

# Mieterversammlung „Wulffsche Wohnsiedlung“ der HANSA-Grundstücksverwaltung GmbH

24. Januar 2011

## Ergebniszusammenfassung der Versammlung am 18. Januar 2011

Gemeindesaal der Kirchgemeinde Ansgar, Wördenmoorweg 22

Beginn: 18.00, Ende: 20.00 Uhr

Teilnehmer: Thomas Haas-Rickertsen (HAWOBAU GmbH)  
Christian Holz, Thomas Scheib (beide GWG, Stuttgart)  
Jörg Drefers (HANSA-Grundstücksverwaltung GmbH)  
Sylvia Sonnemann, Jens Waßmann (beide MIETER HELFEN MIETERN)  
Dr. Rolf Bosse, Willi Lehmpfuhl (beide MIETERVEREIN ZU HAMBURG)  
Jens Usadel, Simon Henze (beide Büro d\*Ing Planung GbR)  
ca. 70 Bewohner aus der Wulffschen Wohnsiedlung

### TOP 1: Begrüßung

Herr Drefers begrüßt die Teilnehmer der Mieterversammlung und drückt seine Freude über das erneut zahlreiche Erscheinen der Mieter aus. Anschließend übergibt er die Moderation an Herrn Usadel.

Herr Usadel erläutert den geplanten Ablauf. Vorgesehen ist zunächst ein Austausch mit den Mietern über offene Fragen zur geplanten Erneuerung der Siedlung. Im zweiten Teil ist eine Diskussion über die Einrichtung eines Mieterbeirats und ggf. seine Wahl vorgesehen. Anschließend stellen sich die Herren Haas-Rickertsen, Holz, Scheib, Drefers, Usadel und Henze kurz vor. Herr Usadel stellt zusätzlich die vier anwesenden eingeladenen Vertreter der beiden Mietervereine vor und bittet sie um Unterstützung während der Versammlung bei der Klärung von Mietrechtsfragen.

### TOP 2: Fragen der Mieter / Gespräch

Zur Einführung erinnert Herr Usadel an die ausführliche Vorstellung der Eigentümer, des Bebauungsplanverfahrens Langenhorn 73 und des aktuellen Planungsstandes in der ersten Mieterversammlung am 10. Dezember 2010. Nachdem in der Versammlung nur wenig Zeit zur Beantwortung von Fragen, Anmerkungen und Hinweisen der Mieter war, soll in dieser Sitzung hierfür ausführlich Zeit zur Verfügung stehen. Abschließend erläutert er, dass der für eine bauliche Entwicklung der Siedlung notwendige Bebauungsplan voraussichtlich frühestens Ende 2012/Anfang 2013 rechtskräftig sein könnte. Anschließend könnte ab voraussichtlich 2014 mit einem schrittweisen Neubau begonnen werden. Dieser Zeitplan ist jedoch aufgrund verschiedener Unwägbarkeiten nicht sicher.

#### Fragen der Mieter

Eine Mieterin fragt nach dem Zeitplan für erste Straßenbaumaßnahmen. Herr Usadel macht deutlich, dass mit Straßenbaumaßnahmen erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und den damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsplanungen begonnen werden kann.

Ein Mieter erinnert an den Hinweis von Herrn Drefers in der ersten Mieterversammlung, wonach mit dem Neubau voraussichtlich im hinteren Teil der Siedlung begonnen wird. Er hält dort die Zufahrt für den Baustellenverkehr für sehr schwierig. Herr Drefers bestätigt, dass Überlegungen über einen Baubeginn im Umfeld des Verwaltungsbüros bereits lange vor den Diskussionen zu einem neuen Bebauungsplan angestellt wurden, da dort nur wenige Mieter betroffen wären. Konkrete Planungen wie die Zufahrt zu einer Baustelle wurden noch nicht angestellt, da im Rahmen eines

Bebauungsplanes erst die Voraussetzungen für einen Neubau geschaffen werden müssen. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist und Vorplanungen für konkrete erste Bauvorhaben vorliegen, werden die Mieter möglichst frühzeitig eingebunden.

