



Sylvia Sonnemann  
Der Miethai

## Wenig Mieterschutz im Koalitionsvertrag

Laut Koalitionsvertrag soll die Mietpreisbremse verschärft werden, indem Vermieter\*innen bei Anmietung die Höhe der Vormiete nennen müssen. Mehr als einen pädagogischen Effekt wird das aber nicht haben, wenn Verstöße – wie vorgesehen – weiterhin straflos bleiben. Auch bleibt der ganze Reigen an Ausnahmen und Einschränkungen von der Geltung der Mietpreisbremse erhalten: Bei Neubauwohnungen, bei überhöhter Vormiete und bei umfassender Modernisierung soll die Mietpreisbremse weiterhin nicht gelten.

Laut Groko sollen Mieterhöhungen wegen Modernisierung in den Gebieten mit geltender herabgesetzter Kappungsgrenze – hierzu gehört Hamburg – gedeckelt werden. So sollen acht statt bisher elf Prozent der Modernisierungskosten umgelegt werden können. In zwölf Jahren haben die Mieterinnen folglich die gesamte Maßnahmen bezahlt, der Wert der Immobilie ist gestiegen und die hohe Miete bleibt. Auch die geplante Deckelung der Erhöhung auf höchstens drei Euro pro Quadratmeter dürfte für viele Mieter\*innen zu teuer sein. Ein Beispiel: Eine 70 m<sup>2</sup> große Wohnung, die bislang knapp 500 € kostet, kann sich nach einer Wärmedämmung auf 700 Euro verteuern, also um mehr als 40 Prozent. Eine Verhältnismäßigkeit von Energieersparnis und Mieterhöhung sieht der Koalitionsvertrag nicht vor. Das heißt, selbst wenn die Ersparnis eines Mieters im vorgenannten Beispiel nur 20 € monatlich beträgt, muss die Erhöhung um 210 € gezahlt werden.

Schließlich finden sich auch gegen die Boden Spekulation im Koalitionspapier keine Ideen, denn weder soll die Privatisierung öffentlicher Grundstücke beendet werden noch wurden die Vorschläge von Mieterverbänden zur neuen Wohnungsgemeinnützigkeit aufgegriffen.

Die drängenden Probleme auf den Wohnungsmärkten in Ballungszentren will die Neuaufgabe der Großen Koalition offenbar auch diesmal nicht angehen.

Sylvia Sonnemann ist Juristin beim Verein Mieter helfen Mietern, Bartelsstraße 30, Hamburg, ☎ 040/431 39 40, www.mhmhamburg.de

Sieht ganz normal aus: Auf der Rückseite des Bunkers in der Roonstraße erinnert fast nichts mehr an das ursprüngliche Bauwerk  
Foto: Philipp Nicolay



# Innen Luxus, außen Betonklotz

Früher waren Bunker Zufluchtsorte in den Bombennächten des Zweiten Weltkriegs und wurden von Zwangsarbeitern gebaut. Heute wohnen in den Bauten immer mehr Menschen, die sich diese hochpreisigen Immobilien leisten können

Von Philipp Nicolay

Meterdicke Betonwände, wenig Licht und kalt wirkende Fassaden spiegeln das Bild vieler Bunker wider. In diesen Gebäuden kauerten während des Zweiten Weltkriegs Tausende Menschen und suchten Schutz vor Bomben. Zwangsarbeiter bauten die Betonklötze unter unmenschlichen Bedingungen. Heute stehen diese Bauten immer noch an zahlreichen Stellen in allen deutschen Großstädten.

Einer davon ist der Bunker in der Bremer Roonstraße, der sich zwischen Altbau-Häusern in der Östlichen Vorstadt befindet. Seit gut zehn Jahren werden immer mehr Bunker zu Wohnhäusern umfunktioniert, auch in der Roonstraße wohnen inzwischen seit rund sieben Jahren Menschen in großzügigen Apartments und Penthouses in und auf dem Betonklotz. Wie ein Bunker sieht die Immobilie auf den ersten Blick nicht mehr aus.

