schutzmaßnahme, zeigen sich die Grenzen des Instrumentes. Die Soziale Erhaltungsverordnung in ihrer jetzigen Form, kann das Mietenniveau an einem Ort nicht einfrieren, was im Laufe der Interviews deutlich wurde. Einige Faktoren begünstigen die weitere Preissteigerung entgegen der Zielsetzungen, trotz der Erlassung. Besonders die Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen ist hier hervorzuheben. Diese Genehmigungsvorbehalte greifen auch für Fälle, in denen die Ausübung des Vorkaufsrechts abgewendet wird. Daher muss die Zulässigkeit aufwertender Maßnahmen stärker definiert werden. Denn Modernisierungen und energetische Sanierung wirken sich auf die Mietpreise aus. Ihre Umlagefähigkeit auf die Miete ist bisher geringfügig reguliert. Umfangreiche Sanierungen schränken dabei auch die Wirkung der Mietpreisbremse ein. Auch die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete kann zu Verdrängung im Altmietler*innensegment führen, wenn diese schlechtere Mietkonditionen hervorbringt. (vgl. Hollander 2011) Darüber hinaus sind Neubau und Neuvermietungen von den Maßgaben der SozErhVO nicht betroffen und wirken sich gleichzeitig auf das Preisumfeld im Quartier aus. Ebenso wurde die notwendige Erweiterung des Schutzes von ansässigem Gewerbe thematisiert, dass von Verdrängung gleichermaßen betroffen ist, wie die Wohnbevölkerung. An diesen Stellen verdeutlicht sich die Notwendigkeit, die Soziale Erhaltungsverordnung als Instrument und das Zusammenwirken der

gegebenen Instrumente zu stärken bzw. ergänzende Instrumente, wie eine Gewerbeerhaltungsverordnung, zu schaffen. Sofern dies auf Bundesebene nicht praktikabel ist, ist die Entwicklung und Zusammensetzung lokaler Instrumente maßgeblich.

Als positiver Aspekt ist das Zusammenwirken der SozErhVO mit der Umwandlungsverordnung nach §172 Abs. 1 Satz 4 BauGB zu nennen. Es ist zu beobachten, dass die Umwandlungsrate von Miet- zu Eigentumswohnungen in den Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung in Hamburg stark zurückgegangen ist. (Hollander 2011) Nach Meinung der Expert*in sollte jedoch auch die Umwandlungsverordnung verschärft werden, da die zu geringen Fristen von sieben Jahren zur Weiterveräußerung von Wohneigentum keine Hürde für profitorientierte Eigentümer*innen darstellen.

Für die Erweiterung des Sets an Schutzinstrumenten muss ebenso die Überlegung angestellt werden, wie sich der Schutz von Mieter*innen als Individuen im Mietrecht stärker verankern lässt. Für die Mieter*innen ist eine Regulierung des Spielraumes für Mieterhöhungen ebenso wichtig, wie der Schutz ihres Hauses. Notwendige Sanierungsarbeiten im Wohnungsbestand müssen möglich sein, ohne automatisch eine Verdrängung der Bewohnerschaft herbeizuführen.

Ausnahmetatbestände der Mietpreisbremse und Modernisierungsumlagen auf die Miete müssen stärker reguliert werden und dürfen nicht die Wirksamkeit anderer Instrumente einschränken. In Folge der Arbeit wurde auf den Berliner Mietendeckel hingewiesen, der diese Ziele umsetzen soll. Es ist ein erster Versuch auf Landesebene ein solches Instrument zu erarbeiten und zu etablieren. Hamburg sollte sich daran ein Beispiel nehmen,

wenn die Herstellung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum ernstgemeinte Zielsetzungen sind. Durch die bestehende Praxis allein scheint dies noch nicht möglich. So muss es auch möglich sein, die Mietverträge im Anschluss an den städtischen Ankauf zu korrigieren. Im Fall einer Wohnung in der Schanzenstraße 27 bedeutet das beispielsweise, dass nach aktuellem Vorgehen trotz Ankauf weiterhin 20 €/m² gezahlt werden müssen.

Die Soziale Erhaltungsverordnung und damit auch das Vorkaufsrecht üben in erster Linie eine städtebauliche Erhaltungswirkung aus. Genauer geht es um den Schutz der sozialen Zusammensetzung aus städtebaulichen Gründen, nicht um den Schutz von Bestandsmieter*innen als Individuen, wie aus dem Interview im Bezirksamt Altona hervorgegangen ist. Dies erklärt auch den bisher mangelnden Austausch der zuständigen Verwaltungsorgane mit den Betroffenen Bewohner*innen. Die befragten Mieter*innen wurden durch Zeitungsartikel und Treppenhausgespräche über den städtischen Ankauf ihrer Wohnungen informiert. Ein offizieller Kontakt der Mieter*innen mit Vertreter*innen der Stadt Hamburg hat bisher in keinem Fall stattgefunden. Die einzigen Informationen gingen von der neuen Wohnungsverwalterin SAGA aus. Diese zeigte sich jedoch gegenüber Fragen und Bedürfnissen der Mieter*innen verschlossen und uninformiert. Die eigene Handlungsunfähigkeit mit „Wir sind nur die SAGA“ zu begründen und gleichzeitig keine Verantwortlichkeit verorten zu können, ist in einem Gespräch gegenüber Mieter*innen unzureichend. Der Informationsbedarf zu dem Prozess und weiteren Vorgängen, insbesondere in Bezug auf bauliche Veränderungen, wurde in den Mieter*inneninterviews deutlich. Eine Er-

klärung dafür scheint das komplexe Netzwerk von Akteur*innen zu sein. Es scheint hingegen nicht klar zu sein welche städtische Stelle, neben der SAGA, Kommunikation mit den Mieter*innen suchen könnte. Im Interview wird der LIG genannt. Dennoch konnte bereits ein gemeinsames Ablaufschema entwickelt werden, was zeigt, dass der Austausch zwischen den städtischen Stellen schon vorhanden ist und erkannt wurde, dass informelle Abstimmungen in diesem Zusammenhang, entgegen des Verwaltungsalltages, notwendig und hilfreich sind. Ein guter Prozess muss auch nach der Ausübung des Vorkaufsrechts fortgesetzt werden. Auch wenn von Seiten der Bezirke kein Informationsauftrag gegenüber den betroffenen Bewohner*innen vorgesehen ist, wäre dies sinnvoll. Die Bezirksabteilungen kennen die Gebiete und Häuser gut und sind in der Lage den Rahmen der Sozialen Erhaltungsverordnung aufzuzeigen. Als mögliches Kommunikationsmittel wurde in den Interviews eine Veranstaltung mit der Möglichkeit eines offenen Dialogs genannt. Hier könnten auch Vertreter*innen mehrerer Behörden, je nach Kompetenz, teilnehmen. So ließe sich ein insgesamt besserer Prozess für alle Beteiligten herstellen, in dem nachträgliche Probleme vermieden werden. Besonders das „unsichtbare“ Potenzial der Mieter*innen sollte für den Prozess aktiviert werden. Die geführten Interviews zeigen, dass ein reflektierter Austausch der Mietparteien in Teilen bereits stattfindet. Wenn der Wille der öffentlichen Stellen besteht, kann die weitere Entwicklung der Häuser so nachhaltig gelingen. Durch eine erhöhte Transparenz ist darüber hinaus eine Maximierung der politischen Wirkung und der öffentlichen Akzeptanz der Ankäufe zu erwarten.

Im Hinblick auf gesamtstädtische Ent-

wicklungen stellt sich die Frage, wie die Instrumente zur frühzeitigen Erkennung von Aufwertungs- und Verdrängungstendenzen weiterentwickelt werden können. Hierfür muss eine qualitative Erfassung auf Stadt- und Quartiersebene über das bestehende Monitoring hinaus erfolgen. Diese Zahlen sind teilweise erst nach einer stattgefundenen Veränderung aussagefähig. (vgl. Difu 2016) Vielmehr muss eine qualitative Befragung und Beobachtung in Räumen ergänzend zu quantitativen Methoden stattfinden, bevor diese zu Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung ernannt werden (müssen). Die generierten Erkenntnisse zeigen, dass insbesondere in den Räumen Handlungsbedarf besteht, die noch ein hohes Aufwertungspotenzial aufweisen. Dies kann sich beispielsweise auf den noch hohen Bestand relativ bezahlbaren Wohnraums in Quartieren, die bauliche Substanz oder die vorhandene Versorgungsinfrastruktur beziehen. Das Difu hat 2016 bemängelt, dass eine Evaluation von Instrumenten gegen Gentrifizierung bisher nicht ausreichend stattfindet. Dies liegt unter anderem an dem damit verbundenen hohen Aufwand der (qualitativen) Erhebung. (Difu 2016) Wie das Expert*inneninterview ergeben hat, ist bis auf die zweijährige Kontrolle der Mietverträge der angekauften Häuser, keine Langzeitevaluation zur Wirkung der Ankaufsfälle vorgesehen. Über die Auswirkung der Sozialen Erhaltungsverordnungen ist ebenfalls keine Evaluation bekannt. Diese ist jedoch wichtig, um die tatsächliche Schutzwirkung zu ermitteln und aufzuzeigen, inwiefern Handlungsbedarfe bestehen. Neben Langzeitbeobachtungen bedarf es einem Austausch über die Stadtgrenzen hinaus, wie er beispielsweise zur Verfahrensweise des Ankaufs bereits mit den Städten Frankfurt und Berlin praktiziert wurde. Mindestens je-

doch sollten geeignete Kommunikationsformate auf- bzw. ausgebaut werden, die einen Austausch von Politik, Verwaltungs- und Quartiersakteuren ermöglichen, um Aufwertungsmomente im Quartier qualitativ in Ergänzung zu vorhandenen Monitoringmethoden, wie dem erwähnten städtebaulichen Monitoring, zu erfassen. Auch der Austausch mit der universitären Forschung ist diesbezüglich von hoher Bedeutung. Wenn ein starker Wissenstransfer aus Praxis und Forschung gelingt, können der personelle Aufwand reduziert und die Instrumente zur Erkennung und Regulierung von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen weiterentwickelt werden.

Im Verlauf der Arbeit wurde deutlich, dass über die Grenzen des bau- und mietrechtlichen Kontextes hinaus, eine Veränderung in der Handlungs- und Arbeitsweise der Stadt Hamburg stattfinden muss. Ohne den notwendigen politischen Willen im Hinblick auf die Stärkung des Bestandsschutzes von bezahlbarem Wohnraum, sind die genannten Aspekte jedoch schwer umsetzbar. Der fachliche Diskurs muss daher weiter gestärkt werden. In diesem müssen lokalen Expert*innen wie Kollektive, Mieter*innen in diese Diskussion mitbeteiligt und ihr Wissen anerkannt werden. Ideal wäre die Integration einer Gesamtstrategie für den Wohnungsbestand, als Gegenstück zum Wohnungsbauprogramm. So entsteht ein stimmiges Gesamtkonzept für bezahlbaren Wohnraum in Hamburg.

6.2 Handlungsempfehlungen

Auf Grundlage der generierten Erkenntnisse, können Handlungsempfehlungen für die zukünftige Arbeit mit dem Inst-

umentarium des bezirklichen Vorkaufsrechts und der vorgeschalteten Sozialen Erhaltungsverordnung gegeben werden. Darüber hinaus werden Empfehlungen für zukünftige Ankaufsfälle und die damit zusammenhängende Arbeit der Hamburger Verwaltung ausgesprochen. Es wird anhand von fünf Handlungsfeldern aufgezeigt, welche formellen und informellen Planungsinstrumente vorgeschaltet sein sollten bzw. gemeinsam wirken sollten, um insbesondere die Wirksamkeit des Schutzes von bezahlbarem Wohnraum zu erhöhen. Es wird teilweise die Weiterentwicklung der Instrumente empfohlen und darüber hinaus das Zusammenwirken mit anderen Instrumenten zum Schutz der Wohnbevölkerung aufgezeigt. Die Handlungsempfehlungen werden in formelle und informelle Handlungsfelder unterteilt, bilden jedoch ein Netz aufeinander aufbauender Schritte. Die Bandbreite reicht von rechtlichen Instrumenten bis hin zu Kommunikations- und Kompetenzaspekten sowie Evaluationsbedarfen. Ziel ist es ein „Instrumenten-Set“ zum Schutz und Erhalt bezahlbaren Wohnraums aufzuzeigen.

Es wurden die folgenden Handlungsfelder identifiziert:

Formelle Instrumente:

1. Baurecht
2. Mietrecht
3. Wohnungspolitik

Informelle Instrumente

4. Transparenz und Legitimation des Verfahrens
5. Erfassung und Erfassung von Aufwertungs- und Verdrängungstendenzen

1. Baurecht

Novellierung des § 172 BauGB zur Sozialen Erhaltungsverordnung

Die Überarbeitung des §172 BauGB bedarf zunächst einer genaueren Definition der zulässigen Baulichen Veränderungen. Bisher können Sanierungen und Modernisierungen nur teilweise reguliert werden und bilden eine Möglichkeit eine Mieterhöhung trotz SozErhVO durchzusetzen. Die ökologischen und sozialen Fragen dürfen in diesem Prozess nicht gegeneinander ausgespielt werden wie bisher. Eine ökologische Sanierung muss im Rahmen der sozialen Verträglichkeit möglich sein.

Darüber hinaus ist Ausweitung des Geltungsbereiches von Sozialen Erhaltungsverordnungen auf den Wohnungsneubau notwendig. Der Wohnungsneubau übt ebenso Einfluss auf den Wohnungsbestand im Sinne einer Aufwertung aus, wie die bauliche und preisliche Aufwertung im Baubestand selbst. Insbesondere an denjenigen Stelle, an denen Baulücken geschlossen werden oder nach einem unvermeidbaren Abriss ein neues Wohngebäude innerhalb einer Bestandsumgebung entsteht. Die Deregulierung von Neubau schafft bisher in den Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung Lücken, die die Errichtung von hochpreisigen (Eigentums-)Immobilien in attraktiven Lagen begünstigt.

Gewerbeerhaltungsverordnung

Ein weiterer baurechtlicher Baustein ist die notwendige Erweiterung der Erhaltungsverordnung auf den Schutz von bestehendem Kleingewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und standortspezifischen Sondernutzungen wie sozialen Zentren. Die soziale und städtebauliche Zusammensetzung, die die Besonderheiten des

Gebietes ergeben, kommt auch durch die Zusammensetzung des gewerblichen Angebotes im Quartier zustande. Dies bekräftigen die Begründungen der Sozialen Erhaltungsverordnungen in Hamburg. Die Entwicklung einer Gewerbeerhaltungsverordnung ist angemessen, da auch das Gewerbe im innerstädtischen Bereich nachweislich von Verdrängung bedroht ist. Diese Veränderung der Nutzungsmischung und damit veränderten Versorgungsinfrastruktur, kann ebenso mit der Veränderung der Sozialen Zusammensetzung in Verbindung gebracht werden, wie die preisliche Aufwertung des Wohnungsbestands.

Die kürzliche Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts bei der Veräußerung des Bahnhofs Altona zeigt, dass dies möglich ist. Es ist ein Schritt, der zeigt, dass politischer Wille besteht Bestand selbst weiterzuentwickeln. Es ist zu beobachten, was an dieser Stelle passiert.

Umwandlungsverordnung §172 Abs. 4 Satz 3 Nr.6 BauGB

Die Umwandlungsverordnung sollte im Hinblick darauf angepasst werden, dass die Frist von sieben Jahren, nach der Wohneigentum ab Eigentumbildung nur an Mieter*innen veräußert werden darf, aufgehoben wird. Dies führt dazu, das Eigentum unabhängig von einer Frist nur an Mieter*innen veräußert werden darf. Der Hamburger Senat hat dazu bereits eine Bundesratsinitiative beschlossen, um die Ausnahmeregelung aus dem Gesetz zu streichen. (vgl. BSW 2019c)

2. Mietrecht

Verschärfung der Mietpreisbegrenzung/ Mietpreisbremse

Ergänzend zu der Anpassung der Sozialen

Erhaltungsverordnung nach §172 BauGB ist auch die Überarbeitung und Verschärfung der Mietpreisbremse notwendig. Bisher ist es möglich die Mietpreisbegrenzung zu umgehen, sofern eine umfangreiche Sanierung stattfindet. Auch die Möglichkeit einer Modernisierungumlage von 8 % auf den Mietpreis lässt einen zu großen Spielraum für Mieterhöhungen. Sollte die Anpassung der Mietpreisbremse nicht praktikabel sein, muss ein gleichwertiges Instrument auf Landesebene entwickelt werden.

Als Referenz auf gesamtstädtischer Ebene kann hier der Berliner Mietendeckel gesehen werden, mit dem der Versuch unternommen wird, Mietsteigerungen auf ebendiesem gesamtstädtischen Raum zu regulieren und teilweise rückgängig zu machen. Es wird nicht nur eine Höchstmietgrenze für Wohngebäude jeden Baualters und Sanierungsstands, sondern auch eine genaue Definition der umlagefähigen Sanierungs- und Modernisierungszuschläge festgesetzt.

3. Wohnungspolitik

Gesamtstrategie Bestandsschutz

Es benötigt eine politische Diskussion und Beschlüsse auf Stadt- und Bezirksebene zur Verstärkung des Bestandsschutzes. Generell muss ein Umdenken in Richtung Bestandsschutz in der Hamburger Wohnungspolitik gestärkt werden. Vorgeschlagen wird die Entwicklung einer verbindlichen Gesamtstrategie für den Erhalt von bezahlbaren Wohnraum in einem öffentlichen Arbeitsprozess, die alle Instrumente zur Regulierung von (Preis-)Entwicklung im Wohnungsbestand zusammenführt.

4. Transparenz und Legitimation des Verfahrens

Information gegenüber Bewohner*innen und Partizipation

Bisher findet kein offizieller Austausch der Hamburger Verwaltung mit den betroffenen Mieter*innen der angekauften Häuser statt. Auch wenn es bei der Sozialen Erhaltungsverordnung nicht um den Schutz von Individuen geht, müssen diese im Ankaufsprozess berücksichtigt und informiert werden. Transparenz über das Verfahren ist notwendig zur Legitimation der Prozesse und die volle Entfaltung der politisch möglichen Wirkung.

Als geeignetes Format werden Informationsveranstaltungen für die Mieter*innen vorgeschlagen. Darüber hinaus braucht es Ansprechpartner*innen für die betreffenden Häuser, die Auskunft geben können.

Transparenz des Ankaufprozesses

Im Laufe der Arbeit wurde der Bedarf erkennbar, den Prozess zur Ausübung des Vorkaufsrechts transparenter zu gestalten. Hilfreich wäre es, wenn die Abwägung zur Ausübung des Vorkaufsrechts und die Beteiligten Akteur*innen im Anschluss an das Verfahren öffentlich nachvollziehbar wären. Bisher ist dies nur im Rahmen dieser Arbeit möglich.

5. Erfassung und Evaluation von Aufwertungs- und Verdrängungstendenzen

Erfassung von Aufwertungs- und Verdrängungstendenzen

Für eine frühzeitige Erkennung von Aufwertungs- und Verdrängungstendenzen

auf Quartiersebene muss eine Erfassung über das Monitoring hinaus erfolgen. Diese Zahlen sind teilweise nicht ausreichend oder erst nach einer stattgefundenen Veränderung aussagefähig. Vielmehr muss eine qualitative Befragung und Beobachtung in Räumen stattfinden, bevor diese zu Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung ernannt werden (müssen). Die Erfahrung und Auswertung vorangegangener Entwicklungen zeigt, dass jetzt insbesondere in den Räumen Handlungsbedarf besteht, die noch ein hohes Aufwertungspotenzial aufweisen. Ziel wäre es, einen „Gentrifizierungsmelder“ bzw. Gentrifizierungsindex zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wurde kürzlich in dem Studienprojekt „Kleinräumige Sozialraumbeobachtung in Deutschland“ an der HafenCity Universität ein sogenanntes Verdrängungs-Monitoring, als Frühwarnsystem für von Aufwertungs- und Verdrängungstendenzen bedrohte Gebiete, entwickelt. (Auberson et al. 2019)

Neben fachlichen und staatlichen Institutionen sollten die lokalen Akteur*innen, wie vor Ort lebende, engagierte Bewohner*innen und Netzwerke, bei der Entwicklung einbezogen werden. Ein Beispiel für Ergebnisse von Selbstorganisation ist der Leerstandmelder des Recht auf Stadt Netzwerks.

Wissenstransfer und Evaluation

Darüber hinaus müssen Erfahrungswerte und praktisches Wissen mit anderen Städten wie Berlin weiterhin ausgetauscht werden, um zu erkennen, welche Instrumente in best-practise-Beispielen angewandt wurden. So kann auch der personelle Mangel für die Auswertung von Instrumenten gegen Gentrifizierung teilweise überbrückt werden (vgl. DIFU 2017). An dieser Stelle ist auch die universitäre Forschung aufgefordert im Rahmen von Pro-

jekten und Langzeitstudien unterstützend zu handeln.

Durch die Arbeit ist deutlich geworden, dass das Instrument des bezirklichen Vorkaufsrechts für den nachhaltigen Erhalt von bezahlbarem Wohnraum nicht für sich alleinstehen kann. Die identifizierten Handlungsfelder zeigen, dass ein langfristiger Schutz des bezahlbaren Wohnraums im Bestand nur dann gegeben sein kann, wenn die genannten formellen und informellen Instrumente zusammenwirken und sich nicht wie bisher gegenseitig entkräften. Der Fokus der Handlungsfelder liegt dabei auf der frühzeitigen Erkennung und Regulierung von Aufwertungs- und Verdrängungstendenzen, bevor das bezirkliche Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Gleichzeitig bedarf es der Transparenz von weiteren Ankaufsverfahren gegenüber allen Beteiligten.

7

REFLEKTION

Die Befassung mit der Anwendung des Hamburger Vorkaufsrecht hat gezeigt, wie komplex die Thematik und das Netz der Akteur*innen ist. Die Arbeit stellt einen Einstieg in die Thematik dar.

Fallauswahl

Die Fallauswahl wurde für die Bearbeitbarkeit innerhalb des Rahmens dieser Arbeit stark in Bezug zur Akquise der Interviewpartner*innen und der Nachvollziehbarkeit von Informationen aus Medienberichten gesetzt. Der Fokus wurde auf den Fall Schanzenstraße 27 gelegt, da sich mehrere Mieter*innen zu einem Interview bereit erklärten und offizielle Informationen von bezirklicher Seite verfügbar waren. Rückblickend wäre die Bearbeitung von zwei abgeschlossenen Ankaufsfällen möglicherweise ergiebiger in Bezug auf Informationen zum Prozess gewesen. Insgesamt kann mehr über den Prozess zur Ausübung des Vorkaufsrechts in Erfahrung gebracht werden, wenn weitere Fälle, aus verschiedenen Bezirken in Bezug zu einander gesetzt werden und auch die ungeklärten Fälle weiter beobachtet werden.

Interviews

Der Fokus der Arbeit wurde stark auf die Führung von qualitativen Interviews mit Mieter*innen und Expert*innen gelegt. Die Akquise der Mieter*innen zeigte sich erfolgreich. Es konnte ein guter Einstieg über das persönliche Anschreiben gefunden werden. In einem Fall konnte der Kontakt darüber hinaus durch persönliche Bekanntschaft hergestellt werden. Im Fall der Expert*inneninterviews erforderte die Akquise mehr Beharrlichkeit. Der Bezirk Altona war sehr offen für die Zusammenarbeit. Sowohl vom LIG als auch der BSW kam keine Reaktion auf die Anfragen. Ein Interview wäre beim LIG über persönli-

che Kontakte möglich gewesen, dieses wurde jedoch nach dem Interview im Bezirksamt Altona nicht mehr als dringend notwendig angesehen. Hier könnte eine Vertiefung stattfinden. Insbesondere der Aspekt, dass der LIG als offizielle Stelle der Stadt Hamburg für die Information von Mieter*innen genannt wurde, weist hier Abstimmungsbedarf auf. Auch die SAGA stellt, als städtische Wohnungsverwalterin, eine Gesprächspartnerin, besonders für die weitere Entwicklung der Häuser, für die weitere Bearbeitung dar.

Als dritte mögliche Perspektive für die Interviews wurde die Befragung von „Mieter*innen helfen Mietern“ gesehen, die sich ebenfalls mit dem bezirklichen Vorkaufsrecht befassen. Hier bestand Diskussionsbedarf über die Erkenntnisse aus den vorherigen Interviews und die daraus abgeleiteten Handlungsfelder. Die Zusammenarbeit mit dem Mieterverein blieb bis auf die Kontaktaufnahme erfolglos, da Interviewtermine nicht zustande kamen. Hier ist eine Vertiefung für weitere Arbeiten sinnvoll.

Die Erkenntnisse der Interviews bilden die Basis der Diskussion und Beantwortung der Forschungsfrage. Es ist anzumerken, dass die generierten Informationen stark auf den subjektiven Wahrnehmungen der Beteiligten basieren. Eine objektive Bewertung ist in der Betrachtung aufgrund der Zugänglichkeit zu offiziellen Informationen nur beschränkt möglich. Es konnte jedoch in Erfahrung gebracht werden, inwiefern ein Austausch zwischen den Akteur*innen stattfindet und auf welchen Ebenen Informationen geteilt werden. Besonders hilfreich war dabei das durch den Bezirk Altona geteilte Ablaufschema zur Ausübung des Vorkaufsrechts. Diese Arbeit stellt die Möglichkeit dar, ein

rotierendes Feedback aus den verschiedenen Perspektiven, insbesondere der Mieter*innenperspektive darzustellen, da für diese Erfassung/Evaluation bisher keine Kapazitäten in den zuständigen Ämtern vorhanden sind. Besonders die Erkenntnisse zu weichen Faktoren, wie die subjektive Wahrnehmung des Prozesses, lassen sich nur durch qualitative Methoden erfassen. Im Laufe der Forschung wurde deutlich, dass es von hoher Bedeutung ist Akzeptanz und Transparenz bezüglich des Ankaufsprozesses für beide zu Seiten schaffen. Durch das Erlangen von Wissen über die andere Seite, ist eine Meinungsbildung und die Berücksichtigung der jeweiligen Bedarfe am Prozess erst möglich. Innerhalb der Interviews konnte der Bedarf zu Austausch und Information der Mieter*innen platziert werden.

Einer der wichtigsten Inhaltlichen Erkenntnisse war, dass das Instrument Vorkaufsrecht nicht getrennt von anderen Instrumenten zum Schutz von bezahlbarem Wohnraum gesehen werden kann. In diesem Zusammenhang ist eine weitreichendere Forschung zum Zusammenwirken der Instrumente zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum notwendig.

Für die Weiterentwicklung der Sozialen Erhaltungsverordnung muss hinterfragt werden, welche Ziele diese in Zukunft erfüllen soll. Über die städtebauliche Erhaltung hinaus, sollte es stärker das Ziel sein, das soziale Gefüge in seiner Zusammensetzung und das Ortschaftsbezogene, das Lebensgefühl zu sichern. Dies ist es, was die soziale Zusammensetzung über Mietpreise und Einkommensklassen hinaus ausmacht. Für diesen Prozess müssen Akteur*innen wie stadtpolitische Netzwerke, Anwohner*innen, Gewerbetreibende und weitere eingeladen werden. Denn Transparenz schafft Wissen, schafft Teilhabe, schafft Demokratie, schafft eine bessere Gesellschaft und Verständnis.

8

LITERATUR- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2013): Kurzbericht zur Durchführung der Sanierung in den Sanierungsgebieten: St. Pauli-Nord S2 Karolinenviertel, Ottensen S2 Osterkirchenviertel, Eimsbüttel S2 Sternschanze, St. Pauli-Nord S1 Schilleroper und Altona-Altstadt S 4 Eifflerstraße. Online verfügbar unter: <https://www.hamburg.de/contentblob/4253560/94a5b1e4d5ecd9cc04d83293c77f2049/data/kurzbericht-gesamt.pdf> (aufgerufen am 20.11.2019)

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2014): Wohnungsbau für die große Stadt. Online verfügbar unter: <https://www.hamburg.de/contentblob/4278200/1ef806a02026c9a5a69f240ddd6a231e/data/d-wohnungsbau-fuer-die-grosse-stadt.pdf> (aufgerufen am 13.07.2019)

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2015): Begründung der Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches. Online verfügbar unter: <https://www.hamburg.de/contentblob/8914516/806b307854797e9178535b71fc7aa34b/data/d-mietpreisbegrenzungsverordnung.pdf> (aufgerufen am 20.10.2019)

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2017): Wohnen in Hamburg 2030, Eine Stadt für Alle - Strategien für bezahlbares Wohnen. Online verfügbar unter: <https://www.hamburg.de/contentblob/9466960/7da6e559aad9f06bd15bb3cf7b526dbe/data/d-wohnen-in-hamburg-2030.pdf> (aufgerufen am 13.09.2019)

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2017): Mietenspiegel 2017 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO. Online verfügbar unter: <https://www.hamburg.de/karte-online-mietenspiegel/> (aufgerufen am 20.07.2019)

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2018): Begründung der Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches. Online verfügbar unter: <https://www.hamburg.de/contentblob/8914516/806b307854797e9178535b71fc7aa34b/data/d-mietpreisbegrenzungsverordnung.pdf> (aufgerufen am 20.07.2019)

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2018): Mehr günstige Mietwohnungen - Wohnraumförderprogramm des Senats. Online verfügbar unter: <https://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbaufoerderung/> (aufgerufen am 10.11.2019)

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2018): Mieten - Verlängerung der Kappungsgrenze beschlossen - Der Senat hat eine Verlängerung der Kappungsgrenze bis 2023 beschlossen. Auf: hamburg.de, Veröffentlicht am 4. Juli 2018. Online verfügbar unter: <https://www.hamburg.de/bsw/presse/11311318/2018-07-04-bsw-mietpreisbremse/> (aufgerufen am 20.10.2019)

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2018): Mieterschutz Senat verlängert Umwandlungsverordnung um 5 Jahre-Schutz vor unzulässigen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen. Auf: hamburg.de, Veröffentlicht am 4. September 2018. Online verfügbar unter: <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fh-h/11593224/2018-09-04-bsw-umwandlungsverordnung/> (aufgerufen am 20.10.2019)

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2019): Soziale Erhaltungsverordnung. online verfügbar unter: <https://www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen/> (aufgerufen am 13.07.2019)

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2019): 10.000 Wohnungen pro Jahr - Wohnungsbau wird weiter gestärkt. Online verfügbar unter: <https://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbau/4029174/wohnungspolitik/> (aufgerufen am 28.11.2019)

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2019): Hamburg startet Bundesratsinitiative zur Stärkung der Sozialen Erhaltungsverordnung. Veröffentlicht am: 15.10.2019. Online verfügbar unter: <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fh-h/13074050/2019-10-15-bsw-soziale-erhaltungsverordnung/> (aufgerufen am 07.12.2019)

Bethune, A. / Lettgen, S. (2019): Schutz vor Verdrängung. In: Hamburger Abendblatt, 02.03.2019. Online verfügbar unter: <https://www.abendblatt.de/archiv/nachrichten-vom-2-3-2019.html> (aufgerufen am 14.05.2019)

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Berlin (2018): <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-infrastruktur-und-staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/> (aufgerufen am 13.07.2019)

Bezirksamt Hamburg-Altona, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (2013): BEGRÜNDUNG zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch im Stadtteil Sternschanze (Soziale Erhaltungsverordnung Sternschanze). Online verfügbar unter: <https://www.hamburg.de/contentblob/3949054/6be7dd5ec8c6408cc3eb20bc0de0fbc2/data/erhaltungsverordnung-begrueundungstext.pdf> (aufgerufen am 10.10.2019)

Bezirksamt Hamburg-Mitte, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (2011): BEGRÜNDUNG zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für St. Pauli. Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/6115380/83950d5d08d5d8b-fadd94ed5ec8ba594/data/sozerhalt-stpauli-beg-dl.pdf> (aufgerufen am 10.10.2019)

Deutsche Bundesregierung (2018): Koalitionsvertrag 2018. Online verfügbar unter: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/koalitionsvertrag-zwischen-cdu-csu-und-spd-195906> (aufgerufen am 05.12.2019)

Deutscher Bundestag (2017): Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt. Online verfügbar unter: <http://dipbt.bundestag.de/extrakt/ba/WP18/788/78840.html> (aufgerufen am 24.11.2019)

Deutscher Bundestag (2013): Sachstand - Gemeinnützigkeit der Wohnungswirtschaft. Online verfügbar unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/437804/5ff9abf65d-1ceec8839fb2aef36b9c83/wd-7-006-13-pdf-data.pdf> (aufgerufen am 20.11.2019)

Deutsches Institut für Urbanistik (2011): Was ist eigentlich Gentrifizierung?. In: Difu-Berichte 4/2011, S. 11. Online verfügbar unter: <https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/publikationen/zeitschriften/difu-berichte/difu-berichte-2011-4.pdf> (aufgerufen am 20.11.2019)

Deutsches Institut für Urbanistik (2016): Gentrifizierung = Gentrifizierung = Gentrifizierung?. In: Difu-Berichte 3/4/2016, S. Online verfügbar unter: <https://difu.de/publikationen/difu-berichte-342016/gentrifizierung-gentrifizierung-gentrifizierung.html> (aufgerufen am 20.11.2019)

Deutsches Institut für Urbanistik (2019): Difu-Berichte 2/2019, S. 4-5. Online verfügbar unter <https://difu.de/publikationen/2019/difu-berichte-2-2019.html> (aufgerufen am 13.07.2019)

Dey, A. (2019): Hamburg kauft Investoren drei Häuser in der Schanze weg. In: Hamburger Abendblatt. Online verfügbar unter: <https://www.abendblatt.de/hamburg/altona/article216521175/Hamburg-kauft-Investoren-drei-Haeuser-in-der-Schanze-weg.html> (aufgerufen am 14.05.2019)

Eggers, T. (2019): Stadt investiert 56 Mio. Euro für Vorkaufsrecht. In: Immobilien Zeitung, Ausgabe IZ19/2019, S. 18. Online Verfügbar unter: <https://www.immobili- en-zeitung.de/151208/stadt-investiert-56-mio-euro-fuer-vorkaufsrecht> (aufgerufen am 14.05.2019)

Füllner, J. (2018): Schülerstudie - Mietpreise auf Rekordhoch. In: Hinz&Kunzt, veröffentlicht am Donnerstag, 26. April 2018 . Online verfügbar unter: <https://www.hinzundkuntz.de/mietpreise-schuelerstudie-ohmoor/> (aufgerufen am 10.11.2019)

Füllner, J. (2019): Stadt rettet Taverna Plaka. In: Hinz&Kunzt, Ausgabe: 313 - März/2019. Online verfügbar unter: <https://www.hinzundkuntz.de/rettung-in-sicht/> (aufgerufen am 14.05.2019)

Frank, S. (2013): „Innere Suburbanisierung? Mittelschichteltern in den neuen innerstädtischen Familienklaven“, in: Martin Kronauer/Walter Siebel (Hrsg.) Polarisierte Städte. Soziale Ungleichheit als Herausforderung für die Stadtpolitik, Frankfurt a.M./ New York: Campus, S. 69-89

Frank, S. (2017): „Gentrifizierung und die neue Mittelschicht: Drei Phasen eines wechselhaften Verhältnisses“, In: Barbara Schönig/ Justin Kadi (Hrsg.) Wohnraum für alle?!: Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur, S. 87-97

Gymnasium Ohmoor (2019): Hamburger Wohnungsmarkt 2019. Geographie Wahlkurs II, in Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Hamburg. Online verfügbar unter: <http://www.bautschweb.de/mieten/mieten.htm> (aufgerufen am 20.07.2019)

Hamburger Abendblatt (2019): Zum Mieterschutz: Hamburg nutzt Vorkaufsrecht erneut. Online verfügbar unter: <https://www.abendblatt.de/hamburg/article216520831/Zum-Mieterschutz-Hamburg-nutzt-Vorkaufsrecht-erneut.html> (aufgerufen am 14.08.2019)

Heil, V. (2013): Stadterneuerung durch Gentrifizierung – Identifikation und Steuerungsöglichkeiten. Das Beispiel Mannheim-Jungbusch. Online verfügbar unter: https://www.sowi.hu-berlin.de/de/lehrebereiche/stadtsoz/mitarbeiterinnen/copy_of_a-z/holm/projektbericht_gentri_in_d_stand_290615_druckversion.pdf (aufgerufen am 05.12.2019)

Hollander, C. (2011): »Ein scharfes Schwert – Milieuschutz in Hamburg. Schutz für Mieter/innen durch soziale Erhaltensverordnungen und durch Umwandlungsverordnungen«, in: MieterEcho. Zeitschrift der Berliner Mietergemeinschaft, S. 18–21. Online verfügbar unter: <https://www.bmgev.de/mietrecht/tipps-a-z/artikel/ein-scharfes-schwert-milieuschutz-in-hamburg/> (aufgerufen am 14.08.2019)

Holm, Andrej (2011): »Das Recht auf die Stadt«, in: Blätter für deutsche und internationale Politik 8, S. 89-97

Lebuhn, H./ Holm, A./ Junker, S./ Neitzel, K. (2018): Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?- Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße, Working Paper der Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung Nr. 63, April 2018.

