„aus gutem Hause...“

Haynstraße/Hegestraße bleibt!

Zur Geschichte des Hauses und seiner BewohnerInnen

Impressum

Herausgeber MieterInnengruppe
Haynstraße/Hegestraße,
Haynstraße 1–3/Hegestraße 41
2000 Hamburg 20

Produktion kabel, Hamburg

Hamburg 1990

Unterstützerkonto HaSpa, Kto.-Nr. 1238/53 95 04,
S. Wand, H. Schulz
BLZ 200 505 50

Die Folgeseite fehlt hier im PDF, da sie ohne Text und Bild ist.

Haynstraße 1–3/Hegestraße 41

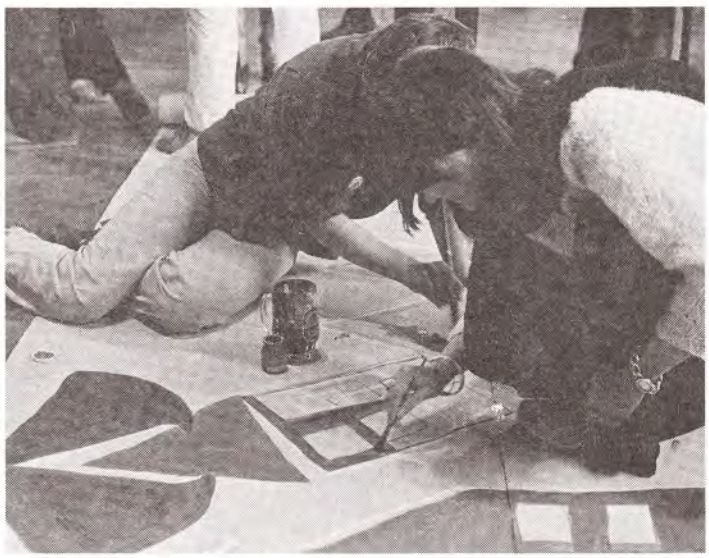
Wäre es nach dem Willen von Spekulanten und Baufirmen gegangen, stände dies Haus schon lange nicht mehr, ein gesichtsloser Neubau wäre an seine Stelle getreten. Mieter waren es, die den Abbruch verhinderten und im Haus eine Gemeinschaft der Bewohner aufbauten, die schon mehr als 15 Jahre besteht.

Die Spekulation schien aus dem Feld geschlagen. Jetzt aber, ermuntert durch eine mieterfeindliche Rechtsprechung des höchsten deutschen Gerichtes, ist sie wieder da. Makler bieten „Wohnungen im Jugendstilhaus ... in bester Lage" zum Kauf an und versprechen den Interessenten: „frei ab 1990".

Das Wohnrecht von 60 Menschen steht auf dem Spiel, und mehr noch:

Das Haus ist ein Symbol dafür, was Mieter gemeinsam erreichen können. Es demonstriert, wie eine Mieterselbstverwaltung aussehen kann, wie Mietpreise niedrig gehalten und Renovierungen durchgesetzt werden können.

Oben: Unterwegs zur theatralischen Aktion „Moritat von der Kunhardtstraße". Unten: Kulissenmaler bei der Arbeit.



Im Haus werden neue Formen des Wohnens und Zusammenlebens erprobt, jeder kennt jeden, Nachbarschaftshilfe, Anteilnahme am Leben der anderen ist großgeschrieben, die Anonymität moderner Großsiedlungen, wo man sterben kann, ohne daß es jemand merkt, gibt es hier so wenig wie die feindselige Atmosphäre, die anderswo herrschen mag, wo man die Polizei holt, wenn der Nachbar eine Party feiert.

Das Haus ist von der Mietergemeinschaft *im Ganzen* gemietet, die einzelne Mitglieder austauschen kann. So sind rasche und problemlose Ein- und Auszüge möglich, auch Umzüge innerhalb des Hauses, Neugruppierungen von Wohngemeinschaften, schließlich auch Familiengründungen (unter insgesamt 60 Bewohnern befinden sich mittlerweile 11 Kinder). Je nachdem wie die Lebensplanung des einzelnen beschaffen ist (und sich auch ändern mag im Laufe der Zeit), kann er oder sie sich für kürzere oder längere Zeit im Hause einrichten (einige haben es schon – die „Kampfzeit" von 1970–75 mitgerechnet – auf 20 Jahre gebracht) und möglicherweise verschiedene Wohnformen ausprobieren.

Alles das würde zunichte, sollte es den Eigentümern gelingen, mit der von ihnen beabsichtigten Vertreibung der Mietergemeinschaft durchzukommen.

Wie es so werden konnte, wie es ist: Geschichte eines Mieterkampfes mit dem Ergebnis der Mieterselbstverwaltung

1970 zogen die ersten von uns, damals ausschließlich studentische Wohngemeinschaften, in das von seinem Eigentümer zum Abbruch vorgesehene Haus ein. Den alten Mietparteien war sämtlich gekündigt worden, uns Nachrückern wurde nur vorübergehende Nutzung zugestanden. Dem Eigentümer gelang die Vertreibung der alten Mieter, an uns jedoch scheiterte er. In einem langjährigen Kampf konnten wir, unterstützt von der Eppendorfer Bevölkerung und – nach einigem Hin und Her – auch von den Parteien des Bezirks, das Haus vor dem Abbruch bewahren. 1975 gab der Eigentümer, eine Baufirma, auf und verkaufte.

„Nach uns kamen ja gleich weitere. Da konnte man hingehen und gucken: wieweit seid ihr, habt ihr eure Zimmer schon renoviert, wie habt ihr sie eingerichtet? Und dann kamen die alten Mieter, neugierig: ist das eine Kommune? Dann stellten sie Matratzen vor die Tür, einen ganzen Haufen, wohl weil sie dachten, das kann eine Kommune immer gebrauchen. Es ging im Haus bald los mit den Kontakten zu anderen, die nach uns einzogen. Das ging reihum, man lernte sich kennen, und schnell bekam das Haus so einen Dorfcharakter."

Die Bewohner schlossen als Mietergemeinschaft mit dem neuen Eigentümer, einer Schweizer Immobiliengesellschaft, einen Mietvertrag über das gesamte Haus ab, der ihnen weitreichende Mitentscheidungsrechte bei allen das Haus betreffenden Fragen (Reparaturen, Modernisierungen etc.) sowie interne Freiheiten einräumte. Der Vertrag wurde auf das Jahr 1990 terminiert, danach verwandelt sich das Mietverhältnis in ein solches auf unbestimmte Zeit. Die Mietergemeinschaft steht als Gesellschaft bürgerlichen Rechts den Eigentümern (es sind inzwischen mehrere, da eine Umwandlung in Wohnungseigentum stattgefunden hat) gegenüber, kein Eigentümer kann mit den Bewohnern „seiner" Wohnung Geschäftsbeziehungen haben.

Unter dem Schutz dieses Mietvertrages konnte sich nunmehr unser Gemeinschaftsleben entfalten. Hier einige Grundzüge: Der Mietergemeinschaft gehören die jeweils im Haus lebenden Bewohner an, die Mitgliedschaft erlischt bei Auszug. Auf Hausversammlungen (mindestens einmal monatlich) werden allgemeine Fragen diskutiert, werden Beschlüsse zu gemeinsamen Aktionen gefaßt, neue Mitglieder bestätigt usw. Die Binnenverwaltung des Hauses geht im 14-Tage-Turnus von einer Wohnung zur anderen. Ein dichtes soziales Geflecht hält die Wohnungen wie die einzelnen Bewohner zusammen. Und während viele ähnliche Projekte an inneren Widersprüchen scheiterten oder Opfer harter Abrißpolitik wurden, konnte sich die Mietergruppe Haynstraße/Hegestraße erhalten.

Auf der Eigentümerseite blieb es lange Zeit ruhig. Zwar bekam die Schweizer Immobiliengesellschaft 1979 Abgeschlossenheitserklärungen für 24 Wohnungen (drei mehr als das Haus überhaupt hat – eine Kuriosität am Rande), das Haus wurde

von vermutlich gewerbsmäßigen Umwandlern übernommen und bis 1982 an einzelne Wohnungseigentümer verkauft. Aber keiner von denen kam, um seinen Erwerb zu besichtigen; man konnte davon ausgehen, daß es sich um Geldanleger handelte, die mit unserer Miete (ursprünglich DM 3,90, heute 5,30 netto kalt) als Verzinsung ihres Kapitals (Quadratmeterpreis damals durchschnittlich DM 1.000,–) zufrieden waren.

Erst das bekannte Urteil des BVG vom Anfang 1989 zum Eigenbedarf wie auch die von interessierter Seite immer wieder verbreitete Fehlinformation, das Mietverhältnis sei 1990 zu Ende und jede Wohnung sofort frei, haben die Eigentümer in Bewegung gebracht. Jetzt wollen einige in „ihre" Wohnungen einziehen (oder tun so, als ob sie es vorhätten), andere bieten sie zum Kauf an, diesmal für durchschnittlich DM 2.500,–/qm).

Für beides aber ist Voraussetzung, daß die Mieter verschwinden. An der Absicht, die Mieter hinauszuwerfen, besteht kein Zweifel mehr:

Passend zu Weihnachten 1989 legten die Eigentümer der Mietergemeinschaft das Kündigungsschreiben auf die Gabentische. Termin 31.12.1990.

Die Mietergemeinschaft hat eine Offensive begonnen mit dem Ziel, ihr Mietrecht zu sichern und die Spekulation auf der Gegenseite einzudämmen:

- Transparente und Beflaggung machen klar, daß sich hier Mieter wehren
- Eigentümer und Kaufinteressenten erhalten Merkblätter, auf denen die Besonderheiten des Mietverhältnisses dargestellt sind
- Besichtigungen werden streng nach Vorschrift durchgeführt. Besucher müssen sich schriftlich anmelden, Begründungen angeben und Legitimationen beibringen. Wenn sie dann wirklich kommen, werden sie auf ihrem Rundgang von 20 oder 30 Personen begleitet.
- Arbeitsgruppen innerhalb des Hauses beschäftigten sich mit finanziellen Fragen (wo bleibt unsere Miete, Erhaltungsaufwand für Mietshäuser, wer verdient beim Wohnungsverkauf usw.), halten Verbindungen zu Mietern im Stadtteil, deren Häuser von Umwandlung betroffen sind.
- Nach mehreren gescheiterten Anläufen, das Haus zu erwerben, als es noch im Ganzen zu haben war, soll noch einmal versucht werden möglichst viele Wohnungen zu kaufen, wenigstens aber diejenigen, deren Eigentümer den Status des Anlegers zu verlassen und Eigenbedarf anzumelden drohen. Das soll in Form einer Genossenschaft geschehen, der sich auch Personen und Institutionen außerhalb des Hauses anschließen können.

Oben: Straßenfest 1980.
S. 8: Das erste Transparent am Haus

In den 70er Jahren war Haynstr. 1–3/Hegestraße 41 Symbol eines erfolgreichen Kampfes gegen die Spitzhacke. Möge es auch ein Symbol dafür werden, wie man die spekulative Umwandlung von Wohnraum in den neunziger Jahren bekämpfen kann.

Hier stehen 7 Wohnungen leer!
LEER
Hegestraße
Eisenbahnstraße

Chronik des Hauses

1912/13 Bauunternehmer Hupach errichtet ein „hochherrschaftliches Etagenhaus, gelegen Ecke Hayn- und Hegestraße", mit 8–10-Zimmerwohnungen.

1935/36 Umbau des Hauses, Schaffung zweier zusätzlicher Eingänge und Treppenhäuser, Teilung der Wohnungen (nunmehr 2–4 1/2 Zimmer).

1969 Erwerb durch die IHA Hausbau (Kaufpreis 1,5 Mio.) mit dem Zweck, es abzureißen und durch einen Neubau mit Eigentumswohnungen zu ersetzen. Kündigung der Mieter.

1970 Freiwerdende Wohnungen werden dem AStA der Universität angeboten. Als mobile Zwischenmieter, die nur bis zum Abbruch bleiben sollen, ziehen bis 1973 insgesamt 14 Wohngemeinschaften ein.

1971 Räumungsverfahren gegen diejenigen alten Mieter, die sich geweigert haben, auszuziehen. Da ihre Kündigung vor Inkrafttreten des Mieterschutzgesetzes (1971) ausgesprochen wurde, verlieren sie sämtliche Prozesse. Die letzten alten Mieter ziehen 1974 aus. Ihre Wohnungen werden nicht mehr belegt.

1973 Die studentischen Mieter nehmen den Kampf gegen die Abrißpläne auf. Intensive Öffentlichkeitsarbeit. Kündigung durch die IHA Hausbau und Räumungsverfahren 1. Instanz. Erste öffentliche Veranstaltungen finden statt, Bildung der Mieterinitiativen Eppendorf und Eimsbüttel. In den folgenden Jahren finden Kämpfe um zahlreiche Abbruchhäuser statt. Zusammenarbeit mit anderen Initiativen gegen die Aufhebung der Mietpreisbindung. Aus der juristischen Arbeit der Initiativen geht der Verein „Mieter helfen Mietern" hervor.

1973–75 Prozeßserie der IHA gegen die Mieter (teilweise 14 Verfahren gleichzeitig) wegen Mietminderungen, Aufrechnungen u.ä. Die Mieter bleiben in den meisten Fällen Sieger.

