

Ein Sprecher der SAGA behauptete im März 2010, dass 98% der MieterInnen zufrieden seien. Hier melden sich die...

# 2 PROZENT

Zeitung von und für Mieterinnen und Mieter

#03 | September 2010



## „Die SAGA zerstört preiswerten Wohnraum!“

**Mitten in Altona, am Elbufer, befindet sich ein Ensemble historischer alter Häuser im Besitz der SAGA: die Elbtreppe-Häuser. Die 2Prozent sprach mit Karsten von der Mieterinitiative Elbtreppe über die Planungen der SAGA, die Häuser abzureißen, und den Widerstand der Mieterinnen und Mieter.**

*Wer ist die Mieterinitiative Elbtreppe und worum geht es Euch? Stellt Euch doch einfach mal vor!*

Die Mieterinitiative Elbtreppe wurde 2001 gegründet, als die ersten Abrisspläne der SAGA durchsickerten. Die Mieterschaft der Elbtreppehäuser besteht aus den unterschiedlichsten Menschen – Schauspieler, Musiker, Handwerker, Rentner etc. Insgesamt leben noch 26 Leute in den Wohnungen, die meisten von uns schon seit über 20 Jahren. Uns als Initiative geht es vorrangig um den Erhalt dieses stadthistorisch wichtigen Ensembles, aber natürlich auch um den

Erhalt von preiswertem Wohnraum.

*Wie hat sich die SAGA in Bezug auf eure Häuser verhalten?*

Seit Anfang der 90er Jahre versuchen wir eine Sanierung der Gebäude zu erreichen, wurden aber von der SAGA immer auf eine baldige Sanierung verwiesen. 1997 wurde die erste Wohnung frei, die nicht wieder vermietet wurde. Mittlerweile stehen 7 Wohnungen und ein Gewerberaum leer. Alle Räume wurden von der SAGA zerstört, alle Heizungen wurden entfernt, alle Installationen und Dielenböden. 2005 teilte die SAGA uns mit, dass ein Großteil der Gebäude abgerissen werden soll und wir andere Wohnungen bekommen sollen. Die Mieten in den Neubauten wurden mit 15 Euro netto/kalt veranschlagt. Keiner von uns hätte diese Mieten bezahlen können. In der Folgezeit versuchte die SAGA mit Druck auf die Mieter und einer

angeblichen akuten Einsturzgefahr der Häuser die Gebäude zu entmieten. Ein statisches Gutachten, von uns in Auftrag gegeben, widerlegte die Einsturzgefahr.

Die Vorgehensweise der SAGA ist die eines typischen spekulativen Investors. Spätestens Mitte der 90er Jahre war klar, dass die sogenannte Perlenkette am Elbufer gebaut werden und dieser Bereich eine enorme Aufwertung erfahren würde.

*Was sind die Pläne der SAGA mit dem Grundstück? Was soll dort gebaut werden?*

Die SAGA will 4 von 6 Gebäuden abreißen und zwei massive Gebäude errichten. Die Gebäude sollen frei finanziert werden, d.h. keine Sozialwohnungen. Die SAGA zerstört auf die Art preiswerten Wohnraum, insbesondere auf dem Wohnungsmarkt dringend benötigte kleine bis mittelgroße Wohnungen.

*Wie sehen eure Alternativen zu den Plänen der SAGA aus?*

Wir kündigten Widerstand gegen die Abrisspläne an und entwickelten mit der Lawaetz-Stiftung ein Genossenschaftsmodell. Die Sanierung der Gebäude soll modernem Standard entsprechen, aber den Bedürfnissen der einzelnen Mieter angepasst sein, d.h. Basissanierung und ein individueller Eigenanteil, je nach Geldbeutel und Ansprüchen.

*Wie kann mensch euch unterstützen?*

Helfen könnt ihr uns z.B., indem ihr Unterschriften sammelt – allerdings nur von Leuten, die im Bezirk Altona wohnen. Die Listen könnt ihr auf unserer Homepage [www.elbtreppe.com](http://www.elbtreppe.com) herunterladen.