Auch das pensionierte Ehepaar Zacharias hat sich dafür entschieden, den Ruhestand im Bunker zu verbringen. Die ehemaligen Bewohner eines altbremer Hauses wollten eine altersgerechte Wohnung. Die Wahl auf den Bunker fiel dabei eher zufällig. „Wir wollten aus unserem Kiez nicht weg“, sagt Jutta Zacharias, die vorher mit ihrem Ehemann jahrzehntlang ganz in der Nähe gelebt hatte. In ihrer altersgerecht sanierten 165-Quadratmeter-Wohnung im Bunker konnten sie den Grundriss entscheidend mitbestimmen. Das war dem pensionierten Soziologen und der

ehemaligen Lehrerin sehr wichtig. „Mit sehr viel Energie haben wir hier alles geplant und eingerichtet“, sagt die 68-Jährige.

**Doppelkopf-Clique boykottierte den Bunker**  
Bekannt und ehemalige Nachbarn der beiden reagierten anfangs ablehnend auf die neue Bleibe. „Freunde von uns sagen, wir kommen nicht mehr zum Doppelkopfspielen, wenn ihr wirklich in den Bunker zieht“, sagt Gerhard Zacharias. Einige ihrer engen Freunde hatten selbst noch Bombennächte in Luftschutzbunkern verbracht. Letztendlich habe sich jedoch auch ihr Bekanntheitskreis mit der neuen Wohnung arrangiert. Jetzt kämen ihre Freunde auch wieder zu Doppelkopfabenden vorbei. „Natürlich ist es ein historisch belasteter Ort“, sagt Gerhard Zacharias. Doch die beiden fühlen sich trotz der dunklen Vergangenheit wohl in ihrem Alterssitz.

**Stille in Bombennächten**  
Ganz andere Erlebnisse in Bunkern hat Lore Bünger aus Hamburg. Die heute 95-Jährige suchte während des zweiten Weltkriegs unzählige Male Schutz vor Bombardierungen. Als sie nach vielen Jahren nochmal einen Bunker betrat, bekam sie im ersten Moment einen Schreck. „Es roch noch wie früher, als wenn der Schweiß der Menschen noch da ist“, sagt Lore Bünger. In den Bombennächten sei es in den Bunkern oft sehr still gewesen, in einigen Ecken hätten Leute Karten gespielt, aber meistens wurde geschwiegen.

Lore Bünger wäre wegen ihrer schlimmen Erinnerungen nie auf die Idee gekommen, in einem Bunker zu wohnen. „Ich möchte nicht mal ein Penthouse obendrauf haben“, sagt die Hamburgerin. Leute wie das Ehepaar Zacharias verurteilt die Rentnerin trotzdem nicht. „Wenn einer wirklich im Bunker wohnen will, kann sich auch niemand darüber aufregen“, sagt sie. Seit vielen Jahren ist Lore Bünger in der Zeitzeugenbörse Hamburg aktiv und spricht insbesondere mit Kindern und Jugendlichen sehr viel über ihre schrecklichen Erfahrungen im Nationalsozialismus. Ohne diese aufklärende Aufgabe hätte sie wohl nie wieder einen Bunker betreten.

**Ein Fensterausschnitt wiegt 13 Tonnen**  
In den schicken und lichtdurchfluteten Räumen des Ehepaars Zacharias erinnern eigentlich nur noch die anderthalbmeterdicken Wände an einen Bunker und nichts mehr an die Bombennächte, wie sie Lore Bünger unzählige Male erlebte. Insgesamt wurden in dem Bunker in der Roonstraße vier Wohnungen und drei Penthouses errichtet. „Die Alten wohnen im Bunker und die jungen Leute obendrauf in den Penthäusern“, sagt Jutta Zacharias. Gegen den Widerstand vieler Anwohner wurde das Großprojekt schließlich doch noch mit Verzögerung durchgesetzt. Insbesondere die aufwendigen und lauten Bauarbeiten sowie die schwierige Parkplatzsituation sorgten für Ärger in der Östlichen Vorstadt.

**Ein Loch pro Tag**

Geplant, entworfen und gebaut wurde das Projekt von den Bremer Architekten Rainer Mielke und Claus Freudenberg, die die Nische „Bunker-Wohnen“ für sich entdeckt haben. Rainer Mielke wohnt selbst seit 1999 in einem umgebauten Bunker. „In meinem eigenen Bunkerprojekt konnte ich mich architektonisch austoben“, sagt Rainer Mielke. Für den Bunkerprofi ist es immer die schwierigste Aufgabe, die Löcher für die Fenster in meterdicken Betonwände zu bekommen. Es gilt die Faustregel, ein Loch dauert einen Tag. Mit hochtechnisierten Seilsägen sei dies aber inzwischen einfacher geworden. Mobilkräne sind dann nötig, um die teilweise 13 Tonnen schweren herausgeschnittenen Betonblöcke wegzuschaffen.