1975 Die IHA verliert den Räumungsprozeß auch in der 2. Instanz. Das Haus wird verkauft an die Schweizer Briefkastenfirma DORUSSA AG (Kaufpreis 625.000 DM). Die Bewohner bilden eine Mietergruppe und schließen als BGB-Gesellschaft einen Mietvertrag über das gesamte Haus ab. Die Mieter erhalten Mitentscheidungsrechte z.B. bei Reparaturen und Modernisierungen, interne Freiheiten sowie günstige Mietbedingungen.

1976 Renovierung des Hauses (Kosten ca. 400.000 DM). Die Mieter errichten auf dem Dachboden einen Versammlungsraum, in dem die Hausversammlung, das Organ der Mieterselbstverwaltung, regelmäßig tagt.

1978 Das Haus gewinnt den ersten Preis im Wettbewerb Hamburger Stadtteilfest-Konzeptionen. Verabschiedung der Haussatzung, die das Verhältnis der einzelnen zur Gemeinschaft, Teilnahme an der Mieterarbeit usw. regelt.

1979 Die Eigentümerin beantragt Aufteilung in Sondereigentum (der erste Schritt zur Umwandlung in Eigentumswohnungen) und erhält im folgenden Jahr die Abgeschlossenheitserklärungen für die Wohnungen (insgesamt 24, drei davon betreffen Wohnungen auf dem Dachboden, die es gar nicht gibt).

1981 Erwerb durch die Herren Habenicht und Teufel, (Kaufpreis angeblich 1,15 Mio.).

1982 Die Wohnungen werden an einzelne Eigentümer verkauft (Kaufpreis durchschnittlich 1000 DM/qm, das bedeutet für das gesamte Haus einen Wert von ca. 3 Mio.). Die Mieter weisen jeden Kaufinteressenten auf ihre Rechte und die Besonderheiten des Mietverhältnisses hin.

1985/86 Mehrere Wohnungen wechseln den Besitzer. Kaufpreise diesmal ca. 1700 DM/qm. Renovierung und Teilmodernisierung des Hauses (Kosten ca. 650.000 DM).

1989 Offenbar angeregt durch die mieterfeindliche Rechtsprechung der höchsten deutschen Gerichte lassen einzelne Eigentümer durchblicken, daß sie Eigenbedarf anmelden wollen. Einer annonciert seine Wohnung für 480.000 DM. Das ist ein Quadratmeterpreis von 2500 DM/qm. Die Mietergruppe macht ihren Fall öffentlich bekannt. Am 22. Dezember kündigt die Eigentümergemeinschaft das Mietverhältnis auf den 31.12.1990.

Anders wohnen

Als Motto können Sätze aus dem Hamburger Manifest des WohnBundes dienen, das dieser im April 1989 beschlossen hat:

„Anders wohnen heißt zunächst immer, die wohnungsmarktwirtschaftlichen Zwänge zu brechen und vor Kündigung und kostenunabhängigen Mietsteigerungen zu schützen. Dabei geht es um mehr als um das allgemeine sozialstaatliche Recht auf Wohnraum, es geht um das bestimmte Recht auf die Wohnung, von der aus man/frau seine/ihre soziale Identität, sein/ihr soziales Netz aufgebaut hat."

Weiter heißt es im Hamburger Manifest:

„Die Überwindung des isolierten Haushaltes im Sinne der aktiven Nachbarschaftsbildung wird immer gefragter. Die Wohngruppe, die selbstgewählte Nachbarschaft, sind zwar aktuelle Leitideen, bisher jedoch ohne entsprechendes wohnpolitisches Angebot..."

„Wenn ich von der Arbeit komme, den Isekai entlang radele, fahre ich auf das Haus zu, und das ist immer ein angenehmes Gefühl. Ich freu mich, daß es da steht, es sieht gut aus mit den Transparenten."

Wir haben einiges davon wahrgemacht, und was wir und unsere Gemeinschaft darstellen, das sind keine Träumereien von Architekten und Sozialplanern, das sind keine Programme, nach denen erst gelebt werden soll, sondern es ist Wirklichkeit, es sind über Jahre und Jahrzehnte bewährte Formen des Zusammenlebens.

Wohnprojekte werden stets mißtrauisch betrachtet, man hält sie nicht für kreditwürdig, glaubt, daß sie bald wieder auseinanderlaufen, macht ihnen Schwierigkeiten aller Art. Es haftet ihnen in den Augen des Normalbürgers etwas Exotisches an: Es müssen wohl besondere Leute sein, die sowas machen, besonders Arme oder besonders Reiche, besonders Kaputte oder besonders Glückliche. Jedenfalls denkt der gewöhnliche Mieter wohl, daß dergleichen für ihn sowieso nicht in Frage kommt.

Wir stehen mit unserer Mietergemeinschaft zwischen den Lagern. Unser Beispiel ist leicht nachvollziehbar, vieles davon gehört zum ganz normalen Mieterdasein. Das Haus, in dem wir wohnen, ist ein altes großes Mietshaus wie es viele gibt. Die juristische Voraussetzung unserer Gemeinschaft ist ein Mietvertrag, genau wie überall auch, nur daß er fürs ganze Haus gilt. Auch das Leben in den Wohnungen ist vermutlich genauso wie anderswo auch. Nur nach außen hin, im Verhältnis zu Nachbarn, zur Hausgemeinschaft, gibt es eine größere Offenheit.

Was zeichnet denn diese Gemeinschaft aus?

Jeder kennt jeden, sitzt bei der Hausversammlung, in Arbeitsgruppen mit dem anderen zusammen, hat die Möglichkeit, mit ihm nähere Beziehungen einzugehen, kann sich darauf verlassen, daß er an seiner Tür nicht abgewiesen wird, hat vielfältige Möglichkeiten des beruflichen Austausches, gemeinsamer Freizeitgestaltung, Bewältigung des Alltags, handwerklicher Nachbarschaftshilfe. Entscheidend ist, daß die Hausversammlung, die Zentrale-Gespräche usw., das von allen getragene Klima der Offenheit die Schranken zwischen den Wohnungen und zwischen den einzelnen niederlegen.

Solidarität

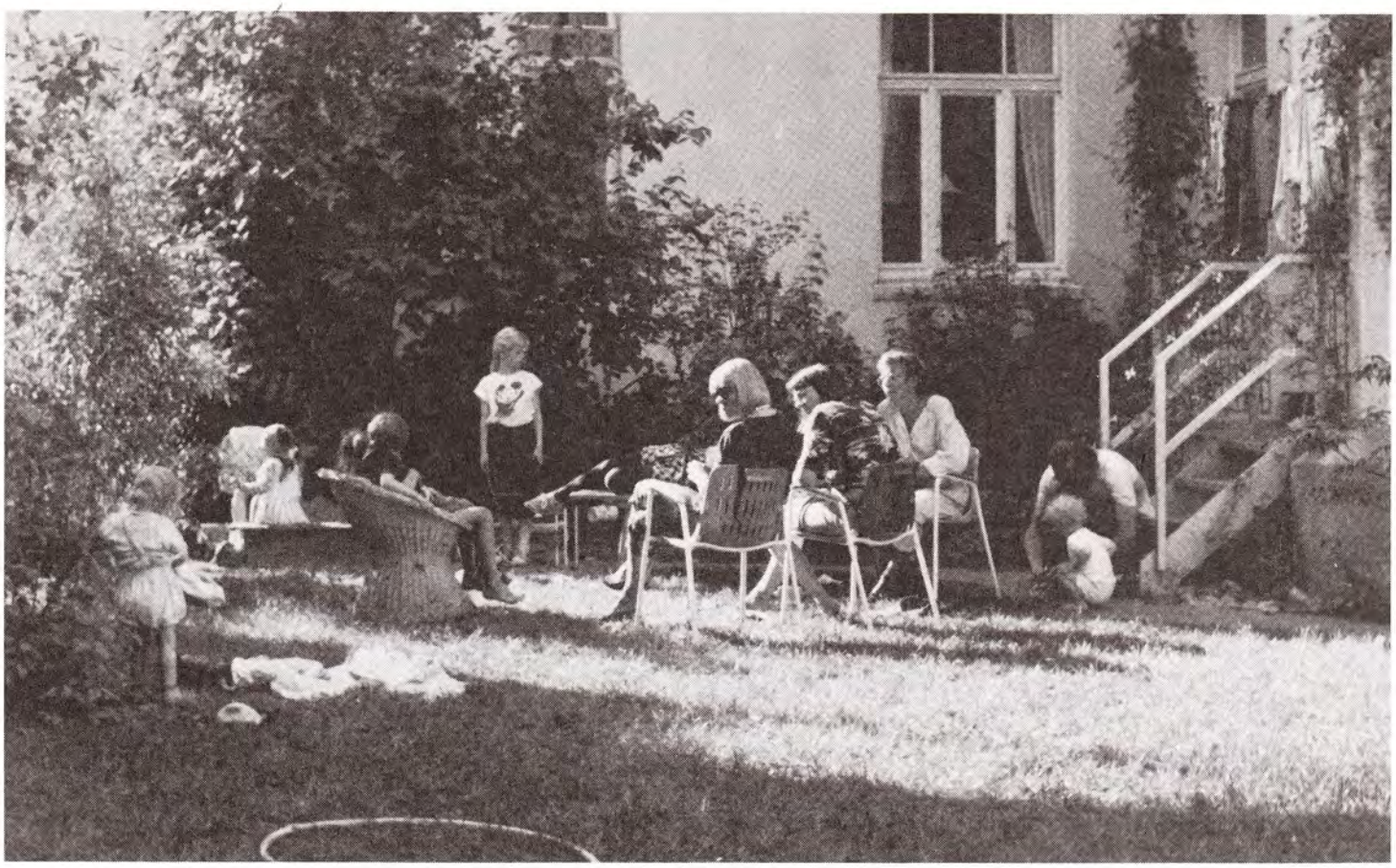
Die Miete wird innerhalb des Hauses gemeinschaftlich aufgebracht (ein großer Vorteil für die Eigentümer, da keiner von ihnen hinter seinem Mietanteil hinterherlaufen muß). Die Guthaben, die sich z.B. bei Heizkostenabrechnungen ergaben, sind an das Haus zurückgeflossen und bilden dort zusammen mit monatlich erhobenen Umlagen ein gewisses Polster, mit dem Mietrückstände ausgeglichen werden können. In verschiedenen Fällen, z.B. bei Arbeitslosigkeit, ist davon auch schon Gebrauch gemacht worden, teils in Form der Stundung, teils sogar indem die Hausgemeinschaft einzelnen Bewohnern eine Zeitlang die Mietzahlung ganz erließ.

Oben: August und Pauline im Hauseingang.
Unten: Hausmeister gibt es keinen; Schnee schippen die BewohnerInnen selbst.

Wohnform

Was die Architektur des Hauses zur Verfügung stellt, sind Wohnungen in einer Größe zwischen zwei und viereinhalb Zimmern. Dementsprechend die Wohnformen. Vom Einsiedler über paarweis Zusammenlebende bis zur klassischen Wohngemeinschaft mit drei oder vier Mitgliedern oder zur Familie mit Kindern ist alles da. (Selbst größere Verbände sind möglich; mit geringem Aufwand lassen sich Wohnungen zusammenlegen und in den ursprünglichen Zustand – 8 bis 10 Zimmer – versetzen, verschiedentlich wurde das auch schon ausprobiert).

Diese Formen sind durchlässig, Veränderungen leicht ins Werk zu setzen; es kann sich aus einer WG eine Familie entwickeln, es kann auch der oder die einzelne mittels Wohnungswechsel verschiedene Wohnformen nacheinander erproben. Natürlich stößt das auf Grenzen, denn die Rechte und Interessen anderer müssen geachtet werden, aber einige Hausbewohner können doch auf gewisse „Karrieren" zurückblicken, haben in verschiedenen Gruppierungen gelebt, die Stadien von großen und kleinen WG's, Single-Dasein, Partnerschaft und Familie durchlaufen oder sind, wie es Lebensschicksale mit sich bringen können, mehrmals aus dem Haus gezogen und immer wieder zurückgekehrt.



Der Hinterhof wurde auf Kosten der MieterInnen bepflanzt und für Kinderspiele hergerichtet.

Für solchen Wechsel der Wohnformen muß man normalerweise umfangreiche und kostspielige Vorkehrungen treffen, entweder Häuser bauen, in denen transparente und flexible Verhältnisse gegeben sind, oder dem einzelnen zumuten, gewaltige Summen für das Anmieten immer neuer Wohnungen auszugeben. (Womit er ganz nebenbei mithilft, das Mietpreisniveau anzuheben, denn bei Neuvermietung wird stets kräftig aufgeschlagen, und anschließend wird der neue Wert in der Statistik des Mietpreisspiegels aufgenommen.)

Unsere Hausgemeinschaft dagegen beweist, daß Mobilität auch innerhalb eines Mietshauses und zum Nulltarif stattfinden kann.

Gesundbrunnen Hausgemeinschaft: eine andere Form der Kostendämpfung

Hamburg ist eine von 31 Städten auf der Welt, die sich dem Healthy Cities Project, das 1986 von der Weltgesundheitsorganisation ins Leben gerufen wurde, angeschlossen haben.

