

# Immer Ärger mit der GAGFAH



Eine Dokumentation über die Zustände im  
Bahnhofs- und Korallusviertel in Wilhelmsburg

## Inhalt

Vorwort.....	3
Korallus- und Bahnhofsviertel: Häuser und Wohnungen – eine Zustandsbeschreibung.....	4
Das System GAGFAH.....	10
Widerstände, Gegenwehr und Aktivitäten.....	13
Verantwortung zeigen.....	17

## Anhang

Flyer: Fahrt zur Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt im Juni 2012....	18
Flyer: Wilhelmsburger Appell.....	19

Impressum:

AG Wohnen Wilhelmsburg  
c/o verikom  
Thielenstraße 3a  
21109 Hamburg

Mai 2012

verikom: [www.verikom.de](http://www.verikom.de)

Mieter helfen Mietern: [www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de)

Arbeitskreis Umstrukturierung Wilhelmsburg: [www.aku-wilhelmsburg.blog.de](http://www.aku-wilhelmsburg.blog.de)

## Vorwort:

# „Schimmel, Gammel, hohe Mieten lassen wir uns nicht mehr bieten!“

Das war einer der Slogans, unter denen im Frühjahr 2011 Hamburger GAGFAH – Mieter\_innen, vornehmlich aus dem Wilhelmsburger Korallus- und Bahnhofsviertel, vor der GAGFAH-Zentrale in Hamburg-Wandsbek demonstrierten, um ihrem Ärger und ihrer Enttäuschung öffentlich sichtbaren Ausdruck zu verleihen. Sie forderten von der GAGFAH umgehende und schnelle Mängelbeseitigung. Denn ihre Wohnungen und die Häuser waren und sind in einem teilweise erbärmlichen Zustand. Es gibt Baumängel, feuchte Wände und viel Schimmel.

Die Demo hatte ein gewaltiges Medienecho. Die Mieter\_innen waren zuversichtlich, dass nun endlich eine Wende im Verhalten der GAGFAH eintreten würde. Die AG Wohnen Wilhelmsburg, Initiatorin der Demo, wollte es ein Jahr später wissen: Was hat der Protest bewirkt? Sind die Häuser instandgesetzt und schimmelfrei? Wir befragten Mieter\_innen der beiden Wilhelmsburger Viertel. Das Ergebnis unserer Recherche legen wir mit dieser Dokumentation vor.

Um es vorwegzuschicken – das Ergebnis ist ernüchternd. Die GAGFAH, ein börsennotiertes Unternehmen, handelt weiterhin als renditeorientiertes, nur den Anleger\_innen verpflichtetes Unternehmen, für das ihre Mieter\_innen und die Wohnungen nur Mittel zum Zweck sind. Die Mieter\_innen müssen weiterhin mühselig um jede Instandsetzung und Reparatur kämpfen. Dabei sind sie teilweise im Kleinen erfolgreich. Doch eine grundlegende (Bau-)mängel- und Schimmelbeseitigung findet nach wie vor nicht statt. Auch technische Anlagen werden nicht ausreichend gewartet und setzen Mieter\_innen lebensbedrohlichen Situationen aus. So sauste ein Mieter angesichts einer äußerst mangelhaften Wartung der Fahrstühle unlängst ungebremst fünf Stockwerke tief. Er überlebte verletzt. Jetzt befindet er sich im Rechtsstreit mit der GAGFAH, die es nicht einmal für nötig befand, sich zu entschuldigen. Von Seiten der Stadt erfuhr die Mieter\_innen so gut wie keine Unterstützung.

Dem Bezirk konnte eine kurzfristig angesetzte und halbherzige Sprechstunde der Abteilung für Wohnraumschutz am Rande des Viertels, im nahe gelegenen Einkaufszentrum, abgerungen werden. Die Sprechstunde wurde kaum wahrgenommen, weil sie nicht ausreichend bekannt gemacht wurde und weil sie außerdem schwer auffindbar war. Das bezirkliche Gesundheitsamt war ebenfalls wenig hilfreich und verwies die Mieter\_innen auch bei Schimmelbefall häufig

nur auf mehr Heizen und mehr Lüften.

Im Rahmen der Proteste und in Folge der daraufhin gestiegenen Aufmerksamkeit kam es zu einem Rundgang im Bahnhofsviertel, an dem neben Anwohner\_innen und Vertreter\_innen der AG Wohnen auch die Senatorin für Stadtentwicklung Jutta Blankau teilnahm. Trotz aller Schilderungen der Mieter\_innen konnte sie kein politisches Problem erkennen. Die Stadt könne nichts tun, die Mieter\_innen sollten sich selbst wehren. Das jedoch taten die Mieter\_innen schon längst. Aber es reicht bis heute nicht, um grundlegende Verbesserungen für alle Bewohner\_innen zu erreichen.

Während das übrige Wilhelmsburg durch IBA (Internationale Bauausstellung) und igs (Internationale Gartenschau) schick gemacht wird, werden die Mieter\_innen der GAGFAH im Regen stehen gelassen. Das ist ein Beispiel für misslungene Stadtteil- und Wohnungspolitik. Denn nicht wenige der hier lebenden Bewohner\_innen sagen: „Ich lebe eigentlich gerne hier im Viertel und will nicht weg“.

#### **AG Wohnen Wilhelmsburg**

Die AG Wohnen Wilhelmsburg unterstützt GAGFAH-Mieter\_innen bei ihren Bemühungen um eine mängelfreie Wohnung, ein ansprechendes Wohnumfeld und in ihrem Anspruch auf einen diskriminierungsfreien Umgang. Die AG setzt sich zusammen aus der Sozialberatungsstelle verikom Wilhelmsburg, Mieter helfen Mietern (MhM), dem Arbeitskreis Umstrukturierung Wilhelmsburg (AKU) und der Pastorin für Verständigungsarbeit der lokalen evangelischen Kirchengemeinde. Die AG ist über den AKU und MhM auch im Hamburger Recht auf Stadt-Netzwerk vertreten.