Lenz, N. (2018): Hamburg übt erstmals Vorkaufsrecht auf St. Pauli aus. In: Welt, 07.11.2018. Online verfügbar unter: <https://www.welt.de/regionales/hamburg/article183444628/Mieterschutz-Hamburg-uebt-erstmal-Vorkaufsrecht-auf-St-Pauli-aus.html> (aufgerufen am 14.08.2019)

Lettgen, S./ Bethune, A. (2019): Schutz vor Verdrängung. Erschienen im Hamburger Abendblatt am 02.03.2019. Online verfügbar unter: <https://www.abendblatt.de/ratgeber/article216565907/Wie-Mieter-am-besten-vor-Verdraengung-schuetzen.html> (aufgerufen am 15.08.2019)

M1-Studienprojekt HafenCity Universität (2010-11): Exposé: Sternschanze: Wohnort oder Partymeile? Perspektiven der Entwicklung sozialer Infrastrukturen im Stadtteil, Professur Stadt- und Regionalsoziologie, Betreuerin: Dipl.-Ing. Verena Gernert. Online verfügbar unter: https://www.hcu-hamburg.de/fileadmin/documents/Professoren_und_Mitarbeiter/Ingrid_Breckner/Lehre/M1_WS10_11_Gernert_Exposee_01.pdf (aufgerufen am 20.11.2019)

Menzel, Marcus (2012): Hamburg – Reurbanisierungsprozesse in einer wachsenden Stadt, in: Klaus Brake/Günter Herfert (Hrsg.), Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 304-322.

Metzger, J. / Schipper, S. (2017): Postneoliberale Strategien für bezahlbaren Wohnraum ? Aktuelle wohnungspolitische Ansätze in Frankfurt am Main und Hamburg. In: Barbara Schönig/ Justin Kadi (Hrsg.) Wohnraum für alle?!: Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur, S. 178-212.

Meyer, P. (2018): Hamburg kauft fünf weitere Häuser zum Schutz der Mieter, In: Hamburger Abendblatt. Online verfügbar unter: <https://www.abendblatt.de/hamburg/article215800735/Hamburg-kauft-fuenf-weitere-Haeuser-zum-Schutz-der-Mieter.html> (aufgerufen am 14.05.2019)

Mieterverein zu Hamburg (2019): Statistiken zum Wohnen in Hamburg - Neuvermietungsflächen. In Zusammenarbeit mit dem Gymnasium Ohmoor, Hamburg. Online verfügbar unter: <https://www.mieterverein-hamburg.de/de/aktuelles/statistiken-wohnen-hamburg/> (aufgerufen am 20.07.2019)

Norddeutscher Rundfunk (2019): Mieterschutz: Hamburg nutzt Vorkaufsrecht. Online verfügbar unter: <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Mieterschutz-Hamburg-nutzt-Vorkaufsrecht,mieterschutz112.html> (aufgerufen am 01.07.2019)

Norddeutscher Rundfunk (2019): Aufstockung bis 2030 - Bündnis fordert zwei Millionen Sozialwohnungen. Stand: 22.08.2019 09:00 Uhr. Online verfügbar unter: <https://www.tagesschau.de/inland/sozialwohnung-105.html> (aufgerufen am 28.11.2019)

Norddeutscher Rundfunk (2019): Wohnungsbau in Großstädten - Hamburg baut am meisten. Stand: 26.08.2019 09:27 Uhr. Online verfügbar unter: <https://www.tagesschau.de/inland/hamburg-wohnungsbau-101.html> (aufgerufen am 28.11.2019)

P2-Projektbericht, HafenCity Universität. Auberson et al. (2019): Kleinräumige Sozialraumbearbeitung in Deutschland, Betreuung: Prof. Dr. Jörg Pohlan, Tim Lukas Ott, Sebastian Trede

Planologie Podcast (14.4.2019): Milieuschutz - Erhaltungssatzung, Genehmigungspflicht und Vorkaufsrecht - Wie schützen sie das Milieu?. Hrsg. Sebastian Gerloff, Laura Bornemann (studentisches Projekt der TU Berlin). Online verfügbar unter: <https://planologie-podcast.de/podlove/file/725/s/download/c/select-show/pln010-milieuschutz.m4a> (aufgerufen am 13.07.2019)

Rink, D./ Schönig, B./ Gardemin, D./ Holm, A. (2015): »Städte unter Druck. Die Rück-

kehr der Wohnungsfrage«, in: Blätter für deutsche und internationale Politik, S. 69-79. Online verfügbar unter: <https://www.blaetter.de/archiv/jahrgaenge/2015/juni/staedte-unter-druck> (aufgerufen am 20.07.2019)

Schöning, B. (2017): Sechs Thesen zur wieder mal „neuen“ Wohnungsfrage – Plädoyer für ein interdisziplinäres Gespräch, In: Barbara Schöning/ Justin Kadi (Hrsg.) Wohnraum für alle?!: Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur, S. 11-23

Statista (2019): Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in Hamburg von 2004 bis zum 1. Quartal 2019 (in Euro pro Quadratmeter). Statista Research Department. zuletzt geändert am 23.05.2019. Online verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/971531/umfrage/mietpreise-auf-dem-wohnungsmarkt-in-hamburg/> (aufgerufen am 20.07.2019)

Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein - Anstalt des öffentlichen Rechts - (Statistikamt Nord) (2019): Regionaldaten für Sternschanze (Stichtag 31.12.18). Online verfügbar unter: <http://region.statistik-nord.de/detail/1110011111011000110/2/1716/227698/> (aufgerufen am 28.11.2019)

Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein - Anstalt des öffentlichen Rechts - (Statistikamt Nord) (2019): Wohnen in Hamburg 2018. Online verfügbar unter: [https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/private-haushalte-familien-erwerbstaetige-\(mikrozensus\)/wohnsituation-\(mz-und-avs\)/dokumentenansicht/wohnen-in-hamburg-2018-61676/](https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/private-haushalte-familien-erwerbstaetige-(mikrozensus)/wohnsituation-(mz-und-avs)/dokumentenansicht/wohnen-in-hamburg-2018-61676/) (aufgerufen am 05.12.2019)

Senat der Freien und Hansestadt Hamburg (2017): Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft—Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg. Drucksache 21/11139. Online verfügbar unter: https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/60094/soziale_erhaltungsverordnungen_in_hamburg.pdf (aufgerufen am 05.11.2019)

Twickel, Christoph (2010): Gentrifidingsbums oder eine Stadt für alle, Hamburg: Edition Nautilus.

Twickel, C. (2018): Das ist die Härte. In: Zeit Online. Online verfügbar unter: <https://www.zeit.de/2018/48/immobilienmarkt-vorkaufsrecht-mieterschutzinvestoren-modernisierungen> (aufgerufen am 01.07.2019)

Üblacker, J. (2015): Projektbericht Entwicklung der Gentrification-Forschung in Deutschland 1980 bis 2014. Online verfügbar unter: <https://www.grin.com/document/214552> (aufgerufen am 05.12.2019)

Abbildungsverzeichnis

Titel: Foto Schanzenstraße 27
eigene Aufnahme

Abbildung 1: Methodik
eigene Darstellung

Abbildung 2: Verfahrensstand der Sozialen Erhaltungsverordnungen in Hamburg, 09/2019.
Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2019):
<https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/13074050/2019-10-15-bsw-soziale-erhaltensverordnung/>

Abbildung 3: Collage Begehung
eigene Aufnahme

Abbildung 4: Klingelschilder
eigene Aufnahme

Abbildung 5: Luftaufnahme Schanzenstraße 27
Quelle: © Google - Google Earth; Image Landsat / Copernicus

Abbildung 6: Collage Sterschanze 27
eigene Darstellung

Abbildung 7: Luftaufnahme Neuer Kamp 17
Quelle: © Google - Google Earth; Image Landsat / Copernicus

Abbildung 8: Collage Neuer Kamp 17
eigene Darstellung

Abbildung 9: Auszug Brief an die Mieter*innen
eigene Aufnahme, Information: Interview S4

Abbildung 10: Treppenhaus in der Schanzenstraße 27 vor und nach der Renovierung der SAGA
eigene Aufnahme

Abbildung 11: Ablaufschema Vorkaufsrecht.
eigene Darstellung nach Angaben: Bezirksamt Altona, SL4 Integrierte Stadtteilentwicklung
(Interview mit A1)

ANHANG

Anschreiben Mieter*innen

Liebe Bewohner*innen,

mein Name ist Paulina, ich bin 23 Jahre alt und studiere Stadtplanung in Hamburg. Im Rahmen meiner Abschlussarbeit möchte ich zum Ankauf von Wohnhäusern durch die Bezirke Mitte und Altona forschen. Ihr wohnt in einem der ersten Wohnhäuser, die die Stadt zum Schutz von Mieter*innen angekauft hat. Dabei ist es mir wichtig eure Perspektive als Mieter*innen darzustellen, denn ihr seid diejenigen, die von dieser wohnungspolitischen Entscheidung direkt betroffen sind.

1. Wie habt ihr erfahren, dass euer Haus durch die Stadt angekauft wurde?
2. Haben sich für euch durch den Verkauf des Hauses Veränderungen ergeben oder nicht?
3. Was sind eure Hoffnungen und Wünsche für die Zukunft eures Stadtteils, eures Hauses?

Ich würde mich sehr freuen mich mit euch auszutauschen. Entweder am Telefon oder gerne auch bei einem Kaffee. Meldet euch wenn ihr Fragen zu meiner Arbeit habt. Ihr erreicht mich unter: 01785191952. oder: paulina.domke@hcu-hamburg.de

Liebe Grüße

Leitfaden Mieter*inneninterviews

Personen:

Fall:

Datum:

1. Anfang:

- Vorstellung
- Darf ich das Gespräch aufzeichnen?
- Hast du vorweg Fragen an mich und meine Arbeit?
- Warum hast du dich für ein Gespräch bereit erklärt?
- Wie lange wohnt ihr/wohnst du schon in der Wohnung?
- Mit wie vielen Personen wohnst du in der Wohnung?

2. Der Fall/ Ankauf

- Wie würdest du die Entwicklung des Hauses beschreiben, seit du eingezogen bist?
Was hat sich im Stadtteil verändert? Was ist gleichgeblieben?
- Wie habt ihr/hast du vom Verkauf bzw. Ankauf eures Hauses erfahren?
- Wusstest du vorher, dass ein Ankauf durch die Stadt Hamburg möglich wäre?
- Wie hat die Hausgemeinschaft reagiert? Habt ihr euch ausgetauscht?
- War dir der Hausbesitzer vorher bekannt? Welche Form von Vermietung?
- Wie sah der Kontakt zur Information aus? Mit welchem Medium wurdet ihr von wem informiert?
- Was genau weißt du über das Verfahren?
- Welche Gründe wurden kommuniziert?
- Wisst ihr, welche Bedeutung das für euch als Mieter*innen hat? (ggf. rechtliche Situation aufzeigen)
- Welche Information wünscht ihr euch wäre hilfreich?

3. Mietverhältnis/Konditionen

- Habt ihr einen neuen Mietvertrag erhalten bzw. eine Vertragsänderung?
- Haben sich sonstige Konditionen verändert? (Service, geplante Sanierung etc.)
- Sind seit dem Ankauf neue Mieter*innen eingezogen soweit du weißt?
- Wie würdet ihr den baulichen Zustand eurer Wohnung, des Hauses beschreiben?
Kennst du das Fertigstellungsdatum? Den letzten Sanierungsstand?
- Hat sich die Miete in den letzten Jahren verändert und wenn ja mit welcher Begründung? Welche Sanierungen wurden durchgeführt?
- Scheint die aktuelle Miete angemessen?
- Kennt ihr den Wert der ortsüblichen Vergleichsmiete? -> Kartenmaterial

- Wie viel bezahlst du aktuell für deine Wohnung?

4. Zukunft

- Was wünschst du dir für die Zukunft? Für den Stadtteil?
- Welche Vorschläge hast du für die weitere Entwicklung?
- Hast du noch Fragen?

-Ende-

Leitfaden Expert*inneninterview | Bezirksamt Altona

Expert*inneninterview im Bezirk Altona mit Martina Michalzik

Datum, Uhrzeit: Dienstag den 05.11.2019, 15:00

Ort: Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung, Soziale Erhaltungsverordnungen, Jessenstraße 4, 7. OG, 22767 Hamburg

Notiz Kurzerklärung Forschungsziel:

Es handelt sich um eine Untersuchung zur Anwendung des bezirklichen Vorkaufsrechts auf Wohnhäuser in den Hamburger Gebieten mit sozialer Erhaltungsverordnung am Beispiel Hamburg Altona. Innerhalb des Bezirks sollen zwei Ankaufsfälle (Schanzenstraße 25+27 sowie Neuer Kamp 15+17 in der Sternschanze) näher betrachtet werden. Der Prozess soll erläutert und die Prozessbeteiligten vorgestellt werden. Ziel ist es kritisch zu untersuchen, inwiefern das bezirkliche Vorkaufsrecht (als Instrument) zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum beiträgt, wo dessen Potenziale und Grenzen liegen.

-Vorstellung und Bitte das Gespräch aufzeichnen zu dürfen-

1. Organisation:

- Wie sieht der Aufbau im Bezirk Altona aus? Wie viele Mitarbeiter*innen, welche Abteilungen sind aktuell mit dem Vorkaufsrecht befasst?

2. Prozess, Erstanwendung, Intention:

- Wie kam es zur Erstanwendung des Vorkaufsrechtes im Bezirk Altona?
Von wem ging der Impuls aus und wer war im weiteren Verlauf beteiligt?

(Warum dieses Haus/ dieser Fall, zu diesem Zeitpunkt?)
 - Welche Situation erfordert die Anwendung? Welche Faktoren waren ausschlaggebend für die Entscheidung?

(Welche Umstände machen den Kauf eines Hauses notwendig, wenn diese in Gebieten mit sozialer Erhaltungsverordnung liegen?)
 - Mit welchen Erwartungen, wird das bezirkliche Vorkaufsrecht angewandt?
 - In unserem Telefonat haben Sie erwähnt, dass ein Ablaufschema für die Anwendung des bezirklichen Vorkaufsrechts erstellt wurde. Können Sie dieses Schema skizzieren?
 - Wie sehen die Kriterien zur Anwendung aus? Wie wird über vorgeschlagene Fälle entschieden?
 - Welche Abstimmungsebenen gibt es? (Welche Stellen/andere Behörden werden miteinbezogen?)
-

- Wurde das Vorgehen bereits so angewandt? Woran orientiert es sich? (an Erfahrungen, Austausch mit anderen Städten?)

3. Instrument und Herausforderungen:

- Wie bewerten Sie das Instrument nach diesen Erfahrungen? Wurden die Ziele erreicht bzw. welche Grenzen wurden offensichtlich?
- Wie wird der Erfolg der Anwendung gemessen bzw. gibt es eine Evaluation in Bezug auf Langzeiteffekte??
- Wo sehen Sie Handlungsbedarfe in Bezug auf zukünftige Prozesse?

Verhältnis Bezirk-Stadt-Mieter*innen:

- Wie schätzen Sie die Haltung der Mieter*innen gegenüber dem Ankauf ihres Wohnhauses ein? (eventuell auf Skepsis eingehen)
- Inwiefern wurden die Mieter*innen über den Ankauf informiert und wenn ja, wann und in welcher Form? (Fälle S und NK)
- Wurden ergänzende Informationen zum Ankauf, für betroffene Mieter*innen angeboten? (dazu könnten beispielsweise Informationsveranstaltung oder Sprechstunden im Bezirksamt angeboten werden, ist dies in Zukunft vorgesehen)
- Warum wurde der Fall Neuer Kamp 15+17 bereits in der Presse kommuniziert, obwohl dieser (Stand September) noch nicht abschließend geklärt scheint?
- Wer wäre in diesem konkreten Fall Ansprechpartner*in für die Bewohner*innen und welche Informationen könnten diese erhalten?
- Würden Sie auf Basis der gemachten Erfahrungen für die Zukunft evtl. anders vorgehen?

Zusatz:

- Frage der Finanzierung
- Warum beginnen die Hamburger Bezirke erst jetzt mit der Anwendung ihres bezirklichen Vorkaufsrechts?
- Welche Instrumente bräuchte es, um einen umfassenden Schutz der Mieter*innen frühzeitig zu gewährleisten?
- Warum wird dieses nur auf Wohnhäuser angewandt? Ist eine Aufwertung der Quartiere nicht gesamtheitlich zu betrachten?

Transkripte Mieter*inneninterviews

Transkripte Mieter*inneninterviews

Interview mit: Martin | Fall: Neuer Kamp 17 | am 04. September 2019 | Mieter*in seit: 10 Jahren

Martin: NK1 (Neuer Kamp 1)

Paulina Domke: PD

-Vorher wird um die Erlaubnis der Mitzeichnung gebeten-

PD: Dann fang ich jetzt mal an. Ich leg das [Gerät] hier so in die Mitte. Hast du im Vorweg noch Fragen dazu was ich mache? Ich hatte euch ja einen Zettel [Brief an die Bewohner*innen] geschrieben.

NK1: Also nö, oder beziehungsweise, woher kommst du? Beruflich, fachlich?

PD: Ich studiere Stadtplanung. Das heißt ich setz mich mit aktuellen Stadtentwicklungsprozessen auseinander und ein ganz wichtiger Teil davon ist natürlich Wohnungspolitik oder auch Quartiersentwicklung. Zumindest für mich, weil ich glaube, dass man bestehende Probleme nicht dadurch lösen kann, dass man jedes Jahr 10.000 neue Wohnungen baut, man muss sich auch um die kümmern, die schon da sind (...).

NK1: Ja du, ich bin ja auch gespannt, was hier passiert.

PD: Genau, das sind so meine Beweggründe und mich interessiert einfach dieser Bereich.

- Interview –

PD: Was ich dich fragen wollte: Warum hast du dich zurückgemeldet? Also ich freu mich natürlich darüber, aber du warst der erste.

NK1: Also einmal, vielleicht hast du ja auch noch neuen Input über was mit dem Haus passieren könnte, wir machen uns ja hier auch Gedanken. Und außerdem, ach, ich schreib auch gerade meine Masterarbeit und bin auch gerade dabei Interviews vorzubereiten.

PD: Was machst du?

NK1: MBA. Master of Business Administration. Und ja, deswegen find ich ne' Interviewsituation auch interessant an sich.

PD: Ok, das wird auch alles ganz entspannt heute. Ich möchte auch erstmal einen Überblick bekommen. In Hamburg gibt es noch nicht ganz so viele Fälle, in denen Häuser aufgekauft wurden. Also ihr seid so unter den ersten und das waren so sechs Fälle seit dem letzten Jahr und davor noch nie. Deshalb find ich das auch so interessant.

NK1: Ja, das hab' ich jetzt auch so mehr oder weniger mitgekriegt über verschiedene Quellen.

PD: Und wie lange wohnst du schon hier in der Wohnung?

NK1: Ich glaub' so knapp 10 Jahre.

PD: Ach ok, dann hast du ja schon einiges mitbekommen, wahrscheinlich.

NK1: Hier? Joa.

PD: Also, so verschiedene Nachbarn und alles?

NK1: Also das ist eigentlich recht konstant hier auf dieser Seite. Also die da drüben, da wechselt es öfter.

PD: Was meinst du mit dieser Seite?

NK1: Auf der anderen Seite vom' Haus.

PD: Ah in der 15?

NK1: Mein direkten Über- und Unternachbarn, die sind relativ konstant. Auf der anderen Seite... die unten sind jetzt gerade ausgezogen, weil die nicht wussten, was hier passiert. Aber auch: Kind und ruhiger und größer. Aber so bei den anderen.

PD: Wohnst du allein hier oder zu zweit?

NK1: In einer WG zu zweit.

PD: Ich hab' hier auch schon die nächste Frage, die passt eigentlich ganz gut dazu. Wie würdest du das hier beschreiben? Hat eine Entwicklung im Haus stattgefunden seit du hier wohnst? Also, ja eine Frage hast du schon selbst beantwortet, ob jetzt deine Nachbarn häufig wechseln. Oder ob das Haus zwischendurch mal saniert wurde und was auch in der Umgebung so passiert ist?

NK1: Also saniert kann man bei unserem Vermieter gar nicht sagen. Er hat immer nur das Argument gehab und auch nach wie vor, dass die Handwerker gerade ziemlich busy sind.

PD: Seit 10 Jahren?

NK1: Ja, also eigentlich immer. Also seitdem wir jetzt unsere neue Hausverwaltung haben, seit ein paar Monaten, ging der Wasserhahn ziemlich zügig zu reparieren, großer Unterschied. Das war bisher mit unserem Vermieter eher so über all die Jahre: du tust mir nichts, ich tu dir nichts. Aber es gibt natürlich auch diese Möglichkeiten ein Haus ein bisschen verkommen zu lassen.

PD: Ok. Und so auf den Stadtteil bezogen, hat sich da was verändert oder ist alles gleichgeblieben, so nach deinem Eindruck, seit du hier eingezogen bist?

NK1: Hier hat sich ne Menge verändert. Jetzt gerade neu, ich weiß nicht ob du das schon gesehen hast [Er zeigt auf Protestaufruf gegen das geplante Bürogebäude „Paulihaus“ gegenüber dem Wohnhaus Neuer Kamp 17]?

PD: Genau, du meinst gegenüber?

NK1: Genau, ist ja hier auch gerade frisch.

PD: Ja, ich war auch schon da zum Unterschreiben.

NK1: Ja, sowas scheint hier zu kommen und ansonsten...

PD: Die Rindermarkthalle ist ja auch erst ein paar Jahre alt.

NK1: Ja, die war aber eh immer so ein Nichts, jetzt läuft's gerade mal. Also seit ich die kenne war da mal ne Menge Trubel. Dann gar nichts da wars schön ruhig. Ja und ansonsten: Das Schulterblatt, wenn man das mal so hoch und runtergeht. Ich weiß nicht, ob es Google-Maps schon vor zehn Jahren gab, aber das ist schon anders.

PD: Siehst du das eher positiv oder negativ, oder ist das einfach die „normale“ Entwicklung?

NK1: Ich finde ja, was Hamburg ausmacht ist, dass viele Statteile einen eignen Charakter haben und den sollt man finde ich auch in gewisser Art und Weise bewahren und naja die Schanze hat jetzt nicht unbedingt ausgemacht, dass hier die großen Ketten sind. So in Die Richtung. Oder wenn man neu baut, dass man das etwas ins bauliche Bild einpasst und das jetzt hier zwei Häuser weiter ist jetzt naja...

PD: Stimmt zwei Häuser neben euch wurde gerade eine Lücke geschlossen, oder?

NK1: Genau, das und das sieht jetzt auch eher normal aus. Ich meine die ganzen anderen Häuser machen das wett so, aber ich würds schön finden, wenn man ein bisschen mehr Geld ausgibt und das ganze ins Stadtbild einpasst.

PD: Ich bin ja gerade durchs Treppenhaus gegangen, das sieht eigentlich auch ganz sympathisch bei euch aus.

NK1: Ja, als ich eingezogen bin, hatten wir noch Holztritte, das war aber irgendwie aus Brandschutz [nicht mehr möglich].

PD: Ok, meine nächste Frage. Wenn du zwischendurch wissen möchtest oder nicht verstehst oder du nochmal zurückgehen möchtest, dann sag bitte Bescheid. Meine nächste Frage wäre, wie du oder ihr als WG vom Kauf eures Hauses erfahren habt. Also konkret den Verkauf vor ein paar Monaten an die Stadt.

NK1: Ähm, von Nachbarn. Ich glaube irgendwie so.

PD: Aus diesem Haus? Kannst du das genauer beschreiben?

NK1: Oder war das von den anderen Nachbarn? Also unten Joschi in der Eisdiele [Neuer Kamp 19] ist gut informiert.

PD: Im Nebenhaus?

NK1: Ja, der der da unten die Eisdiele hat ist gut informiert. Wo ich das das erste Mal erfahren hab weiß ich ehrlich gesagt gar nicht.

PD: Also einfach zwischen Tür und Angel?

NK1: Ja genau, so von wegen: „Guck mal, ich glaube wir gehören auch dazu.“ Dann war das alles nicht so klar und dann hab´ ich mal eine Freundin, die in der Branche arbeitet, nochmal angehauen und die meinte: „Ja, ja das ist so.“

PD: Also arbeitet sie in der Stadtverwaltung, oder wie?

NK1: Ja so hat man das herausgefunden, aber offiziell haben wir davon nichts erfahren.

PD: Bis heute?

NK1: Wir haben eine neue [Hausverwaltung]. Die heißen jetzt halt Probst & Rixen, die Wohnungsgesellschaft, die das Ding jetzt verwaltet. Da haben wir ein Anschreiben bekommen: „Hallo, Sie wurden verkauft.“ Also wir wurden verkauft, so ungefähr, aber dann ist das Konto immer noch auf den gleichen Namen vom Vermieter. Also das ist eine neue Kontonummer, aber der Name an den ich überweise ist immer noch der gleiche. Da hab´ ich gedacht: naja, so ganz verkauft ist es ja nicht. Dann hab´ ich den Vermieter halt getroffen, der geistert hier ja manchmal rum der ehemalige-

PD: Das heißt, ihr hattet einen privaten Vermieter?

NK1: 5-6 Objekte hat der irgendwie. Und der war natürlich auch immer mal hier und wir haben gesprochen: „Hier, hey der Wasserhahn leckt“- „Ja, ne geht nicht“- „Ok und was ist mit dem

Hausverkauf?“. Jetzt hab‘ ich ihn gerade vorgestern glaube ich getroffen und dann meinte ich so: „Na, wie schauts denn aus, ist denn jetzt verkauft?“, und er so: „Brummel, Brummel, Ne, die Stadt verzögert das.“ oder sowas. Das war seine Meinung.

PD: Also seid ihr ja auch noch nicht richtig angekauft sozusagen?

NK1: Ne, soweit ich weiß, hat die Stadt nur das Vorkaufsrecht angemeldet, aber die streiten ja mit einem Investor über den Kaufpreis.

PD: Ich hatte bei dir aus dem Haus noch eine E-Mail bekommen, da hatte der auch geschrieben: „Die Miete geht nach wie vor an den privaten Vermieter. Soweit ich weiß steht da ein Rechtsstreit zwischen Stadt und Vermieter ins Haus.“

NK1: Genau, wahrscheinlich hätte ihm der Investor-Hai irgendwie mehr gegeben und die Stadt will natürlich nicht natürlich nicht zu viel Geld verlieren. Ich hab keine Ahnung über welchen Preis die sprechen.

PD: Ich auch nicht. Es gibt leider auch nicht so viel Informationen, deshalb möchte ich auch so viel wissen. Ich konnte bisher unter anderem nicht rausfinden, wem das Haus vorher gehört hat.

NK1: Auch nicht in irgendwelchen Grundbucheinträgen?

PD: Ich kann es nicht einsehen, da ich hier nicht wohne und das Haus nicht kaufen will. Deshalb habe ich leider kein Recht das einzusehen.

NK1: Kleinikauf heißt der [Vermieter]. Und das ist immer noch der Name, an den ich oder wir die Miete überweisen.

PD: Und ihr habt dann irgendwann einen Brief bekommen in dem stand, „Hallo, wir sind Eure neue Hausverwaltung.“ Und stand da irgendeine Begründung, also eine Erklärung, warum jetzt das Haus von Ihnen verwaltet wird.

NK1: Ne ich glaube nicht. Ich hab da erstmal angerufen, weil wir auch seit Jahren keine Nebenkostenabrechnung bekommen haben. Ja, der hatte so seinen ganz eigenwilligen Vermieterstil.

PD: Also das heißt, ihr wusstes eigentlich gar nicht, was ihr verbraucht habt oder so?

NK1: Ne, seit Jahren nicht.

PD: Und war das am Anfang mal so oder hat sich das geändert?

NK1: N, am Anfang hat er das noch gemacht. Da gabs noch 100€ wieder oder so und dann halt gar nichts mehr.

PD: Oh man. Ich finde das echt interessant. Ich wohne in einer Genossenschaftswohnung und da ist immer alles superkorrekt geregelt.

NK1: Es hieß ja auch so, das die Wohnungen, dann wenns‘ die Stadt kaufen würde, an die SAGA gehen.

PD: Genau, das hätte ich auch vermutet, bei einem erfolgreichen Ankauf, dass ihr vielleicht von der SAGA schon angeschrieben wurdet. Denn bei den anderen Objekten ist es so, dass die SAGA schon offiziell die Hausverwaltung übernommen hat, oder bei einigen.

NK1: Was ist dann, wenn man nicht SAGA-Mitglied ist?