Im Rahmen dieses Projekts wurden 12 Forderungen an eine gesunde Stadt erarbeitet, u.a. saubere, sichere physische Lebensbedingungen hoher Qualität (einschließlich Wohnqualität), starke, sich gegenseitig unterstützende und sich untereinander nicht ausbeutende Gemeinschaften/Nachbarschaften und ein hohes Maß

Die Fußballmannschaft Haynstraße/ Hegestraße spielte in der Antiimperialistischen Liga.

an öffentlicher Teilhabe und Kontrolle über die Entscheidungen, die das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden beeinflussen. Unser Haus als Hausgemeinschaft erfüllt diese Bedingungen in einem für Hamburg relativ hohen Maß. Abgesehen von der hohen Wohnqualität, die das Haus an sich bereits bietet (zentrale, ruhige Lage, große, helle Wohnungen usw.), erfüllen die Bewohner durch ihr Zusammenleben als selbstbestimmte Hausgemeinschaft fast alle (An)forderungen an gesundes Wohnen.

Mehr als jede dritte Person in Hamburg lebt allein, und die Zahl der privaten Einzelhaushalte nimmt kontinuierlich zu. Vereinzelung und Isolation werden immer mehr als krankmachende Faktoren erkannt, ebenso wie das Gefühl von Einflußlosigkeit und Ohnmacht in Bezug auf öffentliche Entscheidungen, die das eigene Leben betreffen.

Unser Hausgemeinschaft schafft eine soziale Einbindung des einzelnen über die kleinste soziale Einheit (Wohnform von Single über Familie bis WG) hinaus und zeigt sich weiterhin als System, in dem der einzelne noch etwas bewirken kann.

Unsere Hausgemeinschaft erfüllt somit die auf der Ebene des Wohnens gestellten Ansprüche an eine gesunde Stadt. Über der Beschäftigung mit großen zukünftigen Projekten sollten nicht die kleinen, bereits existierenden Ansätze dieser Art aus dem Blick geraten. Sie verdienen Schutz und Unterstützung. Prävention – die gesunden Anteile fördern – gilt für Medizin wie für (Wohn-) Politik.

Verhältnis gegenüber den Eigentümern

Der Mietvertrag, die Grundlage unseres Mietverhältnisses, datiert von 1975 und ist das Ergebnis einer freien Verhandlung zwischen Mieter und Eigentümer. Der Vertrag enthält Punkte, wie sie in „üblichen" Verträgen nicht vorkommen, aber das zeugt nur von der mißlichen Situation des Normalmieters, dem zumeist keine andere Wahl bleibt, als zu unterschreiben, was ihm diktiert wird. Nicht unser Verhältnis zum Eigentümer ist schief, sondern schief ist die Situation im Wohnungswesen allgemein, und wir haben einiges geradegerückt in der Hoffnung, anderen damit Rückhalt zu geben. Genau ist es nicht abzuschätzen, aber wir glauben doch, daß wir mit unserem Beispiel hier und dort etwas in Bewegung gebracht haben. Die heutigen Eigentümer sind die Erben und Nutznießer einer Entwicklung, die der alte Eigentümer 1979 eingeleitet hat, indem er sich Abgeschlossenheitserklärungen für die einzelnen Wohnungen besorgte. (Heute würde er sie nicht mehr kriegen, aber damals warfen die Ämter solche Erklärungen den Eigentümern hinterher; unserer schaffte es sogar, sich Teile des Dachbodens als verkaufbaren Wohnraum deklarieren zu lassen). Daraufhin wurden, vermutlich über Zwischenhändler, die Wohnungen einzeln verkauft. Dabei fand eine interessante Preisentwicklung statt.

„Ich wohne hier 15 Jahre und ich wohne hier gerne, und bevor ich nicht rausgetragen werde, gehe ich auch nicht."

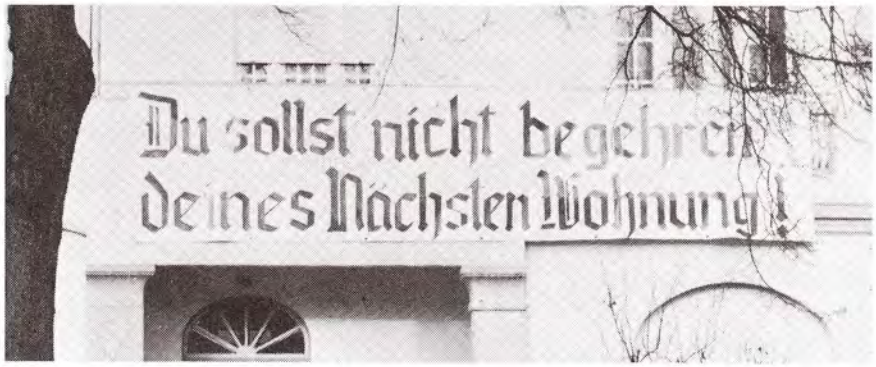
Der alte Eigentümer hatte 1975 gekauft; da war inzwischen klar, daß das Haus nicht abgerissen werden durfte, und das Wohnrecht der Mieter war bestätigt worden. Die Baufirma, von der er es übernahm, hatte selber 1,5 Millionen bezahlt; er bekam es für DM 625.000. 1981/82 verkaufte er für ca. 1,15 Millionen. 1982 wurden die Wohnungen einzeln weiter verkauft, durchschnittlich zum Preis von DM 1000/qm, das ergab für das ganze Haus einen Wert von ca. 3 Millionen. In den folgenden Jahren verkauften einzelne Eigentümer, zu Preisen um DM 1700/qm. 1989 geisterten Angebote durch die Presse, in denen DM 2500/qm gefordert wurde. Würden solche Preise realisiert, hätte das Haus mittlerweile einen Wert von 6 oder 7 Millionen.

Mit dem Gebrauchswert des Hauses hat das wenig zu tun, der war immer gleich. Es muß repariert und ab und zu auch saniert werden, aber der Aufwand ließe sich mit der Miete bestreiten. Nur, die Miete wird dafür kaum verwendet, sondern dient hauptsächlich zur Bestreitung immer höherer Kapitalkosten. Die Leute kaufen mit geringem Eigenkapital (20 %), den Rest stellt die Bank und läßt sich das teuer bezahlen. Womöglich werden auch noch Hypotheken aufgenommen, d.h. auf der Immobilie wird wiederum noch eine Art Geldverleih aufgerichtet. Und soviel läßt sich – ohne tiefer in die steuertechnischen und finanzpolitischen Aspekte einzudringen – immerhin sagen, daß auf diese Weise alles nur teurer werden kann, wenn nicht sogar ganz offen auf Wertsteigerung spekuliert wird, also auf den Dummen, dem man die Wohnung demnächst mitsamt dem ganzen Finanzierungsmodell plus sattem Aufschlag andrehen wird.

Die Eigentümer sind stets über die Besonderheiten unseres Mietvertrages unterrichtet gewesen. In der Zeit der Umwandlung und des Verkaufs 1979–1982 sind alle Hamburger Makler wie auch der alte Eigentümer und die mutmaßlichen Weiterverkäufer von uns schriftlich aufgefordert worden, Kaufinteressenten entsprechend zu informieren.

Über Jahre ist denn auch von den Eigentümern nichts zu hören gewesen. Kaum einer kam seine Wohnung besichtigen. Sie ließen ihre Geschäfte von einer Hausverwaltung erledigen, die mit unserer Binnenverwaltung zusammenarbeitet, der Zahlungsverkehr klappt reibungslos. Es ist nicht einzusehen, warum es so nicht *weitergehen könnte.*

Voraussetzung wäre nur, daß die Eigentümer bleiben, was sie sind, nämlich Eigentümer eines *Mietshauses*, und daß sie bei ihren Geschäften die Grundlage des Ganzen, unsere Miete nämlich, im Blick behalten. Unsere Miete ist die Verzinsung ihres Kapitals; sie ist nicht unbegrenzt steigerungsfähig, sie macht das Rauf und Runter des Immobilienmarktes nicht mit. Sie paßte zu den Preisen, die 1975 und 1981/82 galten, sie paßte auch noch zu den Preisen, die anfänglich von den Wohnungskäufern gezahlt wurden. Sie paßt aber nicht mehr zu Spekulationsgeschäften, bei denen 2000 oder 3000 Mark oder noch mehr für den Quadratmeter gezahlt werden.



Laut Paragraph 14 ihres Mietvertrages steht den Mietern das Recht der freien Meinungsäußerung an und vor dem Haus zu.

Wer hat Eigenbedarf?

Bisher war es doch mit den alten Mietshäusern hier und anderswo so bestellt:

Es gab Mieter und Eigentümer. Die Eigentümer stellten Wohnraum zur Verfügung und nahmen Geld, die Mieter gaben Geld und bekamen dafür Wohnraum.

Mieter und Eigentümer konnten Konflikte haben – und nicht zu knapp: um die Miethöhe, um Reparaturen, um die Hausordnung usw. Aber eines war immer klar: In der Wohnung wohnte der Mieter, und der Eigentümer wohnte woanders, mußte woanders wohnen, sonst hätte er ja nicht vermieten können.

Jetzt haben wir etwas Neues. Auf einmal gibt es Eigentümer, die gerade dort wohnen wollen, wo sie ihr Geld angelegt haben. Es sind oft genug Leute, die bis vor kurzem noch nicht daran gedacht haben, Eigentümer zu werden, und auch wenig Ähnlichkeit mit dem Eigentümer alter Art haben, nur von irgendjemand in dies Geschäft hineingeschoben worden sind, Leute, die ihr Erspartes zusammengekratzt oder sich gräßlich verschuldet haben, oder beides.

„Ich war froh, daß ich im Haus bleiben konnte. So spät eine Familie gegründet, das wäre furchtbar gewesen, wenn ich das irgendwo isoliert hätte machen sollen. Es änderte sich dadurch wenig. Wir hatten nicht die Probleme, die andere vielleicht haben: daß man nicht weggehen kann wegen der Kinder... Das Horchgerät konnte man zum Nachbarn stellen. Es gibt mittlerweile sogar fest installierte Leitungen zu den Nachbarwohnungen, ganz einfach. Man war in dieser Situation angewiesen auf das Haus."

Im Immobiliengewerbe hat man nämlich entdeckt, daß die Vermietung vielleicht stetigen, aber doch nur gewöhnlichen Profit abwirft. Zwar ist die Mietpreisbindung aufgehoben, man kann steigern und bei Neuvermietung auch ganz neue Preise festlegen. Aber das reicht ihnen nicht. Das dicke Geld winkt erst, wenn man verkauft. Nicht im Ganzen, sondern scheibchenweise.

Man macht die Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen und verkauft sie an lauter Einzelpersonen. Dabei wird kräftig aufgeschlagen. Der Wert eines Hauses kann sich über Nacht verdoppeln oder verdreifachen. Denn es finden sich genug Leute, die den erhöhten Preis zahlen – glauben sie doch ihrerseits dabei zu profitieren.

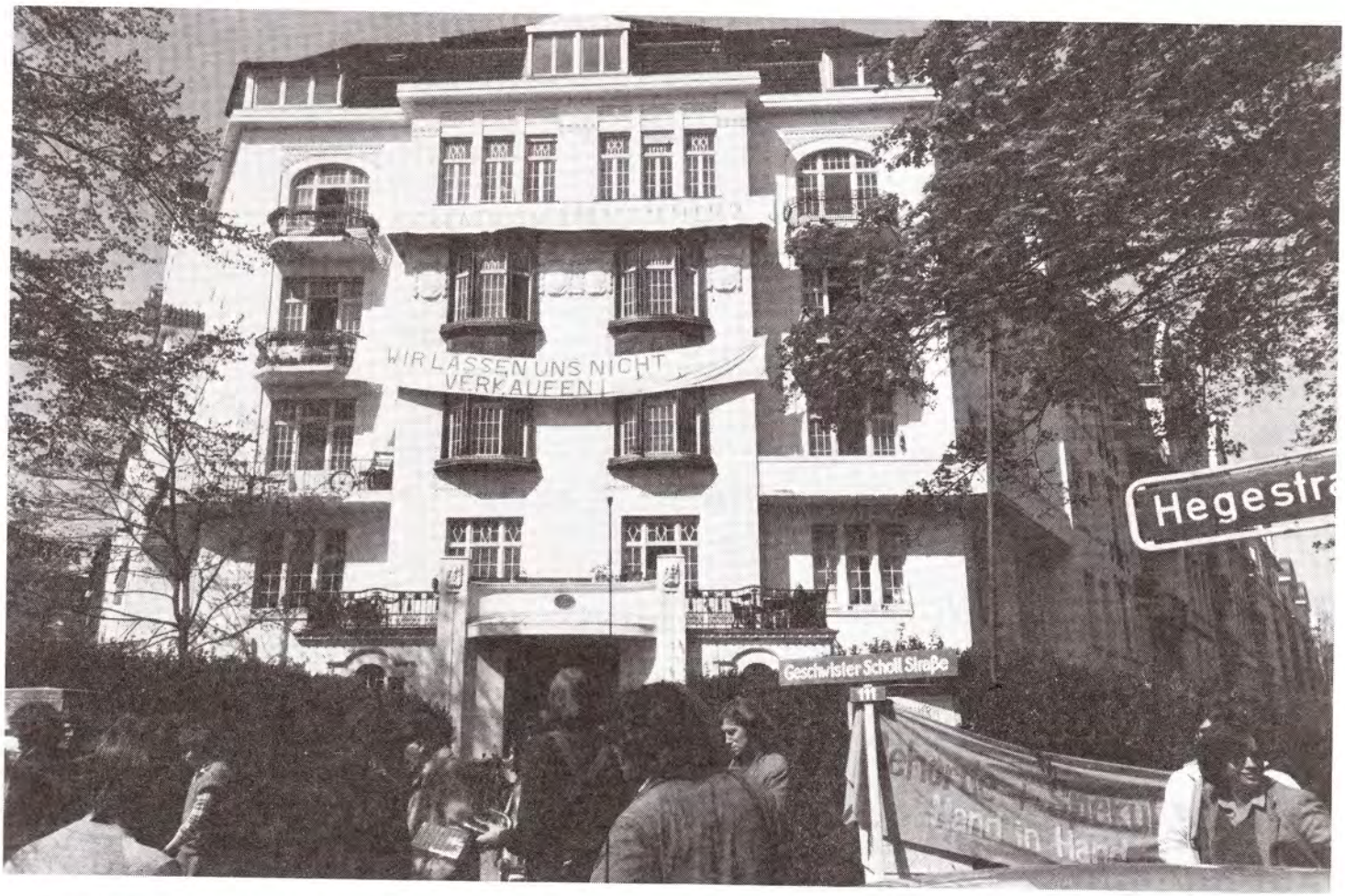
Und hier wird es fürchterlich.