# Jenseits der Beschönigung

## Eine Kritik an der Socialwashing-Kampagne der SAGA/GWG

Die AG Mieten und Wohnen im Netzwerk Recht auf Stadt kritisiert die SAGA/GWG seit Monaten wiederholt dafür, dass ihre Mieten zwischen 1997 und 2008 um 32,8 % angestiegen sind – und damit fast doppelt so stark wie die Mieten im gesamten Hamburger Wohnungsmarkt, die im genannten Zeitraum um 17,16 % stiegen. Von offizieller Seite wird immer wieder damit argumentiert,

1. dass die Ausgangsmieten bei der SAGA ja auch niedriger seien und dass die Mieten der SAGA unter den Durchschnittspreisen des gesamten Hamburger Mietenspiegels lägen,
2. dass die SAGA-Mieten im Durchschnitt niedriger seien als die Eingangsmieten im sozialen Wohnungsbau,
3. dass die starken prozentualen Anstiege der SAGA-Mieten auf eine starke Modernisierungstätigkeit
4. und ein Herausfallen vieler Wohnungen aus der Sozialbindung zurückzuführen seien.

### Äpfel mit Birnen verglichen

Die Ausgangsmieten bei SAGA/GWG sind tatsächlich niedriger als die Mieten im Durchschnitt des Hamburger Mietenspiegels. Wenn wir jedoch genauer hinschauen, bleibt dabei unberücksichtigt, dass eine durchschnittliche SAGA-Wohnung im Vergleich mit einer durchschnittlichen Wohnung am Hamburger Wohnungsmarkt schlechter abschneidet. Zu diesen gehören auch Wohnungen in Vierteln mit teuren Mieten, wie der Hafencity, Winterhude, Blankenese usw. In diesen Vierteln besitzt die SAGA aber nur wenige Wohnungen. Der Hauptanteil der SAGA-Wohnungen liegt in Stadtteilen mit durchschnittlich viel geringeren Mieten, z.B. in Billstedt, Jenfeld und Horn. Häufig handelt es sich um Siedlungswohnungsbau, mit vielen Hochhäusern. Darüber hinaus besitzt die SAGA vor allem Wohnungen der Baualtersklasse von 1950 bis 1970. Die Mieten für diese Wohnungen sind selbstverständlich niedriger als solche für Wohnungen, die später errichtet wurden, wie sich anhand des Mietenspiegels leicht nachprüfen lässt.

### 2Prozent?

Die 2Prozent wird von Aktiven aus der AG Mieten und Wohnen im Netzwerk *Recht auf Stadt* produziert. Wir sind darauf angewiesen, dass viele Leute beim Verteilen der Zeitung in ihren Wohngebieten helfen. Auch über eigene Artikel und Texte freuen wir uns! Meldet euch einfach: [2prozent@gmx.net](mailto:2prozent@gmx.net) oder per Post: AG Mieten c/o Centro Sociale, Sternstraße 2, 20357 Hamburg.  
Nähre Infos: [www.rechtaufstadt.net](http://www.rechtaufstadt.net)

Gerade in den „preiswerteren“ Stadtteilen wohnen besonders viele Menschen mit geringen und mittleren Einkommen. Davon wohnen besonders viele bei der SAGA, so dass man sagen darf, dass die MieterInnenstruktur der SAGA nicht dem Hamburger Durchschnitt entspricht. Da es sich vorwiegend um Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen handelt, sind gerade diese besonders stark von dem Anstieg der Mieten um 32,8 % in 11 Jahren betroffen, denn ihre Einkommen sind in dieser Zeit um 2,27 % geschrumpft (untere Einkommen) bzw. lediglich um 0,72 % gestiegen (mittlere Einkommen). Allein die hohen Einkommen konnten einen Zuwachs um 5,18 % verzeichnen.