PD: Es geht ja darum, um das Instrument vielleicht einmal zu erklären, man kauft ein Haus auf um die Bestandsmieter*innen zu schützen, ganz konkret. Weil man halt vermutet, dass diese sich in ihrer Zusammensetzung in einer gefährdeten Lage befinden. Entweder dadurch, dass das Umfeld, sowieso

schon gefährdet ist, wie hier in der Schanze durch extreme (Miet-)Preissteigerungen oder konkret, weil man nicht weiß inwiefern mit einem Objekt spekuliert wird oder nicht. Also anscheinend hätte euer Haus sonst an jemand anderen verkauft werden sollen, der nicht bereit war alle Auflagen der Stadt zu erfüllen, die eigentlich für eine halbwegs sozialverantwortliche Vermietung in diesem gefährdeten Bereich nötig sind.

NK1: Ja, irgendwie Venovia oder wie hieß das, war dabei.

PD: Vonovia?

NK1: Meine Nachbarin hatte da irgendwas geschrieben. Ich frag sie mal.

PD: Ja, das wäre super nett. Damit klärt sich eigentlich auch schon meine nächste Frage, und zwar wusstet ihr schon vorher, dass euer Haus durch die Stadt angekauft werden soll. Wusstest du das es möglich wäre?

NK1: Das Vorkaufsrecht? Ich weiß nicht, aber irgendwie hieß es gäbe es da was. Man liest ja immer mal in der Zeitung irgendwelche Mietextreme. In Berlin ist das ja auch schon so ein bisschen passiert.

PD: Genau, in Berlin ist es zum Teil schon länger Praxis, wo es scheinbar einen geregelteren Ablauf gibt. Aber um nochmal zu deiner Frage von vorhin zurück zu kommen, ich hatte es nicht richtig beantwortet. Es ändert nichts, ob du in der SAGA bist oder nicht du bist in Bestandsmieter.

NK1: Und, ich weiß das ist jetzt ein anderes Konstrukt, aber Freunde von mir haben gerade ihre Wohnung für einen relativ guten Preis zum Kauf angeboten bekommen.

PD: Und wo war das? Weißt du das?

NK1: Das war in der Streesemannstraße, kurz vor der Sternbrücke. Jetzt hätte ich halt auch gedacht, bevor die es verkaufen, das hatte ich auch unseren Vermieter gefragt: „Bevor du das an irgendeinen Miethai verscherbelst, kann ich das nicht theoretisch auch kaufen?“ Und dann meinte er: „Ne, das ganze Dinge darf nur im Block verkauft werden.“ Warum auch immer. Ich hab’ dann nicht weiter nachgefragt, weil er auch unsachlich diskutiert bzw. man ihm nicht wirklich trauen kann.

PD: Aber da hat er tatsächlich auch Recht. Es gibt Gebiete in der Stadt, die sind durch den jeweiligen Bezirk auferlegt, wo man sozusagen da als Eigentümer dran gehindert wird, dass man einzelne Wohnungen einfach in Eigentumswohnungen umwandelt. Das ist auch gut so, denn sonst könnte man einfach immer irgendwelche Mieter*innen rausschmeißen und sagen: „Du musst raus. Deine Wohnung hab’ ich jetzt verkauft.“

NK1: Und dürfte die SAGA das machen?

PD: Ne.

NK1: Auch nicht, oder? Das wär so ne Hoffnung.

PD: Die SAGA ist ja eine Wohnungsgesellschaft der Stadt.

NK1: Weil, das wäre ja eigentlich auch toll für Mieter, wenn man mal an die Mieter denken würde.

PD: Aber du würdest lieber deine Wohnung kaufen sozusagen?

NK1: Ja klar.

PD: Aber stand das vorher schon im Raum für dich oder jetzt erst?

NK1: Nö, grundsätzlich überlegt man sich, warum soll ich irgendwo sonst wo ne Wohnung kaufen und die selber Vermieten, anstatt jetzt hier einfach irgendwo Kohle rein zu blättern, davon seh ich ja nichts. Dann kann ich auch irgendwie das quasi als Altersvorsorge nutzen. Dann kaufst du halt deine

eigene Wohnung, bezahlst vielleicht ein bisschen mehr als deine normale Miete, aber danach gehörts halt dir.

PD: Also solche Modelle gibt's auch schon. Zum Beispiel in München wird das häufig so gemacht, aber es gibt ja auch Mieter*innen, die können sich das nicht leisten. Du meinst, das wäre ganz gut, wenn man die Wahl hätte?

NK1: Naja, also es ist ja auch so ne Art Altersvorsorge. Ich hab mal gehört, dass Deutschland das Land mit dem wenigsten Eigentum ist. Woanders, wenn ich mich mit Leuten aus dem Ausland unterhalte, dann ist das erste was es heißt: „Wieso wohnst du zur Miete, bist du bescheuert? Wir kaufen alle immer.“ Ja das ist da halt das gängige Modell und dann überlegt man sich auch gerade hier in Deutschland, wenn du halt im Alter keine gute Rente kriegst, dann ist es doch schlauer, wenn du zumindest mal ein Dach überm Kopf hast. Und deswegen denk ich mir halt auch, ja klar du kannst sonst was für Altersvorsorgen machen, von wegen von der Rente kriegst du nichts mehr, dann ist ein Haus, ne Immobilie auf jeden Fall mal das naheliegendste eigentlich. Wenn du schon Geld überhast und dich irgendwo privat vorsorgen sollt. Deswegen hätte ich dieses Angebot von der SAGA ziemlich cool gefunden oderwürde ich ziemlich cool finden oder von wem auch immer.

Aber was man von der SAGA halt auch immer wieder hört, muss ich dazu sagen... Also ich bin letztens du Richtung Portugiesenviertel gefahren und da sind wir an so ner Baulücke vorbei und da meinte sie: „Guck mal Martin, hier stand auch irgendwie so ein Haus, das ist abgerissen worden.“ Und das war so ein bisschen wie unser [Haus], dann haben sie es ein bisschen verkommen lassen und dann war es irgendwann so kaputt, dass sie gesagt haben: „Naja, renovieren ist jetzt viel teurer, dann reißen wir lieber ab.“

PD: Das ist ja aber eigentlich auch nicht erlaubt.

NK1: Also, war auch bei ihr ein bisschen Halbwissen so, aber wenn ich mir überlege, dass die das hier auch oder er hier das auch seit Jahren hat verkommen lassen. Er [der alte Vermieter] macht ja hier nichts dran. Dann hab ich auch mal gehört, in acht Jahren dürfte das Haus abgerissen werden.

PD: Ja, zum Glück wurde jetzt dazwischen gegriffen.

NK1: Aber stimmt das, dass man in acht Jahren hätte abreißen dürften?

PD: Ich kann jetzt keine Prognose für euer Haus aufstellen. Es gibt schon so Taktiken, von Vermietern oder Investoren, Häuser total runterkommen zu lassen, sodass man sie irgendwann abreißen kann, aber ihr seid hier eigentlich schon unter so eine straken Bestandsschutz, dass man hier nicht einfach mit dem Bulldozer rein kann. Und eine städtische Wohnungsgesellschaft macht das denke ich schon gar nicht. Aber das wird vielleicht auch einer der Gründe sein warum euer Haus konkret gekauft wurde. Also ich versuche auch noch ein bisschen rauszufinden, wie wählt man denn überhaupt die Fälle aus. Es gibt hier ja auch noch 50 andere Häuser, die wahrscheinlich auch verdient hätten, dass sie durch die Stadt gekauft und geschützt werden.

NK1: das hab ich mich auch gefragt. Erzähl weiter.

PD: Und ich versuche rauszufinden: Wie kommt es denn überhaupt dazu, dass ein Haus gekauft wird. Was mir zum Beispiel bei eurem Haus aufgefallen ist, ist das unten sehr viele Klingelschilder frei sind. Also nebenan. Die 17 und die 15 wurden anscheinend gemeinsam gekauft.

NK1: Ach so ja, dieses Haus, dass du hier hinten siehst [zeigt auf die Hinterhofbebauung Nummer 15], das ist ja seit Jahren nicht bewohnt.

PD: Weißt du ungefähr wie lange?

NK1: Seitdem ich hier wohne. Ich glaub das war auch vorher unbewohnt, weil das ist wohl irgendwie so ne, sagt der ehemalige Vermieter, Metallplatte eingebaut, die mit dem Brandschutz irgendwie nicht mehr ok ist und es ist keine Feuerwehruzufahrt gegeben oder so. Deswegen darf da nicht vermietet werden. Jetzt stand ich hier aber letztens in meinem Urlaub im Zimmer und hab da so ein bisschen rumgeturnt und dann hab ich im Hinterhof Leute reden hören und dann hat er [der Vermieter] mit einem Finanzinvestor gesprochen. Dann bin ich natürlich hellhörig geworden

PD: Weißt du, wann das ungefähr war? Vor ein paar Wochen oder Monaten?

NK1: Ne, wenn auf jeden Fall Monate. Früher würde ich sagen und da hat er denen halt erzählt: „Ja und da hinten kann man Gewerbe reinmachen.“ Da dachte ich mir, warum machst du das nicht selber Typ? Und dann hat er denen so ein bisschen das Blaue vom Himmel versprochen, meiner Meinung nach. Ja, aber Feuerwehruzufahrt, da ist eigentlich nichts zu bewohnen. Außer ein Neffe, der hat da glaube ich mal nen Monat mit seiner Freundin gehaust.

PD: Ok, aber bei euch im Haus stehen keine Wohnungen leer?

NK1: Doch.

PD: Die unterste, wo jetzt gerade die Familie ausgezogen ist?

NK1: Und irgendwo noch eine auf der Seite.

PD: Ok. Und spricht man so darüber?

NK1: ich hab mit denen eh nicht so viel zu tun, eher mit denen auf dieser Seite.

PD: Aber dann tauscht man sich ja schon mal aus? Du sagtest ja gerade deine Nachbarin, die meinte das und das und mit dem Eisdielenbesitzer tauscht man sich dann auch immer aus. Also ihr habt schon darüber geredet, was hier gerade passiert.

NK1: Ja klar. Aber das ist halt wie gesagt alles Halbwissen, nichts Offizielles. Und die unten, die sind trotzdem noch mal ab und an hier, die jetzt ausgezogen sind, weil die halt eben hier Leute haben auch. Ja, die sind wie gesagt ausgezogen, weil die Zeit eh wohl reif war mit Kind und so. Mit Garten und ein bisschen mehr Platz.

PD: Ich hab mir noch eine Frage aufgeschrieben, die hast du eben so halb beantwortet. Und zwar: weißt du welche Bedeutung das für dich als Mieter hat, wenn ein Haus gekauft wird? Ich hab jetzt aus deinen Fragen gehört, dass du, dass ihr nicht so eine richtige Information darüber habt, was das heißt oder was jetzt hier passieren kann oder nicht.

NK1: Nö.

PD: Und welche Information wäre für dich hilfreich oder was würdest du dir wünschen, wie das hier kommuniziert wird generell?

NK1: Naja, erstmal dass kommuniziert wird, was passieren kann. Also ich meine, wenn ich den Mietern was Gutes tun will, dann würde ich überhaupt mal sagen: „Ok, wir werden mit denen reden.“ Also ich hatte bei diesen Probst & Rixen mal angerufen, wegen des Wasserhahns und da hatte ich auch nochmal gefragt: „und wie geht’s jetzt hier weiter?“ Und dann meinte sie so: „Boah, hier sind so viele Papiersachen. Ich muss jetzt erstmal sichten.“ Das stimmt glaube ich auch alles, aber...

PD: Also du möchtest erstmal eine generelle Information, was hier Sache ist?

NK1: Also irgendjemand wird ja ein Motiv dahinter haben. Warum tut hier wer was und dabei hat jeder seine Interessen hier drinnen.

PD: Also vermutest du sozusagen schlechte Absichten dahinter? Oder weißt du nicht so richtig was?

NK1: Ja, ja klar. Klar stecken dahinter Absichten. Oder was heißt Absichten. Also es heißt, das wird gemacht, um die Mieter zu schützen, das heißt man will ja was Gutes für die Mieter und dann kann man auch mal drüber Sprechen.

PD: Absolut. Anscheinend ist die Informationslage auch schlechter als bei anderen. Ich hab mich bis jetzt mit Freunden ausgetauscht, die in einem anderen [angekauften] Haus hier um die Ecke wohnen. Da ging es anscheinend reibungsloser, da da die Sachlage etwas deutlicher ist. Aber da gab es bisher auch keine richtige Information über die Gründe.

NK1: Wie ist es bei denen? Gleicher Zeitraum?

PD: Ihr wurdet gleichzeitig gekauft oder zumindest wurde es gleichzeitig in der Presse kommuniziert. Aber die haben relativ zeitnah eine Information von der SAGA bekommen, dass diese jetzt die Hausverwaltung übernimmt. Und die SAGA hat sich dann auch gekümmert, dass unten mal die Tür repariert wird.

NK1: Aber bei den wurde ja auch gekauft, fix gemacht. Bei uns hängt ja alles in der Schwebe.

PD: Das wusste ich zum Beispiel noch nicht. In der Presse wurde es so kommuniziert, dass diese Häuser auch gekauft wurden bzw. dass es den Beschluss darüber gibt, dass es gekauft wird. Also dieses Recht hat die Stadt, zu sagen: Wir haben diese Gebiete, in denen wir besonders aufpassen, was da passiert, weil wir Angst haben, dass sich die soziale Struktur total verändert, weil da Zustände herrschen wo man für eine Wohnung 20€ pro Quadratmeter verlangt. Da kann die Stadt eingreifen und sagen, sobald das Haus zum Verkauf angeboten wird gehen wir in die Verhandlung dazwischen und sagen: Wir nehmen das. Anscheinend ist es bei euch so, dass noch darüber verhandelt wird, wie hoch der Preis ist so wie ich das jetzt aus deiner Information entnehmen kann.

NK1: Also wie gesagt, war ich vorgestern mit dem ehemaligen Vermieter hier, der meinte: „Die Stadt stellt sich noch ein bisschen an.“ Klar. Normalerweise regelt der Preis die Nachfrage. Wenn dann jemand kommt und sagt weniger, ist das natürlich ein neues Konzept.

PD: Damit erledigt sich auch eine weitere Frage. Ihr habt noch keinen neuen Mietvertrag erhalten oder ergänzende Dokumente oder sowas?

NK1: Nur eben die neue Kontonummer, an die wir überweisen.

PD: Was du jetzt gerade noch meintest ist aber, dass euer Wasserhahn ausgetauscht wurde. Ist dir sonst noch irgendwas im Haus aufgefallen? Wurde irgendwas repariert, gestrichen?

NK1: Ne, gar nichts.

PD: Ok, das war also nur auf Nachfrage von dir.

NK1: Ja, weil ich seit über einem Jahr mit ihm darüber gesprochen hab und seit einem Jahr kriegt er es nicht auf die Kette. Und er meinte dann auch: „Ne, bitte nicht bei Sanitären Geschichten.“ Und dann meinte ich „Ja gut, dann müssen sie's halt selber machen.“ Und das ging ja nicht, weil kein Handwerker da war. Und dann meinte ich: „Ja, aber der Wasserhahn tropft wie wild, das ist manchmal fast laut.“

PD: Und gibt's noch andere Probleme mit dem Haus? Also, dass ihr irgendwie feuchte Wände habt oder sowas?

NK1: Nö. Also das einzige ist, dass ein Riss in der Wand ist, aber ich glaube das ist einfach alte Bausubstanz, oder?

PD: Ja, ich schätze, dass euer Haus wahrscheinlich von 1910 ist.

NK1: Ja, irgend sowas steht auch im Mietvertrag. 191- keine Ahnung. 1915,18 oder so.

PD: Ich weiß nicht, ob du das jetzt teilen willst. Ich möchte jetzt gar nicht genau deine Miete wissen, aber hat die sich in den letzten Jahren verändert? Hattet ihr einen Staffelmietvertrag?

NK1: Ja, es waren irgendwie 7 Jahre Staffelmiete mit im Vertrag. 5 Euro pro Jahr, auf die eigentliche Miete. Das ist jetzt aber abgelaufen und mit dem ganzen Nebenkosten Hin und Her. Es gab ja mal irgendwann mal früher Nebenkostenabrechnungen. Wir waren bei 10 Euro weniger Grundmiete, dann mal wieder 10 Euro mehr. Dann hab' ich jetzt bei dem neuen Vermieter Probst & Rixen mal gefragt: „wo befinden wir uns denn jetzt nach so vielen nicht abgerechneten Nebenkostenabrechnungen?“ Dann meinten die: „Wir machen jetzt Preis X.“ Und damit kann ich leben.

PD: Also hat sich die Miete verändert?

NK1: Ja, minimal. Wir haben dann überhaupt mal wieder überhaupt offiziell ne' E-Mail geschrieben. Und ich meinte: „Zack. Wie eben telefonisch besprochen überweise ich ab jetzt immer den Betrag.“

PD: Es ist minimal weniger geworden?

NK1: Irgendwie so, ja. Wir haben uns jetzt telefonisch darauf geeinigt und dann schriftlich. Einfach nur, um überhaupt mal wieder irgendwo einen Anker im Zeitfluss zu haben.

PD: Du wohnst ja auch schon relativ lange hier, deshalb habe ich eben gerade auch so nach der Miete gefragt. Denn es ist ja zum Teil sehr unterschiedlich danach, wie lange an schon im Mietvertrag steht.

NK1: Also die von oben bezahlt auch 200€ mehr.

PD: Findest du deine Miete angemessen bzw. weißt du, dass es eine ortsübliche Vergleichsmiete gibt?

NK1: Ja, irgendwie sowas wird man ja hier ab und an mal befragt.

PD: Ich habe heute in Vorbereitung mal auf der Seite der Stadt Hamburg geguckt. Kannst du mir sagen, wie groß eure Wohnung ist?

NK1: So 80m² ungefähr, vielleicht etwas weniger.

PD: Ok, hier steht zum Beispiel bei einer Wohnlage Neuer Kamp 15, die 17 gab es nicht, bezahlt man ungefähr 9,72€/m², ohne Heizung und ohne Betriebskosten.

NK1: Joa, kommt ungefähr hin.

PD: Also scheint es angemessen oder zu viel?

NK1: Zu viel ist es glaube ich nicht. Ich glaube es ist irgendwo im angemessenen Mittel.

PD: Ihr habt wahrscheinlich hier auch alle verschiedene Mietverträge im Haus. Ich versuche natürlich auch zu beobachten, ob sich etwas verändert. Das werdet ihr dann aber sicher erst erfahren, wenn ihr eine langfristige neue Hausverwaltung habt. Ob sich beispielsweise auch Mieten nach unten bewegen könnten.

NK1: Ja, das wäre schön.

PD: Ok, soweit erstmal. Hast du denn Wünsche für die Zukunft, also für dein Haus aber auch für die ganze Gegend? Aus dem Gespräch ist mit hängengeblieben, dass du gerne wissen würdest was passiert und gleichzeitig gerne die Möglichkeit hättest selbst etwas zu machen oder selbst mitzuentcheiden.

NK1: Ja klar, das ist immer gut als Anwohner.

PD: Das war ja eben schon ein sehr konkretes Beispiel, mit dem Kauf der Wohnung, oder diese überhaupt angeboten zu bekommen. Gibt es sonst noch etwas?

NK1: Für das Haus jetzt hier?

PD: Ja oder auch für die Gegend. Ich weiß ja nicht, wie vernetzt du hier im Stadtteil bist und was du so mitbekommst.

NK1: Also, wenn jetzt hier ganz frei Wünsch-dir-was wäre, dann wäre es auch cool, wenn man die neuen Leute im Haus mitbestimmen dürfte. Zum Beispiel, hey, können nicht eure Freunde mit einziehen. Das wäre natürlich das coolste, das hatte ich schon einmal versucht. Dann hat es aber irgendjemand schon vorher geschafft und dann sind es leider nicht meine Freunde geworden, die da einziehen durften. Aber das wäre natürlich cool. Das bringt dann auch Spaß hier zu Wohnen. Bei Freunden von mir sollte ne ältere Dame mit im Haus einziehen und da meinte er, es seien nur junge Leute im Haus. Ist das richtig, dass hier ne alte Dame einziehen soll? Die fühlt sich doch von uns, dem Lärm komplett gestört und da hat keiner was von. So rum halt eher, weil es auch eigentlich eine schöne Nachbarschaft hier ist von den Leuten.

PD: Das heißt, du fühlst dich schon wohl.

NK1: Ja genau. Du kannst eine noch so tolle Wohnung kaufen. Wenn du schlechte Nachbarn hast, ist die nur noch halb so toll. Man kann hier einfach mal nachts nach Hause kommen, Musik anmachen und es stört hier keinen und das geht woanders nicht so einfach. Deswegen würde ich gerne auch schon die neuen Mieter mal mitentscheiden, oder zumindest, dass man gefragt wird: Hey, kennt ihr jemanden?

PD: Glaubst du, dass es auch hilfreich wer, wenn man sich mal mit den Leuten austauschen könnte, die auch in Häusern wohnen, bei denen man die gleiche Situation hat und nicht so genau weiß, was da passiert.

NK1: Wenn alle nicht wissen was da passiert, ist es ein bisschen zwecklos. Wenn jemand sich austauscht mit jemandem, der Ahnung hat oder wenn die Stadt... Die Stadt tut das ja, damit den Mietern was Gutes passieren soll. Das ist zwar ne' schöne Intention, aber müsste man das Ding auch voll durchziehen und dann halt sich auch offiziell mal mit dem Vermieter auseinandersetzen. Oder eher mit den Mietern: „Wir tun euch etwas Gutes, also lasst uns in den Dialog gehen.“

PD: Und wie genau würde das aussehen, wenn du es dir wünschen könntest? Dass man sich mal mit alles im Haus trifft oder alleine Fragen stellen kann?

NK1: Normalerweise würde ich sagen, die Stadt hat sicherlich eine Räumlichkeit, in der man mal am Freitagabend 20 Uhr einlädt, das wird ja wohl jeder mal einrichten könnten. Wer will meldet sich an und dann machen wir mal ne kurze Fragestunde. Eine Stunde habt ihr Zeit und dann haut eure wichtigsten Fragen raus und dann vielleicht nen Monat später nochmal die Antworten recherchiert. Das könnte man theoretisch für alle machen, die das betrifft. Das wäre so ne Art von Bürgerdialog der, wenn man schon was Gutes tut, drin sein sollte.

PD: Das fände ich auch sehr angemessen. Das waren jetzt auch zunächst alle meine Fragen dazu. Ich habe mir schon gedacht, dass manches vielleicht noch nicht klar ist, aber es war trotzdem sehr hilfreich für mich. Vorher hatte ich keine dieser Informationen über euer Haus. Aber ich kann dir sagen, sobald ich mehr rausfinde, kann ich dir das ja mitteilen.

NK1: Ja, sehr gerne.

PD: Ich frage dich auch so konkret, weil ich natürlich möchte, dass es ein sinnvoller Austausch wird. Wenn ich dann etwa zum Bezirksamt gehe, kann ich dann auch sagen: Es gibt den Vorschlag, dass man sich mal zusammensetzt und die Mieter*innen informiert.

NK1: Ja du, unseren Rückhalt hast du und ich glaube die von oben wären auch alle mit dabei. Auf jeden Fall.

PD: Hast du denn noch irgendwelche Fragen.

NK1: Ich denke du weißt jetzt auch nicht so viel.

PD: Mehr über den rechtlichen Rahmen, als über euren Fall.

[NK1 nimmt sein Handy]

Rufst du jetzt deine Nachbarn an?

NK1: Ja, meine Nachbarin hat aber gerade ein Kind bekommen, die ist vielleicht beschäftigt. Aber, ich würde mich mal über einen Dialog mit der Stadt freuen. Man muss ja nicht alles über die Medien erfahren. Zumindest im Nachgang, kann man mal sagen: Ihr habt es aus den Medien erfahren, aber jetzt nochmal offiziell, damit ihr auch wirklich wisst, was dran ist.

PD: Ich glaube das wäre auch überhaupt kein Problem das zu machen. Ich habe das Gefühl, dass vielleicht die Zuständigkeiten dafür fehlen.

NK1: Wo müsste ich denn eigentlich als Mieter anrufen?

PD: Das versuch ich gerade herauszufinden, wo man konkret al Mieter anfragen könnte. Theoretisch beim Zuständigen Bezirksamt, aber es kann ja eigentlich auch nicht sein, dass man sich als normaler Mensch eine Stunde durchstellen lassen muss.

NK1: Das ist ja bei denen wahrscheinlich auch eine größere Sache. Wenn die hier mehrere Häuser kaufen, muss ja irgendjemand auch Sprachrohr sein.

[Unterbrechung der Aufnahme. Vor Wiederaufnahme fragt PD, was in der Wohnung renoviert werden sollte]

NK1: Neue Küche, neue Türen, neuer Ofen. Mein alter Vermieter meinte, der hat ne Abschreibungszeit von 50 Jahren. Da hab' ich mir gedacht, nichts auf dieser Welt hat eine Abschreibungszeit von 50 Jahren, du lügst. Ja sowas... Die Fenster da oben [in der Küche] sind die ganze Zeit offen und ruckeln so. Ich sag, mal wenn man hier im Winter mit einer Zigarette sitzt, geht der Rauch auch mal nach unten, weil es so kalt reinzieht. Vielleicht ist es auch egal, man kann ja die Heizung anmachen, aber nach vorne zur Straße ist es auch einfach ein Lärmproblem. Im Zweifelsfall ist es auf jeden Fall schon lauter. Eigentlich könnte ich das bei der neuen Hausverwaltung auch mal anfragen. Der andere Vermieter meinte immer Spezialteile und so weiter.

PD: Fenster zu reparieren ist auf jeden Fall auch eine Pflicht des Vermieters. Eigentlich muss auch jeder Vermieter einen Herd und eine Spüle stellen, und zwar funktionierend.

NK1: Du meinst, weil es nicht hundertprozentig funktioniert?

PD: Es funktioniert ja scheinbar nicht so, dass du hier normal kochen kannst.

NK1: Das stimmt, also dann ruf ich da mal morgen an.

PD: Ja, das wäre doch gut. Ich habe es so aufgefasst, dass bei eurem alten Vermieter nie klar war, welche Ansprüche ihr habt.

NK1: ich hab' mich totgelacht, weil der manchmal so viel Quatsch geredet hat.

[NK1 geht an sein Handy]

Hallo NK2. Du sag mal, du hattest vielleicht mal so nen Zettel im Briefkasten von Paulina, die hier ein Interview führen wollte? Jedenfalls sitzt die hier gerade für ihre Abschlussarbeit und hat ein paar Fragen. Wer war der letzte Aufkäufer hier, Vonovia? Ah, Arkelius. Hast du gerade ne Minute Zeit?

Den [alten Vermieter] hab' ich gestern getroffen, der meinte die Stadt kommt nicht zu Potte... Ja es geht um den Preis, ok. Hast du sonst noch irgendeinen letzten Stand zu Namen oder so? Wie wurdest du darüber informiert? Wie hast du das erste Mal davon erfahren? Du hast Kleinikauf getroffen und da hat er dir das gesagt.

NK2 [Lautsprecher]: Und kurze Zeit später hat er verkauft.

NK1: Und wie ist du darauf gekommen, dass du ihn nach dem Verkauf gefragt hast?

NK2: Weil er mal irgendwann meinte, dass ihm das hier alles zu anstrengend ist und so. Wir können uns da gerne nochmal drüber sprechen, aber jetzt gerade ist es echt schlecht.

NK1: Ich geb' dir sonst einfach mal die Nummer weiter von der PD, dann könnt ihr vielleicht nochmal telefonieren. Was hältst du denn davon?

NK2: Äh ja, du kannst mir ja mal schreiben was sie macht und sie kann mir eine Nachricht schreiben.

NK1: Ok, so machen wir das.

PD: Vielen Dank! Das ist deine Nachbarin von drüber?

NK1: Genau, von drüber.

-ENDE-

Telefoninterview mit: | Fall: Schanzenstraße | am 06. September 2019 | Mieter*in seit: 5 Jahren

M. Lammers: S1 (Schanzenstraße 1)

Paulina Domke: PD

S1: Hallo?

PD: Hallo, hier ist PD.

S1: Hallo. Du wolltest jetzt was wissen.

PD: Genau, erstmal wollte ich fragen, ob das ok ist, wenn ich mitschneide?

S1: Klar.

PD: Ok, dann stell ich auf Lautsprecher. Genau, ich hatte ja dir und den anderen im Haus diesen Brief geschrieben. Da ging es ja darum, dass ich dazu forsche, wie die Stadt Hamburg Wohnhäuser aufkauft. Wer da verantwortlich ist, was dies für den Stadtteil bewirken kann oder auch nicht. Und mir ist eure Perspektive als Mieter*innen total wichtig.

S1: Ja. Also wir hatten jetzt mal einen wirklich guten Vermieter muss ich sagen. Das kennt man ja in Hamburg auch nicht unbedingt. Das waren Immobilienanwälte. Die Miete blieb 5 Jahre lang gleich, da wurde nichts hochgesetzt. Ich meine die ist teuer, aber die haben nicht noch erhöht und sie haben alles gemacht. Sobald irgendwas war, hast du sofort jemanden erreicht. Sie haben sofort gehandelt, da wurde alles in Ordnung gebracht.

Dann hat es hier eines Tages geklingelt und ich hatte an der Gegensprechanlage irgendjemanden von der SAGA, der mir berichtete, dass das Haus verkauft wurde und dass ich froh sein könnte. Ich dachte, jemand will mich verarschen, oder was ist hier los? Ich hab' mich dann rückversichert. Ja, das war eine sehr ungewöhnliche Art mir mitzuteilen, dass ich plötzlich hier einen neuen Vermieter hab. Dann haben wir Unterlagen bekommen, wo wir in Zukunft unser Geld hin überweisen sollten und dann passierte erstmal gar nichts mehr. Also wenn ich hier den Hausmeister erreichen möchte... das ist aussichtslos. Ich hab' da X-mal angerufen, der ruft nicht zurück, also man muss da auf den AB sprechen. Nächstes Mal hab ich dann in der Geschäftsstelle angerufen und mich beschwert. Also auf dem Zettel sind mehrere Telefonnummern. Dann hat die gesagt, sie gibt es weiter, da gab es auch keine Reaktion drauf. Also es ist eine Unmöglichkeit hier irgendwen zu erreichen, wenn du möchtest, dass irgendwas in Ordnung gebracht wird.

PD: Wann war das? Kannst du mir nochmal erzählen, wann die SAGA bei dir geklingelt hat?

S1: Das kann ich dir ehrlich gesagt nicht mehr so genau sagen. Ich meine das wäre im März gewesen.

PD: Also so vor einem halben Jahr.

S1: Ja, ungefähr. Ja, also es mag ja alles besser sein, wenn... aber bisher konnte ich jetzt keine Verbesserung feststellen, eher eine Verschlechterung. Ich finde, wenn die Stadt schon Häuser aufkauft, dann kann sie die Mieten auch direkt billiger machen oder angemessen. Also ich finde für den Wohnstandard, den wir hier haben. Das Treppenhaus ist eine Katastrophe, völlig versaut alles, das Tor ist dauer kaputt, wir kommen nicht selber an die Stromkästen dran. Wenn ich da mal anrufe und nen Stromstand haben will, weil der abgerufen wird, dann muss immer jemand kommen und mir das mitteilen oder mich selber gucken lassen. Das ist hier alles gar nicht möglich. Von daher,

Verbesserung ist es nicht, es ist vielleicht langfristig ne Verbesserung. Jetzt hab' ich gerade gesehen, im Treppenhaus hängt in Zettel, dass das Treppenhaus gemacht werde soll. Vielleicht dauert das da alles ein bisschen länger.

PD: Kanntest du denn deine alten Vermieter persönlich? Weißt du, wer das war?

S1: Ne. Aber ich habe immer jemanden erreicht. Es gab immer Hausmeisterdienste und wenn die nicht sofort rangegangen sind haben sie dich zurückgerufen. Also das war schon ordentlich alles. Das war anständig und sauber und ohne, dass die andauernd was von uns gewollt hätten. Zum Beispiel, wir haben hier ja vorne zwei Läden, da waren früher ja auch schon diese Bauten, die wurden abgerissen und dann wurde da neu gebaut, vorm Haus. Die haben mir meine komplette Wohnung renoviert, weil ich hier überall Risse hatte durch den Anbau. Dann sind die gekommen, haben sich das angeguckt und die ganze Wohnung in Ordnung gebracht. Das würde ich mal denken, krieg ich von er SAGA im Leben nicht.

PD: Darf ich nochmal fragen, wie lange du schon dort wohnt?

S1: Ich meine so seit 2013, wenn mich nicht alles täuscht.

PD: Also so seit 6 Jahren.

S1: Ja genau.

PD: Ich finde das ganz erstaunlich, was du gerade erzählt hast, dass bei euch oder dir einfach geklingelt wurde, um das Ganze anzukündigen. Da heißt du hattest jetzt vorher keine Ahnung, dass da was passiert, oder?