## **Korallus- und Bahnhofsviertel: Häuser und Wohnungen - eine Zustandsbeschreibung**

Die GAGFAH hat in Wilhelmsburg 2005 einen Bestand von etwa 1.200 Wohnungen von der genossenschaftlichen WG Norden erworben. Im zwischen 1962 und 1978 erbauten Korallusviertel besitzt die GAGFAH seitdem den Großteil der etwa 765 Wohneinheiten, im gründerzeitlich geprägten Bahnhofsviertel etwa die Hälfte der 800 Wohnungen. In unserer Befragung haben wir mit Mieter\_innen aus 144 Wohnungen gesprochen. Es konnten damit Informationen von über zehn Prozent der Wohnungen ausgewertet werden.

Die Situation der Mieter\_innen in den nicht sanierten Neubauten im Korallusviertel, aber auch bspw. in der Jungnickelstraße im Bahnhofsviertel, unterscheidet sich kaum von jener der Bewohner\_innen der Altbauten: Alle berichten über Probleme mit der GAGFAH und Mängel in den Wohnungen und Häusern – nur die Art der Mängel unterscheidet sich je nach Bautyp bzw. Baualtersklasse.

## Schimmel – eine alltägliche Erfahrung

Alle Bewohner\_Innen haben Erfahrung mit verschimmelten Wohnungen – und auch damit, dass eine notwendige Sanierung und Instandhaltung, die die Ursachen des Schimmelbefalls beseitigen würde, nicht durchgeführt wird. In gut 62 Prozent der Wohnungen besteht akuter Schimmelbefall, in einigen Dutzend Wohnungen sind mehrere Zimmern stark befallen. Damit besteht eine immense gesundheitliche Belastung für die Bewohner\_innen, die nicht nur durch hochgiftigen Schimmel ausgelöst wird, sondern auch durch eine dauerhafte Stresssituation, die aus dem respektlosen Umgang der GAGFAH mit diesem Problem herrührt.

Teils seit Jahrzehnten immer wiederkehrend, nie in seinen Ursachen bekämpft, gehört Schimmel in der Wohnung zu den Erfahrungen, über die nahezu alle Mieter\_innen berichten können: auch Wohnungen, die aktuell nicht befallen sind, waren es in den allermeisten Fällen in der Vergangenheit – und könnten es auch zukünftig wieder werden. Dass Wohnungen schimmelig sind, ist eine alltägliche, quasi „normale“ Erfahrung im Bahnhofs- und Korallusviertel.

## Feuchtigkeit, schlechte Isolation, undichte Fenster

Eng mit dem Schimmelproblem hängt die Feuchtigkeit in Wänden und Decken zusammen. Über undichte Fenster, Dächer

### „Da kann doch keiner drin wohnen“

„Was soll das sein, da kann doch keiner drin wohnen?“ sagte Frau L., als sie vor vier Jahren vom Hausmeister die Wohnung gezeigt bekam. Alles war schwarz vor Schimmel. Da sie, selbst hochschwanger, mit ihren drei Töchtern und ihrem Mann aus dem Heim, in dem sie wohnten, dringend ausziehen musste, drängte die Zeit. „Der Hausmeister sagte: nehmen Sie das oder gar nichts. Sollten wir denn auf der Straße wohnen?“. Die GAGFAH verlangte dennoch den vollen Mietpreis. Frau L. und der Hausmeister einigten sich darauf, dass die Familie einziehen würde – und „in ein paar Wochen“, so sagte der Hausmeister, bekämen sie die erste andere freie Wohnung. Das ist vier Jahre her. Seither streicht die Familie die Wohnung jährlich, damit der Schimmel zumindest nicht sichtbar ist. Der Weg zur Wohnung ist erschwert, der Fahrstuhl hört zwei Stockwerke unter ihr auf – seit anderthalb Jahren. Der Weg über das Treppenhaus führt durch Berge von Taubenkot. Vor ein paar Wochen hat die Familie mal wieder eine Mieterhöhung und Nebenkostennachzahlungsaufforderung bekommen: „Wieso sollen wir immer mehr zahlen, während wir hier alles selbst machen?“ Auch, dass es seit vier Jahren keine andere freie Wohnung gibt, glaubt Frau L. nicht.

oder Fassaden dringt besonders bei Regenwetter Nässe in die Wohnung, worüber uns 38 Prozent der befragten Mieter\_innen berichteten. Teilweise sind ganze Außenfassaden undicht, so dass alle Mietparteien durchgängig nasse Wände haben – seit Jahren.

Viele Wohnungen werden wegen dieser Nässe sowie wegen undichter, alter Fenster (was ca. 1/4 aller Mieter\_innen angeben) und fehlender Isolierung als kalt beschrieben. Das so notwendige Heizen lässt die ohnehin schon als hoch empfundenen Nebenkosten weiter steigen. Hinzu kommen unzuverlässige Heizungsanlagen, vor allem in den Neubauten, und alte, teilweise defekte Heizkörper und -anlagen in den Altbauten. Hier finden sich auch steinalte Nachtspeicheröfen, die nicht mehr regulierbar sind so alt, sagt ein Mieter, wie „Schrott von Hitler“. Einige Mieter\_innen haben deshalb im Sommer wie Winter nahezu dieselben Heizkosten.

#### **Einige Ergebnisse der Bewohner\_innen-Befragung im Korallus- und Bahnhofsviertel im März 2012**

In Gesprächen in 144 Wohnungen im Wilhelmsburger Bahnhofsviertel wurden folgende Mängel besonders häufig benannt:

- Probleme mit Schimmel: 61 Prozent
- Feuchtigkeit in der Wohnung: 37,5 Prozent
- Nicht oder schlecht funktionierende Heizungen: 16,7 Prozent

In mehr als der Hälfte der Häuser wird über regelmäßig ausfallende Fahrstühle berichtet.