Denn nachdem nun alle abgesahnt und ihr Schäfchen ins Trockene gebracht haben, die Verkäufer, die gewerbsmäßigen „Umwandler", die Notare und Anlageberater und nicht zuletzt die Banken, kommt der von ihnen aufgehetzte Kleine Mann (oder die Kleine Frau) und muß die Kastanien aus dem Feuer holen.

Man hat den Käufern von Eigentumswohnungen Steuervorteile vorgegaukelt, die oft fiktiv sind und nur funktionieren, wenn man eine riesige Steuerschuld hat. Man hat ihnen Möglichkeiten der Mietsteigerung versprochen, die sich nicht immer realisieren lassen. Unversehens ist noch Geld draufzulegen für Reparaturen usw. Das alles erzeugt schon finanziellen Druck, den sie versuchen werden auf die Mieter abzuwälzen. Und schließlich hat man ihnen in Aussicht gestellt, sie könnten ja auch selbst in ihrer Wohnung leben („Endlich Herr in den eigenen vier Wänden", und wie die Sprüche lauten). Dazu genügt das Zauberwort Eigenbedarf – und schon soll der Mieter draußen sein. So kommt es, daß irgendwann beim

Mieter einer erscheint, ein Eigentümer, der nicht kassieren will, sondern sagt: Ich will hier wohnen.

Ein Miethai alter Art wäre damit nicht durchgekommen. Man stelle sich vor, Kaussen oder andere hätten versucht, ihre Tausende von Mietern auf die Straße zu werfen, weil sie für sich eine Wohnung brauchten! Aber dem einzelnen, der eine Eigentumswohnung besitzt, dem nimmt man sein Interesse eher ab. Das wiederum führt zu der perfidesten Möglichkeit: Der Eigentümer behauptet seinen Eigenbedarf nur, und wenn der Mieter weg ist, kommt ein neuer hinein, zu neuem Preis versteht sich. Oder es wird unter der Hand mit Eigenbedarfsklage gedroht, um Mieterhöhungen außer der Reihe durchzusetzen. Oder die Wohnung bleibt leer und wird mit Gewinn weiterverkauft.



Abmarsch zur Aktion für die Geschwister-Scholl-Straße, 1980.

Die MieterInnen des Hauses Haynstr. 1–3/Hegestr. 41 erklären dazu:

Das Haus ist im Ganzen an die Mietergruppe Haynstraße/Hegestraße vermietet. Und nur die Mieter bestimmen, wer im Haus wohnt. Mit „Eigenbedarf" kommt hier keiner rein, denn

Eigenbedarf haben die Mieter selbst!

Monopoly in Eppendorf oder Wie mache ich aus der Haynstraße eine Schloßallee oder Wie man auf Kosten der Mieter sein Geld vermehrt

Die meisten Eigentümer unseres Hauses sind Eigentümer vom Typ des Geldanlegers. Gelegentliche Behauptungen, hier einziehen zu wollen, haben sich als vorgeschoben erwiesen. Dafür spricht auch, daß sie seinerzeit unsere Wohnungen unbesehen gekauft haben, also keine blasse Ahnung vom inneren Zustand der Wohnungen haben.

Warum aber die Kündigung unseres Mietvertrages, wenn sie gar nicht hier einziehen wollen? Die Antwort ist einfach. Eine Wohnung läßt sich wesentlich teurer wiederverkaufen, wenn die Wohnung „frei lieferbar", d.h. frei von lästigen Mietern ist oder wenn potentielle Eigenbedarfserwerber die Mieter aus ihren Wohnungen klagen können, was unser Mietvertrag aber nicht zuläßt.

„Jetzt hat mich doch gerade eine Nachbarin angesprochen und hat mir erzählt, daß sie uns so furchtbar gerne in den Hinterhof guckt und so unter ihrem Haus leidet, da sei so eine kalte Atmosphäre, und daß sie uns so sehr beneidet, unsere Vertrautheit miteinander."

Und: Je höher der Verkaufspreis, desto größer der Veräußerungsgewinn, und auf den genau haben es die Anleger abgesehen. Denn darin besteht ja der „Reiz" dieser Art von Geschäften, und damit werden auch jetzt wieder – gerade angesichts der neuen Wohnungsnot und des damit einhergehenden Preisauftriebs – potentielle Käufer/Anleger von Immobilienhändlern geworben.

So kann man in letzter Zeit immer häufiger in Eppendorfer Briefkästen Handzettel finden, in denen Altbauwohnungen in Eppendorf, Winterhude, Eimsbüttel und anderswo mit dem Hinweis auf eine „fundierte Wertsteigerungserwartung" zu Höchstpreisen angeboten werden.

Wie solche Geschäfte nun ablaufen, welche phantastischen Gewinne durch bloßes Kaufen und Verkaufen gemacht werden können und zu wessen Lasten das geht, soll an einem Beispiel aus unserem Haus einmal vorgerechnet werden, am Beispiel des Arztehepaares Friedrich-Karl Köhnke/Rogie Köhnke, beide mit jeweils einer gutgehenden Praxis in der Drosselstraße in Barmbek. Da beide in unserer unmittelbaren Nachbarschaft in der Lenhartzstraße 7 wohnen, kannten sie unser Haus, wenigstens von außen, haben 1983 den ganzen 2. Stock, das sind 4 Wohnungen mit insgesamt 567 qm, für 1060,– DM pro qm erworben und vor wenigen Wochen wieder abgestoßen, für 2600,– DM pro qm.

Bei den folgenden Berechnungen (siehe Anhang) sind wir von den marktüblichen Kreditbedingungen ausgegangen: Wir haben den durchschnittlichen Zinssatz der letzten 8 Jahre zugrundegelegt und ein langfristiges Hypothekendarlehen mit geringer Tilgung zur Finanzierung des Wohnungskaufs. Außerdem kennen wir den

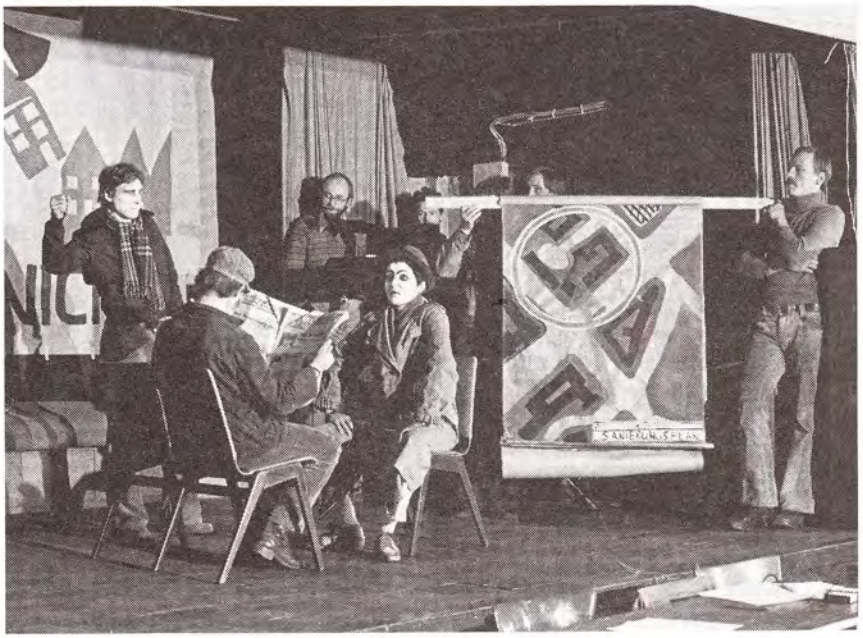
Kaufpreis und die Höhe der Grundschuld, die auf den Wohnungen ruht, und damit die Höhe des Hypothekendarlehens. Es kann sein, daß die Köhnkes im Detail etwas anders finanziert haben, als wir es hier voraussetzen (wahrscheinlich haben sie einen wesentlich günstigeren Zinssatz gehabt), aber bei dieser Rechnung kommt es tatsächlich nicht auf 10.000,– DM mehr oder weniger an, wie noch deutlich werden wird, sondern auf die Methode der Gewinnerzielung.

1983 erwirbt unser Arztehepaar also die 4 Wohnungen des 2. Stocks zu einem Gesamtpreis von 600.250,– DM. Die Hypothekendarlehen, die die beiden aufnehmen, belaufen sich auf 510.000,– DM. Die Köhnkes haben diesen Wohnungskauf also überwiegend mit Krediten finanziert, der Anteil des Eigenkapitals, also des selbst aufgebrachten Geldes, liegt bei nur 19 %.

Auf den ersten Blick scheint es nachteilig zu sein, denn die unvermeidliche Folge eines hohen Kreditanteils ist eine hohe Zinslast. Es ist aber dann kein Nachteil mehr – jedenfalls nicht für Ärzte, Zahnärzte und andere selbständig Gewerbetreibende –, wenn man das Steuerrecht berücksichtigt. In Zeitschriften wie Capital (nicht zu verwechseln mit dem Hauptwerk von Karl Marx) wird dieser Aspekt in Handreichungen für Anleger und solche, die es werden wollen, kurz und bündig formuliert: „Bei einem Mietobjekt empfiehlt es sich, möglichst wenig Eigenkapital einzusetzen und einen Hypothekenkredit so langsam wie möglich zu tilgen. Denn das Finanzamt beteiligt sich an den fälligen Schuldzinsen." (Capital 2/89).

Gegenüber dem Finanzamt können nämlich sogenannte „Verluste aus Vermietung und Verpachtung" steuermindernd geltend gemacht werden, wenn die laufenden Ausgaben, insbesondere der große Brocken der Bankzinsen, die laufenden Mieteinnahmen übersteigen, was bei den Köhnkes der Fall ist, denn in unserem Haus sind die Mieten bekanntlich noch niedrig.

Oben: Eppendorfer Mieter beim Studium von MI-Publikationen.
Unten: Mietertheater im alten Winterhuder Fährhaus.



Wie funktioniert das nun?

Grundlage der Steuerberechnung ist das „zu versteuernde Einkommen", von dem ein bestimmter Prozentsatz (Steuersatz) an das Finanzamt abzuführen ist. Die Höhe dieses Steuersatzes ist wiederum von der Höhe des zu versteuernden Einkommens abhängig, d.h., je höher das Einkommen, desto höher der Steuersatz.

Werden dem Finanzamt nun die besagten „Verluste aus Vermietung und Verpachtung" (VVV) nachgewiesen, so senken diese das zu versteuernde Einkommen und damit den abzuführenden Steuerbetrag. Dieser Steuervorteil ist umso größer, je höher der Steuersatz ist, begünstigt also in erster Linie Großverdiener. Ein Beispiel: Muß jemand 250.000 DM zu 50 % versteuern, zahlt er die Hälfte, also 125.000 DM ans Finanzamt. Hat er VVV in Höhe von 50.000 DM, senken diese das zu versteuernde Einkommen und er muß nur noch 200.000 DM versteuern, zahlt also nur noch 100.000 DM ans Finanzamt. Steuerersparnis: 23.000 DM, genau 50 % der angenommenen VVV. Verdient ein Anleger weniger und hat einen Steuersatz von 35 %, so spart er „nur" 35 % der VVV, also 17.500 DM.

Ausgaben	*Zinsen (8 % bei 1 % Tilgung)*	*312.953*	*DM*
	Wohngeld (1,50/qm in 8 Jahren)	*81.700*	*DM*
	Investitionen (Anteil der Köhnkes an der Gesamtsumme von 660.000 DM)	*112.200*	*DM*
	Gesamt	*425.153*	*DM*
Einnahmen	*Mieten*	*26.431*	*DM*
Verlust		*198.722*	*DM*
	50 %	*9.361*	*DM*
Realverlust		***99.361 DM***	

Zurück zu unserem Ehepaar Köhnke. Wir können getrost davon ausgehen, daß die beiden bei einem Steuersatz über 50 % liegen, also den 50prozentigen Steuervorteil in Anspruch nehmen, den das Gesetz höchstens zuläßt. Dann ergibt sich für die Zeit zwischen Kauf und Verkauf nebenstehende Verlustrechnung.

Die armen Köhnkes haben in dieser Zeit also real einen Verlust gemacht.

Aber ein Blick auf die Größenordnung dieser Beträge zeigt, daß das nicht an den zu niedrigen Mieten liegt, wie uns von interessierter Seite immer wieder vorgeworfen wird (als sei es etwas Schlimmes, wenn Altbaumieten niedrig gehalten werden), sondern an der hohen Zinslast. Die ist aber erst durch die Umwandlung des Mietshauses in Eigentumswohnungen, deren Verkauf an betuchte Anleger und durch die hohe Fremdfinanzierung durch die Banken entstanden. Will ein Eigentümer diese Verluste vermeiden, muß er die Kosten an die Mieter weitergeben, also die Miete drastisch erhöhen; die Mieter zahlen dann für ihn die Zinsen.