S1: Nein. Ich war nicht informiert und ich hab' auch erst gedacht, mich verarscht jemand. Klingelmännchen, die irgendwie die Leute in Aufruhr versetzen. Ich fand das einfach komisch.

PD: War das denn für dich möglich nachzufragen oder wurden die Fragen überhaupt beantwortet?

S1: Also ich hab' dann ja die Verwaltung angerufen von meinem vorherigen Vermieter und hab gefragt, was das denn hier für eine Nummer ist. Und dann sagte sie, dass täte ihr jetzt leid, aber das sei alles noch nicht so klar gewesen und sie habe noch nicht das ok gehabt uns jetzt anzuschreiben. Von denen habe ich immer Auskunft bekommen, wie gesagt von der SAGA ist es sehr schwierig irgendwas zu bekommen und das finde ich sehr anstrengend. Also ich hab' hier eine Therme, die muss unbedingt gemacht werden und da müsste eigentlich ne neue rein. Das Thea hab' ich mit der alten Firma schon ewig, die haben dann aber alles unternommen, um die zum Laufen zu bringen, dass die irgendwie funktioniert. Dann habe ich gebeten, dass man sich darum kümmert [die SAGA]. Dann haben sie einmal jemanden geschickt, der guckte darein und sagte er müsse Rücksprache halten und dann habe ich nie wieder jemanden gesehen oder gehört. Dann hab' ich wieder hinterhertelefoniert und gesagt, ich möchte, dass sie das vor der nächsten Heizperiode in Ordnung bringen. Keine Reaktion.

PD: Ok. Was ich gerade noch fragen wollte: dann hat bei dir auch keine Wohnungsbegehung stattgefunden oder so?

S1: Doch, das hat stattgefunden, aber ich war nicht da. Das hat mein Kollege, also wir haben hier auch einen Teil Büro, das hat mein Kollege dann irgendwie mitgemacht. Dann sind die einmal hier durch. Das weiß ich aber nicht, wie das abgelaufen ist.

PD: Das hat mich einfach nur interessiert. Habt ihr euch dann in der Hausgemeinschaft dazu ausgetauscht?

S1: Nö, bisher nicht.

PD: Das heißt, unter euch gab es jetzt noch kein offizielles Treffen oder irgendwas zur Information.

S1: Nö. Nur das was wir vorher hatten. Wir hatten ne´ Treppenhausreinigung, gut das müssen wir auch alles bezahlen. Trotzdem die war einfach da, das Treppenhaus wurde gemacht. Jetzt ist heute seit nem halben Jahr das erste Mal geputzt worden und ich glaube auch nur, weil sie das Treppenhaus renovieren wollen. Was ich ja gut finde, dürfen sie, das sollen sie alles tun. Nur so, es gibt da keine Infos drüber. Wir machen das jetzt so oder so, oder lassen das und es fängt dann und dann an. Da kommt gar nichts, null.

PD: Welche Art von Information wäre denn für dich hilfreich? Sollte es allgemein transparenter sein, was passiert?

S1: Ja, ich finde schon. Ich lebe hier und das ist mein zu Hause und ich fänd es schon ganz interessant, wenn man mir mal mitteilen würden, was sie hier vorhaben jetzt, oder auch nicht vorhaben. Ja und ob es...also wir zahlen ja Nebenkosten. Die Nebenkosten zahl ich so, dass die Treppenhausreinigung mit drin ist, dass die Thermenwartung mit drin ist etc. Als ich hier eingezogen bin, war vorher auch noch ein anderer Vermieter da, bzw. hatte das gerade gekauft, da war noch Usus, dass du selber die Thermenreinigung bezahlst. Das sind doch Dinge, die muss man doch vielleicht mal wissen.

PD: Ja klar.

S1: Also ein Minimum an Informationen wäre schon interessant. Sie haben uns das Minimum gegeben, nämlich wer Ansprechpartner ist oder sein soll. Er ist ja kein Ansprechpartner, weil er nie as Telefon geht und auch nie zurückruft. Also nützen uns diese Nummern, die sie uns gegeben haben, gar nichts. Die Information, wo das Geld hinsoll, die hatten wir sofort. (lacht) Das ist auch üblich hier in Hamburg, wenn sie Geld wollen, sind sie immer ganz schnell. Bei allem anderen musst du warten. Ja, also es bringt mich jetzt nicht um, aber es ist alles ein bisschen blöd.

PD: Hast du denn auch irgendwelche Fragen dazu, was das jetzt für dich als Mieter*in bedeutet?

S1: Solange sich meine Miete nicht verändert und meine Nebenkosten sich nicht verändern, hab ich eigentlich keine weiteren Fragen. Wenn sie's teurer machen würden, dann würd ich hier glaube ich direkt mal zum Mieterbund laufen.

PD: Das heißt, Gespräche über den aktuellen Mietvertrag gab es noch nicht. Der ist jetzt einfach gleichgeblieben?

S1: Ne, ich hab den Mietvertrag, ich hab hier auch keinen neuen Mietvertrag. Ich hab den Mietvertrag von dem vorherigen Vermieter, was anderes hab ich hier noch nicht gekriegt.

PD: Das heißt, es hat sich eigentlich nur die Kontoverbindung geändert?

S1: So ist es und der Service. Der Service ist ganz schlecht geworden bzw. der ist gar nicht vorhanden. Das ist blöd, ich meine bei den Kleinigkeiten... Wir sind ja hier Kummer gewohnt in der Schanze. Wenn du in der Schanze lebst bist du Kummer gewohnt. Hier siehts meistens furchtbar aus und es ist-

PD: Was meinst du damit?

S1: Naja, dass es häufig dreckig ist, dass die Türen kaputt sind, dass es irgendwie, also aus anderen Häusern kenn´ ich das, dass sich Vermieter nur sehr zäh bewegen. Da finde ich ist man Kummer gewohnt ja. Aber wenn es jetzt um meine Therme geht und wenn es um die Heizperiode geht, da muss ich sagen, das finde ich skandalös, dass sich da keiner kümmert. Und ich finde es auch skandalös, wenn ich den Strom ablösen muss und da keiner kommt, um das zu ermöglichen. Das finde ich ein Unding, weil dann werde ich eingeschätzt [vom Stromanbieter]. Für mich ist das nicht so

muss man einfach sehen, sowas geht nicht finde ich. Das geht einfach nicht.

PD: Ich habe noch eine Frage, die ein bisschen an der davor anknüpft, und zwar, frag ich mich natürlich auch: Was bedeutet das, wenn die Stadt eine Wohnung übernimmt? Vor allem mit dem Vorwand Mieter*innen zu schützen. Dann frage ich mich natürlich: könnte man auch am Mietpreis etwas ändern, also zum Beispiel die Mieten nach unten bewegen?

S1: Ja, vor allem bei dem Standard. Also, wenn ich ein schickes Haus hab, wo das Treppenhaus super ist... Ich meine ich bin selbstständig, ich habe jetzt hier keinen Kundenverkehr, weil das hier auch gar nicht möglich ist. Aber trotzdem, es kommt ja auch mal Besuch zu mir, der Schanzenflair nicht gewohnt ist. Dann schäm ich mich schon: Oh Gott, was denken die von mir, wie ich hier lebe?

PD: Wie würdest du denn so den Sanierungsstand vom Haus allgemein beschreiben? Jetzt neben diesen Plakaten [im Treppenhaus] und so weiter?

S1: Naja, es ist sagen wir mal ok. Meine Wohnung ist ok, die hat aber noch so uralten Laminatboden. Da könnte man die Miete schon billiger machen. [Bei denen] Die sie neu vermietet haben, hat der Vermieter überall neuen Boden reingelegt, das haben die alles aufgefrischt. Ich hab' Uraltding drin, das kann man wie Papier abziehen, dieses Laminat. Das ist standardmäßig vom Treppenhaus. Das Bad ist auch nicht neu gemacht, das ist auch alt. Die Therme ist ne Katastrophe, wie gesagt, da braucht bräuchte ich ne neue. Das ist halt jetzt standardmäßig. Es reichen finde ich auch 10/11 € pro m². Ich zahl jetzt glaube ich 11,50€.

PD: Darf ich einmal fragen wie groß deine Wohnung ist, damit ich das einmal einschätzen kann?

S1: 78 m². [Das ergibt eine (Kalt-)Miete von ca. 897 €]

PD: Meine Frage wäre dazu noch: findest du deine Miete angemessen für den aktuellen Stand?

S1: Für den aktuellen Stand jetzt, nach so langer Zeit, ist sie wahrscheinlich angemessen.

PD: Du sagtest ja, die hätte sich 5 Jahre auch nicht verändert?

S1: Richtig, die hat sich nicht verändert für mich. Damals fand ichs schon teuer, aber ich meine wenn du bei Immobilienanwälten was mietest, dann gehst du davon aus. Wenn du ne Wohnung brauchst, brauchst du ne Wohnung, dann musst du halt zahlen. Aber wenn die Stadt sich so großzügig zeigt oder so toll sein will, dann finde ich kann man auch schon mal gucken. Was ich hier in dem Haus ehrlich gesagt nicht weiß... meine Böden sind komplett abschüssig. Wenn du im Wohnzimmer bist und was rundes auf den Boden legst, dann rollt dir das bis in der Flur.

PD: Du meinst das Haus hat sich gesetzt?

S1: Das ist total schief. Ob das jetzt durch die Umbauten da vorne schlimmer geworden ist? Ich vermute es. Ich hatte vorher nicht den Eindruck, dass es so schief ist.

PD: Das heißt, es wurde es vor ein paar Jahren vorne umgebaut am Haus?

S1: Ja, das ist auch schon wieder ein paar Jahre her. Also es ist total schief und abschüssig und da frag ich mich manchmal, ob die Statik hier noch stimmt. Das weiß ich nicht, keine Ahnung. Das sollte man vielleicht auch mal abprüfen. Wir haben ja hier auch schon viele Lastwagen, die hier durchfahren. Wenn hier ein richtig fetter Lastwagen durchfährt, ich wohne ja im 5. Stock, das merke ich an meinem Boden. Da wackelt mein ganzer Boden. Das ist schon irre.

PD: Ich habe noch eine Frage. Ich weiß nicht wie vernetzt ihr so i Haus seid. Das Haus nebenan, die 25 wurde ja auch mitaufgekauft.

S1: Da weiß ich nichts.

PD: Hätte ja sein können. Jedenfalls habe ich mich gefragt, ob ihr euch untereinander austauscht? Ich kann mir beispielsweise vorstellen, dass ihr alle verschiedene Mieten bezahlt. Weißt du da irgendwie was?

S1: Also da wo neu vermietet wurde, das ist bestimmt teurer. Aber wie gesagt, da wurde auch die Wohnung nochmal ganz anders renoviert. Ich bin hier eingezogen, wirklich in so einen alten Stand, da blättert dir das Laminat ab. Da hast du dann sowas drunter, ich weiß gar nicht, was das ist. Also standardmäßig ist das hier schon Billigware. Das Bad ist jetzt auch nicht der Knaller, das ist alles erträglich. Und die anderen Wohnungen, die haben halt schicke neue Böden, die haben auch die Badezimmer glaube ich neu gemacht. Kann ich jetzt aber auch nicht sagen und es gibt hier auch unterschiedliche Größen an Wohnungen und Schnitte an Wohnungen. Es wohnen hier einige WGs. Wenn wir uns sehen, dann sagen wir Hallo und sonstiges, wann mal ne Party ist. Dann kann man vorbeikommen, wenn man möchte. Das ist schon alles ganz nett. Wir haben uns aber nur einmal, zur Frage der Nebenkosten, wirklich ausgetauscht, wo das zu viel war. Und dann einmal, weil ich wollte, dass ein Container wegkommt, weil wir den ja dauernd bezahlen müssen. Da hab ich halt nen Zettel aufgehängt und dann hat sich jeden eingetragen, der damit einverstanden war und dann war gut.

PD: Ja, das ist natürlich gut. Schonmal vielen Dank, das war sehr, sehr hilfreich für mich.

S1: Das freut mich!

PD: Ich würde jetzt gerne vielleicht noch wissen, was sind so deine Wünsche für die Zukunft? Also vielleicht auf das Haus bezogen, in dem du wohnst, aber auch auf die ganze Gegend.

S1: Für die ganze Gegend? Oh, da habe ich viele Wünsche. Ganz viele!

PD: Und welche, die mit der Wohnungspolitik zusammenhängen?

S1: Ja, ich finde mein Lebensraum hier, der wird überhaupt nicht wahrgenommen, in dem Viertel. Ich als Mieterin oder als hier Lebende, ich hab hier dauernd nur Party. Es interessiert hier kein Schwein, was mit den Leuten ist, die hier leben. Also Konsumterror und Partyterror in einer Tour und das bis morgens. Das ist ja nicht so, dass hier um 1:00 oder 2:00 mal Schluss wäre. Wenn du Pech hast, dann hast du bis morgens 4:00/5:00 Gegröle.

PD: Du meinst von der Gastronomie und so weiter außen rum?

S1: Ja, es ist ja nicht nur Gastronomie, es ist eine Haltung glaube ich. So wie auf St.Pauli, aber St.Pauli ist auch extra dafür scheinbar gemacht worden. Die Schanze war früher was ganz anderes. Das war ja nicht Partyviertel. Das wurde irgendwann schick und In und dann gibt es hier, dann hast du hier Parkplatzprobleme. Gut, da sind sie jetzt dabei scheinbar. Die überlegen jetzt Anwohnerparkplätze hier einzurichten. Aber ich finde, die Leute, die hier herkommen... Meine Fantasie ist: an jeder Straße ein Kassenhäuschen und dann sollen sie Eintritt bezahlen. (lacht)

PD: Wie eine Kurtaxe sozusagen?

S1: Ja, zum Beispiel. Fände ich angemessen. Und die Leute die hier Leben und das aushalten müssen, könnten davon mal ein Wochenende wegfahren und sagen: so wir nehmen uns mal eine Auszeit von dem Theater hier.

PD: Und bezogen auf euer Haus?

S1: Bezogen auf unser Haus, da möchte ich eigentlich, dass das Minimum in Ordnung gebracht wird hier. Also ich möchte eine anständige Therme haben, die funktioniert und dass das Haus halbwegs gepflegt ist. Und dass da ach klar, ist wer, wann, was, wie passiert. Also da hätte ich auch gerne Informationen. Ich hab jetzt heute den Zettel da hängen, dass das Treppenhaus gemacht wird. Das freut mich, das finde ich gut, aber das hätte man ja auch als das Haus gekauft werden kommuniziert

werden können: „So Leute das haben wir vor, so und so soll das werden, das ist die Planung.“ Das kriegst du nichts, wenn du wie gesagt niemanden erreichst. Ich will jemanden erreichen und wenn ich nur ne Frage hab, was auch immer. Ich möchte, dass jemand ans Telefon geht und sagt: „Frau Lamers, ok. Wir schaffen das jetzt diese Woche nicht aber nächste Woche oder es ruft sie ein Handwerker an.“

PD: Das kann ich total nachvollziehen.

S1: Das möchte ich, dafür zahl ich genug Geld. Das finde ich ist das absolute Minimum. Gut, alles andere ist in der Schanze wie es ist. Es ist dreckig, joa, das ist halt so. Das gehört dazu, das halte ich aus. Ich meine, klar kann man alles besser machen, schöner, ruhiger. Aber gut, das ist auch Politik. Also da denke ich, müsste auch politisch einfach anders agiert werden.

PD: Was meinst du damit?

S1: Naja, also dass man durchaus auch die Anwohner schützt. Vor Tourismus, vor hippen Partyvierteln, die ja auch normale Wohnviertel sind. Hier leben ganz einfache Leute, die leben schon immer hier. Die sind ja zum Teil auch verdrängt worden. Das hier Läden verdrängt worden, durch diese Wahnsinnsmieten. Hier gabs total nette kleine Geschäfte. Weg, alle weg. Die scheiß Ketten hast du hier. Die braucht kein Mensch, die hast du in jeder Innenstadt. Das ist langweilig finde ich. Das Persönliche, das Wirkliche, was das Viertel ausmacht, was den Kiez ausmacht, das verliert sich immer mehr und ich glaube darauf reagiert dann letztendlich auch das Volk, was hier durchtobt. Das ist einfach furchtbar.

PD: Wenn ich das jetzt einmal zusammenfassen würde, bist du der Meinung, man muss sozusagen neben den Wohnhäusern an sich, was ja auch schon versucht wird, auch den anderen Bestand schützen. Wie Läden und so.

S1: Genau, den Lebensraum an sich. Also das ist Lebensraum hier. Man hat find ich gerade in solchen Vierteln oder auch Großstädten oder wie auch immer das Gefühl und ja, das sind natürlich auch die Leute die aufkaufen, Geld abschöpfen, abgreifen, so viel wie möglich und wenn sich's nicht mehr rentiert, weg damit. Dann lassen sie einen Scherbenhaufen zurück. Das passiert auch mit Firmen, das habe ich schon oft genug gehört, dass die einfach nur ausgesaugt werden und dann wars das. Und zurück bleibt halt ein Nichts. Also das, was die Qualität hier ausgemacht hat, auch von nachbarschaftlichen Aktivitäten, Effekte, das verliert sich ja immer mehr, weil die Leute hier gar nicht mehr leben können. Die können die Mieten nicht zahlen, dann sind sie halt weg. Verschwinden und was hat bleibt sind halt irgendwelche hippen Läden, die sind ne Zeit lang hip und irgendwann sind sie auch tot und sie sind langweilig. Nichts Lebendiges, nichts Echtes, Einzigartiges oder Besonderes. Wenn ich das jetzt hier sehe, wir haben in der Schanze hunderttausend Roller stehen. Diese neue Rollerkultur.

PD: Das habe ich auch gesehen.

S1: Ja, prima. (lacht) Stehen überall rum, die fahren wie die Wahnsinnigen auf Gehwegen, auf Straßen überall. Du musst noch mehr aufpassen als vorher, wenn du mit dem Auto fährst und dann noch diese scheiß Baustellen. Die sind natürlich auch die Hölle. Das werden ja immer mehr und es hört nicht auf.

PD: Oh man. Gut. Hast du erstmal noch Fragen an mich?

S1: Nö. Mir reicht das, was du geschrieben hast. Ist ja schön, dass sich jemand mal darum kümmert und wenn dir das hilft jetzt für deine Arbeit ist das doch schön.

PD: Ja, das Gespräch war wirklich super. Vielen Dank! Und wenn dich das interessiert, dann würde ich auch meine Ergebnisse teilen. Also wenn ich etwas rausfinde, dann melde ich mich gerne.

S1: Ja gerne, mach das.

PD: Das kann jetzt so 2 Monate dauern, bis da mehr Inhalte kommen.

S1: Ich hab wahnsinnig viel um die Ohren. Ich hab Berge von Zeug, die ich lesen muss noch und tun muss. Also Ich habs da gar nicht eilig mit. Also lass dir Zeit und wenn du irgendwann was hast, wo du denkst, dass wäre interessant, dann kannst du das gerne al rüberschicken.

PD: Ok, dann vielen Dank erstmal und für die Zeit und dass du das alles mit mir geteilt hast!

S1: Gerne, ich wünsche dir viel Erfolg!

PD: Danke und einen schönen Abend noch!

S1: Gleichfalls, tschüss P!

-ENDE-

Interview mit: | Fall: Schanzenstraße | am 07. September 2019 | Mieter*in seit: 5 Jahren

Saskia: S2 (Schanzenstraße Interview 2)

Mitbewohnerin: S3

Paulina Domke: PD

PD: Ist es ok, wenn ich das aufzeichne?

S2: Ja.

PD: Vorweg: Hast du Fragen an die Arbeit, die ich schreibe?

S2: Nö, vielleicht hinterher nochmal, aber sonst...

PD: Ok. Wenn irgendwas unklar ist, hark einfach dazwischen und wir gehen nochmal zurück.

S2: Ja.

PD: Du hast ja gerade [vor der Aufnahme] schon erzählt, wie lange du hier wohnst. Ungefähr 5 Jahre, mit drei anderen Menschen zusammen. Was für mich zunächst interessant wäre: Kannst du so ein bisschen die Entwicklung hier vom Haus beschreiben, seit du eingezogen bist? Welche Umbauarbeiten haben stattgefunden? Hat sich irgendwie in der Nachbarschaft etwas verändert? Ist bei euch vielleicht mal irgendwann saniert worden?

S2: In der Wohnung?

PD: Ja, einfach was dir so einfällt.

S2: Also, als ich eingezogen bin wurden ja vorher diese kleinen Vorhäuser da, die wurden ja weggenommen und da bei diesen Bauarbeiten, hatte ich schon den Eindruck, dass sich viel verändert hat. Zum Beispiel ist unsere Wohnung sehr schief. Das ist dir wahrscheinlich nicht aufgefallen. Also wenn man sozusagen darauf achtet und durch den Flur geht, dann merkt man halt, dass man bergauf geht, und es ist auch so, dass alle Flüssigkeiten... Also man sieht es, man merkt es. Wenn man zum Beispiel in der Pfanne fett brät, ist das alles an einem Ort. Wenn man Kuchen backt in der Form muss man ein bisschen Platz lassen.

PD: Nein, das kann doch nicht sein.

S2: Doch, doch, die ist wirklich richtig schief. Es ist diagonal und geht schräg in die Richtung. Genau, da war auf jeden Fall viel. Es war sehr lange Baustelle und ich hatte auf jeden Fall... also ich weiß nicht ob das sozusagen daher kam mit der Baustelle oder so, aber ja. Und wir haben auf jeden Fall bei uns in der Wohnung ziemlich viel am Anfang eingefordert, was hier gemacht wird. Also, wir haben uns einfach informiert, was wir sozusagen verlangen können. In der Wohnung wurden alle Böden neu gemacht, also auch quasi glatt gemacht. Also, als die die alten Böden hier runtergenommen hatten, hat man gesehen, dass die Böden darunter überhaupt nicht glatt sind und die komplette Wohnung wurde dann einmal so... Es wäre cool, wenn die dann den Boden von unserer Wohnung zumindest gerade gemacht haben, aber das ging natürlich nicht. Aber es ist alles glatt geworden. Der Boden ist neu und es wurde alles neu gestrichen.

PD: Bevor ihr eingezogen seid?

S2: Genau, das haben wir alles schon gemacht. Also ich glaube wir sind schon eingezogen, aber noch nicht so doll eingezogen, sodass man noch viel rumräumen konnte. Und durch dieses Schiefsein des Hauses ist auch vieles kaputt gegangen. Die Fenster, die Türen und das alles.

PD: Inwiefern?

S2: Weil die sich total verzogen haben dadurch auch. Das haben wir alles reparieren lassen. Und die Heizungsrohre. Aber das ist so ne Geschichte, die irgendwie nicht endet. Die fallen, die springen aus ihren Halterungen heraus und liegen auf dem Boden und solche Sachen und ich glaube, dass das auch durch das schiefe Haus ist, dass es sich irgendwie verzogen haben.

PD: Oh Gott, das darf ja eigentlich nicht sein.

S2: Ja das ist aber irgendwie...ich weiß auch nicht. Ich kann das natürlich nicht einschätzen. Ich bin keine Handwerkerin, aber irgendwie ist das so eine Sache die sie nie zu Ende reparieren. Also es waren schon ganz oft Leute da, aber ja.

PD: Also Handwerker?

S2: Ja, also die haben das schon mit den verschiedensten Methoden. Versucht. Also ich glaube die versuchen tunlichst zu vermeiden, dass wir komplett neue Heizungsrohre kriegen. Aber die, die es halt gib... [Unterbrechung Abschied von Mitbewohner*in] Genau, die die hier drin sind passen anscheinend nicht mehr.

PD: Also auf allen Stellen in der Wohnung?

S2: Ja. Und was wir auch hatten, waren Mäuse. Und das war irgendwie bei uns am dollsten in der Wohnung. Ich weiß nicht wie das sein kann. Wir vermuten, dass die vielleicht von dem Haus nebenan rübergekommen sind auf unserem Level schon. Weil eigentlich ist es ja komisch. Mäuse bevölkern ein Haus ja nicht vom dritten Stock aus, sondern kommen ja eigentlich von unten hoch. Aber irgendwie hatten wir die meisten Mäuse.

PD: In der Küche und so wahrscheinlich?

S2: Genau und wir sind jetzt halt gerade dabei, dass wir eigentlich fordern, dass diese Mäuselöcher komplett geschlossen werden und so.

PD: Klar. Ihr wollt ja hier auch nicht zehn Fallen, wo jeden Tag eine tote Maus drin liegt.

S2: Ja und damit es auch nicht wieder passiert, denn die Mäuse haben ja auch einen Schaden angerichtet. Ja, ich weiß gar nicht, was dich sonst noch so interessiert.

PD: Also was habt ihr dann gemacht? Habt ihr bei eurem Vermieter angerufen?

S2: Ja genau. Das war ja da noch nicht die SAGA und die haben einen Kammerjäger geschickt.

PD: Wart ihr alleine, oder habt ihr euch mit den anderen dann ausgetauscht?

S2: Ja, also wir haben, das weißt du ja wahrscheinlich auch, so eine [Telegram-]Gruppe. Und da haben wir uns mit den anderen ausgetauscht über die Mäuse.

PD: Und mit den Heizungsrohren und so weiter?

S2: Ne. Also ich versuch das schon immer irgendwie so allen mitzuteilen, wenn was ist, weil es auch gut ist finde ich, wenn man Sachen kollektiv sagt. Aber das mit den Heizungsrohren, dass ist jetzt schon so eine lange Geschichte. Also ich bin da auch mittlerweile so ein bisschen gleichgültig geworden. Ich denk so, wir haben irgendwie alles gemacht was wir konnte und ich habe auch langsam keine Lust mehr. Weil es immer dann... jedes Mal räume ich alles weg, von allen Wänden, damit dann jemand kommt und eine Lösung für zwei Tage reinstellt. Und dann ruf ich da wieder an und muss wieder alles wegräumen.

PD: Also es ist einfach sehr viel Aufwand?

S2: Ja und da hab ich gerade irgendwie keine Lust mehr, das Thema zu besprechen, mit den anderen WGs.

PD: Sprecht ihr euch irgendwie-

S2: Ja. Genau und die Fassade wurde gestrichen komplett einmal.

PD: Weißt du ungefähr, wann das war?

S2: ich glaube das war als das letzte Mal ein neuer Vermieter da war. Das muss so vor zwei Jahren oder so gewesen sein.

PD: Dass hat ja häufiger gewechselt, oder?

S2: Ja.

PD: Wie häufig war das ungefähr, seit du hier wohnst?

S2: Die Fassade gestrichen?

PD: Nein: dass der Vermieter gewechselt hat.

S2: Also mit SAGA dreimal. Seit wir hier wohnen, haben wir vier Vermieter gehabt.

PD: Und konntet ihr das nachvollziehen? Also vor der SAGA? Habt ihr da jeweils einen Brief bekommen?

S2: Ja wir wurden informiert. Und so Kleinigkeiten halt. Wir haben diese Spüllüftung unten bekommen, weil früher waren vorne zwei Häuser, die getrennt voneinander waren und da gab es einen Vorderausgang. Jetzt haben wir nur noch einen Ausgang nach hinten und ich glaube deshalb, ich bin mir überhaupt nicht sicher, weil wir nur noch einen Fluchtweg hatten, brauchten wir halt so spezielle Schutzmaßnahmen, wenns' brennt. Daraufhin haben wir diese Spüllüftung bekommen, die aber bestimmt über ein Jahr dastand und nicht in Betrieb wurde. Also es hat halt richtig lange gedauert, seit diese Bauarbeiten fertig sind und dass die Spüllüftung in Betrieb genommen wurde.

PD: Ich hab auch mitbekommen, dass in eurem Treppenhaus ganz lange gebaut wurde oder da auf jeden Fall mal Handwerker waren?

S2: Ja das war für die Spüllüftung. Komplette alle Wohnung sind jetzt mit dieser Spüllüftung verbunden und die Türen wurden ausgewechselt, weil...das sind so spezielle Feuerschutztüren, die halt zufallen. Denn diese Spüllüftung hat eine extreme Druckluft ins Haus und oben wurde so eine Lucke [im Treppenhaus] eingebaut, die dann aufgeht. Und wenn es hier in der Wohnung brennen würde, dann würde da ganz viel Sauerstoff die ganze Zeit hinzugespült werden und das Feuer entfachen. Deswegen ist das so gedacht, wenn wir irgendwie rauslaufen, dass dann die Tür schwer zufällt. Aber, das wurde dann ja so ein Prozess, der auch über mehrere Vermieter verteilt wurde. Und die haben zum Beispiel... unten müssen eigentlich auch noch so Fußleisten [an den Wohnungstüren] eingebaut werden, weil die Luft halt da drunter durchgeht und wenn die Spüllüftung wie schön öfter angeht, dann gehen die Türen nicht richtig zu. Also die Druckluft ist so doll, dass die Tür trotzdem offenbleibt und wie gesagt, es kommt auch wenn die Tür zugehen würde Luft unter der Tür durch, was eigentlich auch nicht sein darf. Also was es halt viel gefährlicher macht. Und das wurde halt nie gemacht und diese Spüllüftung springt ständig einfach an. Also, ständig ist voll übertrieben, aber wir haben hier so ein Protokoll geschrieben, dass die öfter mal auch nachts einfach angegangen ist. Also mir hat das dann tatsächlich auch Angst gemacht, wenn es sein kann, dass es hier im Haus brennt. Ich bin wirklich dann zu allen Türen gegangen und hab dann gehört, ob der Rauchmelder an ist oder gefühlt. Also ich hab dann nachts natürlich nicht geklingelt, aber da war halt auch wirklich nichts. Also...Es war auch nirgendwo ein Rauchmelder an. Normalerweise sind die mit unserem Rauchmelder verbunden, wenn die Rauchmelder angehen geht die Spüllüftung an. Aber es war halt nirgendwo. Das war halt immer so... Es muss immer ein Sicherheitsdienst kommen, also es wird dann immer ein externer Sicherheitsdienst informiert, dass die Spüllüftung angegangen ist. Die kommen dann her und checken ob alles in Ordnung ist und schalten dann wenn alles in Ordnung ist aus. Und

da sind halt total hohe Kosten für uns entstanden, die halt auf die Nebenkosten umgelagert wurden und es wurde immer gesagt, dass Mieter daran Schuld waren. Und wir glauben das halt irgendwie nicht. Also wir glauben nicht, dass das die Schuld von Mietern ist. Wir glauben, dass die Spüllüftung defekt ist. Und eigentlich... Ich weiß nicht, wie das ist, weil die Spüllüftung da so ewig stand, ob so eine Garantie ab dann gilt, wenn die in Betrieb genommen wurde oder ab dem Zeitpunkt wo sie da steht. Jedenfalls ist das auch irgendwie ein Streit, auf wen jetzt diese Kosten abgewälzt werden.

PD: Also, es gibt hier mehrere Sanierungsthemen im Haus?

S2: Ja, genau.

PD: Gut, zur SAGA komm ich gleich. Und wie ist das so mit den Nachbarn? Gibt es hier viel Ein- und Auszüge? Wurde häufig gewechselt, oder sind das Leute, die auch schon länger hier wohnen?

S2: Also, bei den WGs ist es so, dass da teilweise Leute ein- und ausziehen, aber die WGs bestehen.

PD: Die Stamm-WGs bleiben da?

S2: Ja. Ich glaube ich habe seit ich hier wohne zwei Umzüge ganz bewusst wahrgenommen. Sonst ist aus meiner Sicht alles so geblieben wie es ist.

PD: Also ist es schon relativ beständig. Das ist natürlich auch sehr interessant, in einem Stadtteil, der sich entwickelt, in dem viel passiert. Wo auch das Gewerbe sich austauscht und das ist dann natürlich interessant: was passiert dann mit den Mietern. So. Vielleicht erstmal noch zu der Sache an sich. Wie hast du jetzt vom Ankauf eures Hauses erfahren?

S2: Ich hab' aus der Hinz und Kunzt davon erfahren und die anderen auch. Also wir haben uns das dann quasi so gegenseitig mitgeteilt im Haus. Ja, das war durch die Hinz und Kunzt.

PD: Ok, also im Februar war das. Und was ist dann passiert? Dann habt ihr was gemacht? Habt ihr euch geschrieben/geklingelt/ausgetauscht?

S2: Ja.

PD: Und dann?

S2: Ich glaube wir waren ein bisschen überrascht alle auf jeden Fall und wussten irgendwie alle nicht so richtig, was das bedeutet jetzt für uns. Ja, wir haben jetzt einen neuen Vermieter und diesmal ist es halt die SAGA. Irgendwie wars so... Ich glaube das ging dann auch schon ziemlich schnell los, dass wir dann auch schon angefangen haben zu versuchen, dass wir gedacht haben: Ah, vielleicht können wir uns irgendwie organisieren. Es sind zum Beispiel so Sachen: die einzelnen Wohnungen im Haus zahlen SEHR unterschiedliche Miete.