### **Marode Fahrstühle, schlechter Zustand der Treppenhäuser und Eingangsbereiche**

Die in den 1970er Jahren errichteten Häuser verfügen über Fahrstühle – die in den Aufgängen der Blöcke Korallusstraße 6-18 und Korallusring 9-11 regelmäßig ausfallen und als unsicher beschrieben werden. Ihr Zustand ist teilweise so marode, dass regelmäßig Mieter\_innen im Fahrstuhl eingeschlossen werden und es sogar zu lebensgefährlichen Unfällen kam. Ein Mieter stürzte Anfang des Jahres 2012 mitsamt dem Aufzug fünf Stockwerke tief ab – wie durch ein Wunder brach er sich nur einen Arm. Laut Auskunft der Ärzte habe er schier unwahrscheinliches Glück gehabt, normalerweise hätten sie bei einem solchen Unfall „nur noch die Einzelteile zusammensuchen können“. Die häufigen Ausfälle der Fahrstühle stellen zudem eine immense Belastung für Mieter\_innen, aber auch Besucher\_innen dar, besonders für jene, die keine Treppen steigen können – zum Teil sind zudem auch die Treppenhäuser von innen nicht begehbar, weil Türklinken fehlen. In Kombination mit den häufig ausfallenden Klingelanlagen kann das bedeuten, dass es für Besucher\_innen wie Mieter\_innen unmöglich wird, in die Wohnungen zu gelangen.

Viele Mieter\_innen berichten auch, dass es ihnen aufgrund des schlechten Zustands der Treppenhäuser und der häufig verschmutzten Eingangsbereiche und Außenanlagen unangenehm ist, Besucher\_innen zu empfangen. Diese Zustände werden als beschämend beschrieben. Die Treppenhausreinigung, die in zahlreichen Häusern seit einigen Monaten durch eine Reinigungsfirma ausgeführt wird, erfolgt nicht gründlich – die Treppenhäuser bleiben häufig dreckig, gerade die Außengänge werden nahezu gar nicht gereinigt und das, obwohl die Mieter\_innen dafür zahlen. Zudem blättern vielfach Putz und Farbe ab, es sind Wassereinbrüche sichtbar. Kellerräume sind schlecht gesichert, nass und gammelig und werden deshalb von vielen Mieter\_innen nicht genutzt.

### **Fehlende Spielplätze, fehlende Infrastruktur**

In fast einem Drittel unserer Gespräche wiesen die Mieter\_innen darauf hin, dass im Viertel in letzter Zeit zahlreiche Spielplätze und -geräte verschwunden seien. Die Kinder müssten deshalb in den Treppenhäusern, Eingangsbereichen, und häufig einfach „im Dreck“ spielen: Ein Zustand, der für die Kinder unhaltbar ist und vielen Familien das Leben nicht leichter macht.

Viele Mieter\_innen klagen außerdem über Parkplatzmangel, weil im Zuge von Grundstücksverkäufen der GAGFAH die neuen Eigentümer\_innen bislang bestehende Parkplätze beseitigt haben. So kommt es, dass viele über eine Häufung von Strafzetteln und steigende Aktivitäten eines Abschleppunternehmens berichten, das mit dem „Für-Ordnung-Sorgen“ gutes Geld verdient.

In den letzten Jahren ist die Pflege der Außenanlagen und die Infrastruktur im Viertel insgesamt von der GAGFAH stark vernachlässigt worden. Viele Bewohner\_innen weisen darauf hin, dass in den angrenzenden Wohngebieten Häuser saniert würden und überall sonst in Wilhelmsburg Neubauten, wie der im Rahmen der IBA für die Behörde für Stadtentwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft hochgezogene gigantische Bürokomplex, errichtet würden – nur in ihrem Viertel werde nichts erneuert. Eine Erklärung dafür haben nicht wenige: Die GAGFAH will möglichst viel Gewinn machen und lässt die Wohnungen deshalb systematisch verkommen. Dabei nutzt der Wohnungskonzern die Tatsache aus, dass es für viele Menschen im Viertel am Wohnungsmarkt keine mögliche Alternative zum Wohnen in einer GAGFAH-Wohnung gibt – erst recht nicht im Bahnhofs- und Korallusviertel, wo die GAGFAH quasi Monopolistin ist. Das Gefühl, von der GAGFAH, aber auch von der Stadt als „Menschen zweiter Klasse“ behandelt zu werden, ist weit verbreitet.

## Eine Geschichte aus der Buddestraße: Wasser fließt durch die Decke

Ende 2010, sagt die Mieterin im Erdgeschoss eines Altbaus in der Buddestraße, kam das erste Mal Nässe durch die Decke im Badezimmer. Es tropfte die Wand herunter, wenn ein Stockwerk höher jemand duschte. Die GAGFAH wurde verständigt, der Maler kam, die Decke wurde jedoch nur übergestrichen. Als die Mieterin im Juli 2011 aus dem Urlaub kam, war im Badezimmer alles voller Schimmel. Der Hausmeister kam, irgendwann kam wieder der Maler und strich wieder nur über. Anfang 2012 kam dann das Wasser „in Bächen durch die Decke“ des Badezimmers, lief an der Wand runter und überschwemmte die ganze Wohnung. Es roch nach Fäkalien. Der Hausmeister kam, einen Monat lang tat sich gar nichts. Oben durfte nicht mehr geduscht werden, aber das ließ sich nicht die ganze Zeit vermeiden, denn: „Was sollten die Leute machen?“

An einem Abend, Anfang März 2012, kam dann die Wand im Badezimmer runter – zum Glück war gerade niemand darin.

Die Wand, die nicht gemauert ist, sondern nur aus Rigips oder Holz besteht, war völlig verrottet, den Müll entsorgte die Mieterin selbst. Seither verkleidet die GAGFAH die offene Stelle in der Wand mit einer Plastikplane. Mit einem Generator sollten die Wände getrocknet werden, obwohl die Quelle der durchsickernden Nässe nicht behoben war. Die Nähe des elektrischen Geräts zu offenem Wasser schien der



Wilhelmsburg als Mega-Baustelle.