Die Köhnkes rechnen jedoch anders: Sie nehmen die (vom Finanzamt um die Hälfte verminderten) Verluste in Kauf - bei ihrem Einkommen tun sie ihnen ohnehin nicht sehr weh, weil sie in erster Linie auf den Veräußerungsgewinn scharf sind, der diese Verluste um ein Vielfaches aufwiegt. Schließlich haben sie die Wohnungen, wie viele andere Eigentümer auch, zu genau diesem Zweck seinerzeit erstanden.

Ihre Rechnung sieht folgendermaßen aus:

Der Verkaufspreis beträgt insgesamt 1.475.000 DM. Davon muß natürlich der Restkredit von 455.753 DM abgezogen werden, der praktisch an die Bank zurückgegeben wird, und außerdem der ermittelte Realverlust von 99.361 DM. Als Gewinn verbleiben dann sage und schreibe 919.814 DM.

Hierbei muß man noch berücksichtigen, daß dieser Gewinn steuerfrei ist, denn er steht in keinem Zusammenhang zum Gewerbebetrieb der beiden, ihrer medizi-

nischen Praxis, und er ist auch nicht spekulativer Natur, wie der Laie vielleicht annehmen könnte. Spekulationsgewinne aus Immobiliengeschäften werden nämlich sehr wohl besteuert, sie liegen nach der Definition durch die Steuergesetzgebung jedoch nur dann vor, wenn zwischen Kauf und Verkauf ein Zeitraum von weniger als 2 Jahren liegt, und das ist hier nicht der Fall.

Wie glänzend dieses Geschäft ist, zeigt sich aber erst, wenn man den Gewinn von ca. 920.000 DM in Beziehung setzt zum aufgewendeten Eigenkapital. Wir müssen uns in Erinnerung rufen, daß die Köhnkes ja nur ca. 120.000 DM an Eigengeld investiert haben, d.h. daß sie eine Rendite von 770 % insgesamt und von 96 % im Jahr realisiert haben.

Verdient haben aber nicht nur die Köhnkes, sondern wie immer auch die Banken. Immerhin sind in diesen 8 Jahren ca. 350.000 DM an Zinsen gezahlt worden (bei angenommenen durchschnittlichen 8 %). Es ist mit diesen Wohnungen also viel Geld umgesetzt und es sind hohe Gewinne eingefahren worden. Das Bruttosozialprodukt wurde dadurch auch gesteigert. Doch welche Leistung steht diesen Gewinnen gegenüber? Keine. Es ist nicht ein einziger Quadratmeter Wohnraum geschaffen worden, es hat außer den Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen von 112.200 DM überhaupt keine reale Wertschöpfung stattgefunden. Lediglich die Preise sind gestiegen.

Anhang
Berechnung des Veräußerungsgewinns der Wohnungen Haynstr. 1-3/Hegestr. 41; ganzer 2. Stock

Wohnungsgröße in qm		*567,28*
Anteil am Haus		*0,17*
Kaufpreis 1982/83		*6.00250*
Preis pro qm		*1.058*
Kaufnebenkosten	*5%*	*30.013*
Kaufpreis gesamt		*630.263*
Eigenkapitalanteil	*19%*	*120.254*
Ang. Kreditsumme		*510.008*

Angenommener Tilgungsplan

	Kredit	*Zinsen 8%*	*Tilgung 1%*	*Annuität*
1983	*510.000*	*40.800*	*5.100*	*45.900*
1984	*504.900*	*40.392*	*5.508*	*45.900*
1985	*499.392*	*39.951*	*5.949*	*45.900*
1986	*493.443*	*39.475*	*6.425*	*45.900*
1987	*487.019*	*38.962*	*6.938*	*45.900*
1988	*480.080*	*38.406*	*7.494*	*45.900*
1989	*472.587*	*37.807*	*8.093*	*45.900*
1990	*464.494*	*37.159*	*8.741*	*45.900*
Restkredit	*455.753*			
	Summen	***312.953***	***54.247***	***367.200***

Gewinn- und Verlustrechnung

Aufwendungen		
Zinsen		*312.953*
Wohngeld DM 1,50/qm		*81.688*
17% Anteil an den Investitionen ins Haus (660.000)		*112.200*
Summe der Aufwendungen		***425.153***

Erträge (Mieteinnahmen)

Mon.	*x qm-Miete*	*qm*	
83/84	*93,6*	*513,1*	*48.026*
85/86	*102,9*	*513,1*	*52.798*
87	*58,05*	*513,1*	*29.785*
88	*60,45*	*513,1*	*31.017*
89/90	*126,3*	*513,1*	*64.805*
Summe der Mieteinnahmen			***226.431***

Verlust (Einnahmen/Aufwendungen):		*198.722*
Realverlust in 8 Jahren (Steuersatz: 50 %)		***99.361***

Veräußerungsgewinn	*Verkaufserlös*	*1474.928*
	▪ *Restkredit*	*455.753*
	▪ *Realverlust*	*99.361*

Veräußerungsgewinn 919.814

Ein Viertel wird umgekrempelt

„Das ist der Stadtteil, wo das verrostete Fahrrad neben dem Rolls Royce steht", so fängt der Text im neuesten Buch über Eppendorf an, und dann folgen Bilder von bunten Hausfassaden, stillen Alleen, üppigen Marktauslagen und schick angezogenen Müßiggängern. Eppendorf ist „in", ohne Zweifel. Alle wollen her. Sie bringen Geld mit und kaufen: Häuser, Läden, Wohnungen. Und sie merken nicht, daß gerade dadurch das Besondere dieses Stadtviertels sich verflüchtigt, bis gar nichts mehr von dem übrig ist, weswegen sie gekommen sind.

Sie haben es geschafft, eine Vielzahl von Geschäften des normalen Bedarfs zu ersetzen durch Luxusläden, in denen verkauft wird, was kaum einer brauchen kann, und auch unter diesen dreht sich das Karussell immer schneller: kaum daß die eine Boutique pleite gemacht hat, ist auch schon die nächste da.

Und nun sind die Wohnungen dran. Hinter den bunt restaurierten Fassaden, die die Fotografen so lieben, spielt sich quer durchs Viertel ein stiller, zäher Kleinkrieg ab, von dem man gerade nur Äußerlichkeiten mitbekommt: Irgendwann sind die alten Gardinen und Lampen weg, abends zeigen die erleuchteten Fenster nun edlere Interieurs, vor der Tür stehen dickere Autos als zuvor. Da findet nicht nur normaler Wechsel statt, weil Mieter gestorben oder aus beruflichen Gründen weggezogen sind. Da ist viel öfter nachgeholfen worden, da hat jemand nach der letzten Mieterhöhung passen müssen, da ist auf Eigenbedarf geklagt worden. Und immer kommen neue hinein, die mehr zahlen.

Aber es gibt sie noch, die ganz normalen Mieter, Menschen, die hierhergezogen sind, als Eppendorf noch keine begehrte Wohnlage war, als seine Altbauten für nichts galten. Sie haben Eppendorf sein liebenswertes, aus Alt und Jung, aus Dorf und Metropole gemischtes Gesicht gegeben, die vielgerühmte Urbanität, die künstlich herzustellen so furchtbar schwer, die zu zerstören aber ganz leicht ist.

Es gibt sie noch, die normalen Mieter, und an sie wenden wir uns. Unser Haus ist ein Symbol. Vor 15 Jahren wurde es erhalten gegen die Abbruchabsicht einer Baufirma, und das Stadtviertel nahm Anteil. Wir verteidigten mit unserem Kampf um unser Wohnrecht auch die Interessen der Mieter, denen in ihren Häusern Ähnliches blühen konnte.

Es geht nun nicht mehr um Abriß, das gehörte zu einer Zeit, da die Mietpreisbindung noch galt und die Eigentümer aus den alten Häusern keinen Profit schlagen konnten. Die Mietpreisbindung ist längst gefallen, und die alten Kästen können stehen bleiben. Aber die Mietervertreibung geht weiter. Und wieder können wir Symbol werden. Wenn es uns gelingt, die Eigentümer in die Schranken zu weisen und unser Mietverhältnis zu erträglichen Bedingungen fortzusetzen, dann wäre das ein Gewinn für die Mietersache im Viertel überhaupt: der lebende Beweis, daß sich die ständige Verteuerung des Wohnens aufhalten läßt, daß man dem sozialen Umwandlungsprozeß, dem Hinauswurf von Menschen aus ihrer angestammten Umgebung entgegentreten kann.

Selbstverwaltung ohne nennenswerte Konflikte

Im Rahmen des Projekts „Mietermit- und Selbstverwaltung für Nordrhein-Westfalen" hat eine wissenschaftliche Arbeitsgruppe eine „Fallstudie" über das Haus Haynstr./Hegestr. verfaßt. Nachfolgend einige Auszüge – die innere Struktur der MieterInnengruppe aus soziologischer Sicht.

Vorbemerkung

Das Beispiel Hayn-/Hegestraße in Hamburg-Eppendorf erscheint auf den ersten Blick als spektakulärer Einzelfall. Da bekommen Studenten (zunächst) für kurze Zeit ein Haus, bewahren es vor dem Abriß und ertrotzen sich vom Eigentümer einen Mietvertrag, den es so in der Bundesrepublik wahrscheinlich nicht ein zweites Mal gibt.

Der zweite Blick legt jedoch das Unspektakuläre dieses Beispiels offen: Da wird seit mehr als 15 Jahren ein innerstädtisches Mietshaus ohne nennenswerte Konflikte alltäglich selbst verwaltet; die Bewohner organisieren Belegung, interne Mieten- und Umlagenabrechung, kümmern sich um die Instandhaltung etc. Bei alledem haben sie – im „feinen" Eppendorf – den Nutzen einer Kaltmiete von 5,30 DM/qm.

Theoretische Untersuchungen (vgl. z.B. Jessen u.a. 1986) kommen immer wieder zu dem Ergebnis, daß der innerstädtische (mehrgeschossige) Wohnungsbau für die Entfaltung von Selbsthilfepotentialen kaum geeignet sei. Hier geht es. Was dar-

36 von 60 BewohnerInnen – alle kriegt man doch nicht gleichzeitig vor die Kamera.

auf verweist, daß nicht die Baustruktur, sondern die Qualität des Mietverhältnisses von zentraler Bedeutung ist. Und das ist im vorliegenden Fall insofern ungewöhnlich, als die Bewohner praktisch für 15 Jahre feste Konditionen und sehr weitgehende interne Entscheidungsfreiräume zugebilligt bekamen. Was – beim derzeitigen Mietrecht – auf dem „freien Immobilienmarkt" vermutlich die Ausnahme bleiben muß, ist jedoch bei allen Arten von Wohnverhältnissen im genossenschaftlichen und gemeinnützig gebundenen Bestand im Prinzip unmittelbar realisierbar: die Sicherung der Wohnperspektive für eine Nutzergruppe.

„Das Haus ist ein fabelhaftes Beispiel, wie sich ein Wohnprojekt entwickelt. Es ist das einzige Beispiel, eine Langzeiterfahrung. Wohngemeinschaften gibt's inzwischen überall, aber die brechen doch nach vier, fünf Jahren auseinander, weil alle ihre eigenen Wege gehen, und meist ist es ja auch immer nur eine WG in einem Haus."

Ob das Beispiel Haynstraße das Jahr 1990 überlebt, steht in Frage: dann läuft der Mietvertrag aus, der inzwischen in Einzeleigentum umgewandelte (ohne daß das auf das derzeitige Mietverhältnis Einfluß gehabt hätte) Bestand könnte neu verwertet werden. Damit besteht die Gefahr, daß ein im Alltag selbstverständlich gewordenes Selbstverwaltungsmodell durch den leider ebenso alltäglichen Umgang mit Wohnungen als Anlageobjekte beendet wird.

Inhalt

Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses Haynstr./Hegestr. erfolgen auf zwei Ebenen:

1. Nach der Einzelprivatisierung wurde von den Eigentümern eine Grundstücksverwaltungsfirma mit der Hausverwaltung beauftragt. Dazu gehören das Weiterleiten der Mieteinnahmen an die einzelnen Eigentümer sowie die Auftragsvergabe und Kontrolle bei Renovierungs- und Reparaturarbeiten (unter Mitsprache der Mietergemeinschaft).
2. Alle anderen, das Haus betreffenden Angelegenheiten (Belegung, Hausmeistertätigkeiten usw.) werden von der Mietergemeinschaft *in Selbstverwaltung* durchgeführt.

Die Mietergemeinschaft versteht sich als eine Gruppe von Personen, die in einzelnen Wohngemeinschaften zusammenleben und ihre Angelegenheiten gemeinschaftlich und demokratisch erledigen.

Ziele, Grundsätze und organisatorischer Aufbau der Mietergemeinschaft, sowie die Pflichten, die sich aus der Mitgliedschaft ergeben, sind in der Satzung der Mietergemeinschaft festgelegt.