Die Eingangsmieten im sozialen Wohnungsbau orientieren sich an neu errichteten Sozialwohnungen, mit einem entsprechend modernen Standard. Die Mehrzahl der SAGA-Wohnungen, mit und ohne Sozialbindung, stammt jedoch aus der Zeit zwischen 1961 und 1980 und ist damit nicht vergleichbar.

Das dritte Argument, dass die Erhöhungen der SAGA auf die Modernisierungsrate zurückzuführen seien, kann deswegen nicht gelten, weil ja auch die anderen Hamburger VermieterInnen ihren Bestand modernisieren. Ebenso ist das vierte Argument, dass viele SAGA-Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen seien, nicht haltbar. Denn es sind schon immer Wohnungen der SAGA aus der Bindung gefallen, ohne dass dies zu solch eklatanten Mietsteigerungen geführt hätte. Außerdem fallen auch aus dem Bestand anderer VermieterInnen in Hamburg Wohnungen aus der Bindung, ohne dass es dort zu einem solchen Mietpreisanstieg kommt.

Beim Betrachten der Zahlen wird deutlich, dass gerade in den Zeiten der stärksten Mietzuwächse die wenigsten Wohnungen pro Jahr aus der Sozialbindung gefallen sind. Die SAGA wird durch ihr eigenes Argument Lügen gestraft.

### Die soziale Frage

Wenn wir die Zahlen richtig lesen, wird deutlich, dass besonders Menschen mit geringen und mittleren Einkommen von den extremen Mieterhöhungen der SAGA betroffen sind. Ein Ausweichen in noch billigeren Wohnraum ist innerhalb der Stadt Hamburg immer weniger möglich. Das bedeutet, dass Menschen mit niedrigen Einkommen erst an den Rand gedrängt und langfristig ganz aus der Stadt verschwinden werden.

Dies entspricht offenbar dem politischen Leitbild „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“, das die CDU/Schill/FDP-Regierung 2002 aufstellte. Eine umfassende Durchökonomisierung Hamburgs erfordert selbstverständlich, die kaufkraftschwächeren Bevölkerungsteile gegen kaufkraftstärkere auszutauschen, natürlich alles mit dem Argument, dass der Markt es eben so will. Damit haben sich alle Beteiligten von dem „Prinzip Verantwortung“ verabschiedet.

Gerade die SAGA spielt eine wichtige Rolle in diesem Prozess. Wie uns die Zahlen zeigen, ist es die SAGA gewesen, die den Mieterhöhungsreigen Mitte 1998 eröffnet hat. Die GWG folgte etwa im Jahr 2000 und der gesamte Hamburger Mietenmarkt erst Mitte 2001. Damit ist die Behauptung, „die SAGA dämpft die Preise“, wie wir sie von der SAGA selbst, vom Hamburger Wohnungsbaukoordinator Michael Sachs (der davor auch SAGA-Vorstand war) und von der grünen Senatorin Anja Hajduk des Öfteren hören konnten, hinfällig. Das Gegenteil ist der Fall.

### **Drohungen aus der Politik**

Die SAGA beschert dem Hamburger Haushalt jährlich über 100 Millionen Euro, die zum größten Teil in das Sonderinvestitionsprogramm fließen, aus dem u.a. umstrittene Prestigeobjekte wie die Elbphilharmonie und die U4 in die Hafencity bezahlt werden. Dazu kam es vor allem, weil von politischer Seite immer wieder gedroht

## **Initiative Esso-Häuser**

**Nicht nur SAGA-MieterInnen haben Probleme mit ihren Vermietern. Auf St. Pauli droht den BewohnerInnen von rund 100 Wohnungen in den Häusern an der Esso-Tankstelle Abriss und Kündigung.**