PD: Je nachdem, wann ihr eingezogen seid wahrscheinlich, oder?

S2: Ja und oft überschreiten die auch ganz deutlich den Mietspiegel und da haben wir uns schon gedacht, ob wir sowas und auch den Staffelmietvertrag, haben wir gedacht, ob wir uns vielleicht schon zusammentun können und so Sachen irgendwie aushandeln können. Das die Miete von einigen vielleicht gesenkt wird, weil sie sich eben nicht am Mietspiegel orientiert, weil sie viel höher ist, als andere im Haus und so. Ja doch, da haben wir uns schon schnell mit auseinandergesetzt.

PD: Also ihr seid auch alle relativ gut informiert, so wie sich das anhört. Also was eure Rechte sind als Mieter*innen. Ihr habt euch jedenfalls damit auseinandergesetzt.

S2: Also, einzelne sind stellvertretend für alle bei Mietern helfen Mietern, beim Mieterschutzbund und immer wenn irgendwas ist, versuchen wir dann gemeinsam das zu vertreten.

PD: Vielleicht können wir gleich nochmal über das Thema Miete und so weiterreden, oder was sich vielleicht dazu in der Zukunft entwickeln kann. Wie ist die SAGA auf euch zugekommen, oder habt ihr einen Brief von der Stadt bekommen? Wie lange hat das ungefähr gedauert nach dem Februar?

S2: Das war Ende Februar, ich glaube so zwei Tage vorm März. Also, was war denn das dieses Jahr für ein Datum. Wie lange ging der der Februar

PD: 28 Tage.

S2: Ja, dann so am 26. Ungefähr, hatten wir einfach so einen Brief, also so einen Zettel im Briefkasten, das war aber ohne Umschlag und nicht abgestempelt. Das war einfach so per Hand in den Briefkasten geworfen, dass wir jetzt quasi die Miete für März woanders hin überweisen sollen, von der SAGA. Und wir dachten uns schon, das wirkt total unseriös. Vielleicht hat das jemand in der Hinz und Kunzt gelesen und dachte: vielleicht kann ich die irgendwie... Aber da haben wir uns dann auch alle miteinander verständigt und dann hab ich halt im Internet quasi die Nummer vom Hauptbüro der SAGA rausgesucht, hab da angerufen und denen gesagt, dass wir aus der Zeitung erfahren haben, dass sie unser Haus gekauft haben, aber das wird das jetzt schon alle ein bisschen merkwürdig finden. So kurzfristig dieser Brief. Äh so, hier in zwei Tagen die Miete 1400 € woanders hin überweisen. War schon komisch, ja.

PD: Da hätte ich auch mal nachgefragt. Da hätte ja auch ich euch einen Zettel mit ner Kontonummer reinschmeißen können.

S2: Genau ja, das dachten wir halt auch, dass das eigentlich nicht sein kann, weil das viel zu... naja.

PD: Aber da waren jetzt keine direkten Informationen oder so? Sondern da stand: wir übernehmen Ihre Hausverwaltung, bitte überweisen Sie die Miete ab jetzt da hin, oder wie?

S2: Ja, ab jetzt, also dann schon da hin. Ja und dann haben wir da aber angerufen und dann haben die halt schon gesagt, also wir haben das dann abgeglichen, dass da Konto stimmt.

PD: Hast du den Zettel noch und könnte ich den vielleicht sehen?

S2: Ähm, vielleicht kannst du einmal selber nachschauen. Vielleicht ist der da drin. [Zeigt auf einen Ordner auf der Gastherme]

PD: Hier?

S2: Ja, genau. Achso, ja das sind glaube ich auch unsere ganzen vorherigen Vermieter drin. Die haben wir glaube ich nie aussortiert.

PD: Wenn ihr das teilen wollte gerne. Das ist etwas schwierig rauszufinden.

S2: ...ich glaube wir haben noch keinen SAGA-Abschnitt. Ne haben wir tatsächlich noch nicht. Müssten wir vielleicht auch einrichten. Ne, dann ist der Zettel hier glaube ich auch nicht drin. Vielleicht ist ja noch was Interessantes drin.

PD: Das interessiert mich einfach, wie jetzt auf die Mieter*innen zugegangen wird, denn es ist ja schon ein Eingriff in euere Leben. Also, selbst wenn nichts Schlimmes passiert, möchte man ja trotzdem informiert werden.

S2: Also genau, ich hab dann tatsächlich immer bei jeder Kleinigkeit in diesem zentralen Büro angerufen.

PD: Und waren die irgendwie bereit Informationen zu geben?

S2: Ja, aber mittlerweile gibt's die Nummer nicht mehr, dann kommt man in ein Callcenter. Mittlerweile kann man da nicht mehr anrufen.

PD: Ok und was ist dann passiert? Also was waren dann die nächsten Schritte? Hattet ihr direkten Kontakt mit der SAGA insofern, dass ihr dort schon eure Belange geäußert habt, außer dieser Sachklärung erstmal? Oder gab es eine Wohnungs- oder Hausbegehung?

S2: Also, es wurde eine Wohnungsbegehung angekündigt und wir wurden gebeten da zu sein und die reinzulassen. Erstmal wollten wir das gar nicht machen, aber dann waren halt welche beim Mieterschutzbund und die haben halt gesagt, dass wir ruhig die reinlassen sollen und total

kooperativ auftreten und halt dann eben unsere Forderungen nenne sollen. Also, dass das dann eben eine gute Chance wäre quasi, wo wir sie gerade bei uns in der Wohnung haben, alle nacheinander die gleichen Sachen zu äußern. Dann haben wir uns auch abgesprochen, welche Punkte wir alle nennen und ja, haben das dann richtig quasi geplant, dass jede einzelne WG mitmacht.

PD: Ja, das mach auch Sinn. Und warum hattet ihr Bedenken? Weil ihr nicht so genau wusstet, was da kommt?

S2: Ja, also tatsächlich ist es natürlich so: die Miete war halt schon immer viel zu hoch für diese Wohnung. Gerade weil diese Wohnung total schief ist und hier total viele Sachen falsch sind, aber tatsächlich waren die Hausverwaltungen, die wir bis jetzt hatten, immer sehr gut.

Also 10 bis 17 Uhr täglich erreichbar, wir hatten guten Kontakt zu unseren Hausmeistern, die waren ständig sofort da und was ich von anderen Leuten, aus SAGA-Wohnungen gehört habe... da war das nicht so.

PD: Du meinst, die haben nicht so einen guten Ruf.

S2: Ja.

PD: Ok. Ihr wisst ja auch nicht, was passiert bei einer Hausbegehung wahrscheinlich. Vorher war es sicherlich nur, wenn das Haus verkauft werden sollte.

S2: Ja. Wir haben vorher tatsächlich nie jemanden hier reingelassen.

PD: Weißt du noch, wann das ungefähr war? Gerade erst oder direkt danach?

S2: Ne, das war im März.

PD: Und wie wurde da so auf eure Fragen reagiert?

S2: Ja...Also erstmal waren wir total schockiert, denn es standen 14 Leute vor der Tür. Wir waren erstmal total überrascht und baff und meinten es können 2 reinkommen.

PD: Wurde das irgendwie erläutert, warum da so viele Menschen waren?

S2: Ne, die standen einfach so vor der Tür und keine Ahnung, was los war. Und dann haben wir gesagt es dürfen zwei reinkommen. Dann ist halt unser Hausmeister, der jetzt auch für uns zuständig ist, reingekommen und aber auch die...was war sie denn nochmal?

PD: Also diese 14 Menschen haben sich jetzt nicht vorgestellt oder so?

S2: Ne, ne. Ich glaube sie war halt irgendwie so ne, also die SAGA hat ja viele Hausmeister*innen, und sie war wie so eine Chefhausmeisterin. Sie war quasi nochmal eine übergeordnete Hausmeisterin. Und ja, wir haben echt viele Punkte gesagt und erstmal waren die sehr freundlich und ja, irgendwie...Oh, wenn Laura jetzt hier wäre, dann könnte ich mehr erzählen. Irgendwann ist die Stimmung auf jeden Fall gekippt, aber ich weiß nicht mehr genau wann.

PD: Weil sie keine Lust mehr hatten oder worum ging es da?

S2: Worum ging es nochmal genau, wo die Stimmung gekippt ist? Also ein Thema, was uns zum Beispiel sehr nervt, das sieht man hier auch ein bisschen, wir haben halt ständig richtig dicke Risse hier am Entstehen. Man sieht hier wie die ausgebessert wurden. Und da wurden die gerade ausgebessert und das ist schon so ne Farbe, die sich dehnen kann, damit es nicht wieder entsteht und trotzdem entstehen ständig neue Risse. Und das ist halt für uns ein bisschen gruselig, auch weil das Haus schief ist und so. wir können das halt nicht einschätzen, was das bedeutet. Ich hatte in meinem Zimmer schonmal einen Riss, durch den Wind kam, wenn es richtig gestürmt hat. Also wo sich richtig ein Ziegel verschoben hatte, dass das wie so ein Loch in der Wand plötzlich war. Wir

können das ja nicht einschätzen. Reicht das jetzt, dass der Maler kommt und die abdeckt? Jedenfalls war das ein Thema, wo wir so ein bisschen drauf verharrt haben, weil die das so ein bisschen abgetan haben. Und genau, das Thema Miete haben wir auch angesprochen...

PD: Nochmal wegen der baulichen Mängel. Hattet ihr das Gefühl, dass ihr das da platzieren dürft?

S2: Also wir wurden nicht darum gebeten zu sagen, was hier so los ist. Sondern es erschien so, als wollten die sich einfach mal die Räume angucken. Und wir haben quasi von uns aus gesagt: ja, wir haben auch ein paar Sachen zu besprechen. Und dann war es erstmal so: „ja ok“. Bei den ersten drei Sachen hieß es: „wir haben dann und dann ein Treffen mit der Stadt und dann werde ich diese Sachen da einbringen.“ Aber es wurde halt mehr und mehr, da war es dann irgendwann so, dass wir das Gefühl haben, dass wir extrem nerven. Und ich hatte auch das Gefühl, dass die Frau, also das war jetzt so mein Eindruck, auch ganz schön gestresst davon war, dass wir so viele Sachen hatten und die hat uns dann halt erklärt: Die Stadt hat das Haus jetzt gekauft und die wollen damit jetzt keine weiteren Kosten mehr haben. Und deswegen wäre das jetzt viel zu viel was wir hier sagen, denn die wollen jetzt nichts mehr weiter dafür ausgeben. Und wir meinte so: Ja, aber trotzdem ist das so für uns hier und wir Mieten dieses Haus also diese Wohnung für total viel Geld und wir wollen dann nicht so Löcher in der Wand haben und so. Da ist dann so ein bisschen Streit entstanden. Also sie wollte das so ein bisschen uns klar machen: ja, wir können jetzt eh nichts machen. Wir sind nur die SAGA. Der Stadt gehört das Haus und wir verwalten das nur. Und die Stadt, die will nicht mehr so viel Geld für dieses Haus ausgeben, weil die das ja jetzt schon gekauft haben. Und als sollten wir uns jetzt darüber freuen, dass sie dieses Haus überhaupt gekauft haben und jetzt verursachen wir denen nur noch mehr Kosten. Wir haben die dann tatsächlich hier festgenagelt und genau da fingen sie halt irgendwann an so Sachen zu sagen, dass hier irgendwelche Steckdosen wären, die total falsch angebracht sind und uns irgendwie vorzuwerfen, wir hätten hier illegal Steckdosen angebracht. Und das wäre ja überhaupt nicht ok und das müsse sich mal ein Elektriker angucken. Und wir meinte: Ja, hier war schon ganz oft ein Elektriker. Und die: Ne, sowas würde kein Elektriker erlauben. Und irgendwie so, als hätten wir, also sie hat das nicht direkt gesagt, aber so in etwa: was haben sie denn hier gemacht? Das dürfen sie nicht und sie können hier nicht einfach eine Steckdose anbringen. Als hätten wir selber irgendwelche Kabel aus der Wand geholt und selber Steckdosen installiert. Das wurde dann schon so ein bisschen ein Streitgespräch.

PD: Ja das kann ich nachvollziehen, dass das eine irritierende Situation war.

S2: Wir haben dann versucht uns nicht beirren zulassen und dann einfach weiter unsere Punkte zu platzieren, einzubringen, aber es wurde eher abgewimmelt.

PD: Und ihr habt euch wahrscheinlich hinterher wieder mit den anderen WGs ausgetauscht?

S2: Ja, auf jeden Fall, ja.

PD: Und denen ging es dann ähnlich?

S2: Ich glaube...die sind von oben nach unten gegangen und die über uns, die waren glaube ich nicht so zu denen. Das heißt, dass wir sozusagen die ersten waren, die quasi Forderungen gestellt haben. Und ich glaube dann sind die bei uns rausgegangen und es hat ein bisschen gedauert, bis die unten angekommen sind und sich wohl irgendwie besprochen haben. Und dann haben sie wohl unten gesagt: „Ja, ja, das haben die über Ihnen uns schon alles gesagt, das haben wir schon aufgeschrieben.“ Und waren zu denen dann irgendwie freundlicher, aber haben sich dann nicht nochmal so stressen lassen und waren bei denen dann etwas entspannter.

PD: Also es waren sicher auch einige Sachen, die noch nicht bekannt waren, wie Risse und so weiter?

S2: Das weiß ich nicht, aber sie haben alles aufgeschrieben und ja.

PD: Eine wirklich interessante Situation. Danke, dass du das teilst. Und wusstet ihr vorher, dass das möglich wäre, dass die Stadt euer Haus kauft?

S2: Ne, das war komplett überraschend für uns.

PD: Ihr wohnt ja auch in einer Zone unter der sozialen Erhaltungsverordnung. Da geht es konkreter darum, Mieter*innen im Bestand zu schützen, indem man starke Auflagen für Umbauten und so weiter auferlegt. Zum Beispiel, dass man keine Luxussanierungen durchführen darf, z.B. alle Badezimmer superhochwertig sanieren, damit man die Miete um 100 € erhöhen kann. Oder dass man Wohnungen nicht so einfach in Eigentumswohnungen umwandeln darf und so weiter. Und der letzte Schritt ist dann sozusagen das Haus zu kaufen, wenn ein folgender Käufer oder Besitzer diese Auflagen nicht erfüllen will.

S2: Stimmt, wir wussten auch, dass...also wir haben uns schon gedacht, dass das Haus gerade wieder zum Verkauf stand, weil so Sachen passiert sind, dass die versucht haben hier alles schick zu machen. Und das haben die dann immer gemacht.

PD: Also gab es Indikatoren, dass hier etwas passieren sollte?

S2: Ja, genau. Dann dachten wir, dass jetzt wahrscheinlich schon wieder der Besitzer wechselt. Aber wir haben dann nicht so...weil das davor auch immer so war.

PD: Was ist dann gewesen?

S2: Ja, also die haben dann auch um Wohnungsbegehungen gebeten, haben das Treppenhaus sauber gemacht, so Sachen halt.

PD: Ok. Das habe ich mich gefragt. Also ihr wurdet dann erst mit dem Zettel informiert, dann kamen die vorbei und was kam dann? Also habt ihr noch irgendwelche Unterlagen bekommen oder Termine?

S2: Ne, ne das wars.

PD: Also euer Mietvertrag ist immer noch der gleiche wie am Anfang, ihr überweist jetzt einfach nur das Geld an eine andere Stelle?

S2: [nickt]

PD: Das wäre dann auch schon meine nächste Frage. Ich hab ja jetzt mitbekommen, dass zum Beispiel bei euch das Treppenhaus gemacht werden soll und so weiter, ihr habt jetzt andere Ansprechpartner. Du hast ja aber eben schon ein bisschen erzählt, dass der Zustand der Wohnung oder des Hauses teilweise fragwürdig ist-

Wolltest du gerade etwas sagen?

S2: Mir ist gerade noch eingefallen, wann die Stimmung gekippt ist. Tatsächlich bei dem Thema Spüllüftung ist die Stimmung gekippt.

PD: Kannten die das Thema schon?

S2: Nein, tatsächlich nicht, Da ging es um... das waren zwei Sachen, erst das mit der Spüllüftung. Wir hatten ja diesen Streit mit der alten Hausverwaltung, das hat sich jetzt übertragen. Wo wir eben uns fragen, was kommt am Ende diesen Jahres in der Nebenkostenabrechnung auf uns zu? Und das mit den Mäusen hat sich jetzt quasi auch übertragen.

PD: Und habt ihr jetzt was gehört, seit ihr eure ganzen Sachen vorgetragen habt?

S2: Ne.

PD: Also seit einem halben Jahr ist nichts mehr passiert?

S2: Mit den Mäusen ist was passiert, das war aber ein totales Chaos auf jeden Fall. Weil, kurz vorher, bevor wir das erfahren hatten, hatte der Kammerjäger noch einen Termin ausgemacht mit uns. Und dann hab ich bei der Wohnungsbegehung gefragt, ob wir jetzt noch denselben Kammerjäger haben, oder ob die ihre eigenen Kammerjäger haben. Das kann heißen, ob der Termin noch besteht mit dem Kammerjäger und dann meinte die: ne, nicht. Und dann meinte ich: ok, sagen sie den ab, soll ich den absagen? Und es war ein totales Hin- und Her und dann rief der Kammerjäger irgendwie später wieder an und meinte, ich soll da einen Aushang machen, dass er an dem und dem Tag kommt. Und ich meinte: die SAGA hat uns ganz klar gesagt, dass wir keine Termine mit ihnen ausmachen sollen, oder die Hausmeister von der SAGA haben uns das gesagt. Er meinte: ne, ne ich mach das weiter mit euch. Ich meinte aber, die haben uns gesagt, wir sollen keine Termine ausmachen. Und ja. Dann hab ich da auch irgendwie niemanden erreicht, dann hat er da nochmal angerufen. Und keine Ahnung, dann hab ich einfach einen Termin mit ihm ausgemacht, weil es irgendwie so glaubwürdig war.

PD: Aber ihr musstet das nicht selber zahlen?

S2: Also ich schätze mal, das wird auch in den Nebenkosten auftauchen, also auf das ganze Haus umgelagert werden. Nicht wir persönlich so, aber ja. Da war überhaupt keine Klarheit, wer jetzt sich weiter um die Mäuse kümmert, aber das war auch der letzte Termin. Die SAGA hat noch keinen eigenen Kammerjäger vorgestellt, oder ist da irgendwie auf uns zugekommen mit nem eigenen Kammerjäger. Aber das mit den Mäusen ist denen bewusst, auf jeden Fall.

PD: Das ist ja auch ein akutes Problem. Aber wegen der Heizungsrohre oder so ist noch keiner auf euch zugekommen? Wegen anderer Maßnahmen? Das habe ich mich gerade gefragt, wenn hier schon ein Zettel ausgehangen wird, dass das Treppenhaus saniert wird, dann hätte es ja gut sein können, dass sie sagen: das und das muss auch noch in den Wohnungen gemacht werden.

S2: Ne.

PD: Ok. Und bei den anderen wahrscheinlich auch nicht, soweit ihr wisst?

S2: Ja.

PD: Ok. Genau, wir hatten ja eben schon über das Thema Zustand des Hauses und ja auch Miete gesprochen. Ich hatte mir auch diese Frage aufgeschrieben: Hat sich die Miete bei euch in den letzten Jahren verändert? Habt ihr zum Beispiel einen Staffelmietvertrag, der gerade ausgelaufen ist oder irgendwelche Fristen da drin gehabt?

S2: Ne, wir haben überhaupt keine Staffelmiete. Aber wir haben auch eine relativ hohe Miete.

PD: Also einen festen Betrag?

S2: Ja, von Anfang an aber gehabt und die anderen haben Staffelmietverträge. Aber die haben auch viel weniger Miete gehabt sozusagen.

PD: Ich frag mich, ob da irgendwelche Fristen vorhanden waren. Also als Gründe, warum man jetzt verkauft. Ok, aber du meinstest eben schon, die Miete scheint nicht angemessen. Also ihr zahlt 1.400 € meinstest du?

S2: Genau, für 70 m².

PD: Ja, schon 20 €/m². Ja, das liegt natürlich weit über dem Mietenspiegel. Ich meine der liegt so bei 9 €-irgendwas kalt.

S2: Das haben wir halt auch angesprochen alle, dass die Miete zu hoch ist.

PD: Ok und was ist dann passiert?

S2: Also dann haben wir das halt wieder gehört, dass die Stadt...

PD: ... erstmal nichts macht?

S2: Also auch nicht machen wird, weil die wollen halt keine... Das ist jetzt die Miete von dem Haus und die wollen da jetzt nichts ändern. Und halt aber natürlich, also wir haben auch sozusagen, die haben auch immer, wir haben quasi nachgeharkt und sind an dem Thema drangeblieben und die haben uns dann erklärt: ja, wir sind ja nicht die Stadt. Wir sind ja die Verwalter*innen. Und dann meinten wir: Ok, wer ist unser Ansprechpartner von der Stadt? Und die meinten: Niemand. Wir sind die Ansprechpartner. Dann meinten wir wieder: Ok, können wir auch mit ihnen reden? Und die haben dann so stellvertretend für die Stadt argumentiert, das war aber sehr frustrierend, weil immer wenn wir versucht haben zu argumentieren kam halt: Wir sind ja nur die SAGA, wir können da gar nichts machen.

PD: Also, ihr habt gerade keine Handhabe, wisst nicht, was ihr machen sollt?

S2: Ne, genau. Also man erreicht das Callcenter, wenn man das Hauptbüro der SAGA anruft und ansonsten haben wir tatsächlich keine Ansprechpartner. Und in dem Callcenter, ich weiß nicht ob es mittlerweile so ist, aber ganz, ganz lange war unsere Adresse nicht registriert. Das heißt wir konnten dort gar nicht irgendwas sagen, weil die gar nicht wussten, dass wir... Also das war vor ein paar Wochen zum Beispiel, da war unsere Therme komplett kaputt und wir haben zwei Wochen lang niemanden erreicht. Also wir haben zwei Wochen kein heißes Wasser gehabt und wir haben den Nothausmeister angerufen, wir haben bei diesem Callcenter angerufen.

PD: Ihr habt deshalb auch keine Mietminderung für diesen Monat bekommen oder so?

S2: Ne und da haben wir, wie gesagt, habe ich zwei Leute erreichen können. Aber da unsere Adresse nicht dort registriert war als SAGA Haus, konnten die da nichts machen.

PD: Und jetzt? Hatte sich nochmal jemand gemeldet oder geht es jetzt wieder? Habt ihr wieder heißes Wasser?

S2: Ja, jetzt wird sie halt... Sie ist provisorisch repariert, aber sie ist komplett kaputt.

PD: Das sieht ja wahrscheinlich in einigen Wohnungen so aus, oder?

S2: Ich weiß es nicht, aber bei unserer Therme ist schon... ich glaube die ist am häufigsten kaputt. Und da ist auch quasi ne ganz undichte Stelle, wir haben hier auch so ein kleines Schälchen stehen, wo dann immer mal was reintropt. Und die arbeitet halt mich Druck und die zieht halt Luft und der Druck ist nicht hoch genug. Und dann fällt/geht sie auch aus, was dann ja auch gut ist. Und Dienstag wird das jetzt alles ausgemessen und dann wird halt geguckt, was da passiert.

PD: Das mit der Miete beschäftigt mich auch, besonders unter der Frage: was kann man Gutes machen, wenn man ein Haus aufkauft. Das die Stadt zum Beispiel schaut, hält sie sich an ihre eigenen Maßgaben wie den Mietenspiegel und so weiter. Es kann auch irgendwie nicht sein, dass ihr alle komplett unterschiedliche Verträge habt, denn eure Nachbarin hatte mir erzählt, dass sie für die gleiche Größe der Wohnung ca. 900 € zahlt. Und das kann ja bei etwa gleicher Mietdauer nicht sein.

S2: Ja und das ist halt für den Zustand dieses Hauses überhaupt nicht in Ordnung. Also das ist natürlich sowieso blöd so viel Miete zu zahlen, aber das rechtfertigt da hier nicht.

PD: Das geht ja auch eigentlich nur in einer WG. Ich hatte das aber schon vermutet, dass es unterschiedlich sein wird. Was wären deine konkreten Wünsche oder Belange für die Zukunft was muss sich hier verändern?

S2: Auf jeden Fall das mit der Erreichbarkeit. Also das ist ein sehr großes Thema, weil hier halt einfach oft Sachen kaputt sind und das ist wirklich sehr schwer Hausmeister zu erreichen.

PD: Also schwerer als vorher?

S2: Absolut. Wie gesagt, vorher war 10:00-17:00 Uhr immer jemand erreichbar, der auch richtig Auskunft geben konnte. Der richtig ansprechbar war, Entscheidungen treffen konnte und Sachen in die Wege leiten konnte. Und... ja, jetzt ist es halt total schwierig jemanden zu erreichen überhaupt und dann noch jemanden, der irgendwas macht. Also, davor haben wir halt die Prozesse immer so mitgekriegt und jetzt ist es halt so. Wir wissen gar nicht, was jetzt passiert, wir wissen auch nicht, was mit unserer Therme passiert.

PD: Also du wünschst dir Transparenz?

S2: Ja. Und davor... also wir haben mit dem Hausmeister ganz guten Kontakt gehabt, also mit allen Hausmeistern. Die waren auch schnell hier und so. Und natürlich ganz klar weniger Miete auf jeden Fall und ja, dass wir halt darüber informiert werden, wie das hier eingeschätzt wird. Der Zustand des Hauses, weil wir halt auch immer so Horrorszenarien hatten, davor war es ja halt ein Spekulationsobjekt. Das wir, also dass das Haus evakuiert werden muss und wir im Hotel wohnen, weil wir das überhaupt nicht einschätzen konnten. Also, das ist für uns halt nicht nachvollziehbar. Was heißt das, wenn irgendwo einfach mal ein Ziegel locker werden kann und aus der Wand fallen kann plötzlich und dann ist da ein Loch in der Fassade? Wir wissen nicht, was das bedeutet, also ist das Haus... wie sieht das aus? Ist das Haus überhaupt beständig, oder kann man da noch irgendwas machen, wird das was gemacht, falls es nicht beständig ist oder so? Das sind so die drei Hauptdinge für mich.

PD: Und fändest du das zum Beispiel hilfreich, wenn ihr ein offizielles Treffen hättet, wo ihr diese Fragen auch mal stellen könnt, oder muss das einfach so ein laufendes Ding sein, dass man Informationen einfach erfragen kann?

S2: Ich glaube es wäre hilfreich, wenn es wirklich jemand wäre, eine Person, die uns auch Fragen beantworten kann. Wir hatten ja die Situation schon, dass Leute hier bei uns in der Wohnung waren. Also es müssten schon mehrere Personen sein, die auch Antworten geben können und mit denen man sich wirklich auseinandersetzen könnte. Das ja, würde ich schon gut finden. Aber natürlich so angesichts der Lage im Haus. Also, ich will jetzt halt nicht, es ist ja bald wieder Winter und dann kann es ja sein, dass Mäuse halt wederkommen und das ist für uns schon auf jeden Fall ein großes Thema. Ich weiß, andere Leute sehen das vielleicht entspannter, wir überhaupt nicht. Mäuse in der Wohnung, das ist für uns... Und es gibt auf jeden Fall zwei, die hier nicht Wohnen können, wenn hier auch Mäuse sind. Also die sind dann einfach ausgezogen in der Zeit und zu Freunden gezogen. Wenn ich mir vorstelle, da zwei Wochen lang niemanden zu erreichen, wenn sowas ist, dann ist das auf jeden Fall der absolute Horror. Deswegen müsste das mit der Erreichbarkeit und das man auch wirklich mit Leuten spricht, die was sagen können, die uns kennen die irgendwie schnell handeln können und nicht irgendwie im Callcenter sitzen und gar nicht wissen wer wir sind. Das muss auf jeden Fall auch also beides.

PD: Wenn man so will, sind das ja auch Empfehlungen für andere Prozesse. Also, es muss irgendwie klarer geregelt sein am Anfang, was passiert und wer für was verantwortlich ist.

S2: Genau und das ist halt auch etwas, was wir nicht einschätzen können. Sind das jetzt irgendwelche Anfangsschwierigkeiten oder ist das jetzt was, was sich durchzieht. Ist das jetzt ja... Deswegen wäre theoretisch so ein Treffen, wo man dann sowas mal abklären könnte eigentlich dann schon auch gut, aber natürlich müsste es im allgemeinen Lauf dann auch besser werden.

PD: Hast du soweit erstmal noch Fragen?

S2: Ne.

PD: Ich hab dich ja jetzt total ausgefragt. Ja, mein Wunsch ist auf jeden Fall rauszufinden, wo überhaupt die Verantwortlichkeiten liegen und wenn ich etwas rausfinde teile ich euch das auch gerne mit. Das wäre ja schon ganz schön zu wissen. Diese Fragen tauchen bisher häufiger auf. Also: was passiert jetzt? Wen können wir ansprechen? Was ist mit den konkreten Problemen, die wir jetzt haben? Gibt's noch mal irgendeine Information, oder ist das jetzt einfach so? Also dieses ganze Instrument ist ja eigentlich, um euch zu helfen.

S2: Ja. Also ich glaube, das mit dem Vermieterwechsel, das hat uns jetzt nicht so geschockt, weil das haben wir ja einfach schon öfter erlebt. Baer davor war es halt einfach, das waren gute Hausverwaltungen, die wir davor tatsächlich hatten. Das muss man jetzt einfach mal so sagen. Die waren natürlich nicht jetzt so... wir wussten, dass das jetzt nicht unsere Freunde sind, aber die waren sofort ansprechbar, sofort da, haben sich um Sachen gekümmert. Und natürlich haben wir auch mit denen Streit gehabt, aber wir konnten die ansprechen.

PD: Wenn man jemanden hat zum Streiten, ist es auf jeden Fall besser als keinen Ansprechpartner zu haben.

S2: Ja.

PD: Das wären jetzt auch von mir erstmal alle Sachen. Ja wenn du noch Fragen hast im Nachhinein, oder deine Mitbewohnerinnen, dann kannst du mir das gerne schreiben oder mich anrufen. Ja, dann erstmal vielen Dank, das war sehr hilfreich! Ich lerne noch sehr viel dazu, was hier so passiert.

-ENDE der Aufnahme-

Wiederaufnahme 1:

S2: ...ja, die [die Stadt] stellt sich toll da und will jetzt nicht dafür nochmal Geld ausgeben für ihre Promo.

PD: Also, ich glaube wir fragen uns alle noch ein bisschen, was da passiert. An sich hört sich das ja erstmal total gut an, aber wenn man nicht offensichtlich etwas damit macht ist halt auch die Frage, wofür gibt man dann Geld aus?

S2: Also bis jetzt ist es für uns einfach nur eine weitaus schlechtere Hausverwaltung.

PD: An der Miete hat sich ja auch noch nichts getan. Was ein konkreter Schutz wäre meiner Meinung nach. Wenn man Mieter erhalten will, dann tut man das, indem man es ihnen überhaupt ermöglicht dort zu bleiben.

S2: Ja, also das wurde uns ja auch so gesagt, dass auch nichts passieren wird. Dass das jetzt der Mietvertrag ist und fertig. Aber zum Beispiel sowas jetzt wie, dass das Haus einfach evakuiert wird, da habe ich jetzt weniger Angst vor, weil ich denke, da hat die Stadt dann noch ein bisschen eine andere Verantwortung.

PD: Sie sehen auch anders da, falls etwas passiert.

S2: Genau und deshalb hoffe ich, dass zumindest das irgendwie klar wird. Falls irgendwie dieses Haus nicht mehr bewohnbar sein sollte, dass wir das dann früh genug erfahren.

PD: Da mit dem Riss in der Hauswand hat mich etwas geschockt.

S2: Ja, mich auch.

PD: Ich wusste auch nicht, dass euer Haus so schief ist. Ich wusste, dass ein paar Sachen sind, wie zum Beispiel, dass diese Heizkasten hier immer Probleme machen, oder das mal zwischendurch ein Schornsteinfeger kommen muss. Aber alles zusammen ist irgendwie ein bisschen viel.

S2: Ja und das ist ja zum Beispiel auch sowas. Wenn man ein Loch in der Wand hat. Ich will dann auch sofort jemanden erreichen können, der weiß was hier los ist und sofort halt kommt und das war halt davor so. Da hab ich quasi einfach die Nummer vom Hausmeister gehabt. Der war auch manchmal genervt, wenn ich ihn am Wochenende abends angerufen hab, weil wir hier ohne Heizung aßen und meinte: hä, ich habe jetzt Wochenende. Und ich dann: „Ja, uns ist kalt. Da muss jetzt sofort was passieren.“ Und dann war das halt so. Es war natürlich auch nicht nett für den oder für uns, dass da so nervig war. Aber wir konnten ihn halt erreichen und nerven, dass wir hier in ner kalten Wohnung sitzen.