Danach zählen zu den wichtigsten Organen der Selbstverwaltung die Hausversammlung als oberstes beschlußfassendes Gremium und ein geschäftsführender Ausschuß, die sogenannte Zentrale. Nach dem Rotationsprinzip „wandert" die Zentrale im 14-tägigen Rhythmus von einer Wohngemeinschaft zur nächsten. Die Zentrale ist Ansprechpartner für die anderen Bewohner und der jeweilige Verhandlungspartner gegenüber Eigentümern bzw. Grundstücksverwaltungsfirma. Im einzelnen ergeben sich aus dem Zentrale-Dienst folgende Aufgabenbereiche:

- ‚Überwachung' von Neueinzügen. Bei einem Auszug hat die betreffende Wohngemeinschaft das Vorschlagsrecht für die Neubesetzung. Wenn sie ihre Entscheidung gefällt hat, muß der Interessent sich bei der Zentrale vorstellen. Dieses Zentrale-Gespräch ist Voraussetzung für die Vorstellung auf der Hausversammlung, die dann endgültig über einen Einzug entscheidet
- Anlaufstelle für Außenkontakte (Besucher, Presse etc.)
- Betreuung von Handwerkern bei Reparaturen, Renovierungen etc. einschließlich Schlüsseldienst
- Hausmeisteraufgaben, z.B. Heizöl und Sperrmülltransport bestellen, Müllabfuhr überwachen, Schneeräumplan aufstellen etc.
- Führen der Hausakten. Dort werden alle Unterlagen, die das Haus (Handwerkerrechnungen, Reparaturaufträge) und die Mietergemeinschaft betreffen (Prozeßunterlagen wegen Mietminderung, Protokolle und Versammlungsbeschlüsse der Hausversammlungen), gesammelt
- Vorbereitung und Durchführung der Hausversammlungen, d.h. die ‚diensthabende' Zentrale lädt zu den monatlichen Hausversammlungen ein, übernimmt den Vorsitz und erstellt anschließend ein Versammlungsprotokoll.

Gegenstand der Hausversammlungen sind in erster Linie Angelegenheiten, die gemeinsame Entschlüsse oder Entscheidungen notwendig machen. Dazu zählen z.B.:

- Verhandlungen mit den Eigentümern
- Zustimmung bei Neueinzügen

Mindestens einmal im Monat ist Hausversammlung.

- Politische Aktionen (Unterstützung und Mitarbeit im Mieterkampf)
- Gemeinschaftsaktivitäten (Feste etc.)
- Finanzen.

Organisation, Rechtsform, Instrumente

Zwischen der Mietergemeinschaft (als BGB-Gesellschaft) und der Eigentümerin wurde ein Sammelmietvertrag abgeschlossen, der weitreichende Mitentscheidungsrechte der Nutzer bei allen das Haus betreffenden Fragen (Reparaturen, Modernisierungen, Belegung usw.) absichert. Die Selbstverwaltungsaufgaben werden abwechselnd von allen Wohnungen übernommen: Jede Wohnung des Hauses erledigt nach dem Rotationsprinzip jeweils für zwei Wochen alle Angelegenheiten des Hauses einschließlich der Hausmeistertätigkeit. Daneben Hausversammlungen, verschiedene Arbeitsgruppen (Food-Coop, Rechnungsgruppe, Öffentlichkeitsarbeit).

Voraussetzungen und Bedingungen für Entstehung und Entwicklung der Selbstverwaltung

Wohnsicherheit, stabile günstige Mieten und umfassende Selbstbestimmungsmöglichkeiten sind erst das Ergebnis des jahrelangen Kampfes der Mieterinitiative.

Für die Durchsetzung dieser sehr ungewöhnlichen Mietbedingungen lassen sich drei Gründe ausmachen:

1. Als eine zentrale Voraussetzung muß der gut organisierte (gewaltfreie) Widerstand der Mieterinitiative angesehen werden. Begünstigt wurde dieser Prozeß durch die relativ große Homogenität der Lebensstile dieser Gruppe: viele Studenten verfügen über ein – verglichen mit beruflich bereits eingebundenen Bewohnern – hohes Maß an Zeitsouveränität, wodurch alltägliche „Freiräume" gerade in der Konfliktphase bestanden.

2. Das Zustandekommen wurde wesentlich durch die Bereitschaft des Eigentümers, auf die Selbstverwaltungsforderungen der Mieterinitiative einzugehen, beeinflußt. Pfadt (1983, 10) sieht die Ursache für dieses Entgegenkommen in einem „Machtvakuum", das durch den Eigentümerwechsel entstand: Der neue Besitzer war zunächst in einer recht schwachen Position, während die Mieterinitiative – durch die bisherigen Erfolge gestärkt – ihre starke Verhandlungsposition nutzte und mit einem gut vorbereiteten Selbstverwaltungskonzept in die Verhandlungen eintrat.

3. Das gesellschaftspolitische Umfeld Mitte der 70er Jahre war gegenüber wohnpolitischen Problemen – insbesondere Abrißplanungen – sensibilisiert (parallel zu den Auseinandersetzungen in Hamburg verliefen z.B. die Konflikte im Frankfurter Westend). Das begünstigte eine so entschlossen auftretende Initiative sowohl bei der konkreten Stadtteilarbeit wie im kommunalpolitischen Kontext.

Es sind dies Voraussetzungen für die Überlebensfähigkeit der Initiative und die Entstehung eines gesicherten, günstigen Mietverhältnisses unter Konfliktbedingungen.

Hausfeste werden detailliert geplant.

Wichtiger noch als diese Voraussetzungen sind für unseren Untersuchungszusammenhang vor allem die Fragen nach den *Voraussetzungen für die Stabilisierung der Selbstverwaltung* – auch nach Abklingen der akuten Konfliktphase.

Daß die Ansprüche an Mitarbeit und Mitbestimmung aller Bewohner, wie sie in der Satzung formuliert wurden, in alltägliches Handeln umgesetzt werden konnten, daß der Übergang von einer „Kampfinitiative" zu einer stabilen Mietergemeinschaft geglückt ist, hängt u.a. damit zusammen, daß

- der gemeinsame Widerstand und die erkämpften „Privilegien" zu einer Identifikation mit dem Haus geführt haben. Dieses *„Hausbewußtsein"* bildet die Basis für das Zusammenleben und die gemeinschaftliche Verwaltung: „Wir haben in einem jahrelangen Kampf mit großem zeitlichen und materiellen Aufwand und Einsatz das Haus vor dem Abriß bewahrt. Die Mietbedingungen, die wir uns erkämpft haben, privilegieren uns außerordentlich. Diese Tatsache berechtigt uns..., an das Wohnen im Haus bestimmte Bedingungen zu knüpfen, insbesondere auch, was die Mitarbeit betrifft." (Satzung)
- Anders als in anderen Mietverhältnissen können sich die Haynstraßen-Bewohner ihre *Nachbarn selber aussuchen*. Damit ist gewährleistet, daß in den einzelnen Wohngemeinschaften und im ganzen Haus ein Mindestmaß an „Homogenität" hinsichtlich wohnkultureller Vorstellungen einerseits und Organisations- und Selbstverwaltungsbereitschaft andererseits hergestellt wurde. Eine solche (partielle) Homogenität war eine wichtige Voraussetzung für das Erstarken der Genossenschaftsbewegung.

■ Aufwand und Ertrag („Kosten/Nutzen") stehen für den Einzelnen in einem ausgewogenen Verhältnis: Die Verwirklichung bestimmter Lebensvorstellungen, wie z.B. das Wohnen in Wohngemeinschaften oder die Möglichkeit zu gemeinsamer politischer/kultureller Arbeit „wird als Teil der eigenen sozio-kulturellen Identität empfunden und dient deshalb auch den persönlichen Interessen einzelner Mitglieder" (Pfadt 1983). Diese Bedingungen, verbunden mit niedriger Miete bei hohem Wohnstandard stellen einen Nutzen dar, der Anreiz genug zu sein scheint, auch die eher unangenehmen Seiten alltäglicher Selbstorganisation auf sich zu nehmen: nur so erscheint uns die Dauerhaftigkeit der Arbeit und die Motivation der Bewohner erklärbar.

Erfahrungen, Konflikte, Problembewältigung

Selbstverwaltung bedeutet nicht nur Identifikation, Selbstbestimmung, Selbstverwirklichung etc., sondern auch Konflikte, Probleme, Ärger und Streß. Diese Erfahrung haben auch die Bewohner der Haynstraße machen müssen. Gerade der Anspruch auf demokratische Mitbestimmung aller Bewohner führte in den ersten Jahren der Mietergemeinschaft – gerade als das politische Spektrum noch sehr breit gefächert war – zu konfliktreichen und zeitintensiven Diskussionen auf den Hausversammlungen.

„Es ist wie in einem Dorf. Jeder kennt jeden, weiß genau über den anderen Bescheid, aber es ist nicht die bedrückende Enge, die ein Dorf haben kann, es ist Toleranz da."

Es hat sich also in den mehr als 15 Jahren Selbstverwaltung manches verändert. Nicht nur die Art der Auseinandersetzung, auch – z.B. die Aufteilung der Räume. Früher galt das Prinzip: pro Mieter einen Raum. Zweierbeziehungen, Familiengründungen oder einfach nur ein größeres „Raumbedürfnis" (Arbeitsraum etc.) haben zu einer Aufweichung dieses Beschlusses geführt. Das zunächst starre Festhalten an dieser Regelung brachte einige Probleme, weil sich einzelne unter diesen Umständen gezwungen sahen auszuziehen. Heute existiert praktisch ein Duldungsbeschluß, der in Ausnahmefällen das Mieten von mehreren Räumen erlaubt. Nach wie vor wird allerdings als vorherrschende Wohnform das Wohnen in Wohngemeinschaften angestrebt. In diesen offensichtlichen Dingen spiegeln sich auch die oben bereits beschriebenen Einstellungsänderungen der Bewohner, einer Bewohnerschaft, die – wenn man so will – gemeinsam älter wird, neue Erfahrungen macht, andere Ansprüche hat. Daß dieser Wandel ohne schärfere alltägliche Konflikte verlaufen ist und verläuft, ist vermutlich wieder nur durch die relative Homogenität zu erklären.

Zentral für den Umgang mit alltäglichen Konflikten ist die innere Struktur der Hausgemeinschaft:

1. Wohngemeinschaft: wo das Zusammenleben in erster Linie stattfindet, die meisten Konflikte entstehen und ausgetragen werden müssen. Innerhalb der MG tritt die WG als Gruppe auf (Zentrale-Dienst, „Fürsprecher" für Neueinzüge etc.) dadurch: Autonomie, Identifikationsmöglichkeiten, gemeinsame Verarbeitung in einer überschaubaren Gruppe.

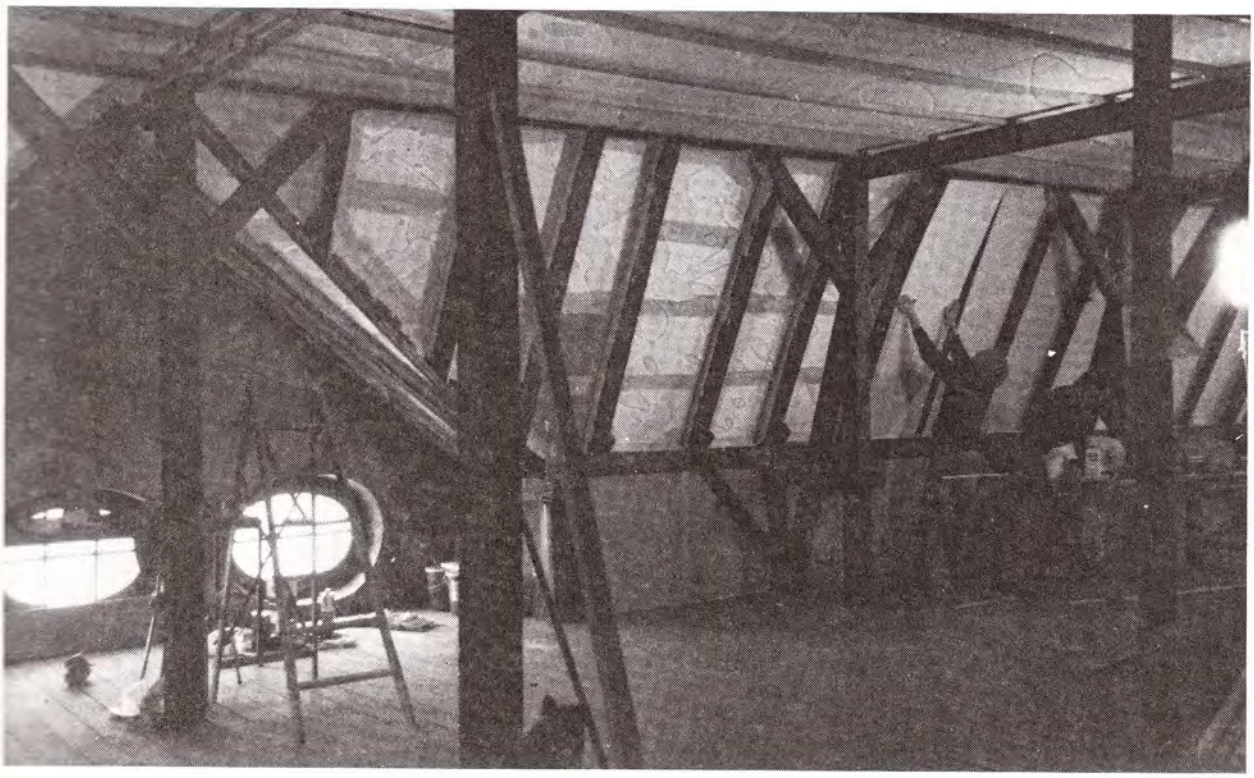
2. Hausversammlung: mit Informations- und „Bestätigungsrecht", die aber ansonsten nur bei „Regelverletzungen" eingreift (in der Regel ist der soziale Druck die einzige Sanktionsform).