Mieterin gefährlich: „Und außerdem, wer zahlt den Strom dafür?“

Die Mieterin bat die GAGFAH nun eindringlich um eine neue Wohnung. Sie bekam zwar einige Wohnungsangebote, aber: einmal war die Wohnung schon vergeben, ein anderes Mal zu teuer. Das Gesundheitsamt kam und begutachtete den Zustand der Wohnung, aber auch das hatte keine Konsequenzen. Am 27. März kamen dann Handwerker, sie setzten eine neue Duschwanne ein und erneuerten die Verkleidung der Decke und die Abflussrohrverschalung mit Isoliermaterial aus Kunststoff.



Doch die Verschalung und Isolierung allein wird das Sickerwasser, das wahrscheinlich durch die lecken Abflussrohre kommt, nicht auf Dauer stoppen. Auch im Schlafzimmer ist eine Wand nass, das Außenmauerwerk ist marode und hat Löcher, die Feuchtigkeit dringt durch die Außenwand direkt ins Zimmer, auch innen bröckelt die Wand. Es riecht muffig, und man kann nicht streichen, die Farbe hält einfach nicht.

Im ersten und zweiten Stock desselben Hauses ist es nicht anders – die Mieter\_innen berichten bis in die Einzelheiten über dieselbe Situation. Das ganze Haus hat Risse an Decken und Wänden, die, seitdem wegen des

Bahnhofsviertel wird ausgespart.

Neubaus auf der anderen Straßenseite die Bäume ausgerissen wurden, immer größer werden. Die neue Großbaustelle hinter dem Haus lässt das Haus wackeln. Die GAGFAH unternimmt nichts, die Mieter\_innen müssen befürchten, dass ihr Haus über kurz oder lang einstürzt.

# Das System GAGFAH im Korallus- und Bahnhofsviertel

„GAGFAH? Kannste vergessen. Die machen hier gar nichts.“ Die Leute winken ab. X-mal habe man angerufen, dem Hausmeister Bescheid gesagt, im Büro in der Korallusstraße vorgesprochen, in der Zentrale in Wandsbek. Es hat alles nichts geholfen. Der Hausmeister im Bahnhofsviertel gilt als bemüht. Er kommt vorbei, sieht sich den Schaden an, er ist Handwerker und repariert kleine Sachen selbst. Aber bei allem, was mehr Geld kostet, ist er machtlos, weil die Meldung, die er an die GAGFAH weiter gibt, wahrscheinlich ohne Konsequenzen bleibt. Über Aufträge entschieden wird ganz oben, und die GAGFAH-Leitung scheint jeden Auftrag so lange hinauszögern zu wollen, bis die Beschwerden und Anfragen im Sande verlaufen und die Mieter\_innen resignieren. Vom überforderten Hausmeister im Korallusviertel können die Mieter\_innen nur Fürsprache erwarten, wenn sie sich gut mit ihm stellen.

Intransparenz, Nichtreagieren und Problemverschleppung gehören zum Geschäftskalkül der GAGFAH, wie es in Wilhelmsburg in krasser Form erlebbar ist. Wer die Mängelanzeige schriftlich schickt und daraufhin die Miete mindert, bekommt nie eine inhaltliche Reaktion, stattdessen Mahnung auf Mahnung, den Mietrückstand zu begleichen, und die Androhung einer Räumungsklage, vor der viele Mieter\_innen aus berechtigter Angst häufig wieder einknicken. Ein Mieter, der aufgrund großflächig nasser Wände damit drohte, sich einen Anwalt zu nehmen, bekam zu hören, dann hätte die GAGFAH eben vier. Am Telefon mit dem Personal in der Schloßstraße verwundert der zuvorkommende Ton bzw. die aalglatte Höflichkeit, mit der Abhilfe zugesagt wird, meistens aber ohne Folgen. Die Mängelanzeige verschwindet im Off der Konzernhierarchie. Denn es ist klar, dass die GAGFAH kein großes Geld mehr in die Wohnblocks stecken will, die schon seit vielen Jahren systematisch heruntergewirtschaftet werden.

Dächer und Außenwände lassen das Wasser durch, Treppenhäuser und Keller verrotten, durch Fenster und Türen zieht der Wind, teils der Regen, Risse breiten sich aus, Balkone drohen herunter zu bröckeln, lecke Rohre durchnässen Holzböden, dass das Wasser von den Wänden fließt, Aufzüge bleiben immer wieder stecken, Schimmel breitet sich aus über Zimmerecken und Decken. Wer Schimmel beklagt und die GAGFAH beharrlich zu Maßnahmen auffordert, bekommt gelegentlich Besuch von einem sogenannten unabhängigen Gutachter, der regelmäßig feststellt, dass der Schimmel auf falsches Lüften zurückzuführen sei, auch wenn das ganze Haus an den Außenwänden von Schimmel be-

troffen ist. Die Kosten für den Gutachter müssen nun die Mieter\_innen tragen, da sie ja selbst schuld seien. Wer sich wehrt und sich weigert, erhält fortgesetzt Mahnungen und Drohungen. Die Wenigsten haben die Kraft und das Geld, einen tatsächlich unabhängigen Gutachter zu beauftragen und der GAGFAH in einem Rechtsstreit die Stirn zu bieten.

Viele Mieter\_innen haben sich damit abfinden müssen, die Schimmelbehandlung regelmäßig selbst zu machen, niemand kann auf die GAGFAH warten und alle fürchten um ihre Gesundheit, vor allem um die der Kinder. Wiederholte Bronchitis- und Asthmaerkrankungen werden direkt auf die Schimmelbelastungen zurückgeführt.



GAGFAH-Kooperationen: Gewinne für beide Seiten

Wenn gelegentlich Firmen geschickt werden, haben diese in der Regel billige Pfusch-Aufträge, die die Probleme nicht an der Ursache, sondern nur kosmetisch und provisorisch beseitigen. Schimmel und Wasserflecken werden übermalt, bis die Nässe wieder durchkommt, die Aufzugsfirma darf explizit nur notdürftig reparieren, ein ums andere Mal, Decken werden mit Kunststoffmaterialien verkleidet. Geradezu kurios war die Aktion im Sommer 2011, als nach den öffentlich sichtbaren Protesten eine Malerfirma in mehreren Straßenzügen des Bahnhofsviertels die Außentüren neu anstrich und Schilder aufhängte: „frisch gestrichen!“. Die Handwerker zuckten selbst mit den Achseln, eigentlich hätten die Türen von Grund auf behandelt oder ausgetauscht werden müssen, sie aber sollten nur mal schnell überstreichen.