Eine Mieterin fragt nach den Eigentumsverhältnissen in der Siedlung. Herr Drefers erläutert, dass von den 546 Wohnungen in der Siedlung der GWG 283 Wohnungen (=52%) und der HAWOBAU 263 Wohnungen gehören. Die Eigentumsverhältnisse, die real über jeweils eigene Grundstücke geteilt sind, sollen nicht verändert werden.

Eine Mieterin fragt, ob die Eigentümer auch unterschiedlich über die Entwicklung der Siedlung entscheiden könnten. Herr Haas-Rickertsen und Herr Holz machen deutlich, dass an der gemeinsamen Verwaltung der Siedlung durch die HANSA-Grundstücksverwaltung GmbH festgehalten wird und die Siedlung auch gemeinsam entwickelt werden soll.

Eine Mieterin macht deutlich, dass sie gerne in der Siedlung lebt und hier alt werden möchte, aber mehr als die aktuelle Miete nicht bezahlen kann. Daher fürchtet sie, dass sie die Miete für eine neue Wohnung nicht bezahlen kann. Weiter fragt sie nach den Möglichkeiten des Vermieters, bei einem geplanten Abriss ihres Wohnhauses ihren Mietvertrag zu kündigen. Frau Sonnemann macht deutlich, dass der Mietvertrag an eine Wohnung gebunden ist und das Mietverhältnis bei Abriss des Wohnhauses endet. Für eine neue Wohnung müsste ein neuer Mietvertrag geschlossen werden. Dies sollte zwischen Vermieter und Mieter in Verhandlungen geregelt werden. Der Vermieter hat jedoch die Möglichkeit, bei Abriss des Wohnhauses im Rahmen einer „Verwertungskündigung“ den Mietvertrag einseitig zu kündigen. Herr Lehmpfuhl ergänzt, dass Mieter von Wohnraum einen hohen sozial begründeten Schutz genießen. Mieter können aus sozialen Gründen einer Kündigung widersprechen. Eine „Verwertungskündigung“ ist grundsätzlich möglich, wird aber als letztmögliches Mittel sehr selten angewendet und ist sehr schwierig durchsetzbar. Eine Diskussion zum jetzigen Zeitpunkt über die Gefahr einer möglichen Verwertungskündigung hält er deshalb für völlig verfrüht. Er empfiehlt, zunächst das Gespräch mit dem Vermieter zu suchen und eine einvernehmliche Lösung zu finden. Herr Holz und Herr Haas-Rickertsen gehen auf die Frage nach bezahlbarem Wohnraum ein. Sie machen deutlich, dass die Vermieter daran interessiert sind, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die „Gartenstadt“-Qualitäten der Siedlung zu erhalten. Für die Vermieter ist die Identifikation der Mieter mit ihrer Siedlung sehr wichtig. Daher sind die Vermieter an dem Gespräch mit den Mietern um die Entwicklung der Siedlung sehr interessiert, um gemeinsam für den Einzelnen tragfähige Lösungen zu finden.

Herr Haas-Rickertsen bedauert, dass die Bürgerinitiative „Stoppt Langenhorn 73“ in ihrem Flugblatt auf plakative Weise falsche Behauptungen verbreitet. Er macht seine persönliche Betroffenheit über die Art und Weise der Diskussion und die nicht zutreffenden Unterstellungen der Bürgerinitiative deutlich.

Eine Mieterin fragt, ob einzelne Häuser stehen bleiben sollen. Herr Holz macht deutlich, dass nach seiner derzeitigen Einschätzung in 10 Jahren noch mindestens zwei Drittel der vorhandenen Häuser stehen werden. Langfristiges Ziel der Eigentümer ist ein Neubau der Siedlung, allerdings über einen Zeitraum von 20 bis 25 Jahren.