Auf Grund der Entwicklungen im Stadtteil St. Pauli in den letzten Jahren hat bereits an einigen Orten ein reger Widerstand gegen die Umstrukturierung des Viertels begonnen. Die Planungsprozesse zur Stadtentwicklung finden meistens nur unter Ausschluss der Öffentlichkeit statt, dies ist auch hier der Fall. Nun will die *Initiative Esso Häuser* versuchen, dem Abriss des Ensembles am Spielbudenplatz rechtzeitig entgegenzuwirken. Denn für viele ist St. Pauli nicht nur ein Event- oder Vergnügungsviertel, sondern auch ein Ort zum Wohnen und Leben. Nachdem bereits der Vorbesitzer des Grundstücks die Sanierungsarbeiten an den Häusern vernachlässigt und am Ende auf Grund seiner Verkaufsabsichten nur noch befristete Mietverträge vergeben hatte, wurde nun bekannt, dass ein „Big Player“ aus München (Bayrische Bau und Immobilien GmbH & Co. KG, Schörghuber Gruppe) das Grundstück übernommen hat. Über seine Pläne lässt der Investor die BewohnerInnen im Dunklen. Es ist aber davon auszugehen, dass der neue Besitzer eine Umstrukturierung des Grundstücks anstrebt und dabei natürlich einen saftigen Profit erwartet – obwohl das Grundstück in seiner derzeitigen Nutzung wirtschaftlich ist.

Die Vorkommnisse um die Esso-Häuser sind Ausdruck der investorenfreundlichen und neoliberalen Praxis in Hamburg. Im Ergebnis können sich nur die wenigsten die teuren Eigentumswohnungen und hochpreisigen

wurde, die SAGA zu privatisieren, wenn sie kein Geld verdient. Diese Drohung steht immer noch im Raum und die SAGA hat diesen Druck mittlerweile verinnerlicht. Selbst Herr Sachs beruft sich immer wieder darauf.

Damit die ehemals gemeinnützige SAGA ihre formulierte Aufgabe des sozialen Ausgleichs wirklich wahrnehmen kann, wäre also eine grundsätzlich andere politische Weichenstellung erforderlich.

An die Adresse der SAGA können wir nur richten, dass man Zahlen und Statistiken nicht nur deuten darf, um die eigene Selbstdarstellung zu verbessern, sondern dass man sie auch lesen und auf die Wirklichkeit beziehen muss, um daraus konkrete Antworten zu gewinnen. Diese ermöglichen es erst, Missstände zu erkennen, anzuerkennen und zu beheben. Dazu muss man aber natürlich auch bereit sein.

*Dirk*



Mietwohnungen leisten. Diese Entwicklung geht vielen zu weit und sorgt für einen regen Protest. Die *Initiative Esso Häuser* will dieser Entwicklung etwas entgegen setzen und tritt für den Erhalt der „Esso-Häuser“ ein. Eine Umgestaltung oder Veränderung dieses Quartiers darf nur unter Beteiligung der BewohnerInnen stattfinden!

Parallel zu den Bemühungen, mit Investor und Bezirk in einen Dialog zu treten, haben die BewohnerInnen im Juli ein Hoffest veranstaltet. Obwohl zuerst als einfaches Grillfest geplant, wurde es zu einem ersten sichtbaren Ausdruck des Widerstandes, denn der Investor hatte für dieses kleine nachbarschaftliche Beisammensein sogleich ein Verbot ausgesprochen. Bedroht durch die Pläne des Investors sind übrigens nicht nur die BewohnerInnen, sondern auch Läden und Clubbesitzer am Spielbudenplatz.

Wenn ihr uns unterstützen oder euch informieren möchtet, schreibt uns einfach an [info@initiative-esso-haeuser.de](mailto:info@initiative-esso-haeuser.de).

*Initiative Esso-Häuser*

# Mit Sekt und Konfetti gegen hohe Mieten

**In den letzten Monaten häufen sich die Störungen von Wohnungsbesichtigungen in Hamburg, mit Sekt und Konfetti werden „Fette Mieten“-Partys gefeiert. Was steckt dahinter?**

Der Mangel an Wohnraum, v.a. in den innerstädtischen Vierteln Hamburgs, hat dazu geführt, dass die Mietpreise explodieren. Immer weniger Menschen können sich die absurden Preise leisten. Wer eine Wohnung finden will, muss oftmals monatelanges Suchen in Kauf nehmen.