Seit Ende 2011 verkehrt in vielen Häusern ein von der GAGFAH beauftragter Reinigungsdienst, von dem die Leute unisono sagen, er putze mit einem Eimer Wasser das ganze Treppenhaus und verteile nur den Dreck. Der Service darf die GAGFAH natürlich nicht viel kosten, während die Mieter\_innen nun eine nicht funktionierende Reinigung als Teil der Betriebskosten bezahlen müssen.

Die Betriebskosten und Grundmieten hebt die GAGFAH, ungeachtet ihrer Ver-

säumnisse, regelmäßig an, in vielen Fällen jedes Jahr. Vielfach werden nie erhaltene Leistungen abgerechnet, etwa die Sicherheitsprüfung eines nicht vorhandenen Spielplatzes. Nach anwaltlichen Prüfungen wird dann klar, dass sich bei den Heizkosten – auch dies wiederholt – „ein Zahlendreher eingeschlichen“ habe. Wer die abgenötigte Zustimmung zur Mieterhöhung nicht unterschreibt oder sonstwie mit der Miete in Verzug gerät, erlebt, wie effizient und reibungslos die GAGFAH im Eigeninteresse funktionieren kann. Das Mahnwesen schludert keineswegs und fackelt nicht lange mit der Androhung von fristlosen Kündigungen.

Die GAGFAH weiß, dass die meisten Menschen keine Alternative auf dem Wohnungsmarkt haben, dass die meisten gezwungen sind, ihre Wohnungen zu halten, ja sogar sich wohl zu verhalten, weil sie größere oder kleinere oder bessere Wohnungen von der GAGFAH brauchen. Gerade die Mieter\_innen mit den schlimmsten Wohnungsproblemen sind darauf angewiesen, dass die GAGFAH-Verwaltung ihnen eine Ausweichwohnung anbietet. Man redet mit dem besagten Hausmeister im Korallusviertel, mit der Frau aus dem Büro in der Korallusstraße, ob sie nicht etwas machen kann. Der Ton allerdings ist rau, oftmals diskriminierend und beleidigend. Da wird schon mal jemand mit der Begründung abgewiesen, die Kompetenzen im Deutschen reichten nicht aus, um eine Wohnung zu kriegen, oder die betreffende Person sei ja bei den Protesten gegen die GAGFAH dabei gewesen, da könne sie nicht erwarten, noch bedacht zu werden. Die Wohnungsvergabe wird als Willkürakt erlebt, als gnädige und unberechenbare Zuteilung. Die Mieter\_innen fühlen sich erpressbar.

Es gibt eine Ausnahme. Mieter\_innen, denen es gelungen ist, eine GAGFAH-Wohnung im Korallusring 1 – 7 zu ergattern bzw. die schon seit Jahrzehnten dort wohnen, gehören zu den Zufriedensten und relativ Privilegierten. Dieser Wohnblock wurde vor einigen Jahren saniert und wärmegeklämmt, die Aufzüge sind neu und werden gut gewartet, die Treppenhäuser sind sauber, und es gibt keine Klagen über irgendwelchen Schimmel. So als würde die GAGFAH sich selbst beweisen wollen, dass es auch anders geht. Dort gibt es auch den einzigen intakten Spielplatz im Korallusviertel. Mehrfach berichten Mieter\_innen aus den anderen Häusern, bei Einzug 2007 gesagt bekommen zu haben, auch ihre würden bald so saniert wie diese Vorzeigeblocks. Am Ende der Korallusstraße aber, da wo die Autos sich drängeln, weil seit dem Abriss der Garage auf dem nunmehr freien Feld nebenan viel zu wenig Stellplätze übrig geblieben sind, tut sich vor den Häuserblocks nur eine große, dreckige Schlammflache auf, in der die Kinder bei Regenwetter zum Leidwesen ihrer besorgten Eltern herum plantschen. Einstmals gab es dort immerhin ein paar Spielgeräte und Bänke.

Die GAGFAH tut demonstrativ einen Teufel, die Wohnsituation ihrer Mieter\_innen zu verbessern, ihrer Verantwortung als Wohnungsunternehmen nachzukommen und den baulichen Niedergang aufzuhalten. Im Bahnhofs- und Koralusviertel herrscht auf ruinöse und skandalöse Weise das Gesetz des Stärkeren, und die Politik schaut zu. Sie meint, gegen ein privates Unternehmen seien ihr die Hände gebunden. Der alltägliche Kampf der Mieter\_innen mit der GAGFAH geht weiter.

## Widerstände, Gegenwehr und Aktivitäten

Der Widerstand der Mieter\_innen begann nicht erst mit den Demonstrationen, führte damit aber 2011 erstmals zu einem nicht unerheblichen Medienecho. An der Wohnsituation der Mieter\_Innen änderte sich grundlegend dennoch nicht viel. „Dann müssen wir die Mängel selbst beseitigen und der GAGFAH die Miete verweigern“ – sagt ein Mieter und drückt damit aus, was viele ähnlich sehen. Auf welcher unterschiedlichen Art sich zur Wehr gesetzt und wie Handlungsspielräume erkämpft werden, wurde in den Gesprächen, die Grundlage dieser Dokumentation sind, schnell deutlich.