Eine Mieterin fragt nach der Schaffung von bezahlbaren kleinen Wohnungen. Herr Holz sagt zu, dass Größe und Ausbaustandard der neuen Wohnungen im Gespräch mit den Mietern entwickelt werden sollen. Ziel ist die Schaffung eines vielfältigen Angebots unterschiedlicher Wohnungen, z.B. von Kleinwohnungen mit Garten, seniorengerechten Wohnungen oder auch familiengerechten Wohnungen mit 3 Zimmern auf zum Beispiel ca. 70 Quadratmetern. Wünsche der Mieter an neuen Wohnungen könnten u.a. ein Thema für den Mieterbeirat sein. Herr Drefers ergänzt, dass neben den Wünschen der Mieter auch die allgemeinen Marktbedürfnisse berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang werden z.B. auch die demografische Entwicklung und die Entwicklung der Renten berücksichtigt. Angestrebt ist in jedem Fall eine breite Mischung unterschiedlicher Wohnungen. Von jungen Familien bis zu alleinstehenden Senioren sollen alle eine für ihre Ansprüche auskömmliche Wohnung in der Siedlung finden können. Insgesamt soll ein lebendiges Quartier mit einer guten Bevölkerungsmischung entstehen.

Eine Mieterin berichtet von ihrer Wohnung unter dem Dach, für die sie 2 Euro pro Quadratmeter Heizkosten bezahlen muss. Sie befürwortet eine energiesparende Bauweise und die Berücksichtigung erneuerbarer Energien. Herr Drefers weist auf andere Wohnungen in der Siedlung hin, wo die Heizkosten sogar deutlich über 2 Euro pro Quadratmeter liegen. Eine Untersuchung zur Entwicklung der Energiekosten in der Siedlung ergab für die letzten Jahre eine durchschnittliche Er-

höhung um 8% pro Jahr und war auch Anlass, über die Entwicklung der Siedlung nachzudenken. Vor diesem Hintergrund vereinbarte die Verwaltung mit dem Gasversorger eine Änderung des Versorgungsvertrages, wodurch pro Jahr voraussichtlich 40-50.000 Euro Kosten gegenüber den bis dahin gültigen Preisen gespart werden. Herr Usadel weist ergänzend auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) hin, die Bauherren hohe bautechnische Standards zur Reduzierung des Energieverbrauchs von Neubauten vorschreibt. Er empfiehlt, das Thema „erneuerbare Energien“ mit in die Diskussion um die Entwicklung der Siedlung einzubringen.

Ein Mieter drückt seine Hoffnung aus, dass die Vermieter nicht zu Lasten der vorhandenen Mieter bei einem Neubau die höchstmögliche Rendite als alleiniges Ziel verfolgen. Er fragt nach einer Beteiligung der Vermieter an entstehenden Kosten für einen Umzug oder auch Zwischenumzug und nach einer schriftlichen Zusicherung, dass neubaubedingt nicht gekündigt wird. Herr Drefers weist darauf hin, dass langjährige Mieter positive Erfahrungen mit den Eigentümern und der Verwaltung machen konnten und sich auch in Zukunft auf ein vertrauensvolles Verhältnis verlassen können. Ziel der Neubauplanungen ist es auch, im Rahmen eines breit gefächerten Angebots an Wohnungen mit unterschiedlichen Größen auch attraktive Angebote für Familien zu schaffen. Für Fragen wie eine finanzielle Unterstützung oder die Übernahme von Kosten für einen Umzug oder auch Zwischenumzug während der Neubauphase durch die Eigentümer werden sicher Lösungen für den Einzelnen gefunden. Er spricht sich gegen pauschale Lösung wie einen generellen Verzicht auf Kündigung und für individuelle Lösungen aus.