PD: Ja, das ist ja auch wichtig. Ich verstehe auch nicht, warum man nicht am Anfang eine Information gibt. Das wäre ja nicht so schwierig gewesen euch einen Brief zu schreiben und dann mit allen Zuständigkeiten: „Hallo, wir sind die SAGA, wir übernehmen jetzt eure Hausverwaltung, weil... Das ist die neue Kontoverbindung... Probleme mit diesem und jenen, m bitte dort und dort anrufen.“ Würde denen ja auch sicherlich viel Arbeit ersparen, wenn ihr dann nicht immer anrufen müsstet.

S2: Wir haben auch eine Notfallnummer, da steht aber, dass man die nur anrufen soll, wenn Gefahr für Menschen besteht. Aber ich würde dann auch nicht die Hausmeister anrufen, wenn hier irgendeine Gefahr für Menschen besteht, sondern die Feuerwehr oder nen Krankenwagen. Deswegen ist diese Notfallnummer auch total überflüssig eigentlich. Die haben wir schon gekriegt.

Und das ist halt so, dass ein Riss genau über unserer Badewanne, die Form unserer Badewanne durchgehend nachzieht. Und das ist genau so ein Riss wie hier überall ständig entsteht und das ist halt gruselig, weil das ist halt die Form unserer Badewanne über unserer Badewanne... Da oben ist ja auch ein Bad. Wir wissen ja nicht, was das bedeutet, dass wir ständig so viele Risse kriegen überall her, die auch immer wiederkommen und größer werden. Das hört ja nicht auf. Es ist ja nicht so, dass sich das Haus nach dieser Baustelle mal setzten muss.

PD: Feuchtigkeit habt ihr nicht, oder?

S2: Ne.

PD: Ok, das ist ja schonmal was.

S2: Also auch keinen Schimmel oder sowas. Aber das ist auch sowas, das können wir nicht einschätzen.

PD: Ich finde das auch völlig gerechtfertigt da zu fordern, dass was passiert. Ihr zahlt hier Miete, es ist nicht eure Eigentumswohnung. Warum müsst ihr euch jetzt darum kümmern, dass das läuft? Kann ja eigentlich nicht sein.

-ENDE-

Wiederaufnahme 2

PD: ...es gibt einige leere Klingelschilder an der 25.

S2: Genau, das ist auch das einzige, was ich weiß, dass da ganz viele Wohnungen leer stehen. Deshalb dachten wir auch, dass die Mäuse vielleicht von da drüben kommen.

PD: Ach so, ok.

S2: Weil hier hätte das ja jemand schneller gemerkt, bevor die im dritten Stock ankommen.

PD: Ihr habt aber auch Gastronomie unten im Haus. Es ist normal, wenn dort mal Mäuse sind und dazu kommen noch die offenen Mülltonnen. Wahrscheinlich gibt es hier überall Mäuse, die dürfen nur einfach nicht ins Haus kommen.

S2: Ja und vor allem ist es so komisch, weil die unter uns alle halt nichts hatten. Und wir hatten halt richtig viele. Also wir haben auch mehrere gefangen tatsächlich. Also wir haben teilweise an einem Tag irgendwie drei Mäuse gefangen und normalerweise sieht man gar nicht so viele Mäuse, wenn die da sind. Also die sind ja auch scheu, aber die liefen ja durch die Wohnung. Und das war halt so, dass wir dachten, wieso laufen hier so viele Mäuse durch die Wohnung und unter uns passiert gar nichts. Und deswegen dachten wir, dass die von da drüben kommen. Und das war auch immer so, dass die von da kamen (zeigt auf die Schrankwand zur Hausnummer 25).

PD: Aus der Ecke von der Küche?

S2: Genau, und da ist auch ein Riesenloch sozusagen. Wir schätzen, dadurch, dass es vielleicht leer, dass es da keiner merkt und die sind hier rübergekommen.

PD: Mir ist das auch aufgefallen. Als ich euch den Brief eingeworfen habe, habe ich geklingelt und von den zehn Wohnungen waren bestimmt nur vier belegt. Das könnte so ein Hinweis ein, warum ein Haus zum Ankauf ausgewählt wird. Also ich glaube die beiden Häuser haben vorher auch schon zusammen gehört in dem jeweiligen Eigentum. Ich weiß ja nicht, wem es vorher gehört hat. Denn das ist mir auch bei den anderen Häusern aufgefallen, dass jeweils irgendwelche Wohnungen leer standen und es kann halt sein, dass das angezeigt wurde, dass da Wohnungen entmietet wurden. Also da drüben [Schulterblatt 11] hat man gesehen: Fassade saniert, sechs von zehn Wohnungen leer... Ja, mal schauen, vielleicht waren die Häuser von Entmietung bedroht oder so.

S2: Ja, ich bin gespannt.

-ENDE-

Wiederaufnahme 3

-Mitbewohnerin S3 ist dazu gekommen. Es geht erneut um die Hausbegehung.-

S3: Ja, ich glaube bei den Rissen waren sie erst noch sehr kooperativ.

S2: Und wir haben ja auch quasi nach diesem Brief, dass wir die Miete überweisen sollen... wir haben ja keine neuen Unterlagen oder sowas bekommen. Wir haben halt diese Karte vom Hausmeister gekriegt, oder? Ich habe jetzt gesagt, dass wir nichts haben.

S3: Ja. Und hast du noch mit anderen aus dem Haus gesprochen?

PD: genau. Nächste Woche bin ich noch bei Jo und Vroni, und mit eurer einen Nachbarin hatte ich noch gesprochen.

S3: Du kanntest auch jemanden und bist deshalb darauf gekommen?

PD: Genau, ja und weil ich das in der Hinz und Kunzt gelesen hab und dachte: oh.

S3: Ja, das war ja bei uns eigentlich auch so.

PD: Hast du denn noch irgendwelche Fragen?

S2: redest du noch mit Leuten aus dem anderen Haus? [25]

PD: Ich habe leider bisher noch niemanden erreicht drüben. Wir haben gerade schon darüber geredet, es sind leider auch nicht so viele Mieter*innen anscheinend. Also es sind einige Wohnungen leer. Da werde ich vielleicht nochmal nachhaken.

S3: Du hast wahrscheinlich einen Überblick. Sind das die einzigen beiden Häuser überhaupt mit dem Vorkaufsrecht?

PD: Ne, es gibt noch ein Haus am Schulterblatt vorne an der Ecke, dann zwei am Neuen Kamp gegenüber der Rindermarkthalle, dann auf St. Pauli eine ganze Reihe, das waren die ersten Häuser.

S3: Das heißt, die sind auch alle erst in den letzten Monaten dazu gekommen?

PD: Ja, also so im letzten halben zw. Im letzten Jahr. Alle ziemlich dicht hintereinander. Ich versuch noch herauszufinden, wie das zusammenhängt. Ach ja, und es gibt noch zwei in Ottensen.

S2: Und diesen Zettel haben wir doch erst ganz spät im Februar gekriegt? Ein paar Tage vorm März.

S3: Ja, es war so mäßig 26./27.

S2: Ok ich habe alles richtig erzählt!

S3: Und du machst?

PD: Stadtplanung.

S3: Das heißt, du beschäftigst dich dann auch etwas mit dem Gesetz und dann nimmst du die Interviews oder wie, um so eine Mieter*innenperspektive reinzubringen?

PD: Also mich interessiert der ganze Prozess dahinter: Warum wird was gemacht und wer ist daran beteiligt? Und natürlich auch, was am Ende davon ankommt. Als erstes bei euch, da es euch ja betrifft. Du ich versuche mir gerade einen Überblick zu verschaffen.

S3: Das ist spannend. Wir sind ja als letztes eingezogen und hatten schon so eine hohe Miete. Aber es gab ja auch niedrigere Mieten und da gab es vom alten Vermiete ab und zu mal die Androhung, dass die die mieten erhöhen wollten. Nicht Androhungen, aber die wollten schonmal die Miete erhöhen und wir konnten das dann mit Mieterberatung immer hinbekommen und die haben es dann auch zurückgezogen. Also, weil bei uns war ja relativ klar: ja ok, könnte von Vorteil sein, dass die Stadt das Haus jetzt hat und nicht irgendein Spekulant. Aber eigentlich haben wir jetzt nicht so viele unmittelbare Vorteile, weil unsere Miete sowieso schon so hoch ist.

S2: Keinen.

S3: Keinen und jetzt haben wir halt die SAGA an der Backe, die keinen besseren Job bisher gemacht hat als die alte Hausverwaltung, bei der wir eigentlich keine Probleme hatten.

S2: Eigentlich einen deutlich schlechteren Job.

PD: Ich frage mich, was dahintersteht. Welche Entscheidungen und so weiter, dass man es halt genau jetzt macht.

S3: Ich dachte halt, dass die Thematik allgemein mehr diskutiert wird.

PD: Es kann ja auch sein, dass es Mitarbeiter*innen im Bezirksamt gibt, die sich einfach stark dafür einsetzen. Das ist ja auch ein Prozess von Monaten. Erst muss das jemand im Bezirksamt anbringen, dann machen die ein Gutachten, dann wird erstmal der Verkaufsprozess an sich gestoppt, also auf Eis

gelegt. Also die Stadt kann bei den Häusern in diesem Bereich immer erstmal dazwischen gehen. Dann muss es wieder weitergegeben werden an die nächste Stelle, die prüft das dann wieder ob ja oder nein. Also sehr kompliziert. Aber es ist schon auffällig, dass das im letzten halben Jahr oder Jahr auf einmal mehrere Häuser sind und vorher noch nie. Also ich kann mir auch vorstellen, dass es deshalb viele Probleme gibt, weil einfach keiner Erfahrung damit hat.

Aber falls du auch noch Fragen hast oder so, ihr habt ja meine Nummer und könnt auch einfach anrufen.

S2: Wir können auch das Ergebnis kriegen.

PD: Ja genau, gerne

-ENDE-

Interview mit: | Fall: Schanzenstraße | am 12. September 2019 | Mieter*in seit: 9 Jahren

Vroni: S4 (Schanzenstraße Interview 3, Person 4)

Paulina Domke: PD

PD: Einmal fürs Protokoll: ich habe schon gefragt, ob ich das Gespräch aufzeichnen darf. Hast du vorher noch Fragen? Sonst frag einfach dazwischen.

S4: Wenn ich noch irgendwas wissen möchte, mach ich das.

PD: Ist ja auch eine andere Gesprächssituation als bei irgendwelchen Leuten.

S4: Ja, bei anderen ist das schon ein bisschen aufregend.

PD: Ja, sehr privat. Deshalb fand ich es auch so cool, dass sich überhaupt Leute zurückgemeldet haben.

S4: Hast du da hingeschrieben, dass S6 hier mal gewohnt hat?

PD: Nein. Ich hab mich auch mit S2 unterhalten, die hat auch danach gefragt, ob ich euch kenne. Ok, dann würde ich auch direkt anfangen. Wie lange wohnst du schon in dieser Wohnung?

S4: Jetzt seit gut 9 Jahren. Ich hab eben nochmal geguckt tatsächlich. Wir haben Februar 2010 den Vertrag unterschrieben. S5 wohnt auch seit 6 Jahren hier.

PD: Aber du bist die WG-Gründerin?

S4: Genau, ich bin die WG-Oma.

PD: Dann noch zu Anfang: wie würdest du die Entwicklung hier im Haus beschreiben, seit du hier eingezogen bist? Also was hat sich an dem Haus selbst verändert? Vielleicht auch an den Bewohner*innen und im unmittelbaren Umfeld? Oder was ist gleichgeblieben?

S4: Also es ist erstmal krass, wie viel sich verändert hat. Ich glaube bis auf die eine Wohnung ganz oben, haben glaube ich alle Wohnungen mindesten einmal durchgewechselt, seitdem ich hier wohne und das sind halt keine 10 Jahre. Und andere Wohnungen haben auch schon mehr als einmal gewechselt. Also da hat sich total viel geändert und dann hat sich am äußeren Erscheinungsbild ganz viel gewechselt, weil ja unten dieses eingeschossige Gebäude abgerissen wurde. Ich kann das sonst nochmal nachgucken, wo da der Dschungel und das Restaurant abgerissen wurden, haben wir ewig lange in einer Baustelle gewohnt und dann wurde halt auch der Eingang verschoben. Der war sonst zwischen den beiden Gebäuden und jetzt geht der durch den Hinterhof. Und halt diese schicken neuen Läden sind jetzt da unten, und darauf hin kamen noch ganz, ganz viele Baumaßnahmen, die alles nur das Äußere betrafen. Es wurde dann das Treppenhaus gemacht, es wurde die Außenfassade gemacht, aber auch nur zur Straße hin. Dann sollte ganz ewig lange diese Feuertreppe gemacht werden, was dann jetzt eh diese Spüllüftung geworden ist weil es baulich nicht ging, dass da ne Feuertreppe hingemacht wird, weil neue Brandschutzbestimmungen für das ganze Haus gelten durch diesen Bau. Ja, was sich geändert hat...ich glaube mit der SAGA ist das jetzt die dritte Eigentümerin seit ich hier wohne und ich glaube die fünfte Verwaltung, wenn ich mich richtig erinnere. Ja, also es hat sich halt total viel geändert. Und es ist unten auch schon wieder der zweite oder dritte Laden

war vorher whokilledbambi, irgend so ein Modeladen und da ist jetzt Ace&Tate. Also das hat sich auch schon durchgewechselt.

PD: Und wie hast du persönlich durch den Ankauf erfahren?

S4: Tatsächlich durch die Hinz&Kunzt, bzw. meine Schwester hatte das, wir haben so eine Haus-Telegramgruppe und die hatte das da reingepostet. Genau und da stand es halt, also vor allen Dingen, war da ja die Taverna Plaka Mittelpunkt dieses Artikels, aber da stand ja Hausnummer 25 und 27. Und dann hatten die über uns glaube ich schon einen Tag danach einen Brief im Postkasten, aber wir erst den Tag danach. Aber son ganz... son Brief ohne wirklichen Absende, selbst eingeworfen, irgendwas mit Tipex nochmal den Namen verändert oder so. Und da stand dann, das war glaube ich am 26. oder 27. Februar im Briefkasten, dass wir jetzt ab 01.03. SAGA sind.

PD: Da stand einfach nur drauf: Hallo, sie gehören jetzt zur SAGA, überweisen sie die Miete da und da hin?

S4: Ja. Willst du das sehen?

PD: Ja, wenn du das hast.

S4: Du kannst dir da auch gerne was, wenn dir das was bringt, abfotografieren.

PD: Ja gerne.

S4: [Zeigt den betreffenden Zettel in einem Ordner] Ja, das ist das genau. Genau und dann gab es diese Wohnungsbegehung.

PD: Ah, das wurde da aber angekündigt.

S4: In meinem Kopf waren das zwei verschiedene Briefe, aber ich glaub, dass ist der gleiche.

PD: Also so habt ihr jetzt so offiziell davon erfahren.

S4: Genau.

PD: Und das war dann die paar Tage nach dem Artikel.

S4: Ja, Ende Februar. Also es war Ende Februar schon und wir haben den Brief zwei Tage danach erst bekommen, also nach dem Artikel und das war erst ganz am Ende des Monats, dass wir den Brief bekommen haben. Und waren dann so: ja, 01.03.? Da hatten wir die Miete auch schon überwiesen und so.

PD: Ok und was habt ihr dann als erstes gemacht?

S4: Wir sind zu Mieter helfen Mietern gegangen.

PD: Als WG oder als Haus?

S4: Naja, ich bin mit einer aus der WG unter uns zusammen dahin gegangen. Wir haben halt gefragt, was heißt das für uns und was kann halt so auf uns zukommen und was dürfen die jetzt und so. Und das war noch vor der Begehung, genau. Und die waren erstmal sehr angetan. Die haben sich super gefreut, dass wir dahin gekommen sind und haben das auch abfotografiert und so. Und haben uns geraten, dass wir erstmal sehr positiv aufnehmen und dass wir auch der SAGA so ein bisschen zeugen, dass wir das alles ganz toll finden. Und dass wir schon generell die Möglichkeit hätten auch in der Miete runterzugehen, weil wir da drüber liegen und so. Genau und dann war diese Begehung, wo ich glaube 6 oder 7 Leute auf einmal hier vor der Tür standen und ich keine Ahnung hatte wer. Also da war der Hauswart da, der Techniker, LEG? Ich weiß gar nicht, was das war?

PD: LIG? Das ist sozusagen die Grundstücksverwaltung der Stadt.

S4: Und ja, so ganz viele Leute und dann hab ich versucht so ein bisschen zu fragen. Also, dass was die beim Mieterbund gesagt haben, dass wir uns alle sehr freuen. Hab dann aber auch so wegen Miete und so angefragt und dann meinten die: „Ja, da können wir jetzt überhaupt grade gar nichts und sowieso haben wir gar nichts mit den Mietverträgen zu tun.“ Joa.

PD: Wie sah das aus als die hier waren? Also, wie lief das ab?

S4: Genau es war angekündigt und wie gesagt, die waren unglaublich viele Menschen und es ging dann alles relativ schnell. Drei Leute haben dann nacheinander gesagt: Hallo, ich bin ... und haben mir alle eine Visitenkarte in die Hand gedrückt. Wirkten erstmal ganz nett. Ich glaube diese eine Person, war für die Technik oder so zuständig, die hat die ganze Zeit sehr viele Fragen gestellt und war aber auch für mich sehr abweisend, als es so darum ging, dass hier auch nicht alles cool ist, dass wir auch Mängel haben. Und dann haben die ganz kurz ins Bad geguckt, ganz kurz ins Wohnzimmer, standen aber hauptsächlich im Flur und meinten, was so die Mängel an der Wohnung sind und haben dann schon so ein bisschen die Türrahmen angeguckt, wirkten da irgendwie ganz interessiert, aber waren auch in drei Minuten oder so wieder weg. Und meinten noch, wir sollen uns melden wann immer was ist.

PD: Ok und wurde da zu irgendeinem Zeitpunkt auch etwas über den Fall an sich gesprochen, warum, wie, wo, was?

S4: Also ne, gar nicht. Als ich dann irgendwie was nachgefragt habe, aber da gings dann auch speziell um Miete, da war ja so: „Ah, da können wir nichts dran ändern.“ Aber ne. Das einzige was sie gesagt haben ist, dass das hier jetzt alles sehr überfallartig ist und spontan, aber ansonsten haben sie da keinen Bezug drauf genommen.

PD: Wie würdest du denn allgemein so den Zustand der Wohnung beschreiben, oder des Hauses?

S4: Ja, also nicht gut. Also ich glaube sogar unsere Wohnung ist nochmal die, wenn ich mir die anderen Wohnungen angucke, die am ollsten ist alles so ein bisschen krumm und schief. Wir haben die halt auch unrenoviert übernommen und in den anderen Wohnungen wurde ja teilweise schon ganz schön viel gemacht. Also ich finds manchmal schon krass, in ne andere Wohnung zu kommen und dann ist da so ein gefühlter Dielenboden und Stuck an der Decke, was halt hier ein bisschen anders ist. Ich hab das Gefühl, es wir halt ganz viel so am Äußeren jetzt gemacht. Oder auch als wir dann diese newmatch Immobilien hatten, da wurde nämlich diese Fassade und so gemacht, wo ich dann ganz stark das Gefühl hatte, es geht so um ein äußeres Erscheinungsbild. Und irgendwie da vielleicht was am Preis zu drücken, aber an der Qualität des Wohnens haben die nie irgendwas gemacht. Nachdem unten das abgerissen wurde, gabs halt so verschiedene Risse in den Wänden. Da mussten wir auch sehr lange hinterherrennen, dass da überhaupt was gemacht wurde, aber die wurden dann irgendwann zumindestens übergestrichen.

PD: Auf der vorderen Seite war das dann wahrscheinlich, oder?

S4: Im Wohnzimmer und so, ja.

PD: Ok, aber gibt es jetzt gerade akute Sachen, die dann eventuell auch jetzt gemacht werden sollen? Also, S2 hatte mir erzählt, dass ihr ein Mäuseproblem habt und so weiter und dass sie da gerade versuchen Leute zu erreichen.

S4: Also das ist glaube ich generell so das Ding. Es ist glaube die Frage, was wir wollen und was gemacht werden soll. Wir haben bis letzte Woche überhaupt nichts von denen gehört. Es hatte sich ja überhaupt nichts getan, auch wenn man da angerufen hat. Wir hatten ja diese verschiedenen Nummern. Wir haben ja diese Spüllüftung, die immer wieder anging und so Sachen, die Klingel ging nicht, die Tür ging nicht. Also ganz viele Sachen, die nicht gingen und dann war man aber immer in irgendeiner Warteschlange und „man wird zurückgerufen“, was nie passiert ist. Also wir haben _____

unterschiedliche Sachen angerufen und es wurde nicht zurückgerufen. Auch das Treppenhaus wurde seitdem nicht geputzt und jetzt wurde es aber letzte Woche geputzt und dann kam der Zettel, dass jetzt das Treppenhaus saniert wird, für den nächsten Monat. Also das wird jetzt gemacht und es wurden die Schlösser ausgetauscht jetzt inzwischen. Und das sind so Sachen, auch die Briefkästen wurden jetzt gemacht, Sachen, die jetzt in den letzten zwei Wochen passiert sind. Davor ist monatelang gar nichts passiert. Wir haben ja bei der Spüllüftung selber verstanden, wie man sie ausmacht. Wir wussten irgendwie nicht, ob das ein Wunsch aus dem Haus war, weil ich hab das Gefühl unsere Wünsche sind gerade irgendwie nicht das Treppenhaus zu machen, sondern genau dieses mit den Mäusen, die Klingelproblematik oder der Summer, der immer wieder nicht funktioniert. Also das sind so Sachen wo ich denken würde, das stört mich wirklich. Wie die Fassade aussieht und das alles ist mir irgendwie ziemlich egal. Aber ich weiß nicht, ob das Wünsche sind, die irgendwie aus dem Haus kamen.

PD: Aber es hat sich hier bei euch noch niemand bezüglich der Wohnung gemeldet, oder?

S4: Ne.

PD: Also es sind jetzt erstmal nur die allgemeinen Sachen.

S4: Also es hat sich ja eh niemand bei uns gemeldet, außer für die Begehung.

PD: Aber habt ihr konkrete Ansprechpartner*innen genannt bekommen?

S4: Ja, wir haben ja diese Visitenkarten bekommen, aber die Male, die ich da versucht habe anzurufen, die waren nie erreichbar. Also ich glaube die haben eine Stunde in der Woche ihre Sprechzeiten. Ja, also wir haben die zugeteilt bekommen, ich kann dazu aber nicht so viel sagen und es gab nie nen Rückruf.

PD: Wie war das vorher, bei eurer vorherigen Verwaltung?

S4: Tatsächlich war das besser. Also da haben wir viel über E-Mail gemacht, gerade auch weil wir da mit Mietminderungen und so, weil wir da gemerkt haben, wir wollen Sachen schriftlich haben. Und die haben schon zuverlässig geantwortet auf jeden Fall. Also was da schon war, war, dass es immer irgendwelche Unterfirmen waren, die untereinander nicht kommuniziert haben und immer wieder, gefühlt jedes Mal, wenn Heizungswartung war, war das wieder eine andere Firma. Aber ja, die sind auf jeden Fall gekommen. Ich hab bei der SAGA auch das Gefühl, die brauchten ein paar Monate und das läuft jetzt gerade an, aber erstmal kam auf jeden Fall nichts.

PD: Und das heißt aber auch, ihr habt noch keine neuen Vertragsunterlagen erhalten, oder irgendwelche sonstigen Bedingungen bekommen?

S4: Ne. Das ist bei uns auch ganz spannend, weil unser Staffelmietvertrag ausgelaufen ist. Also für uns war der Zeitpunkt dieses Kaufes jetzt perfekt. Also weil, ich weiß nicht, was die anderen sonst mit unserer Miete hätten machen können. Die wollten die halt schon vorher mehrfach erhöhen, das ging aber nicht, weil wir im Staffelmietvertrag waren und der ist jetzt aber ausgelaufen und keine Ahnung, was jetzt passiert.

PD: Und wie hoch war diese Staffelmiete, weißt du das?

S4: Also alle zwei Jahre sowas wir ungefähr 30 €. Soll ich das nachgucken?

PD: Wenn du möchtest. Und du hast ja hier schon einen relativ alten Mietvertrag?

S4: Ja genau. Um die 30/35 €.

PD: Weißt du, ob das bei anderen Wohnungen auch so war? Ihr seid ja relativ vernetzt im Haus. Also ob, die auch eine Staffelmiete hatten, die jetzt irgendwann geendet hätte?

S4: Also, ich weiß auf jeden Fall, dass die unter uns auch Staffelmiete haben, aber mit einer jährlichen Erhöhung. Wann die jetzt endet, weiß ich nicht.

PD: Ich versuche ja herauszufinden, wann warum welches Haus gekauft wurde. Aber du meinst ja, ihr hättet euch auch schon vorher informiert, ob ihr eventuell eine Mietminderung einfordern könntet? Das heißt, ich lieg über dem durchschnittlichen Preis in der Umgebung? Die ortsübliche Vergleichsmiete wären so 9 €/m².

S4: Joa, also ich weiß jetzt gerade die Zahlen nicht. Aber als wir da waren hatten die auch gesagt, wir liegen da eigentlich schon drüber.

PD: Und ihr wart dann schon in Kontakt mit der vorherigen Hausverwaltung?

S4: Wegen Mietminderung? Ne, mit denen nicht. Also da war klar, wir haben den Staffelmietvertrag unterschrieben. Das war eher sowas, was die uns jetzt von Mieter helfen Mietern mitgegeben haben. „Dann könnt ihr die Chance ja nutzen“.

PD: Ok, ja. Und habt ihr euch da auch schon schriftlich an die SAGA gewandt?

S4: Ne.

PD: Ich habe auch bei euch im Haus mitbekommen, dass die Mieten doch sehr unterschiedlich sind. Also irgendwie bezahlt die WG über euch viel mehr als die wiederum drüber, obwohl sie gleichzeitig eingezogen sind und sowas. Das ist ganz komisch

S4: Also ich glaube, nachdem wir so mit den anderen gesprochen haben, sind wir auf jeden Fall die, die am wenigsten zahlen. Also hier ist die Miete...die letzte Staffelmietserhöhung ist 853 € zum 01.02.2018. Ja, also das war unsere letzte Erhöhung.

PD: Ok und habt ihr euch dazu auch mit den anderen im Haus ausgetauscht?

S4: Zu der Miete?

PD: Also, ob man jetzt versucht sich da zu positionieren als Haus?

S4: Konkret jetzt noch nicht. Wir haben aber auf jeden Fall mit diesen beiden WGs und damals noch mit der WG gegenüber, also wir die Mietminderung bei dieser Baustelle gemacht haben, da haben wir ja ganz viel drüber gesprochen. Und wir hatten jetzt schonmal...

PD: Was meinst du mit Mietminderung bei der Baustelle, das vor 5 Jahren?

S4: Ja genau und da hatten wir halt viel Kontakt im Haus mit denen und wir haben das da auch zusammengemacht und uns auch aufeinander bezogen.

PD: Das heißt, ihr habt einen Teil der Miete einbehalten, weil das so eine extreme Beeinflussung war?

S4: Ja und haben dann auch irgendwann ordentlich Mietminderung rausgeboxt und da haben sich die anderen dann angeschlossen. Wir haben jetzt schon immer wieder Kontakt, wenn wir sowas machen, dass wir das auf jeden Fall zusammen machen. Wir haben das aber noch nicht konkret geplant. Aber wir hatten schon gesprochen, wie das ist, wenn das Treppenhaus saniert wird, wegen der Mietminderung. Aber tatsächlich über warum wer wie viel Geld zahlt haben wir noch nicht gesprochen.

PD: Ja, das ist ja schon ganz interessant. Das ist eine wichtige Frage, welche Möglichkeiten es gibt. Eigentlich muss sich die Stadt ja an ihre eigenen Grenzen halten.

S4: Ja. Meist du, man könnte dann sagen, warum zahlen die so viel und wir so viel und dann eine niedrigere Miete kriegen?

PD: Ich weiß es nicht, ich versuche es herauszufinden. Also ich kann mir vorstellen, dass dazu keiner ne Aussage machen will. Niemand nimmt gerne weniger Geld ein, aber ja es ist schon eine berechnete Frage. Denn das ist meiner Meinung nach auch ein wichtiger Teil von Mieter*innenschutz, das Leben an einem Ort überhaupt möglich zu machen. Weißt du zufällig, von wann das Haus ungefähr ist?

S4: Ne.

PD: Aber die letzte richtige Baumaßnahme ist dann ja 5 Jahre her. Und weißt du auch noch, wer eure letzte Hausverwaltung war?

S4: Ja, jetzt direkt davor war es store scouts. Das ist auch schon ne Ansage, store scouts.

PD: Und wurde euch das immer mitgeteilt, wenn sich das geändert hat?

S4: Ja.

PD: Dann postalisch einfach?

S4: Ja. Davor war Jean Lasalle und davor war Ramm Immobilien.

PD: Und was stand dann da so drin?

S4: Wenn sich das geändert hat? Wir haben ja alles hier in unserem schönen Ordner. Genau, erst wars Ramm Grundstücksbewirtschaftung und das nächste war dann ne dänische Eigentümerin.

PD: Mich interessiert nur, wem die vorher gehört haben. Bei nem anderen Haus war das beispielsweise ein privater Vermieter, der augenscheinlich an eine größere Immobilienfirma verkaufen wollte. Deshalb interessiert mich nur, von wem das kommt.

S4: Ne, also privat war das hier nie. Jean Lang-Lasalle war dann nochmal.

PD: Naja, auf jeden Fall verschiedenste Hausverwaltungen, seit du hier lebst. Aber euch ist irgendwie schon bewusst, was das für eine Bedeutung für euch alt Mieter*innen hat?

S4: Ähm...weiß ich nicht.

PD: Vielleicht sonst mal dazu, wie das funktioniert. Also ihr lebt in einem Gebiet in der Stadt, das nennt sich Soziales Erhaltungsgebiet. Da geht es konkret darum, dass man bestimmte Umbaumaßnahmen im Stadtteil reguliert, damit die Bestandsmieter*innen nicht verdrängt werden. Zum Beispiel darf man nicht einfach Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln, ohne dies zu beantragen, man darf keine Luxussanierungen durchführen und es wird alles ein bisschen genauer reguliert. Und sobald ein Haus weiterverkauft wird, wird dann geprüft, ob die folgenden Besitzer*innen auch bereit sind diese Auflagen zu erfüllen. Und wenn das nicht der Fall ist, macht die Stadt von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch. Das ist jetzt auch bei euch passiert und das war jetzt auch erst der zweite Fall in Hamburg überhaupt. Das erste Haus, das gekauft wurde, war auf St.Pauli. Deshalb ist das noch so super aktuell.

S4: In Altona war doch jetzt auch noch was, oder?

PD: Ja genau, also bei euch hier, am Schulterblatt direkt neben Hansen, dann am Neuen Kamp gegenüber von der Rindermarkt halle neben dem Neubau und dann noch zwei in Ottensen.

S4: Und das heißt, es gab einen Käufer?

PD: Es gab wohl ein Kaufinteresse, daher habe ich auch nach den Besitzer*innen gefragt. Genau, wenn dann das Haus verkauft wird, wird es beim Bezirk angezeigt, also der Kaufvertrag. Dann kann eventuell geprüft werden, ob es nicht möglich ist, dass die Stadt das Haus kauft, wenn man vermutet, dass dieser Schutz nicht eingehalten wird.

S4: Und weiß man, wer das war?

PD: Nein, das versuche ich herauszufinden. Das ist auf jeden Fall hilfreich, wenn man weiß, wems vorher gehört hat.

S4: Also new match Immobilien hats gehört store scout war die Verwaltung. Ich glaube die sitzen auch eigentlich in den USA oder so und haben dann ihre Verwaltung.

PD: Ok. Für euch heißt das genauer, dass das Haus gekauft wurde, um euch als Bestandmieter*innen zu schützen.

S4: Toll. [lacht]

PD: Deshalb möchte ich auch wissen, was darüber hinaus für euch getan wird und was überhaupt kommuniziert wird. Denn ich finde es zum Teil schon etwas undurchsichtig. Ich verstehe dann vielleicht noch, was damit gemeint ist, nachdem ich mich informiert habe. Aber es ist auch wichtig, dass man wenn man wenn man in dem Haus lebt, auch Informationen bekommt und bei den ganzen Prozessen auch mitgenommen wird.

S4: Also das mit dem Vorkaufsrecht und so hatte ich soweit schon verstanden, aber genau, von denen aus wurde uns eigentlich nicht wirklich was kommuniziert.

PD: Welche Informationen denkst du wären jetzt hilfreich für euch oder welche Möglichkeiten?

S4: In Bezug auf was?

PD: Zum Beispiel: würdest du gerne darüber informiert werden, warum das Haus gekauft wurde? Warum jetzt bei euch? Was es bedeutet, was sich in der Zukunft verändern wird? An welche Bedingungen daran hängen?