### Umgangsstrategien mit der GAGFAH

- Hausmeister / Hotline anrufen
- in die Sprechstunde der lokalen Vertreter\_innen / Hausmeister / in Wandsbek gehen (mehrfach)
- Beschwerden schreiben (an GAGFAH / Stadt / Ämter für Gesundheit bzw. Wohnungspflege)
- den Hausmeister unter Druck setzen
- lokale Vertreter\_innen immer wieder konfrontieren
- zum Mieterverein gehen
- Rechtsanwält\_in in der Mietsache hinzuziehen
- Miete mindern
- Klagen
- Kosten für Selbstvornahme an GAGFAH weitergeben
- „Deals“ mit der GAGFAH oder ihren Vertreter\_innen machen
- Reparaturen selbst vornehmen
- Treppenhaus / Außenanlagen selbst verschönern
- eine andere Wohnung suchen
- sich mit anderen Mieter\_innen austauschen / Wissen weitergeben
- Vorbereitung und Teilnahme an der Protestfahrt in die GAGFAH Zentrale in Wandsbek und an einer Demonstration im Bahnhofsviertel
- Unterschriftenlisten machen / weitergeben / abschicken

## Sich mit dem Mietrecht wehren?

Die Mieter\_Innen der GAGFAH haben recht unterschiedliche Erfahrungen bei der Wahrnehmung ihrer Mieterrechte gemacht. Die Reaktionen der GAGFAH haben eine große Bandbreite, und sie wirken teilweise äußerst einschüchternd. Bei Mängelanzeigen wird vornehmlich auf stur geschaltet, bei Mietminderung dagegen schnell mit Kündigung gedroht. Da braucht Mieter\_in oft starke Nerven. Mit einem gewissen finanziellen Rückhalt und juristischem Beistand durch Anwälte\_innen oder Mietervereine ist das Drohszenario besser auszuhalten. Mietrechtliche Wege, wie etwa Mietminderung, bedürfen einer rechtlich richtigen Ankündigung und Durchführung, um zum Erfolg zu führen. Fehler dürfen nicht gemacht werden, sonst könnte dies zu Lasten der Mieter\_innen gehen und im schlimmsten Fall zu Wohnungsverlust führen. Und das passiert leider auch, da ist die GAGFAH gar nicht zimperlich. Sobald sich Mieter\_innen trotz dieser Hürden für den Weg der Mietminderung entscheiden, reagiert die GAGFAH nahezu standardmäßig mit Kündigungen und Gerichtsverfahren. Rechtliche Wege erfordern ein gewisses Vertrauen in ein System, von dem viele Leute aus unterschiedlichen sozialen Positionen oftmals bislang wenig Unterstützung erfahren haben: „Wenn du arm und Ausländer bist, dann weißt du doch eh, dass Gesetze nur gegen dich sind – den Reichen geht's nie an den Kragen“. Manche Mieter\_innen – eher diejenigen ohne mietrechtliche Unterstützung – verloren in Gerichtsverfahren mehrere tausend Euro, andere mindern seit Jahren erfolgreich die Miete, ohne dass die Mängel beseitigt werden. Teilweise hat die GAGFAH Mängel beseitigt bzw. es versucht.

Als „dreist“ empfinden viele Mieter\_innen Mieterhöhungen, die trotz des schlechten Zustands der Häuser und der vielen Mängel regelmäßig verlangt werden. Jährlich steigt in vielen Wohnungen die Miete um etwa zehn bis 20 Euro, zusätzlich zu den steigenden Nebenkosten. Eine Prüfung der Nebenkosten hat in den meisten Fällen fehlerhafte bzw. falsche Abrechnungen zu Tage gebracht und Rückzahlungen bewirkt: „Jedes Jahr ziehen die für Heizung und anderes zu viel ab, wenn ich da dann Einspruch erhebe, bekomme ich teils tausend Euro zurück und die Antwort ist dann, es handele sich um einen Tippfehler“. Ein Großteil der Mieter\_innen berichtet, dass sie selbst und ihre Nachbar\_innen dieses Jahr Guthaben bei den Nebenkosten hatten: „Das ist das erste Mal so. Seit die GAGFAH Eigentümer ist, gab's immer Nachzahlungsaufforderungen und nun nach den Protesten letztes Jahr bekommen plötzlich alle Guthaben“.

## Instandsetzung selbst gemacht oder: Unkonventionelle Wege zur besseren Wohnsituation

Weil ein schöneres Wohnumfeld und eine sanierte Wohnung von der GAGFAH nicht zu bekommen sind, haben viele Mieter\_innen Reparaturen, Sanierungen, Mängelbeseitigung und Verschönerungen selbst vorgenommen. Auch hierbei sind die Geschichten unterschiedlich. Mehrfach berichteten Bewohner\_innen, dass sie Hausflure gern selbst streichen wollten, die GAGFAH das entweder völlig untersagte oder nicht gewillt war, die Kosten für die Farbe zu tragen: „Und ich mach das doch nicht für die umsonst und zahl auch noch die Farbe selbst“. Einzelne Wohnungen sind von den Mieter\_innen sogar vollständig wärmege-dämmt, verputzt, tapeziert und gestrichen worden. „Wir haben x-mal Instandsetzung gefordert, nun legen wir selbst Hand an“, sagte eine Mieterin, ein anderer: „Unsere Söhne sind beim Trockenbau“. Auch das Organisieren von Unterstützung durch sozialpädagogische und rechtliche Beratung findet kontinuierlich statt. Einige haben daneben über die Jahre ein pragmatisches Verhältnis zum Hausmeister aufgebaut. Über Bekanntschaft, Gefälligkeiten oder Druck schaffen es einige Mieter\_innen, dass notwendige Reparaturen durchgeführt werden. Auch das Aufsuchen des GAGFAH-Büros vor Ort oder in Wandsbek ist für viele eine alltägliche Erfahrung – ebenso wie die Erfolglosigkeit dieser Wege. Ein Austausch über Mängel, Beseitigungswege und mögliche weitere Optionen untereinander findet statt.

### Öffentliche Proteste

Mit den Zumutungen der GAGFAH begannen Mieter\_innen sich rechtlich und politisch zu wehren. „Es ist wichtig, sich einzusetzen, wenn etwas ungerecht läuft“. Die Proteste stellten für viele einen Bezugspunkt dar: „Ja, da war mein Vater auch dabei“ oder „Ja, ich habe mitbekommen, dass viele zur GAGFAH-Zentrale gefahren sind“. Schon vor mehreren Jahren sammelten einige Mieter\_innen Unterschriften und brachten sie zur GAGFAH-Bundeszentrale nach Berlin. „Ich bin zwar Ausländer, aber nicht dumm!“ Neben der Protestfahrt zur GAGFAH-Zentrale und einer Demonstration im Viertel wurden auch 2011 Unterschriften für gutes, menschenwürdiges Wohnen in Wilhelmsburg gesammelt. Immer wieder gab es regen Austausch zwischen Mieter\_innen und der AG Wohnen.