Eine Mieterin bittet die Eigentümer, sich zu überlegen, ob ein schriftlicher Verzicht auf eine Kündigung wegen des Abrisses und Neubaus von Wohnhäusern nicht doch möglich ist, da dies viele Mieter beruhigen würde: Dies „tue den Eigentümern nicht weh“, wenn sie es nach eigenen Aussagen sowieso nicht vorhaben. Herr Haas-Rickertsen macht deutlich, dass zurzeit noch keine Planungssicherheit besteht. Die Entwicklung der Siedlung sollte mit dem Mieterbeirat besprochen und, wie seit 70 Jahren, vertrauensvoll individuelle Lösungen gefunden werden.

Eine Mieterin fragt nach dem Schutz des alten Baumbestandes in der Siedlung. Herr Usadel macht deutlich, dass der Schutz bestehenden Grüns und seine Entwicklung in einem „Grünordnungsplan“ parallel zum Bebauungsplan geregelt werden. Er empfiehlt, während des Bebauungsplanverfahrens auf den Erhalt schützenswerter Baumbestände hinzuweisen.

Eine Mieterin berichtet, dass sie seit 56 Jahren in der Siedlung wohnt und bisher gute Erfahrungen mit den Eigentümer und der Verwaltung gemacht hat. Sie begrüßt, dass mit dem Neubau von Wohnungen der Zuzug von jungen Mietern unterstützt wird. Eine seit 24 Jahren in der Siedlung lebende Mieterin fühlt sich ebenfalls gut betreut. Sie betont das gute nachbarschaftliche Verhältnis, das erhalten werden sollte. Hierzu empfiehlt Herr Usadel, mit den Eigentümern Lösungen für Hausgemeinschaften beim Wechsel in Neubauten zu finden.

Eine Mieterin fragt nach der Möglichkeit, Pläne des heutigen Bestandes und der geplanten Bebauung übereinander gelegt zu betrachten, um die möglichen Veränderungen in der Siedlung besser erkennen und einschätzen zu können. Herr Drefers lädt sie ein, sich in der Verwaltung die Pläne anzusehen. Herr Usadel weist ergänzend darauf hin, dass nach seinem Kenntnisstand bisher nur grobe Vorstellungen im Bezirk zu der baulichen Entwicklung der Siedlung vorhanden sind. Dies wurde auch an den zwei unterschiedlichen Varianten deutlich, die Herr Lewin (Plankontor) in der ersten Mieterversammlung vorgestellt hat.

Ein Mieter fragt, wie Mieter Einfluss auf die Inhalte des Bebauungsplans nehmen können. Herr Usadel erläutert die zweistufige Bürgerbeteiligung bei Bebauungsplanverfahren: In der öffentlichen Plandiskussion, die am 17. Juni 2010 stattfand, wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der beabsichtigten Planung anhand von ersten Konzepten und Vorentwürfen sowie deren voraussichtliche Auswirkungen dargestellt und erläutert. Dort bestand die Möglichkeit, die Planung mit den Beteiligten zu erörtern sowie Anregungen oder Kritik zu der vorgelegten Planung vorzubringen. In einer zweiten Phase wird ein von Verwaltung und Politik abgestimmter Planentwurf für die Dauer von einem Monat im Bezirksamt öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wird im amtlichen Anzeiger, der lokalen Presse und über im Stadtteil aufgestellte Plakaten angekündigt. Während der Zeit der Auslegung kann jeder Bürger den Bebauungsplanentwurf einsehen und sich von Mitarbeitern des Bezirksamtes erläutern lassen sowie Stellungnahme zu Protokoll geben oder schriftlich einreichen. Anschließend werden alle Stellungnahmen von der Verwaltung geprüft und unter Berücksichtigung der anderen privaten und öffentlichen Belange abgewogen. Herr Dr. Bosse berichtet ergänzend von seinem Gespräch mit Herrn Lewin, der die Mieter bittet, sich an ihn zu wenden, wenn sie

Ideen und Vorschläge zur Entwicklung der Siedlung haben, die sich auf den Bebauungsplan auswirken können.