S4: Ja, also ich finde Informationen immer gut. Ich merke, dass ich da irgendwie ganz schön abgestumpft bin, weil ich das Gefühl habe, es war nie irgendwie ein persönlicher Kontakt. Ich fände es total gut zu wissen, was haben wir jetzt für Möglichkeiten und ich glaube wir machen da jetzt halt über den Mieterverein, dass wir da die Infos kriegen.

PD: Mit denen setzte ich mich vielleicht auch mal in Kontakt.

S4: Ja, die waren da ja auch total hinterher. Als wir da hinkamen meinte die ja: oh, wir reden schon über nichts anderes mehr. Schön, dass ihr da seid und so. Also ich glaube, die können dir da noch richtig viel auch zu sagen.

PD: Wenn ich was rausfinden, dann teil ich euch das auch gerne mit.

S4: Und vielleicht wissen die auch noch mehr.

PD: Ich finde es ja gut, wenn man auch mal sinnvolle Wohnungspolitik betreibt, aber es bringt ja nichts, wenn das in dem konkreten Fall gar nicht sichtbar wird.

S4: Oder das die Leute gar nicht wissen, was da passiert.

PD: Zum Beispiel hatte mich auch jemand in nem anderen Haus gefragt: „Bedeutet das, dass ich jetzt ausziehen muss, weil ich nicht in der SAGA bin?“ Ja eigentlich nicht, aber es wird einem ja auch nicht erklärt.

S4: Ne, gar nicht. Was ich glaube, was ich eben meinte mit ich bin abgestumpft: bis jetzt hat sich durch diese Wechsel bei uns nicht so richtig was getan. Es gab dann eine neue Ansprechperson und die einen waren schneller und die anderen so, aber es war nicht so... wir standen da jetzt noch nie auf der Kippe. Ist jetzt halt erstmal gefühlt wieder so. Es hat sich was geändert, aber sonst.

PD: Was denkst du über diese Premisse bzw. Art Mieter*innen zu schützen?

S4: Also erstmal finde ich den Schutz absolut wichtig. Das ist ein absolutes Unding, dass es überhaupt geht, dass mit Wohnen so viel Geld gemacht wird, dass es irgendwelche Immobiliengesellschaften gibt, wo es nicht darum geht. Das ist ein Menschenrecht und irgendwie darf es nicht dazu führen, dass sich andere Menschen so krass bereichern und auch anderen dieses Menschenrecht abgekappt wird. Wer wohnt denn hier eigentlich... und wie privilegiert wir auch waren, an diese Wohnung zu kommen und die auch halten zu können. Was war nochmal die Frage? Ach ja Mieterschutz. Ja dazu habe ich nicht so viele Gedanken.

PD: Also S1 meinte: „Ja, das ist ja schön. Aber wenn unser ganzes Umfeld währenddessen kaputt gemacht wird, dann bringt es auch nichts.“

S4: Ja, also es ist ein Instrument, was bestimmt auch sinnvoll ist, so ganz konkret, aber reicht auf jeden Fall nicht aus.

PD: Was wäre deine Utopie, was mit dem Haus passieren würde?

S4: Das wir alle zusammen, ...dass das ans Miethäusersyndikat geht und komplett vom Markt verschwindet.

PD: Also, dass ihr das selber verwalten dürft?

S4: Ja, ich weiß gar nicht, wie das ist, wenn es erstmal der SAGA gehört, ob es dann so bleibt.

PD: Soweit ich weiß. Die SAGA verkauft eigentlich nicht weiter. Also es ist jetzt bei der SAGA, weil die Bezirke keine eigene Wohnungsverwaltung haben. Das Haus muss ja auch erstmal stattfinden. Also das Belangen kommt vom Bezirk, aber den Kauf an sich muss die Stadt durchführen, weil die Bezirke nicht die Kompetenzen haben, um die Häuser zu kaufen, Geld auszugeben.

Euer Haus hat ja wohl auch ein paar Millionen Euro gekostet. Das ist so eine Basiskritik daran. Ich denke dennoch, es ist sinnvoll als letzter Schritt, aber für diese Häuser ist auch sehr viel Geld geflossen. Die Frage ist, wie wählt man dann überhaupt die Häuser aus. Das ist dann gut für euch, aber wie entscheidet man wer? Ist es tatsächlich nur danach, wie viel verkauft wird, oder gibt es andere Gründe? Mir ist aufgefallen, dass einige Klingelschilder leer waren, zum Beispiel nebenan.

S4: Also hier war auch, ist glaube ich sogar immer noch, eine Wohnung leer. Ganz oben ist auf jeden Fall leer. Das ist nämlich dann auch erst aufgefallen. Kurz vor der ganzen Sache gabs hier so Hausbegehungen durch die alte Verwaltung, aber da wurde noch nicht gesagt warum, was auch immer. Und dann gabs aber auch so Sachen, dass dann die Gasleitungen gemacht werden sollten und dafür mussten alle Wohnungen vertreten sein. Dieser Termin wurde dann dreimal verschoben, weil immer nicht alle anwesend waren und ich glaube, dass denen dann erstmal aufgefallen ist, dass die eine Wohnung gar nicht vermietet ist. Zumindest hingen dann da diese ganzen roten Zettel auf denen stand: „Wir haben Sie nicht angetroffen.“

PD: Ja, erstmal schonmal Danke! Wenn dir noch was einfällt, sag mir gerne Bescheid oder wenn du irgendwelche Fragen hast.

S4: Ja, mich würde interessieren, was du da zusammenschreibst.

PD: Ja gerne. Wenn ich irgendwelche Ansprechpartner finde sag ich auch Bescheid. Vielleicht auch, wer im Bezirk verantwortlich ist, das ist ja nochmal ne andere Stellschraube.

S4: Das ist dann auch so undurchsichtig?

PD: Ich weiß gar nicht, ob das alles so mutwillig ist. Ich glaube viele Situationen sind auch noch nicht so richtig geklärt. Ich kann mir vorstellen, dass die SAGA sich nicht gemeldet hat, weil sie selbst nicht wussten, was sie machen soll.

S4: Die hatten das tatsächlich auch gesagt, wegen Mietminderung. Da hatte sie selbst auch gesagt, vielleicht melden sie sich in 6 Monaten nochmal. Das sie da erstmal Zeit brauchen, um zu schauen.

PD: Dieser Prozess ist sehr interessant und wer überhaupt Entscheidungen fällt. Also es wird eine Art Gutachten erstellt auf dessen Basis dann weiterentschieden wird.

S4: Ja krass, was alles passiert und wir nichts davon mitbekommen.

PD: Ja, das ist so erstmal der Stand. Und wenn ich etwas herausfinde, schreibe ich das in meine Arbeit am Ende.

S4: Ja gerne. Und wenn du noch eine konkrete Frage hast, kannst du dich auch gerne melden.

PD: Gerne, vielen Dank. Ich mach jetzt hier mal Stopp.

-ENDE-

Transkript Expert*inneninterview

Transkript - Expert*inneninterview im Bezirk Altona mit Martina Michalzik

Datum, Uhrzeit: Dienstag den 05.11.2019, 15:00

Ort: Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung. Soziale Erhaltungsverordnungen, Jessenstraße 4, 7. OG, 22767 Hamburg

Martina Michalzik: A1 (Altona 1)

Paulina Domke: PD

[Vor Aufnahmebeginn wird die Erlaubnis eingeholt, das Gespräch mit zu zeichnen]

A1: Ich wollte ja auch nochmal das Ablaufschema... das hatte ich ja erwähnt. Das werde ich nochmal eben kurz, wenn ich das nicht zur Hand hab, ausdrucken. Aber wenn sie sonst allgemeine Fragen haben, kann ich die natürlich so nebenbei schonmal beantworten, wenn ich das jetzt hier Ausdruck eben.

PD: Ok. Wenn sie Fragen zu meiner Arbeit haben oder irgendetwas dann erwähnen Sie das gerne. Genau, meine erste Frage wäre auch schon direkt zum Aufbau hier im Bezirk Altona und zwar wie viele Mitarbeiter*innen oder welche Abteilungen sich aktuell mit dem bezirklichen Vorkaufsrecht beschäftigen.

A1: Also bei uns bei SL4, das ist ja die soziale Stadtteilentwicklung. Wir sind für die soziale Erhaltungsverordnung zuständig und da beschäftigen sich im Moment zwei Sachbearbeiter damit und eine Verwaltungskraft. Wir haben aber noch eine Stelle quasi frei. Also eigentlich wäre es so dass sich drei Sachbearbeiter um die sozial Erhaltungsverordnung, auch um das Vorkaufsrecht, kümmern. Aber es gibt ja auch noch die Möglichkeit nach der städtebaulichen Erhaltungsverordnung das Vorkaufsrecht auszuüben. Und da würden sich dann nochmal vier Mitarbeiter darum kümmern.

PD: Ok, und die sitzen auch hier in der Abteilung?

A1: Die sitzen auch im Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung.

PD: Bei meinen nächsten Fragen geht es ein bisschen um den Prozess um die erste Anwendung des Vorkaufsrechts im Bezirk Altona war. Wie kam es denn zur Anwendung hier im Bezirk Altona und von welcher Stelle ging der Impuls aus und wer war im weiteren Verlauf beteiligt?

A1: Ja, also das Vorkaufsrecht steht ja ein Gebiet mit einer sozialen Erhaltungsform zur Verfügung. Aber lange Zeit wurde das eigentlich gar nicht ausgeübt, weil das Finanzielle dazu nicht geregelt war. Wir würden ja als Stadtplanung nur das Vorkaufsrecht empfehlen, die Ausübung, und den Kauf abwickeln würde dann der Landesbetrieb für Immobilien und Grundvermögen. Und es war in der Stadt also zwischen dem Landesbetrieb für Immobilien und Grundvermögen und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen lange Zeit nicht klar, wie das eigentlich finanziert werden soll und in welchem...wer die Häuser dann auch später verwalten. Es war alles nicht geklärt. Wir haben dann aber gemerkt, als wir die soziale Haltungsform 2014 aufgestellt hatten die ersten, das das ein ganz wichtiges Instrument ist, um die Verordnung zu unterstützen, weil wir bei der Prüfung der Vorkaufsrechte immer, gemerkt haben dass es dort Käufer gab die das einfach nicht ernst genommen haben und dann doch im Nachhinein Entwicklung, Maßnahmen gemacht haben, voll saniert haben und die Wohnungen dann teuer wurden und sich im Endeffekt da niemand mehr an Mietern darin befand als vor dem Verkauf. Daher haben wir das als sehr wichtig gesehen, dass es auch endlich mal ausgeübt wird. Wir haben dann das hier im Haus, bei uns im Bezirksamt diskutiert und auch mit den anderen beiden Bezirk Mitte und Eimsbüttel. Die waren auch der Meinung, dass es

sehr wichtig ist. Aber man war auch da ein bisschen zurückhaltend, weil wie gesagt die Umsetzung der Vollzug nicht klar war und hier im Haus haben wir dann gesagt: „Okay, dann wenn das alles nicht klar ist dann müssen wir das einfach mal testen. Dann empfehlen wir das einfach mal, wenn wir es für richtig halten.“ Und also die ersten Male als wir es empfohlen haben, ist auch das alles noch so ein bisschen chaotisch gelaufen. Wir wussten selber nicht genau, ob die Voraussetzungen für die Ausübung jetzt wirklich erfüllt waren und wäre es im Grunde finanziert und selbst in dieser sehr kurzen Zeit, die man zur Ausübung hat, war das sehr schwierig das alles so in Gang zu setzen. Wir haben ein paar Anläufe gebraucht. Zwei drei Fälle wo wir wirklich daraus gelernt haben. Aber auch im Zuge dieser politischen Situation, dass Wohnen und Verdrängung, also der knappe Wohnraum und die Verdrängung von Mietern immer dringlicher wird, haben auch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und selbst der Landesbetrieb für Immobilien und Grundvermögen gemerkt, dass man um das Instrument eigentlich gar nicht mehr drum herumherumkommt. Und dann haben wir im Zuge dieser ersten Fälle zur Ausübung gemerkt, woran hakt es eigentlich, was können wir noch besser machen. Und das war so ein Prozess, der ungefähr ein halbes Jahr gedauert hat. Dann waren wir hier im Haus soweit aufgestellt, dass wir uns den Ablaufschema gebastelt haben, wann was in dieser zweimonatigen Ausübungsfrist tatsächlich gemacht werden muss und dann hatten wir auch schon das Netzwerk gebildet und hatten die richtigen Ansprechpartner beim Landesbetrieb für Immobilien und Grundvermögen. Wir hatten uns quasi kennengelernt dadurch und ja, alle waren auch sehr engagiert bei den ersten Ausübenden. Es stand dann auch fest, wer die Häuser übernehmen sollte und ja, dann hat tatsächlich der Bezirk Mitte das erste Mal die Ausübung vollzogen. Hein-Hoyer-Straße war das und ja wir waren in der Zeit auch Ausübung. Und ja seitdem läuft es eigentlich.

PD: Okay, also hab es da auch eine bezirksübergreifende Abstimmung. Das habe ich mich natürlich auch gefragt.

A1: Ja auf jeden Fall.

PD: Für mich ist natürlich interessant welche Faktoren ausschlaggebend für die Entscheidung sind. Welche Kriterien gibt es für die Häuser die letztendlich durch die Stadt angekauft werden oder nicht.

A1: In der Regel bekommen wir ja jeden Grundstücks Kaufvertrag vorgelegt zur Prüfung. Erstmal wird geprüft, ob das Vorkaufsrecht nicht vielleicht sogar ausgeschlossen ist. Es regelt sich nach § 26 des BauGB und auch, nach § 24. Das heißt also, das wird aber meistens schon beim Landesbetrieb Immobilien Grundvermögen geprüft. Also wenn innerhalb der Familie veräußert wird. Das kriegen wir manchmal gar nicht so mit, aus dem Grundstückskaufvertrag, weil auch zum Beispiel Schwiegervater oder Stiefvater verkaufen können und da sind ja nicht immer, das ist nicht immer ganz zuversichtlich aus diesem Kaufvertrag. Also prüfen wir auch, ob überhaupt die Voraussetzungen bestehen nach dem BauGB. Es darf noch nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt sein, es darf nicht unter mehreren Familienangehörigen veräußert werden und wenn das erst mal so die allgemeinen Voraussetzungen bestehen dann prüfen wir tatsächlich, ob das Wohl der Allgemeinheit damit unterstützt werden kann und dann sind wir sozusagen im fachlichen Bereich wirklich drin. Und in der Regel ist es so: Wir prüfen kann bei diesem Haus, kann das Haus so baulich aufgewertet werden, dass die Mieten so hoch steigen, dass es zu einer Verdrängung kommen kann. Also wir gucken welcher Zustand, in welchem Zustand ist das Haus. Könnten da noch Modernisierungen passieren oder bietet das baulichen Aufwertungsbedarf und wie hoch sind die Mieten. Und wie hoch ist der Kaufpreis. Es würde also bedeuten, wenn wir jetzt ein Gründerzeithäuser haben, was im baulichen schlechten Zustand ist, günstige Mieten hat und relativ teuer ist vom Verkauf, vom Preis, ist klar, dass der Käufer alles tun wird, um dieses Objekt auch in den nächsten Jahren zu refinanzieren wieder. Er muss investieren, damit er die Mieten hoch setzen kann.

Der Abbruch auch. Als wenn tatsächlich jemand angibt, er würde das abbrechen wollen, weil das ja nur ein niedriges Gebäude ist und man möchte lieber ein hohes Gebäude bauen, mit mehr Wohneinheiten, das wäre ein Grund. Oder auch wenn jemand sagt, ich möchte umwandeln, Miet- in Eigentumswohnungen.

PD: Und welche Erwartungen haben Sie denn, wenn sie das bezirkliche Vorkaufsrecht anwenden. Welche Effekte versprechen sich?

A1: Wenn wir tatsächlich ausüben, versprechen wir uns natürlich davon, dass die Stadt es nur an diejenigen weitergibt, die auch nach den Zielen der Verordnung dieses Gebäude halten. Das heißt, also der, der für die Stadt das Haus übernimmt, der muss einen Vertrag mit der Stadt unterschreiben, in dem genau festgelegt ist, wie das Objekt zu nutzen ist. Also welche baulichen Maßnahmen passieren können, welche er zu unterlassen hat, er darf es nicht in Wohnungseigentum also keine Eigentumswohnungen bilden und auch die Höhe der Mieten ist begrenzt. Also in der Regel machen wir das so, dass wir nach dem Mittelwert des Mietspiegels gehen und da sozusagen eine Deckelung draufsetzen.

PD: Und ist die zeitlich begrenzt?

A1: Ja, auf 30 Jahre. Das ist ziemlich lang. Aber das haben wir mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen so abgestimmt. Dieser Vertrag, der nennt sich auch „Vertrag zur Abwendung der Ausübung des Vorkaufsrechts“, also eigentlich Anwendungsvereinbarung. Oder wenn die Stadt schon ausgeübt hat und es an einen Dritten weitergibt, dann ist das eine Art Verpflichtungserklärung was der unterschreiben muss. Und das ist zusammen mit den Bezirken und mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und auch mit dem Landesbetrieb für Immobilien und Grundvermögen und den Bezirken abgestimmt worden. Und diese Verpflichtungserklärung ist dieselbe, die auch Käufern vorgelegt wird, mit der Käufer das Vorkaufsrecht abwenden könnten. Also selbst wenn die Voraussetzungen für eine Ausübung gegeben sind, hat der Käufer immer noch die Möglichkeit das Vorkaufsrecht abzuwenden. Und da legen wir dem Käufer dann eine Abwendungsvereinbarung hin und das ist genau das, was auch die Dritten übernehmen müssen. Also er muss auf die Umwandlung verzichten, er darf nur bestimmte Baumaßnahmen durchführen und darf auch nur eine bestimmte Miethöhe für 30 Jahre fordern.

PD: Kurz dazu: Gibt es denn eine Kontrolle dessen, bei Weiterverkäufen. Also die Stadt gibt ja die Häuser an die SAGA weiter, soweit ich weiß aber bei Dritten Verkäufen, die diese Ausübung abwenden können, gibt es dort eine Nachkontrolle?

A1: Also, die sind ja alle höchstens ein Jahr bisher alt. Also ja, sollte es geben. Aber haben wir im Moment noch nicht durchgeführt.

PD: Okay. Wie Sie auch gerade erwähnt haben, haben sie mir von einem Ablaufschema-

A1: Ach so doch, es gibt eine Kontrolle fällt mir gerade ein. Es gibt die Kontrolle mit den Mietpreisbindungen. Denn in dem Vertrag steht drin, dass alle zwei Jahre die Kaufverträge die Mietverträge vorgelegt werden müssen. Von daher ist da eine gewisse Kontrolle, weil dass ist ja die größte Bremse eigentlich, das dort die Vermieter dann tatsächlich vielleicht höhere Mieten einfordern.

PD: Gut, das ist natürlich auch interessant. Und könnten sie dieses Ablaufschema einmal für mich skizzieren?

A1: Ja, das muss ich eben holen. [Holt den Ausdruck und legt diesen auf den Tisch]

Ja, ziemlich kompliziert. Jede Eventualität und jeder Schritt mal tatsächlich drauf, was wenn, dann das und so. Das fängt an mit dem Fristbeginn ganz unten wären dann die zwei Monate abgelaufen. Was dann passiert. Die Prüfung des Kaufvertrages, ob der wirksam ist keine Schenkung, Tausch und Erbteilkaufvertrag das prüft im Grunde alles noch LIG, also LIG ist Landesbetrieb für Immobilien und Grundvermögen, ob Ausschlussgründe für das Vorkaufsrecht vorliegen. Dann schicken die das, diesen Kaufvertrag zu uns SL4. Das sind wir quasi, die integrierte Stadtteilentwicklung, zur Stellungnahme. Wir prüfen wie viele Wohnungen betroffen sind, wie hoch sind die Mieten, bei euch ist Aufwärtspotenzial und wenn nicht. Dann empfehlen wir keine Ausübung. In der Regel prüfen wir das auch nicht nur anhand des Grundstückskaufvertrages, sondern wir laden auch den Käufer ein.

PD: Also dazu, ob da Bereitwilligkeit besteht die Bestimmungen der Sozialen Erhaltungsverordnung einzuhalten?

A1: Genau. Selbst wenn wir schon wissen, wir wollen nicht ausüben, weil eigentlich besteht gar kein großes bauliches Aufwertungspotenzial und der Käufer hat auch keine Absichten irgendwas zu verändern. Wenn man wirklich merkt, na ja, es ist ein privater der wirklich irgendwie für sich oder seine Altersversorgung kauft. Dann laden wir den trotzdem ein. Wir laden alle ein, weil wir denen dann in dem Zuge gleich die Soziale Erhaltungsverordnung und ihre Ziele und auch den Genehmigungsvorbehalt für alle baulichen Maßnahmen erläutern. Viele wissen das gar nicht, dass sie Modernisierungen gesondert bei uns beantragen müssen, weil die wären ja nach der Hamburger Bauordnung genehmigungsfrei und auch genehmigungsfrei Vorhaben wie jetzt Grundriss Veränderung wo keine tragenden Wände entfernt werden sind trotzdem auch gesondert bei uns zu beantragen, weil dadurch ja auch die Mieten steigen könnten und eine Aufwertung der Wohnung passieren kann.

Ja dann muss dann muss natürlich, wenn wir uns entschieden haben dann doch ausziehen, muss im ganzen Haus hier bei uns einmal abgestimmt werden, bis zum Baudezernenten und in der Regel auch die Bezirksamtsleitung, die wird auch einmal mit in die Abstimmung gebeten. Die muss auch einmal zustimmen. Ja, dann erfolgt eben die Empfehlung an den Landesbetrieb für Immobilien und Grundvermögen. Parallel versuchen wir immer noch dem Käufer zu signalisieren, er kann das Vorkaufsrecht abwenden, er kriegt auch so einen Mustervertrag zugeschickt. Wenn er nicht unterzeichnet, dann geht es ganz normal weiter, dann beauftragen wir sofort in der Regel beim Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung EGV. Da sitzt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Kommission, die KfW, Kommission für Bodenordnung. Das ist sozusagen der Ausschuss, der sowieso der Ausübung des Vorkaufsrechts zustimmen muss und die erstellen für uns ein Gutachten, berechnen den Verkehrswert des Grundstückes. Dann besichtigen wir auch das Grundstück, also wir holen uns einen Besichtigungstermin, informieren die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, die Dritten, also die SAGA, wird meistens zu den Besichtigungstermin mit eingeladen. Wenn wir einen bekommen. Denn den Besichtigungstermin müssen wir dann beim Verkäufer wieder machen und der Verkäufer könnte auch sagen: „Nö mach ich nicht.“. Aber dann ist egal. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann auf jeden Fall den Verkehrswert berechnen, die kann das auch von außen beurteilen, anhand der Bauakte. Ja, wir brauchen auf jeden Fall eine Begründung für die Ausübung des Vorkaufsrechts. Die muss mit unserem Rechtsamt auch abgestimmt werden, die prüfen das auch, ob unsere Begründung schlüssig ist, ob die Voraussetzung für die Ausübung gegeben ist. Und wie gesagt die Kommission für Bodenordnung, jetzt habe ich es, das ist sozusagen das politische Gremium, was der Ausübung des Vorkaufsrechts zustimmen muss. Die bekommt dann diese Unterlagen, also das Wertermittlungsgutachten, den Verkehrswert, unsere Begründung, vom Landesbetrieb für Immobilien diese Portfoliovorbereitung, wo alles Wichtige nochmal zusammengestellt wird über das Grundstück und die müssen zustimmen, der Ausübung.

PD: Und dann geht es an den LIG und die BSW?

A1: Genau, das passiert alles sozusagen parallel. Die werden alle mit in der Zeit mitbeteiligt. Die wissen alle, dass da eine Ausübung in Vorbereitung ist und der LIG quasi, der Macht die Anmeldung für die KfW, also die Kommission für Bodenordnung, stellt gebündelt alle unsere Unterlagen. Die BSW, die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, informiert in der Regel die SAGA nochmal. Und falls die SAGA dann noch irgendwie Probleme sehen würde, mit dem Ankauf oder mit der Übernahme des Grundstücks, dann sind die eigentlich eher als übergeordnete Behörde Ansprechpartner. Wir als Bezirk stimmen eigentlich nur den Besichtigungstermin ab und geben der SAGA nochmal Informationen über das Gebäude, die uns noch aufgrund der Bauakte zum Beispiel zur Verfügung stehen. Ja, wichtig ist noch, ob die Ausübung des Vorkaufsrechts zum ermittelten Verkehrswert passiert oder ob man den Kaufpreis, ob zum Kaufpreis ausgeübt werden soll. In der Regel zum Kaufpreis. Sollte die Wertermittlung des EGV weniger betragen, also der Verkehrswert deutlich unter dem Kaufpreis liegen, das heißt also annähernd 25 Prozent geringer ist als der Kaufpreis, dann würden wir preislimitiert empfehlen. Da würde die Stadt nicht sagen: „Wir kaufen diesen überzogenen, teureren Preis. Sondern wir empfehlen die Ausübung preislimitiert, nur zum Verkehrswert.“ Das Blöde ist dann aber, auch wenn die Kommission für Bodenordnung zustimmt, und dann der Ausübungsbescheid verschickt wird, das kann dann zum Rücktritt kommen, des

Kaufvertrages durch den Verkäufer. Der Verkäufer braucht also nicht an uns zum Verkehrswert verkaufen. Er kann dann sagen: „Nö, dann lass ich es. Dann trete ich zurück. Dann platzt der Kaufvertrag, dann behalte ich es.“ Da haben wir auch schon ein paar Fälle gehabt. Das ist dann leider alles tierisch aufwendig alles. Das kostet ja auch die Stadt was, so ein Wertermittlungsgutachten kostet auch ein paar tausend Euro. Wir müssen ja eine seitenlange Begründung schreiben, alles im Haus abstimmen, Termine vereinbaren zur Besichtigung, die Gespräche mit dem Käufer führen und dann hinterher ist es einfach so. Wenn preislimitiert ausgeübt wird, platzt es in der Regel.

PD: Und dieser Ablauf, der orientiert sich jetzt an ihren Erfahrungen in den bisherigen Fällen?

A1: Ja genau.

PD: Und das wurde auch bereits so angewandt?

A1: Ja genau. Das ist das was bei uns im Haus und auch mit unserem Rechtsamt noch einmal abgestimmt wurde. Es gibt natürlich immer Abweichungen, das alles auch mal ein bisschen durcheinanderläuft, dass man vielleicht bevor man auch die Beauftragung der Wertermittlung vielleicht erst offiziell später stattfindet, man aber schon vorher den Besichtigungstermin hatte. Klar ist nur, das einzige was immer ganz, ganz wichtig ist bei dieser Ausübung des Vorkaufsrechts, das haben wir auch alle verstanden, es muss schnell gehen. Es darf nicht lange gezögert werden.

Man muss sich schnell eine Meinung bilden, ob wir ausüben wollen oder nicht. Und wenn ja, dann muss auch schnell alles hier im Haus abgestimmt werden und dann muss alles schnell vergeben werden. Das Gutachten zur Wertermittlung sofort. In der Regel sind wir jetzt mittlerweile so gut, dass wir den offiziellen Weg schon übers Telefon abkürzen. So eine Im-Haus-Vergabe geht ja auch wieder über Verwaltungskräfte und wenn man da wirklich warten würde, bis der Auftrag raus ist, dann hätte man schon wieder wertvolle Tage vergeigt und deswegen kommt da eigentlich sofort eine E-Mail und ein Anruf an den EGV und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. „Hier liegt bei uns was und ihr könnt damit rechnen, dass dieser Grundstückskaufvertrag in die Ausübung geht. Fangt doch bitte schon mal an. Sucht euch schon mal den zuständigen Bearbeiter, der gerade Luft hat.“ Sodass die auf jeden Fall schon vorgewarnt sind und sich vorbereiten können.

PD: Und dieser Ablauf ist ja dann in der Regel wahrscheinlich auch übertragbar auf die anderen Bezirke?

A1: Ja, eigentlich müsste es so sein.

PD: Und gab es bei Ihnen dazu auch ein Austausch mit anderen Städten über Erfahrungswerte?

A1: Ja. Also wir haben mit Berlin gesprochen. Frankfurt. Wir waren auf einer Fortbildung, wo das Thema Vorkaufsrecht nochmal auf der Tagesordnung stand und wir haben uns ein bisschen auch an Berlin orientiert. Berlin hatte auch so einen Ablaufschema und das hatten wir so ein bisschen zum Vorbild genommen, haben dann aber einiges für uns dann doch irgendwie anders geordnet, weil das nicht eins zu eins übertragbar war, weil auch andere Gremien haben. Ich glaube die haben diese Kommission für Bodenordnung nicht. Die machen das in ihren Bezirken und stimmen das glaube ich irgendwie mit dem politischen Gremium ab und das haben wir gar nicht. Wir befassen hier im Bezirksamt gar kein politisches Gremium damit. Wir machen das nur intern und ist aber auch nicht vorgeschrieben. Also Hauptsache ein politisches Gremium, es muss eine politische Zustimmung geben. Das funktioniert aber hier in Hamburg über diese Kommission für Bodenordnung, die ja bei jedem Grundstückskaufvertrag sowieso zustimmen muss. Und deswegen sind die auch das geeignete Instrument für die Ausübung der Zustimmung, zur Ausübung des Vorkaufsrechts und da sitzen auch Politiker aus den Bezirken.

PD: Das hatte ich mir schon gedacht, da ich so versucht möglichst viele Informationen zu sammeln, ist mir auch aufgefallen, dass es natürlich Parallelen zwischen Hamburg und Berlin gibt. Vielleicht nicht im kompletten Aufbau.

A1: Also Berlins ist sehr schnell. Die haben manchmal schon gesagt, die wissen schon nach zwei Tagen, dass sie ausüben wollen und dann starten Sie schon. Wir sind ein bisschen langsamer. Ja, sicherlich anders läuft es hier in Hamburg.

PD: Vielen Dank erstmal dafür, das war sehr hilfreich. Und wie bewerten Sie jetzt das Instrument nach der einjährigen Erfahrung? Konnten sie ihre Ziele bisher erreichen oder welchen Grenzen wurden vielleicht schon offensichtlich?

A1: Ja, ich finde es ist schon... Es setzt Zeichen, sagen wir mal so. Es ist jetzt nicht so, dass man mit der Ausübung des Vorkaufsrechts so einen unheimlichen Ankauf für die Stadt an Häusern realisieren kann, das leider nicht. Es ist schon vom Ankauf der Häuser her, im Vergleich zu dem was so passiert, ein Tropfen auf den heißen Stein. Aber es löst aus, auf dem Wohnungsmarkt hat das eine ganz schöne Rückmeldung gegeben. Viele die gedacht haben an Immobilienkaufleuten, die ja tagtäglich irgendwie Häuser an- oder verkaufen, für die war das schon wirklich ein Schlag, weil die gedacht haben, die Stadt wendet das eh nie an und sie haben quasi freie Hand mit dem Verkauf und Ankauf von Häusern. Und jetzt ist die Stadt tatsächlich in diesen Gebieten zwischengeschaltet und sie können eben nicht mehr so ohne Vorbehalte die Häuser kaufen. Es kommt zwar nicht immer zum Ankauf, aber es kommt eben auch dazu, dass sich Käufer verpflichten müssen bestimmte Regeln einzuhalten, wenn sie das Objekt wirklich haben wollen. Und da sind wir auch ganz hart. Wenn da ein bauliches Aufwärtspotenzial besteht oder wir sehen, dass es da tatsächlich zu einer Verdrängung kommen kann, dann kaufen wir auch. Dann würden wir das in die Ausübung bringen, egal ob es eine preislimitierte Ausübung gibt, der Verkäufer zurücktritt oder der Käufer im letzten Moment vielleicht doch noch diese Anwendungsvereinbarung unterzeichnet. Da sagen wir: „Gut, da müssen wir irgendwie als Stadt auch glaubhaft bleiben.“ Und auch wenn das viel kostet das anzuwenden. Ich denke es ist schon gut, dass die Stadt das macht, um auch so ein Zeichen zu setzen, dass Käufer hier eben nicht alles aufkaufen können und dann baulich aufwerten können. Wir haben einigen auch wirklich schon das Geschäft vermiest und das hat bei der Wohnungswirtschaft auch ja so ein bisschen für schlechte Stimmung gesorgt. Es gab viele Stimmen aus der Wohnungswirtschaft, die tatsächlich auch zum Staatsrat gegangen sind und zur Senatorin und gesagt haben: „Das kann doch nicht wahr sein, dass die Stadt jetzt hier andauernd irgendwelche Häuser aufkauft.“, und sie wären ja gar keine Immobilienhaie. Aber wer halt diese Anwendungsvereinbarung dann nicht unterschreibt. Dann würde die Stadt auch alles dafür tun, dass Vorkaufsrecht auszuüben.