Demonstration im Bahnhofsviertel am 28. Mai 2011

## Sich gegen die GAGFAH wehren?

In unseren Gesprächen wurde deutlich, dass es sehr unterschiedliche Formen gibt, wie die Bewohner\_innen mit ihrer Wohnsituation und mit der GAGFAH umgehen. Selbst für kleine Erfolge gibt es sehr unterschiedliche Ausgangsbedingungen. Die dafür nötigen Ressourcen sind sehr ungleich verteilt. Zu dem System GAGFAH gehört, dass Angst und Unsicherheit erzeugt werden. Das fällt umso leichter, als ein Großteil derjenigen, die im Bahnhofsviertel leben, die Erfahrung gemacht hat, dass es angesichts der Lage auf dem Wohnungsmarkt für sie keine erfolgversprechende Alternative darstellt, sich eine andere Wohnung zu suchen.

Die Vielfalt der Praktiken, mit denen die Menschen Situationen bearbeiten, ist nicht nur ein Zeichen für Einfallsreichtum und Kreativität, sondern auch ein Anzeichen dafür, dass es keine adäquate Möglichkeit gibt, Rechte verbindlich einzufordern. Mieter\_innen sehen sich einer Wohnungsgesellschaft gegenüber, die sich auf juristische Auseinandersetzungen einlässt und im täglichen Umgang auf Zermürbung und Resignation setzt. Gleichzeitig betonen offizielle kommunale Stellen und auch Senatorin Blankau, dass es sich bei der massenhaften und systematischen Verletzung von Mieter\_innenrechten nicht um ein politisches, sondern um ein individuell zu lösendes Problem handelt. Aber dass die vielfachen Beschwerden der Mieter\_innen bei Politik und Verwaltung nicht ankommen, zeugt nicht von der Passivität der Menschen, sondern von der Un erreichbarkeit von Politik und Behörde. Angesichts der vielen Aktivitäten der Menschen vor Ort müssen sich die Politik und der Bezirk fragen lassen, wie sie Angebote schaffen können, die für die Menschen nutzbar sind und die ihnen letztlich auch Unterstützung in ihrer Situation anbieten, bzw. zu einer wirklichen Verbesserung ihrer Wohnsituation führen.

### **Nicht die Leute müssen aktiviert werden, sondern die GAGFAH und die Politik**

Ein Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Mieter\_innen sehr aktiv mit ihrer Mietsituation umgehen – das müssen sie auch, angesichts der geschilderten Zumutungen. Diese Aktivitäten reichen vom Erwirken kleiner Vorteile bis hin zu Protestformen wie der Organisation von bzw. Teilnahme an Unterschriftenlisten und Demonstrationen.

Sehr wenig Aktivität und Unterstützung ist dagegen sowohl von der GAGFAH als auch von der Politik wahrzunehmen. Gerade städtische Politik kann sich nicht hinter der Behauptung verstecken, dass die Leute sich nicht wehren, sondern muss endlich zum Schutze der Mieter\_innen tätig werden.



# Verantwortung zeigen

Diese Dokumentation zeigt, auf welcher vielfältigen Weise sich die Mieter\_innen der GAGFAH in Wilhelmsburg wehren, individuell und kollektiv, juristisch und politisch. Sie investieren Zeit und Geld in die Verbesserung ihrer Wohn- und Lebensverhältnisse, aber sie sind mit einem börsennotierten Wohnungsunternehmen, dem System GAGFAH, konfrontiert, das wenn überhaupt nur auf sehr starken Druck hin etwas tut. Die GAGFAH lässt die Häuser nach wie vor in unverantwortlicher Weise baulich verkommen und kämpft mit allen erdenklichen Mitteln gegen ihre Mieter\_innen.

Die Politik fühlt sich nicht zuständig und übernimmt bislang keine Verantwortung für das Herunterwirtschaften dieses Stadtviertels. Gleichzeitig betreibt sie in der direkten Nachbarschaft eine Aufwertungs- und Leuchtturmpolitik. Die Mieter\_innen fühlen sich von der Stadt behandelt wie „Menschen zweiter Klasse“ und fordern, dass sich die Stadt und der Bezirk ihrer Belange annehmen und sich kümmern soll. Eine soziale „Stadtentwicklung“ heißt auch, für alle bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Denn unter Ausnutzung der Knappheitssituation können sich Konzerne wie der GAGFAH am Wohnungsmarkt behaupten.

## **Darüber hinaus fordern Mieter\_innen und AG Wohnen**

Die BSU muss Verantwortung übernehmen dafür, dass die Mieter\_innen im Bahnhofs- und Korallusviertel als Bewohner\_innen dieser Stadt respektvoll behandelt werden!

Sie muss dafür Sorge tragen,

- dass die Häuser im Bahnhofs- und Korallusviertel instand gesetzt und umfassend saniert werden
- dass Menschen nicht in gesundheitsgefährdenden Wohnungen leben müssen
- dass es Spielplätze und weitere Infrastruktur im Viertel gibt.

Um ihrer Forderung Nachdruck zu verleihen und auf ihre Situation aufmerksam zu machen werden Mieter\_innen und AG Wohnen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt im Juni 2012 einen Besuch abstatten, die vorliegende Dokumentation überreichen und die Politik auch im Bürgerhaus Wilhelmsburg ein paar Tage später mit ihren Forderungen konfrontieren.

# Anhang

## **Liebe Nachbarinnen und Nachbarn!**

### **Wollen wir gemeinsam träumen?**

Wir stehen früh auf, gehen auf unseren Balkon und schauen uns die Umgebung an: Auf der einen Seite hören wir die Vögel zwitschern, auf der anderen Seite genießen wir mit großer Bewunderung die grüne saubere Umgebung. Die Gehwege, die Ausruh- und Sitzmöglichkeiten, die Kinderspielplätze und die gepflegten Häuser ringsum uns herum können wir uns zu unserer Zufriedenheit anschauen. Zudem sind wir uns gewiss, dass wir Mieter und Mieterinnen einer Wohnungsbaugesellschaft sind, die sich sofort um unsere Belange kümmert und uns Wohnraum zu einem Mietzins zur Verfügung stellt, der unseren finanziellen Rahmen nicht sprengt.