Eine Mieterin bedauert, dass die Eigentümer ohne Information der Mieter bereits seit mehreren Jahren über einen Abriss und Neubau der Siedlung nachdenken. Vor diesem Hintergrund ist sie nicht sicher, ob die Mieter Vertrauen zu den Eigentümern haben können. Daneben erinnert sie an die zahlreichen älteren Mieter in der Siedlung, für die ein Umzug eine hohe Belastung darstellt oder sogar unmöglich ist. Herr Drefers macht deutlich, dass die bestehenden Mietverträge von den Eigentümern respektiert werden. Die Eigentümer werden die jeweilige Lebenssituation der Mieter berücksichtigen und ihnen zufrieden stellende Angebote machen. Herr Usadel empfiehlt erneut, aktiv auf die Eigentümer zuzugehen. Herr Haas-Rickertsen bestätigt, dass die Eigentümer seit mehreren Jahren über die Zukunft der Siedlung nachdenken. Wie in der letzten und auch dieser Mieterversammlung deutlich geworden ist, sind die Eigentümer aufgrund des frühen Planungsstadiums selbst heute nicht in der Lage, alle Fragen der Mieter befriedigend zu beantworten. Von daher ist aus seiner Sicht jetzt der richtige Zeitpunkt für Gespräche zwischen den Eigentümern und den Mietern. Er sagt einen verantwortungsvollen Umgang der Eigentümer mit der Situation zu.

Eine Mieterin ärgert sich über das Vorgehen der Bürgerinitiative und die von ihr verursachte Verunsicherung der Mieter. Sie lädt die Teilnehmer ein, sich am Beispiel ihres Wohnhauses den dringenden Handlungsbedarf in der Siedlung anzusehen. Eine weitere Mieterin macht ihre Einschätzung deutlich, wonach in der Bürgerinitiative die Eigenheimbesitzer im Umfeld der Siedlung die Ängste der Mieter schüren, die Mieter aber nur für ihre eigenen Interessen benutzen wollen. Sie befürwortet, die Interessen der Eigenheimbesitzer und der Mieter zu trennen. Ein Mieter macht deutlich, dass sich die Ängste nach seinem Eindruck vor allem an der geplanten Höhe der Neubauten festmachen. Eine weitere Mieterin bedauert, dass die Eigenheimbesitzer nicht an den Mieterversammlungen teilnehmen dürfen, obwohl sie sich aus ihrer Sicht für die Erhaltung der Siedlung einsetzen.

Ein Mieter stellt fest, dass Veränderungen in der Siedlung möglich sein müssen. Hierbei sind die Interessen der Eigentümer auf eine Rendite und der Mieter auf ihre Wohninteressen zu berücksichtigen. Er fragt, ob im Zusammenhang mit der Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ auch Mieten unter dem Mietenspiegel möglich sind. Hierzu macht Herr Usadel mit Hinweis auf die fortgeschrittene Zeit deutlich, dass solche Fragen zum jetzigen Planungsstand nicht zu beantworten sind. Er empfiehlt, das Gespräch mit den Eigentümern zu suchen.

### **TOP 3: Wahl eines Mieterbeirats**

Herr Usadel empfiehlt aus seinen Erfahrungen mit verschiedenen Beiräten, zur Vertretung der Mieterinteressen und zur Verbesserung bzw. Verstetigung des Austausches mit den Eigentümern einen Mieterbeirat zu wählen. Um erfolgreich arbeiten zu können, muss ein solcher Beirat das Vertrauen der Mieter und der Eigentümer genießen, die Vielfalt der Mieter(interessen) vertreten können und als Gruppe arbeitsfähig sein. Hierzu empfiehlt er, dass nur Mieter Beiratsmitglieder werden können und im Beirat die unterschiedlichen Altersgruppen (bis 30 Jahre, 30-60 Jahre, ab 60 Jahre) in der Siedlung vertreten werden. Aufgaben des Beirats sind der Informationsaustausch und die Beratung zwischen Mietern und Eigentümern. Der Beirat kann sich bei Bedarf extern beraten lassen, z.B. über mietrechtliche Fragen.