Mit der Störung von Wohnungsbesichtigungen wollen wir, eine kleine Initiative von Wohnungssuchenden und Aktivis-

Innen aus der „Recht auf Stadt“-Bewegung auf diese beschissene Situation hinweisen. Schick angezogen, mit Sekt, Luftschlangen und einer mobilen Musikanlage ausgerüstet, tauchen wir bei öffentlichen Wohnungsbesichtigungen auf. Die Makler oder VermieterInnen sind meist wenig begeistert von unseren Aktionen, aber die Anfragen von Zeitungen und Fernsehsendungen, über uns zu berichten, häufen sich. Hoffen wir, dass noch mehr Menschen aktiv werden und sich für ihr Recht auf Wohnraum und ge-



## Studenten schocken Makler

Konfetti-Demo bei Wohnungsbesichtigung in Altona-Nord / Kritik an steigenden Mietpreisen

gen hohe Mieten einsetzen. Und die nächste Fette-Mieten-Party kommt bestimmt...

*Initiative Recht auf Wohnraum*

## Leerstand zu Wohnraum!

**Während die Mieten in Hamburg kontinuierlich steigen (in den vergangenen Jahren im Durchschnitt von 8 auf 10 Euro/qm), stehen gleichzeitig zahlreiche Gebäude leer.**

Alleine der Leerstand an Büroflächen beträgt momentan 1,17 Mio. Quadratmeter und trotzdem wird weiter Büroraum gebaut. Der Hintergrund dieser absurden Vorgänge ist, dass Leerstand für viele Firmen ein gesetzlich verankertes lohnendes Geschäftsmodell ist. Leerstehende Gewerbeflächen können nämlich als Verluste von der Steuer abgeschrieben werden.

Anders als bei Wohnraum besteht keine Verpflichtung, den Raum zu vermieten. Mit dem Bau von immer neuen Gewerbeflächen wird gleichzeitig verhindert, dass Wohnraum entstehen kann. Die Knappheit an Wohnraum treibt wiederum die Mie-



ten in die Höhe.

Aber wie wäre es denn, wenn dieser Raum einfach genutzt wird? Wenn leere Büros für Wohnungslose offen stehen. Wenn Menschen, die seit Monaten auf Wohnungssuche sind, einfach in eine der zahlreichen ungenutzten Büroetagen ziehen. Wenn...

Gegen den Irrsinn aus massiver Wohnungsnot und steigenden Mieten bei gleichzeitigem Leerstand setzen wir ein Recht auf Wohnraum. Der vorhandene Leerstand an Büroraum würde Platz für rund 40.000 Wohnungen bieten. Am 23. Oktober wird es deshalb eine

von vielen Initiativen organisierte große und bunte Demonstration zum Astraturm geben – einem 2007 fertiggestellten Büroturm, der zu mehr als zwei Dritteln leersteht –, um unserer Kritik an der Hamburger Wohnungspolitik Ausdruck zu verleihen.

## Termine

**Sa, 4.9., ganztägig,  
Schanzenviertel  
Schanzenviertelfest**

**So, 5.9., 12 Uhr,  
Methesselfest (Eimsbüttel)  
Podiumsdiskussion „Bezahlbarer Wohnraum für alle“**

**Di, 21.9., 16.30 Uhr,  
Centro Sociale (Sternstr. 2)  
Veranstaltung „Hamburg wächst – Alle dabei? Wohnen – zu teuer für zu viele.“**

**Do, 23.9., ab 20 Uhr,  
Platz vor dem Michel  
Nacht der Wohnungsnot**

**Sa, 23.10., 13 Uhr,  
Campus der Universität  
Demonstration „Leerstand zu Wohnraum“ zum Astraturm**