### **Aber das ist nur ein Traum!**

Zurzeit werden Millionen ausgegeben, um unseren Stadtteil Wilhelmsburg in ausgewählten Bereichen städtebaulich und hochbaulich zu verschönern. Es werden Straßen neu gebaut und gestaltet und sogar neue Siedlungen aufgebaut. Viele Ecken des Stadtteils werden von Grund auf saniert.

### **Und wie sehen unsere Straßen und Gebäude aus in denen wir leben?**

Die Realität unseres Wohnens und Wohnumfeldes in Wilhelmsburg sieht folgendermaßen aus:

- feuchte Wände und Schimmel in den Wänden
- undichte Fenster und schadhafte Heizungsanlagen
- defekte Fahrstühle und Klingelanlagen
- ungepflegte Hausflure
- Wasserversorgung, die mitunter wochenlang unterbrochen ist
- Kinder die aufgrund nicht vorhandener Spielplätze neben Abfallcontainern spielen müssen

Im Vergleich zu anderen Stadtteilen leben und wohnen wir unter menschenunwürdigen Bedingungen! Den verantwortlichen Behördenvertreter der Freien und Hansestadt Hamburg möchten wir noch einmal unsere prekäre Lebens- und Wohnsituation schildern und sie auffordern, eine Verbesserung des Gebäudebestands und des Wohnumfeldes unseres Quartiers herbeizuführen.

Wir möchten PolitikerInnen in Verantwortung nehmen und sie fragen, was sie gedenken konkret zu tun, um unsere Wohnqualität zu verbessern. Damit unsere Probleme nicht in der Verwaltung und Politik in Vergessenheit geraten treffen wir uns am

**Montag, dem 04.06.2012 um 10:00 Uhr**

**an der Ecke Korallusring und Korallusstraße.**

**Gemeinsam werden wir dann mit dem Bus zur Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt fahren, um dort unser Anliegen vorzutragen.**

**MieterInnen der Gagfah und AG Wohnen Wilhelmsburg**



# **Wilhelmsburger Appell**

**Eine soziale Wohnungspolitik für Wilhelmsburg**

**Wir fordern vom Hamburger Senat konkrete Maßnahmen zur sozialen Stadtentwicklung. Die durch die IBA und die igs in Gang gesetzten Aufwertungsprozesse müssen sozialverträglich gestaltet werden.**

## **Mietpreisbremse!**

Durch das Auslaufen der Mietpreisbindungen, durch Sanierungsmaßnahmen und Modernisierungen steigen die Mietpreise. Das Wohnungsangebot für die ärmere Bevölkerung verknappt sich immer weiter. Die Entwicklung der Mieten in Wilhelmsburg darf nicht dem freien Markt überlassen werden. Sie muss durch die Instrumente der Stadtentwicklungspolitik reglementiert und regelmäßig überprüft werden. Das Mietpreisniveau ist an die Einkommensentwicklung zu koppeln. Die Wohnungswirtschaft muss diesbezüglich eine soziale Selbstverpflichtung gegenüber der Stadt Hamburg eingehen. Der Hamburger Senat soll sich auf Bundesebene für eine restriktivere Mietgesetzgebung verwenden.

## **Sozialer Wohnungsbau!**

Angesichts des akuten Mangels an billigen Wohnungen braucht Wilhelmsburg eine Vergrößerung des Wohnungsangebots. Bei jedem Neubauvorhaben muss es feste Quoten für den Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen geben. Der Baugrund und die Wohnungsbauförderung soll an geeignete soziale Träger und Wohnungsbauunternehmen vergeben werden.

## **Notwendige Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen!**

Teile Wilhelmsburgs verwarhlosen, weil Wohnungsunternehmen, insbesondere die GAGFAH, auf Mängelanzeigen ihrer MieterInnen nicht mehr reagieren. Notwendige Sanierungen und von den MieterInnen angemahnte Reparaturen müssen schnell und konsequent ausgeführt werden. Die Politik muss sich auch in dieser Hinsicht positionieren und private Wohnungsgesellschaften wie die GAGFAH durch öffentlichen Druck zur Einhaltung ihrer gesetzlichen Pflichten zwingen. Die Wohnungsgesellschaften haben geeignete und kundenfreundliche Service- und Entscheidungsstrukturen für die Bearbeitung von Mängelanzeigen sicher zu stellen.

## **Diskriminierungsfreie Belegung!**

Durch die selektive Belegung freierwerdender Wohnungen werden Ärmere und MigrantInnen bereits in auffälliger Weise benachteiligt. Wohnungsgesellschaften tragen die Verantwortung für eine diskriminierungsfreie Belegungspolitik und müssen diese personell und mit qualitativen Konzepten sicher stellen. Die Stadt Hamburg wird aufgefordert, ein Modellprojekt für eine Mieterbeschwerdestelle für den Bereich Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt in Wilhelmsburg einzurichten.

## **Transparente Mieter-Beteiligung!**

Bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind die Wohnungsunternehmen gesetzlich verpflichtet, die AnwohnerInnen und MieterInnen rechtzeitig zu informieren und Entscheidungsprozesse transparent zu machen. Wir fordern die Vermieter auf, aus eigener Initiative die Rechte der MieterInnen zu respektieren, ggf. Entschädigungen zu zahlen bzw. Mietminderungen zu akzeptieren.

**Die Effekte von IBA und igs dürfen sich nicht zum Nachteil für die große Mehrheit der in Wilhelmsburg ansässigen Bevölkerung auswirken. Eine sozialpolitische Steuerung der Stadtentwicklung ist unerlässlich. Der Senat muss handeln!**



Korallusstraße: Gutes Wohnen könnte so schön sein!