Auf die Frage von Herrn Usadel, wer Interesse an einer Arbeit in einem Mieterbeirat hat, melden sich acht Interessenten. Die Interessenten stellen sich kurz mit Namen und ihrem Wünschen für eine Mitarbeit im Beirat vor. Daraufhin schlägt Herr Usadel als pragmatische Vorgehensweise für die Wahl eines Mieterbeirats vor, über alle Interessenten gemeinsam abzustimmen. Der Beirat kann anschließend beraten, welche Strukturen und Grundlagen für eine erfolgreiche Arbeit sinnvoll sind. Hierzu signalisieren die teilnehmenden Mieter allgemein ihre Zustimmung. Eine Erörterung der Frage einer Mieterin nach den Qualifikationen der Interessenten für ihre Arbeit wird von den Versammlungsteilnehmern wegen der fortgeschrittenen Zeit abgelehnt.

**Wahl:** Folgende acht Mieter werden mehrheitlich bei vier Gegenstimmen und einer Enthaltung als Mitglieder des Mieterbeirats gewählt:

Name	Anschrift
Ewerlin, Jörn	Wulffsgrund 14
Hamann, Ingrid	Tannenzuschlag 14
Kühl, Bärbel	Wulffstwiete 5
Piskorski, Sylvia	Wulffsblöcken 17
Schenkewitz, Martina	Wulffsblöcken 5
Schrabe, Nicole	Wulffsblöcken 13
Stein, Tatjana	Tarfenbööm 19
Wenzel, Mathias	Wulffsgrund 1

Herr Haas-Rickertsen und Herr Holz gratulieren den Mitgliedern des Mieterbeirats zu ihrer Wahl und drücken ihre Hoffnung auf eine gute und zielführende Zusammenarbeit zwischen Mieterbeirat und Eigentümern aus. Sie empfehlen, zunächst eine Geschäftsordnung als Arbeitsgrundlage zu erarbeiten.

Eine Mieterin spricht sich dafür aus, dass die Mietervereine festes Mitglied im Beirat sind. Herr Usadel empfiehlt, im Beirat als reine Gruppe von Mietern zusammen zu arbeiten und bei Bedarf, z.B. bei Fragen zum Mietrecht, die Mietervereine um Unterstützung zu bitten. Herr Dr. Bosse weist auf über 30 Mitglieder des MIETERVEREINS ZU HAMBURG in der Siedlung hin und bietet an, bei Bedarf den Beirat fachlich zu unterstützen. Herr Waßmann bietet für MIETER HELFEN MIETERN ebenfalls eine fachliche Unterstützung des Beirats an. Aus seiner Sicht wäre es allerdings richtig gewesen, wenn die Mietervereine institutionelle Mitglieder im Beirat geworden wären. Herr Usadel weist darauf hin, dass der Mieterbeirat den Umgang mit Fragen zum Mietrecht besprechen kann.

#### **TOP 4: Weiteres Vorgehen / Verabschiedung**

Herr Usadel drückt seine Freude über die Wahl eines Mieterbeirats aus. Er schlägt als nächsten Schritt vor, dass die Mitglieder zunächst eine Arbeitsweise des Beirats erarbeiten und dokumentieren, um sich anschließend inhaltlichen Themen zuzuwenden, ggf. mit externer Unterstützung. Eine nächste Mieterversammlung kann dann gemeinsam mit dem Mieterbeirat vorbereitet und durchgeführt werden. Er bittet die gewählten Beiratsmitglieder nach der Sitzung kurz zu einer ersten Terminabsprache zusammen zu kommen.

Herr Usadel dankt den Teilnehmern und schließt die Sitzung um 20.00 Uhr.

Simon Henze, Büro d\*Ing Planung GbR