PD: Das ist ja schon sehr interessant, dass es da auch direkte Reaktion gab. Das bedeutet auch, dass die Hamburger Behörden ja auch zusammenhalten was das angeht?

A1: Ja, es gab natürlich viel Kritik aus der Wohnungswirtschaft, von dem Sinne her ja auch einige vom Landesbetrieb für Immobilien und Grundvermögen. Wo es auch Stimmen gibt dies sagen: „Was soll die Stadt jetzt teuer diese ganzen heruntergekommenen Häuser aufkaufen. Da könnte man ja, das ist auch so ein beliebtes Argument der Wohnungswirtschaft, dann soll doch die Stadt lieber selber soziale Sozialwohnungen bauen, anstatt teuer irgendwie heruntergekommene Häuser aufzukaufen.“ Ja, aber das ist ja nicht der Sinn der Sozialen Erhaltungsverordnung. Wir kümmern uns um den Wohnungsbestand und das ist ein Instrument, mit dem man die Soziale Erhaltungsverordnung und ihre Ziele unterstützen kann und das machen wir jetzt auch. Wir nutzen es. Und da ist uns irgendwie der Effekt, der jetzt dabei raus kommt... ich meine wir werden die Verdrängung damit nicht stoppen, aber wir können so ein bisschen Sand ins Getriebe streuen und dafür eignet sich das schon.

PD: Ich habe mich auch sehr gefreut, als ich das in der Zeitung gelesen habe, dass da der Prozess in Gang gesetzt wurde. Deshalb wollte ich auch unbedingt dazu forschen. Ich sehe das genauso. Ich habe aber trotzdem eine Frage, und zwar, ob es geplant ist eine Langzeitevaluation zu geben dazu, ob der Erfolg sozusagen gemessen werden kann.

A1: Also eine Langzeit Evaluation noch nicht aber wir werden jetzt immer, also jetzt sagte meine Chefin schon, dass wir zum Jahresende noch einmal eine Bilanz ziehen sollen, wie denn der Sachstand zu den ganzen Ausübungsfällen ist. Weil, so viele Häuser sind leider ja noch gar nicht in unseren Besitz übergegangen. Es sind meine ich im Moment nur vier, die die Stadt wirklich schon angekauft hat. Bei den anderen Objekten, die befinden sich alle noch im Widerspruchsverfahren, oder es sind die Verkäufer zurückgetreten, wegen einer preislimitierten Ausübung. Aber wir sind auch sehr gespannt auf die gerichtlichen Entscheidungen. Klar sind viele Verkäufer oder Käufer auch die dann natürlich sauer waren, weil ihnen der ja das Geschäft einfach vermiest wurde, erst einmal in

Widerspruch gegangen. Einige Widersprüche sind aber auch schon zurückgezogen worden wieder, weil es sich für die letztendlich gar nicht lohnt dieses Widerspruchsverfahren so aufrechtzuerhalten. Das ist ja ein ewig langer Prozess, eh manchmal so ein Widerspruch entschieden wird. Und damit wollen sich eigentlich in der Regel Verkäufer und Käufer gar nicht befassen. Die ärgern sich zwar zum Anfang wirklich, dass ihnen das Geschäft verdorben worden ist. Viele machen dann diese Trotzreaktionen und sagen: „Da wollen wir doch mal sehen, ob wir nicht doch recht bekommen. Erstmal Widerspruch.“ Müssen sie ja auch machen innerhalb eines Monats, haben ja nicht viel Zeit zum Überlegen und dann merken sie aber, wie lange sich das Ganze verzögert. Und irgendwann sagt dann der Verkäufer meistens: „Mir ist das jetzt egal. Also ich will es jetzt einfach loswerden. Dann soll die Stadt es doch nehmen.“ Und wenn dann der Käufer immer noch Widerspruchsverfahren ist, dann geht es nicht. Da muss auch der Käufer zurücktreten. Das verzögert alles ein bisschen. Wahrscheinlich werden wir am Ende kaum eine Entscheidung wirklich kriegen, weil einer der beiden oder beide letztendlich dann sagen: „Ja ne, ist egal. Wenden wir uns dem nächsten Geschäft zu.“

PD: Wo sehen Sie denn aktuell Handlungsbedarfe in Bezug auf zukünftige Ankaufprozesse, aus ihren Erfahrungen heraus?

A1: Also, wir warten eigentlich immer mal darauf, dass ein Gebäude verkauft wird, wo wirklich viele Wohneinheiten drin sind. Also Vonovia oder nochmal so ein großer Akelius-Bau. Das würde schon mal richtig was bringen, wo wirklich mal so 30-40 Wohnungen dranhängen. Das wäre natürlich ganz schön. Das könnte dann auch in den Besitz der SAGA... oder es gibt ja noch mehr die in Frage kämen Genossenschaften könnten das ja auch übernehmen. Aber das wäre schon ein schöner Erfolg. In der Regel haben wir da meistens nur acht/zehn. Ja, so ein großer Fisch der wäre mal gut.

PD: Sozusagen wie in der Hein-Hoyer-Straße oder?

A1: Ja. Ja, wir haben auch so einige hier im Ostkirchen-Viertel, von so Wohnungsbauunternehmen, die auch so zwielichtig sind, wo man auch manchmal denkt...Da kriegen wir ja schon mal ein paar Bauanträge über große Sanierungsprojekte, wo wir dann schon denken: „Oh, da es bauliches Aufwertungspotenzial.“ Dann versuchen wir diese Sanierung irgendwie im Genehmigungsverfahren noch so zu steuern, dass es da nicht zu einer Verdrängung kommt. Und wenn dann manchmal klar ist, sie kommen mit ihren Sanierungsgeschichten nicht los hier, werfen sie die ja auch manchmal ab wieder. Gewinne machen und vielleicht wieder verkaufen. Das wäre natürlich schön, wenn wir da manchmal so ein schönes großes Eckgebäude mit 20-30 Wohneinheiten tatsächlich mal aufkaufen könnten.

PD: Ja, dann lohnt sich natürlich auch der Prozess noch mehr. Jetzt habe ich noch so einige Fragen bezogen auf die Mieter*innen oder vielmehr auf die Bestandsmieter*innen, da ich dort auch schon einige Interviews geführt habe. Ich beschäftige mich jetzt gerade vor allem mit zwei Fällen, um diese als Beispiele darzustellen. Das sind Schanzenstraße 25 und 27 und der Neue Kamp 15 und 17. Wobei ich jetzt natürlich schon herausgefunden habe, dass der Verkauf anscheinend in der Schanzenstraße schon abgewickelt ist und am Neuen Kamp noch nicht. Zumindest war das der Stand im September.

A1: [Nickt zustimmend.]

PD: Meine erste Frage wäre: Wie schätzen Sie denn die Haltung der Mieter*innen gegenüber dem Ankauf ihres Wohnhauses ein?

A1: Wir haben eigentlich noch gar keine Rückmeldung gekriegt. Also, weil wenig bisher tatsächlich angekauft wurde. Ich schätze mal, dass viele doch eher glücklich sind oder wer den Wohnungsmarkt jetzt wirklich kennt, für den ist die SAGA das geringere Problem, als irgendwie einer der einen hohen Kaufpreis zahlt oder ein privater Entwickler. Also bei der Schanzenstraße 25, 27, war es auch wieder ein großes Unternehmen, die man so schlecht einschätzen konnte, weil, mit den Häusern wurden auch noch zwei weitere Häuser mitverkauft und eins war großes Gewerbegebäude im Kontorhaus am Schulterblatt. Und die wollten eigentlich nur das Kaufen und der Verkäufer hat aber gesagt: „Na ja, wenn du das Kaufen willst dann musst du noch drei Wohnhäuser nehmen.“ Und eigentlich waren die eher so auf Gewerbe aus und als wir die dann zum Gespräch eingeladen haben und gesagt haben: „Aber für die Wohngebäude, da müssen wir uns dann garantieren, dass sie da die Ziele auch

einhalten.“, und mit Mietpreisbindung ankamen und Verträgen, da sagten die einfach haben: Ja, hm. Mein Gott dann kaufen sie es doch. Sie tun uns einen Gefallen. Wir wollen die eigentlich gar nicht haben, wir müssen sie einfach dazunehmen.“ Und so kam das in diesem Fall eben mit der Ausübung. Aber ich bin mir sicher, wenn dieser Käufer es behalten hätte, dann hätten die höhere Mieten da rausgeholt, weil jeder wirtschaftlich denkende Geschäftsmann guckt, dass er da auch irgendwie Profit draus holt. Und die SAGA ist jetzt auch kein Waisenknabe, aber naja, schwarze Zahlen wollen die auch Schreiben. Das wollen alle, auch die Genossenschaften. Aber da die SAGA ja auch ein städtisches Unternehmen ist, können die sich das auch nicht so richtig aussuchen. Sie müssen halt dann auch die Häuser nehmen und müssen sich dann eben auch an diese Mietpreisbegrenzung halten. Trotzdem wird in diesen Häusern sicherlich baulich auch etwas passieren. Also gerade, wenn da irgendwie bauliche Missstände sind. Die SAGA ist halt auch so ein Wohnungsunternehmen, was sagt: „Wir wollen das sicher vermieten.“ Da wird irgendwas passieren, dass da nicht irgendwie der Brandschutz irgendwie vernachlässigt wird oder die versuchen das schon so zu ertüchtigen, dass es vernünftig ist. Aber das zumindestens alle Sicherheitsmaßnahmen da geregelt sind, das ist der SAGA ganz wichtig.

PD: Ja. Ich habe da auch schon mitbekommen, dass zum Beispiel das Treppenhaus instandgesetzt wurde und so weiter. Das ist ja auch ganz wichtig. Und inwiefern die Mieterin bei den geklärten Fällen über den Ankauf informiert? Passiert das auch Sie oder nur über die SAGA?

A1: Nein, also wir machen das gar nicht. Das ist im Moment so auch nicht vorgesehen. Ich weiß nicht, ob ich das jetzt gut oder schlecht finden soll unbedingt. Aber die Mietverträge werden ja so erstmal übernommen. Das Ziel wird erreicht, der Sozialen Erhaltungsverordnung. Die Mieter werden jetzt so von ihrem Glück erstmal nicht informiert. Wir machen keinen Mieterschutz in dem Sinne. Uns ist es einfach wichtig, dass diese Häuser dann an einen Käufer kommen, der sich verpflichtet nach den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung die Häuser auch zu nutzen. Deswegen sind uns die Mieter da jetzt erst mal nicht so wichtig. So die jetzt zu informieren. Aber es wäre eigentlich auch die Aufgabe... wäre nicht unsere Aufgabe. Weil wir als Dienststelle empfehlen halt nur die Ausübung des Vorkaufsrechts. Es wäre sicherlich vom Landesbetrieb für Immobilien und Grundvermögen vielleicht mal ein angemessener Schritt, wenn das alles vollzogen ist, dann auch mal. Ich weiß nicht, ob die ehrlich gesagt informiert werden oder nicht. Das wäre jedenfalls ein guter Schritt. Haben Sie da was gehört?

PD: Ja. ich habe da dazu gefragt, weil ich natürlich jetzt konkreter diese beiden Fälle untersucht habe. Natürlich ist das jetzt bei dem Fall Neuer Kamp gar nicht möglich gewesen, weil da überhaupt noch kein Abschluss in Sicht war. In der Schanzenstraße war das jedenfalls so, dass die Mieter*innen irgendwie durch die Hinz & Kunzt Zeitung erfahren haben, dass ihr Haus gekauft wurde und das hat natürlich eine extreme Verunsicherung ausgelöst. Also, die haben sich auf der einen Seite gefreut, aber auch gedacht: „Okay, warum wissen wir denn noch nichts?“ Und dann kam irgendwie... das war ja so im Februar dann auch in anderen Zeitungen, und dann kam Ende Februar ein formloser Zettel von der SAGA im Briefkasten, wo einfach die neue Kontoverbindung drauf stand.

A1: Ah ja, ok.

PD: Das war dann auch erstmal ein großes Fragezeichen. Also, man konnte wohl nicht erkennen, dass es offizielle Unterlagen waren.

A1: [lacht] Ja, ok.

PD: Und dann hatte sich da eine Person aus dem Haus bereiterklärt dort anzurufen und das noch einmal zu klären für andere. Und dann kam auch heraus, dass das auch tatsächlich der Fall ist. Dann kam erst mal ein halbes Jahr gar nichts und jetzt wird langsam angefangen das Haus instand zu setzen.

A1: Ja, also ich glaube das ist noch so ein Punkt, der ungeklärt einfach ist. Ich denke auch, das ist irgendwie schon blöd für die Mieter natürlich irgendwie. Eigentlich ist es ja was Positives. Aber meistens wird das dann, wenn das denn durch ist irgendwie durch die Kommission für Bodenordnung, dann wird es schon immer heikel, weil dann...irgendwie kommt es immer an die

Presse oder die Presseabteilung gibts dann weiter, weil jetzt bei den ersten, wollte sich natürlich viele auch damit rühmen. Es war natürlich schön zu sagen, jetzt auch beim Bezirk oder ich glaube das war eher BSW, die Behörde für Stadtentwicklung, die es an die große Glocke gehängt hat. Also da war es gar nicht der Bezirk Mitte so richtig. Die sahen dann einfach nur irgendwann in der Mopo dieses Haus und ja, da stand dann: „Wir sind die härtesten. Wir haben ausgeübt.“ Dann tut einem das natürlich auch ein bisschen leid für die Mieter, die denn gleich irgendwie morgens ahnungslos aus dem Haus kommen und von der Mopo da fotografiert werden. „Was sagen Sie jetzt dazu, dass die Stadt das Haus gekauft hat?“ Die wussten ja noch nicht einmal, dass das Haus verkauft wurde.

PD: Ja. Ich hatte auch Bedenken, ob sich Miete*rinnen bereit erklären. Aber anscheinend gibt es da einen großen Informationsbedarf. Mir wurde jetzt in vier Interviews mitgeteilt, dass es auch den Bedarf nach einer städtischen Stelle irgendwie gibt die informiert, auf einer grundlegenden Ebene, weil die SAGA anscheinend nicht der beste Ansprechpartner und nicht immer erreichbar ist.

A1: Ja, aber das wäre ganz gut. Wir müssen uns auch immer noch beim Landesbetrieb für Immobilien Grundvermögen über den Sachstand informieren. Ja klar, die haben auch andere Dinge zu tun. Wir wollen es dann auch immer wissen, was ist denn jetzt geworden mit dem Haus und ist das schon angekauft? Dann heißt es meist: „Ne, das ist bei Gericht oder so.“ Ja und die Mieter, ja das ist natürlich schon ein Punkt. Es ist natürlich immer schwierig, wenn man innerhalb dieser zwei Monatsfrist ist, weil man ja nicht weiß irgendwie, kommt es dazu oder kommt es nicht dazu. Und dann ist das quasi, sind das alles ja noch ungelegte Eier. Dann ist es auch ein falscher Zeitpunkt die Mieter zu informieren. Wenn es dann aber wirklich zur Übernahme des Kaufvertrags kommt, dann denke ich auch, dann wäre es ein geeigneter Zeitpunkt. Doch meistens hat dann die Presse es schon vorher irgendwie rausgebracht.

PD: ja. Wobei ich denke, das schließt nicht aus, dass man trotzdem noch ergänzende Informationen anbietet. Also Ihrer Meinung nach wäre ein Ansprechpartner der LIG.

A1: Ja, auf jeden Fall, weil, die betreuen dann auch das Widerspruchsverfahren. Und zwar wenn dann auch die Stelle, die auch die Ausübung vorbereitet, also Portfolio Verwertung macht. Ankauf genau, die haben ja eine richtige Ankaufstelle.

PD: Gut, das waren eigentlich auch schon meine Hauptfragen.-

A1: Obwohl die sich natürlich auch immer zurückhalten, wenn es noch das Widerspruchsverfahren gibt. Das natürlich immer alles...

PD: Ja. Ich habe bis jetzt leider auch noch keine Rückmeldung vom LIG erhalten. Vielleicht kommt da noch was. Das waren eigentlich schon alle meine Fragen, die ich mir aufgeschrieben habe. Dürfte ich das hier bekommen oder in einer geschwärzten Version? [zeigt auf das Ablaufschema]

A1: Ja das können sie.

PD: Hier sind glaube ich keine Namen oder irgendwas. Diese Kürzel sind ja eigentlich auch nicht öffentlich, oder?

A1: Ich überlege gerade. Würden sie das in ihre Bachelorarbeit mit einbauen?

PD: Ja. Ich würde wahrscheinlich diese Darstellung verändern. Dann würde ich jetzt nicht schreiben SL 40 oder so.

A1: Genau, es reicht ja einfach auch wenn das Zustimmung im Bezirksamt Altona steht und das ist es ja eigentlich, Bezirksamtsleitung und Dezernatsleitung müssen zustimmen.

PD: Ich behandle alle Informationen vertraulich. Meine Arbeit bleibt in der HCU und wird nirgendwo sonst veröffentlicht.

A1: Naja, die könnte sich irgendeiner aus der Wohnungswirtschaft besorgen. Das wäre mir auch egal, ehrlich gesagt. Dann wissen Sie über den Ablauf Bescheid. Also in abgewandelter Form können sie das gerne verwenden.

PD: Danke. Ich kann Ihnen auch gerne meine Bachelorarbeit schicken, wenn die fertig ist,

A1: Ja, gerne.

PD: Meine Abgabe ist am 10. Dezember, dann kann ich mehr dazu sagen, wenn sie Interesse daran haben.

A1: Ja auf jeden Fall. Sehr spannend, dass sich da jemand noch für interessiert.

PD: Es gibt auf jeden Fall ein großes Interesse bei uns in der Uni daran.

A1: Ist ja auch super interessant.

PD: Wir sind ja auch alle froh, wenn es auch wirksame Instrumente gibt.

A1: Ja, ich muss auch sagen, viele haben da immer zurückgeschreckt. Vorkaufrecht, das ist auch so arbeitsintensiv. Es ist mittlerweile gar nicht mehr so arbeitsintensiv. Die ersten, die waren tierisch anstrengend. Aber jetzt, durch diesen Ablaufplan und die Begründung, ist es auch kein Hexenwerk mehr bei uns. Die hat uns die erste Zeit wirklich richtig Kopfzerbrechen gemacht. Wir haben da dran rumgebastelt. Wir hatten dann zum Glück, da waren auch mehrere Juristen dran, und bis wir dann nochmal eine Mitarbeiterin im Rechtsamt bekommen haben, die sich wirklich sehr damit auseinandergesetzt hat. Eine ganz ehrgeizige, die auch ganz formal immer prüft, ob die Begründung schlüssig ist und so. Also die hat sogar den Ausübungsbescheid vom LIG geprüft. Wir wollten den dann auch einmal, bevor der verschickt wird, zugesendet haben und die Mitarbeiter beim LIG sind schon wahnsinnig geworden, weil unsere Mitarbeiterin immer noch Ergänzungen hatte. „Nein, das kann so nicht verschickt werden. Da müsste da nochmal geändert werden.“ Dann hat mich eine Mitarbeiterin vom LIG schon völlig verzweifelt angerufen, denn sie würde den Bescheid jetzt rauschicken, weil, sie kann den Ansprüchen unserer Mitarbeiterin aus unserem Rechtsamt nicht genügen. Sie hätten aber auch schon vorher mal Hausübungen Bescheide verschickt, die wären jetzt auch rechtssicher. Aber die ist sehr, sehr gewissenhaft und arbeitet dazu auch noch sehr schnell. Das ist natürlich hervorragend. Es sind einfach auch viele Leute dabei gewesen, die richtig Lust darauf hatten. Die dann richtig mitgearbeitet haben und das hätte ich nicht gedacht, dass die Zusammenarbeit tatsächlich beim Wertermittlungsgutachten, mit den Mitarbeitern auch vom LIG und zwischen denen, auch mit der SAGA. Mittlerweile haben wir auch unsere Ansprechpartner, die zu den Besichtigungsterminen kommen. Das ist alles so eingespielt mittlerweile. Die besorgen sich dann ihre Bausachverständigen und die kommen dann eben auch zu dem Termin. Die wissen mittlerweile auch dass sie nicht zehn Leute mitschleppen dürfen. Also, beim Neuen Kamp standen wir, das war eine der ersten Besichtigungstermine wo es so ein bisschen ausgeartet ist, weil nun alle bei dem Besichtigungstermin dabei sein wollten und wir da dann irgendwie 15 Leute waren. [lacht]

PD: Das habe ich in der Schanzenstraße auch mitbekommen. [lacht]

A1: Also so, dass auch die Mieter schon hellhörig wurden und gefragt haben ob wir das Haus jetzt kaufen wollten. „Nein, wieso?“ Dann haben wir auch gesagt, wir müssen uns ein bisschen verkleinern bei den Besichtigungsterminen.

PD: Könnten sie für mich vielleicht noch einmal kurz sagen, welche vier Fälle jetzt für Sie schon abschließend geklärt sind? Also das wären die Schanzenstraße...

A1: Genau, das zählen wir als jeweils einen Fall Schanzenstraße 25, 27 Schulterblatt 11 und der vierte...

PD: Am Nernstweg?

A1: Genau, Am Nernstweg...19.

PD: Ok, vielen Dank.

A1: Ansonsten weiß ich gar nicht was in den anderen ist. Ich weiß nur die Hein-Hoyer-Straße, aber ich glaube es gibt noch einen. Das weiß ich nicht, ich bin mir nicht sicher, welche da jetzt schon rechtskräftig geworden sind. Die anderen alle leider noch nicht, das ist ein bisschen schade.

PD: Das heißt da sind noch ein paar Bearbeitung?

A1: Ja. Das finde ich auch ein bisschen...das zieht sich leider so ein bisschen dahin.

PD: Aber werden sie dann noch mal offiziell informiert oder müssen sie dann selber den Stand abfragen.

A1: Wir fragen den Stand ab. Also, in der Regel habe ich das in Erfahrung gebracht, denken die da nicht so an uns irgendwie. Man muss einfach mit denen in Kontakt bleiben und immer mal wieder nachfragen. Ist auch in Ordnung. Ich erwarte nicht, dass die dann immer da...Wir sind halt nur die Dienststelle, die das empfiehlt. Wir wollen es natürlich gerne wissen, aber in der Regel passiert das nicht alle halbe Jahr, dass wir so ne Sachstandsmeldung kriegen.

PD: Ich habe mir noch eine Frage aufgeschrieben, die ein bisschen abstrakter ist. Und zwar: Können sie sich Instrumente vorstellen, die so einen umfassenden Bestandsschutz frühzeitig gewährleisten können? Neben dem Vorkaufsrecht oder vielleicht auch als Ergänzung der Sozialen Erhaltungsverordnung?

A1: Ja. Also dieser §172, der ja die Sozialen Erhaltungsverordnungen regelt, der ist einfach noch viel zu lasch, muss man ganz klar so sagen. Und viele bauliche Maßnahmen...die sind zu genehmigen, wenn die zeitgemäß sind. Es ist ganz schwer, manchmal wirklich Sanierungen nicht zu genehmigen, weil die einfach erforderlich sind, wenn zum Beispiel man die Elektrik neu gemacht werden muss. Wenn das ne alte Elektrik ist, die schon 40-50 Jahre alt ist und diverse Sicherheitsmängel aufweist, dann kann ich das gar nicht verhindern. Oder irgendwie das Bad 40 Jahre alt ist, die Fenster 30, die Heizungsanlage. Muss ja auch ausgewechselt werden, da gibt's ja die Energieeinsparverordnung, die das auch vorschreibt. Dass das alles umlagefähig ist, finde ich eigentlich nicht richtig. Also auch, wenn das jetzt schon runtergesetzt wurde auf 8% diese Modernisierungsumlage, ist da immer noch viel drin. Also eigentlich müsste die Umlage dieser Kosten entweder mehr noch dezimiert werden oder ganz aufgehoben werden. Also ganz wird man sie nicht aufhaben können, dann schreien wieder alle, es würde keiner mehr seine Wohnung modernisieren und alles verfällt. Also das halte ich für schwierig. Da muss aber auch was im Bürgerlichen Gesetzbuch getan werden, also mietrechtlich auch. Und die Mietpreisbremse, die müsste so angepasst werden...Die enthält ja noch eine Ausnahme, wenn umfassend modernisiert wird, das müsste auch raus. Das muss dringend raus. Das ist ein Freifahrtsschein die Wohnung einmal komplett durch zu sanieren. Das ist ja so die Akelius-Masche, die immer sagen: „Wir verdrängen hier niemanden. Wir sanieren nur freie Wohnungen.“ Ja, das ist aber egal. Danach kann sich die Wohnung auch kein Mensch mehr leisten und sie dürfen es. Ich kann diese Anträge manchmal nicht ablehnen. Ich kann mir nur so ein paar Sachen rauspicken und sagen, das ist ein erhöhter baulicher Standard, das geht nicht. Aber in der Regel sanieren die auch nur das nötigste. Aber dann gehen die halt an alles ran, was saniert werden muss und dann ist das eine umfassende Modernisierung und dann können die wieder Fantasiepreise aufrufen. Damit kriegt man das auch nicht in den Griff. Und was auch überhaupt nicht in den Griff zu kriegen ist: Die Umwandlung. Weil es da ja immer noch diese sieben Jahre gibt. Das ist auch völliger Quatsch. Das sollte komplett gestrichen werden. Das machen alle Eigentümer mit Kusshand, für die ist sieben Jahre super. Das ist ja sogar noch in der zehnjährigen Finanzierungszeit mit drin. Das kennen die mittlerweile auch alle und das schreckt überhaupt keinen ab, sich sieben Jahre zu verpflichten. Das müsste ganz raus. Und dann müsste eigentlich, das übersteigt aber die Soziale Erhaltungsverordnung, es müsste auch den Schutz für Gewerbe geben.

PD: Ja, das habe ich mir auch aufgeschrieben.

A1: Weil die sind auch von Verdrängung betroffen.

PD: Und ja auch genauso wichtig, für die soziale Zusammensetzung.

A1: Genau. Und was auch noch geregelt werden könnte wäre eigentlich der Neubau. Wir haben ja überhaupt keinen Einfluss auf den Neubau. Jeder kann da teure Eigentumswohnungen bauen. Neubau ist nicht mit drin, weil das als zusätzliche Wohnung betrachtet wird und komischerweise wird der Zuzug von finanzkräftigen Leuten und Bewohnern nicht als schädlich betrachte oder negativ betrachtet. Tut er aber ja, ist ja ganz klar. Das zieht ja auch ganz andere Infrastruktur nach sich und da passt dann die soziale Infrastruktur auch nicht mehr.

PD: Ja. Es gibt ja auch Stimmen, die fordern, dass eigentlich eine Soziale Erhaltungsverordnung für die ganze Stadt geben müsste. Gerade auch vielleicht in Quartieren, die preislich noch nicht so aufgewertet sind, dass sie konkret in Gefahr sind, aber auf dem Weg dahin. Wie sehen sie diesen Vorschlag?

A1: Also ich glaube, das reicht, wenn man das auf die innerstädtischen Gebiete...oder man kann ja auch, man muss ja nicht nur die innerstädtischen Gebiete nehmen. Also überall da, wo ich nachweisen kann, dass es noch bauliches Aufwertungspotenzial und Verdrängungsdruck gibt und eine Verdrängungsgefahr, kann ich dieses Instrument anwenden. Also ich kann es auch auf Gebiete wie Lurup oder so anwenden. In Blankenese macht es wenig Sinn, das werde ich auch nicht nachweisen können. Ne, ich glaube, das wäre nicht das richtige für die gesamte Stadt.

PD: Ok. Vielen Dank, dass Sie sich so viel Zeit genommen haben und für die ganzen Informationen. Haben Sie denn noch Fragen an mich?

A1: Ne, eigentlich nicht. Aber über die Arbeit würde ich mich natürlich auch freuen.

PD: Die schicke ich Ihnen gerne and die Adresse, die ich jetzt bereits habe.

A1: [nickt]

PD: Ok. Ja, vielen Dank.

A1: Ja, dann wünsche ich Ihnen viel Erfolg damit.

-ENDE-

Auszug Codierung

Liste der Codes	Häufigkeit
Codesystem	181
Wohnform	1
Mietdauer	4
Vorbesitzer*in	12
Neuer Kamp 17	5
Schanzenstraße 27	7
Entwicklung Sternschanze	2
Neubau	2
Entwicklung Haus	7
Neuer Kamp 17	2
Leerstand	2
Schanzenstraße 27	2
Leerstand	1
Kenntnisstand Vorkaufsrecht	2
Status des Ankaufs	4
Schanzenstraße 27	1
Neuer Kamp 17	3
Erstinformation Ankauf	7
Neuer Kamp 17	2
Schanzenstraße 27	5
Offizielle Information	36
Schanzenstraße 27	4
Kontakt SAGA	19
Neuer Kamp 17	2
Informationsbedarf	11
Haltung ggü. Stadt	13
Baulicher Zustand	19
Neuer Kamp 17	2
Schanzenstraße 27	17
Mietvertrag,-konditionen	0
Neuer Kamp 17	10
Veränderungen durch Ankauf	5
Nebenkosten	1
Miethöhe	1
Angemessenheit der Miete	1
Service, Erreichbarkeit	2
Schanzenstraße 27	36
Veränderungen durch Ankauf	2
Mietvertrag	4
Nebenkosten	1
Miethöhe	11
Angemessenheit der Miete	3
Service, Erreichbarkeit	15
Vernetzung Hausgemeinschaft	9
Neuer Kamp 17	2
Schanzenstraße 27	7
Externe Beratung	2
Vorschläge für die Zukunft	19
Quartiersebene	3
Hausebene	16
Schanzenstraße 27	9
Neuer Kamp 17	7

		meinten noch, wir sollen uns melden wann immer was ist.
		38 PD: Ok und wurde da zu irgendeinem Zeitpunkt auch etwas über den Fall an sich gesprochen, warum, wie, wo, was?
..Kontakt SAGA		39 S4: Also ne, gar nicht. Als ich dann irgendwie was nachgefragt habe, aber da gings dann auch speziell um Miete , da war ja so: „Ah, da können wir nichts dran ändern.“ Aber ne. Das einzige was sie gesagt haben ist, dass das hier jetzt alles sehr überfallartig ist und spontan, aber ansonsten haben sie da keinen Bezug drauf genommen.
Haltung ggü. Stadt		
		40 PD: Wie würdest du denn allgemein so den Zustand der Wohnung beschreiben, oder des Hauses?
		41 S4: Ja, also nicht gut. Also ich glaube sogar unsere Wohnung ist nochmal die, wenn ich mir die anderen Wohnungen angucke, die am ollsten ist alles so ein bisschen krumm und schief. Wir haben die halt auch unrenoviert übernommen und in den anderen Wohnungen wurde ja teilweise schon ganz schön viel gemacht. Also ich finds manchmal schon krass, in ne andere Wohnung zu kommen und dann ist da so ein gefühlter Dielenboden und Stuck an der Decke, was halt hier ein bisschen anders ist. Ich hab das Gefühl, es wir halt ganz viel so am Äußeren jetzt gemacht. Oder auch als wir dann diese newmatch Immobilien hatten, da wurde nämlich diese Fassade und so gemacht, wo ich dann ganz stark das Gefühl hatte, es geht so um ein äußeres Erscheinungsbild. Und irgendwie da vielleicht was am Preis zu drücken, aber an der Qualität des Wohnens haben die nie irgendwas gemacht. Nachdem unten das abgerissen wurde, gabs halt so verschiedene Risse in den Wänden. Da mussten wir auch sehr lange hinterherrennen, dass da überhaupt was gemacht wurde, aber die wurden dann irgendwann zumindestens übergestrichen.
..Schanzenstraße 27		42 PD: Auf der vorderen Seite war das dann wahrscheinlich, oder?
		43 S4: Im Wohnzimmer und so, ja.
		44 PD: Ok, aber gibt es jetzt gerade akute Sachen, die dann eventuell auch jetzt gemacht werden sollen? Also, S2 hatte mir erzählt, dass ihr ein Mäuseproblem habt und so weiter und dass sie da gerade versuchen Leute zu erreichen.
..Schanzenstraße		45 S4: Also das ist glaube ich generell so das Ding. Es ist glaube die Frage, was wir wollen und was gemacht werden soll. Wir haben bis letzte Woche überhaupt nichts von denen gehört. Es hatte sich ja überhaupt nichts getan, auch wenn man da angerufen hat. Wir hatten ja diese verschiedenen Nummern. Wir haben ja diese Spüllüftung, die immer wieder anging und so Sachen, die Klingel ging nicht, die Tür ging nicht. Also ganz viele Sachen, die nicht gingen und dann war man aber immer in irgendeiner Warteschlange und „man wird zurückgerufen“, was nie passiert ist. Also wir haben unterschiedliche Sachen angerufen und es wurde nicht zurückgerufen. Auch das Treppenhau wurde seitdem nicht geputzt und jetzt wurde es
..Service, Erreicht		
..Kontakt SAGA		