3. Mietergemeinschaft: durch den Sammelmietvertrag (keine Rechtsbeziehung zwischen einzelnen Mietern und Vermietern) und die Satzung haben alle Bewohner die gleichen Rechte (und Pflichten).

Wichtig erscheinen auch die inzwischen angesparten Rücklagen für die Verarbeitung alltäglicher Probleme zu sein: ursprünglich als Prozeßkasse angelegt (zur Zeit der mietrechtlichen Auseinandersetzungen) haben sich die monatlichen Zahlungen der Mieter (10 DM/Monat) zu einem veritablen Fonds entwickelt. Dessen Einsatz ermöglicht heute das Auffangen und ggf. Lösen von finanziellen Schwierigkeiten (Darlehen, Mietstundungen usw.) und trägt damit zur Stabilisierung bei.

Anders als sonst setzt die Selbstverwaltung in der Haynstraße auf einem anderen „Niveau" der Selbstorganisation an: Hier ging und geht es nicht darum, den einzelnen Mieter überhaupt erst zu gemeinschaftlichen Aktionen zu gewinnen (eine der offensichtlichen schwierigsten Phasen bei der Initiierung von Selbstverwaltungsansätzen). Diese gemeinschaftliche Organisation – als Voraussetzung für Kommunikation, Interessensartikulation und die Herausbildung gemeinschaftlicher Handlungsziele – war hier bereits zweifach gegeben: durch

- die Organisation der Mieterinitiative,
- die Organisationsstruktur der Wohngemeinschaften.



Einrichtung des Versammlungsraums auf dem Dachboden, 1976.

Unser Mietvertrag

Der Mietvertrag, den wir 1975 mit dem damaligen Eigentümer, der DORUSSA AG, aushandelten, ist im folgenden abgedruckt. Er hat mit dem bekannten „Hamburger Mietvertrag", den uns sonst die Eigentümer vorsetzen, wenig Ähnlichkeit.

Dennoch wird mit dem Vertrag eigentlich kein Neuland beschritten, sondern nur wahrgemacht, was Politiker und Rechtsanwälte immer feierlich beschwören: die Vertragsfreiheit von Mieter und Eigentümer. Der herkömmliche „Hamburger Mietvertrag" kennt diese Vertragsfreiheit nämlich nicht. Dort diktiert der Eigentümer, und der Mieter muß es schlucken. Dort wird viel als „üblich" vorausgesetzt, was gar nicht üblich sein dürfte, dort werden sogar die nicht eben reichhaltigen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches mißachtet.

Hier ist nun der Mietvertrag, nur unwesentlich gekürzt:

Mietvertrag über Wohnraum

Zwischen der DORUSSA AG Zug/Schweiz, Handelsregister-Nr. 1266, als Vermieter und der „Mietergruppe Haynstr./Hegestr." Haynstr. 1–3, Hegestr. 41, 2 Hamburg 20, bestehend aus den bevollmächtigten Mitgliedern, die zu den Bedingungen und für die Dauer dieses Übergangsvertrages gesamtschuldnerisch haften, als Mieter, wird folgender Vertrag geschlossen:

§1 Mieträume

Es werden sämtliche bislang bestehenden 21 Wohnungen des Hauses Haynstr. 1–3, Hegestr. 41 einschließlich aller Keller-, Boden- und Nebenräume, Betriebseinrichtungen und unbebauten Grundstücksflächen vermietet. Es handelt sich dabei um ehemals mietpreisgebundene Altbauwohnungen, die vor 1919 bezugsfertig geworden sind. Als maßgebliche Wohnungsflächenberechnung wird von beiden Seiten die beigefügte Wohnflächenberechnung von November 1975 angesehen. Entscheidend für die Berechnung der Grundmiete wie für die Aufteilung der Nebenkosten ist die dort bei den Objekten 01–21 aufgeführte anrechenbare Wohnfläche.

Auf dem Boden wird ein großer Gemeinschaftsraum eingerichtet, zur freien Verfügung der Hausbewohner.

Falls weitere Wohnungen im Hause geschaffen werden (Ausbau), so verpflichtet sich der Vermieter, diese dem Mieter zu den Bedingungen dieses Vertrages anzubieten.

§2 Wohndauer

Für sämtliche Wohnungen gilt bezüglich Kündigungsfristen, mietpreisrechtlicher Vorschriften etc. der 1. Januar 1972 als Beginn des Mietverhältnisses (Wohndauer).

§3 Mietzeit und Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Dezember 1975 und ist bis zum 31. Dezember 1990 fest abgeschlossen. Der Mieter hat das Recht, unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten schriftlich vor Ablauf des Vertrages den Vertrag zu kündigen.

Dazu eine Erläuterung:

Das Bürgerliche Gesetzbuch bestimmt in § 564 c I unabdingbar – d.h. entgegenstehende vertragliche Vereinbarungen („unwiderrufliches Ende 31.12.1990") sind unwirksam – : Befristete Wohnraummietverhältnisse wandeln sich durch einseitige Erklärung der Mieter vor Ablauf der Befristung in unbefristete Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit um, enden also dann, wenn die Mieter es wollen, nicht mit Ablauf der Befristung.

§5 Mietpreis

Der monatliche Mietzins beträgt DM 3,90 pro Quadratmeter anrechenbarer Wohnfläche (2.632 qm) also: DM 10.264,80 (in Worten: DM Zehntausendzweihundertvierundsechzig 80/100). (Anmerkung: Mietpreis inzwischen erhöht auf DM 5,30/qm, Gesamtmietpreis demnach DM 13.987,–).

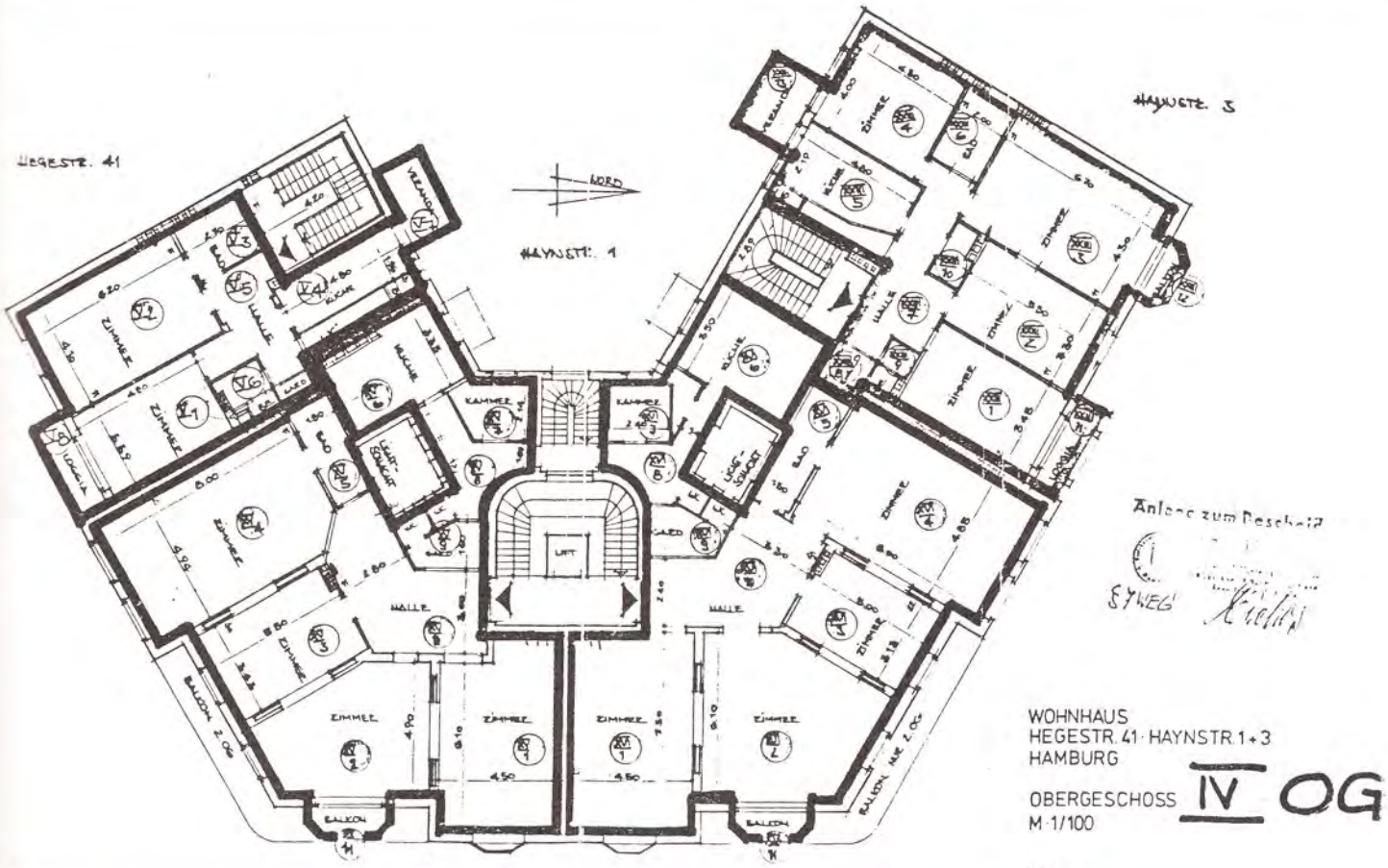
Neben dem vorgenannten Mietzins verpflichtet sich der Mieter, eine Umlagenvorauszahlung per Monat an den Vermieter zu zahlen, die der Vermieter bis spätestens 31. März eines jeden Jahres abrechnet. Die Umlagenvorauszahlung setzt sich zusammen aus:

a) Grundsteuer
b) Müllabfuhr- und Kehrgebühr
c) Wasserverbrauch und Sielbenutzungsgebühren
d) Grundstückshaftpflichtversicherung (Hausmeister)
e) Kosten für Gemeinschaftsstrom (Treppenhaus, Lift, Keller, Boden, Heizung etc.)
f) Betriebs- und Wartungskosten der zentralen Heizung, Warmwasserversorgung
g) Kosten für Schornsteinfeger

Die monatliche Umlagenvorauszahlung beträgt für die Kosten der Heizungs- und Warmwasseranlage DM 2.500,– (inzwischen DM 5.770,–) und für die übrigen Betriebskosten DM 2.000,– (inzwischen DM 3.200,–)

Ergeben sich aus der jährlichen Kostenabrechnung Differenzbeträge zu den geleisteten monatlichen Vorauszahlungen, so sind diese durch den Vermieter bzw. Mieter auszugleichen.

Der Mietzins ist fest abgeschlossen bis zum 31. Dezember 1979. Ab 1. Jan. 1980 kann der Vermieter eine neue Miete verlangen, soweit die Instandhaltungskostenpauschale für den „sozialen Wohnungsbau" gemäß § 28 II 2. BVO erhöht wird. Die Erhöhung dieser Pauschale pro Jahr und Quadratmeter wird umgerechnet auf Monat und Quadratmeter und dem bisher gezahlten Betrag pro Monat und Quadratmeter hinzugerechnet. Dies ergibt die neue Grundmiete bis zur nächsten gesetzlichen Erhöhung der Instandhaltungskostenpauschale.



Die Zuschläge und Abschläge für Sammelheizung, Aufzug und kleine Instandsetzungen durch den Mieter werden dabei berücksichtigt. Außer Betracht bleiben die Schönheitsreparaturen.

Maßgeblich ist die Pauschale für die ältesten Wohnungen.

Ab dem 1.1.1980 kann der Vermieter die zwischen Vertragsabschluß und 1.1.1980 eingetrene gesetzliche Erhöhung der Instandhaltungspauschale nach obigem Verfahren auf die Grundmiete aufschlagen.

Die Zahlung der Miete sowie der Umlagenvorauszahlung ist fällig jeweils bis zum 3. Werktag jeden Monats.

§6 Instandhaltung

Der Vermieter ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume und des Hauses verpflichtet.

Insbesondere verpflichtet er sich, im Rahmen seiner umfangreichen Instandsetzungsmaßnahmen Ende 1975/Anfang 1976 die Mängel zu beseitigen bzw. Arbeiten durchzuführen, die auf der Reparaturliste aufgezählt sind.

Für kleine Instandhaltungen in den Wohnungen bis zu DM 60,– (inzwischen DM 100,–) trägt der Mieter die Kosten.

§7 Schönheitsreparaturen

Der Vermieter führt die Schönheitsreparaturen für die bisher leerstehenden Wohnungen durch.

Bezüglich der bewohnten Wohnungen stellt der Vermieter dem Mieter einen einmaligen Renovierungsbeitrag in Höhe von DM 26.000,– (in Worten: DM Sechsundzwanzigtausend) zur Verfügung.

Der Mieter verpflichtet sich, diesen Betrag für die Renovierung der zur Zeit benutzten Räume zu verwenden.

Abgesehen von vorigem sind für die gesamte Vertragsdauer weder Vermieter noch Mieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, diese stehen vielmehr in ihrem Belieben.

§8 Wertverbesserungen durch den Vermieter

Möchte der Vermieter bauliche Veränderungen vornehmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, und daraus ein Recht auf Mieterhöhung herleiten, so ist beides nur nach Einwilligung des Mieters möglich.

Der Mieter ist jedoch verpflichtet, die Wertverbesserung zu dulden, wenn diese durch Auflagen von Behörden gefordert werden, und dafür die gesetzlichen Mieterhöhungen zu zahlen.

Der Vermieter hat dem Mieter vor Beginn der Arbeiten – um eine Entscheidung über die Zustimmung treffen zu können – schriftlich folgende Fragen zu beantworten:

1. Wann beginnen die Wertverbesserungsarbeiten?
2. Welchen Umfang haben sie im einzelnen?
3. Wie lange dauern die Arbeiten?
4. Wie setzt sich die Mieterhöhung genau zusammen?

5. Offenlegung der Kostenvoranschläge, die auch bindend sind.

6. Werden öffentliche Mittel in Anspruch genommen?

7. Welchen Aufwendungsersatz, welche Mietminderung, welche Ausweichmöglichkeiten bietet der Vermieter dem Mieter bzw. den Bewohnern des Hauses für die Beeinträchtigung durch die Arbeiten?

Wenn Wertverbesserungsarbeiten durchgeführt worden sind, hat der Vermieter die Wohnungen und das Haus auf seine Kosten (die nicht in die Kosten der Wertverbesserungsarbeiten einfließen dürfen) in den Zustand (Schönheitsreparaturen etc.) zu versetzen, der vor Beginn der Arbeiten bestand.

§9 Umbauten/Einbauten durch die Mieter bzw. Bewohner

Einbauten und Umbauten durch Mieter bzw. Bewohner stimmt der Vermieter grundsätzlich zu, es sei denn, technische, statische oder baupolizeiliche Gründe verbieten es. Die Kosten trägt der Mieter, es sei denn, Mieter und Vermieter vereinbaren anderes. Bei Auszug kann der Mieter die Sache so belassen oder den ursprünglichen Zustand wieder herstellen. Substanzverändernde Einbauten und Umbauten bedürfen der Zustimmung des Vermieters.

§10 Abriß oder Umbau

Der Vermieter verzichtet auf Abriß oder Umbau des Hauses.

§11 Mietzweck, Mieterschutzrecht, Belegung

Der Mieter stellt das Haus natürlichen Personen zu Wohnzwecken zur Verfügung. Die Vermietung erfolgt an den Mieter mit der Maßgabe, daß dieser berechtigt ist, die Räumlichkeiten durch Untervermietung oder sonstige Überlassung ganz oder teilweise weiterzugeben.

Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter die Zahl der Bewohner des Hauses mitzuteilen.

Dem Mieter wie den Bewohnern stehen gegenüber dem Vermieter die gesetzlichen Mieterschutzrechte zu.

Der Mieter belegt das Haus mit Personen seiner Wahl. Welche Vereinbarungen er mit ihnen trifft, steht in seinem Belieben. Der Mieter vermeidet eine Überbelegung des Hauses.

§12 Zentrale

Der jeweilige Verhandlungspartner für den Vermieter hinsichtlich der Bewirtschaftung ist die „Zentrale" des Hauses. Jede Wohnung des Hauses erledigt nach dem Rotationsprinzip jeweils für zwei Wochen alle Angelegenheiten des Hauses einschließlich Hausmeistertätigkeit.

Der Vermieter erhält für mehrere Monate im voraus eine Liste der Zentralen. Dabei wird das Zentralenprinzip nicht bürokratisch gehandhabt. So zeigen natürlich die Bewohner der betroffenen Wohnungen etwa auftretende Mängel oder Schäden selbst an.

§13 Haustiere

Das Halten von Haustieren ist gestattet, soweit nicht hygienische Gründe dagegensprechen.

§14 Freie Meinungsäußerung

Der Mieter bzw. die Bewohner des Hauses sind berechtigt, jederzeit ihre freie Meinung durch Plakate und Anschläge im Hausflur und durch Schaukästen am Hauszaun und durch Transparente an der Hauswand zu äußern.

Die Bewohner ihrerseits verpflichten sich, bei ihrer Meinungsäußerung sich parteipolitischer Stellungnahmen zu enthalten und jede Art von Sachbeschädigung zu vermeiden.

Das gleiche gilt für den Vermieter.

Es ist jedoch in beiden Fällen darauf zu achten, daß behördlichen Bestimmungen nicht entgegengehandelt wird.

§15 Hausmeistertätigkeit

Ein Hausmeister entfällt. Die üblichen Tätigkeiten eines Hausmeisters (z.B. die Wegereinigung und Streupflicht, Reinigung des Treppenhauses, Bedienung der Warmwasser- und Heizungsanlage, Gartenpflege) werden vom Mieter übernommen, ohne daß dafür ein Entgelt gezahlt werden muß. Die notwendigen Materialien stellt der Vermieter auf seine Kosten zur Verfügung.

Der Mieter stellt den Vermieter von den vorgenannten Arbeiten frei. Der Vermieter schließt für die Risiken dieser Tätigkeit eine Haftpflichtversicherung ab, deren Kosten der Mieter trägt.

§16 Kaution

Die an die IHA Hausbau GmbH geleistete Kaution in Höhe von DM 6.306,57, die von der DORUSSA AG übernommen wurde, verbleibt als Kaution zu den üblichen Bedingungen und ist nach ordnungsgemäßem Auszug und Übergabe des Grundstücks an den Mieter zurückzuzahlen.

§17 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Dem Vermieter oder den von ihm Beauftragten ist das Betreten der Mieträume nach vorheriger Anmeldung und Begründung während der üblichen Geschäftszeit zu gestatten. Dies gilt nicht im Falle einer Gefahr für das Haus.

§21 Nachfolgemieter

Löst sich die juristische Person (Verein, Genossenschaft) von Amts wegen auf, erklärt sich der Vermieter bereit, die Mieter in den jeweiligen Wohnungen als Nachfolgemieter anzuerkennen und mit ihnen Einzelverträge abzuschließen, innernalb der Festmietzeit zu den selben Bedingungen dieses Vertrages.

§22 Wechsel der Mitglieder der Mietergruppe, Überleitung des Vertrages

Die Vertragsparteien kommen überein, daß bei Wechsel des Mitgliederbestandes während der Vertragsdauer des Überleitungsvertrages der Wechsel dem Vermieter angezeigt wird, die neuen Mitglieder durch Unterzeichnung dieses Überleitungsvertrages dem Vertrage ebenfalls als Gesamtschuldner beitreten und ausscheidende Mitglieder aus der Haftung entlassen werden.

Die Vertragsparteien sind sich einig, daß dieser Vertrag zugunsten einer noch zu gründenden juristischen Person zum Schutze der Mieter, zur Erprobung neuer Wohnform und zur Vereinfachung des Verwaltungsaufwandes, bestehend aus der Mehrheit der vorstehenden Mitglieder, in der Rechtsform eines Vereins (e.V.) oder einer Genossenschaft gemäß den gesetzlichen Bestimmungen geschlossen wird.

Die juristische Person wird, sobald sie sich konstituiert hat, in die Rechte und Pflichten dieses Überleitungsvertrages eintreten, bzw. sich gemäß ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Rechten und Pflichten verhalten. Der Vermieter verpflichtet sich, einen entsprechenden Vertrag mit der juristischen Person bzw. ihrem Vertretungsorgan abzuschließen.

Hamburg, den 3. Dezember 1975

Die unmerkliche Wirkung des Steinkastens

Besuch ist dagewesen, einer vom Fernsehen, namens Sauermann, schon älter; seine Kinder seien erwachsen, leben aber auch einer Wohngemeinschaft, sagt er, wie um sich als Kenner der Verhältnisse einzuführen. „Das Ende der Alternativen" lautet sein Thema, er hat das Buch von Matthias Horx mit dem gleichnamigen Titel gelesen; der Autor, den er befragte, hat ihn an Schlosser, unseren Lektor, gewiesen, und der hat ihn zu mir geschickt, weil ich alles so genau weiß.

Bloß vom Ende der Alternativen weiß ich nichts, und wenn, dann sag ich nichts dazu.

Also habe ich dem Sauermann, da er nun schon mal bei mir saß, die Geschichte unseres Kampfes erzählt – wie so vielen anderen vor ihm auch. Wie wir zu dem Ganzen gekommen sind, wir zahmen Studenten, welches Glück wir hatten, daß uns so lange Eingewöhnungszeit blieb, wie es uns gelang, die politischen Gruppen zurückzudrängen, welche Organisationsform wir uns im Kampf und danach gegeben haben.

Sauermann hat alles sehr interessiert, vor allem die Tatsache, daß der Zusammenschluß ja nicht allein aus idealistischen Motiven erfolgt sei. Vielleicht, hat er hinzugesetzt, komme überhaupt von daher eine größere Haltbarkeit. Ob man das so sagen könne? – Meinetwegen, Herr Sauermann.

Dann habe ich ihm die ausgetüftelte Balance zwischen Hausgemeinschaft und Wohngemeinschaften erläutern müssen, die mir, während ich sie beschrieb, auf einmal auch tatsächlich als geniale Lösung vorgekommen ist, obwohl doch niemand sie erfunden hat und sie auch nirgendwo fixiert ist (und wohl auch nicht zu fixieren war). Die Satzung, so ellenlang sie ist, kennt den Begriff Wohngemeinschaft überhaupt nicht, regelt nur die Beziehungen des einzelnen zur Hausgemeinschaft. Zwischen beiden steht das unbeschriebene, aber eben höchst wichtige Ding „Wohngemeinschaft". In ihr findet einer Halt und Geborgenheit, er ist nicht bloß Mitglied einer diffusen „Gemeinschaft", die zu gewisser Zeit auch wüst mit ihm umspringen könnte, sondern erst einmal und hauptsächlich Mitglied einer Wohngemeinschaft, die ihn (oder er sie) gewählt hat, in der er sicher sein und sich wohlfühlen kann. Gerade diese Vorgänge des Zusammenschlusses auf unterer Ebene haben bisher nie der Kontrolle unterlegen, die Hausgemeinschaft hat noch jeden Neueinzug gebilligt, sofern die betreffende Wohngemeinschaft für ihn eintrat. Damit ist ein Gegengewicht gegen Cliquenwirtschaft, Vereinsmeierei und Druck von oben gegeben – natürlich mit der stets drohenden Gefahr, daß die WGs ihre Autonomie gegenüber

1990: Der Autor dieses Textes wird als dienstältester Bewohner geehrt.

der Gemeinschaft über Gebühr strapazieren. Aber dem steht nun wieder die Satzung im Wege, die bestimmt, daß das Haus an uns alle vermietet ist; niemand kann von seiner Wohnung sprechen – jedenfalls nicht den anderen gegenüber, und hat so nichts in der Hand, was irgendwie nach Besitztitel aussieht.

So hat das Haus, das Gehäuse, in dem alle bleiben wollen, eine immense Bedeutung bekommen. Das Haus, der Steinkasten, übt unmerklich Wirkung nach innen aus, habe ich gesagt, er stiftet, weit über sentimentale Identifikation mit schöner Fassade, Deckenschmuck und Mahagonitüren hinaus, sozialen Zusammenhalt. Ich brauche mich ja bloß eine Zeitlang auf die Mieterbank vor dem Eingang zu setzen, etwa an einem warmen Nachmittag um fünf Uhr, wenn viel Betrieb ist – dann weiß ich's sofort wieder.

(Reinhard Barth: Das Haus. Tagebuchblätter aus der Haynstraße. Metta Kinau Verlag, Hamburg)

Frauen, Männer wohnen hier,
Nicht leicht, nicht leicht ist die Zeit

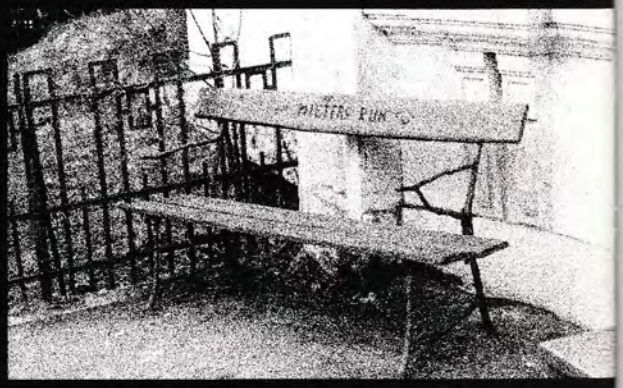
Und die Kinder werden mehr
So kurz, kurz war die Zeit
Sogar auch noch ne Katz
Wir finden alle Platz
mit unseren Wohnideen
ob Single ob WG
oder Familie
Da wird auch mal ne Wand versetzt

So schön ist die Zeit
So schön ist die Zeit

Frauen, Männer wohnen hier,
Nicht leicht, nicht leicht ist die Zeit

Die Folgeseite ist ohne Text und Bild.

Die MieterInnengruppe unterstützt in Hamburg Mieterarbeit mit dem Ziel, sich gegen Mietwucher und Bodenspekulation und für den Erhalt und die Schaffung von menschenwürdigem Wohnraum zu niedrigen Preisen einzusetzen.



In der MieterInnengruppe verbindet sich gemeinsames Wohnen (bei Entwicklung neuer Wohnformen und unter Rücksichtnahme auf die Schwierigkeiten der Gruppe und des einzelnen) mit politischem Handeln trotz unterschiedlicher politischer Auffassungen zu einem gemeinsamen Leben, das durch Solidarität, gegenseitige Achtung und soziales Verhalten gekennzeichnet ist. **(Aus der Satzung)**