Die Auftragslage der Bunker-Architekten ist in den letzten Jahren immer besser geworden. Gerade in hochpreisigen Wohngebieten in Bremen und Hamburg ist Wohnraum knapp und begehrt. Mit dem Wort „Luxuswohnen“ identifiziert sich der Architekt nicht, obwohl Kunden je nach Größe und Ausstattung um eine halbe Million oder auch mehr für einzelne Objekte zahlen. Seine Firma hat vor allem Bunker in beliebten und hochpreisigen Wohngebieten im Blick.

„Als ich in den neunziger Jahren bei Bundesbehörden wegen meiner Ideen und Kaufwünsche für Bunker nachfragte, haben sie mich immer angeguckt, als ob ich nicht ganz dicht wäre“, sagt der Architekt. Der Eigentümer der Bunker war das Bundesvermögensamt. Manche Staatsbedienstete gingen

in den Neunzigerjahren davon aus, dass die Bunker noch für kommende Kriege benötigt würden. Auch Banken seien bei Finanzierungswünschen zu Bunkerprojekten anfangs sehr skeptisch gewesen. Heute sind auch für Banker Bunkerumgestaltungen nichts ungewöhnliches mehr und Kredite fließen.

**Keine ethischen Bedenken**  
Architekturprofessor Eberhard Syring von der Hochschule Bremen sieht die neue Nutzung von Wohnraum positiv. „Wegen der urbanen Verdichtung ist das auf jeden Fall sinnvoll“, sagt Syring. Als Architekturhistoriker kennt er auch ganz genau die Entstehungsgeschichte der Bauwerke. Ethische Bedenken habe er nicht, wenn Bunker zu Wohnungen umfunktionierte werden. „Eine Wohnnutzung wäre sogar eine Art der Zivilisierung der Gesellschaft. Schwerer zu Pflugscharen, Bunker zu Wohnungen“, sagt der Professor.

Doch genau wie Stadtplanern und Politikern ist auch Syring klar, dass Bunker nicht das Problem für bezahlbaren Wohnraum in deutschen Großstädten lösen. Sie bleiben Luxusimmobilien. „Als Alternative zum Einfamilienhaus oder im Umland ist eine Bunker-Eigentumswohnung durchaus sinnvoll“, sagt der Architekturhistoriker. Damit mag er recht haben, aber die, die den Wohnraum wirklich dringend brauchen, werden sich den Bunker nicht leisten können. Und Menschen wie Lore Bünger wünschen sich, dass zumindest einige dieser Bauwerke als Mahnmale bewahrt werden.

# Gemeinsam unter einem Dach

Baugemeinschaften sind finanziell, juristisch und menschlich eine Herausforderung für alle Beteiligten. Aber sie sind auch eine echte Chance für zukunftsweisende Stadtgestaltung

Von Jördis Früchtenicht

Kinder spielen auf dem gemeinsamen Spielplatz, in einem anderen Teil des Gartens hält sich eine Rentnergruppe auf und im Gemeinschaftsraum gibt es Yoga – wer in einer Baugemeinschaft baut, will mehr als eigenen Wohnraum. Im schleswig-holsteinischen Bargeheide, nördlich von Hamburg, will eine Baugruppe diese Idee umsetzen.

Beim Projekt „Am Krögen“ sollen von den 95 geplanten Wohneinheiten 37 von der Baugemeinschaft realisiert werden. Der andere Teil des Areals wird von der Raiffeisenbank Bargeheide bebaut – hier sollen Mietwohnungen und Reihenhäuser entstehen. Ähnlich planen auch die privaten BauherrInnen ihren Teil des Geländes – vorgesehen sind drei Mehrfamilienhäuser und mehrere Reihenhäuser. 2020 sollen sie fertig sein. „Gerade befinden wir uns noch in der Entwicklungsphase“, erläutert Tanja Christoff von der Projektberatung Conplan, die die Baugemeinschaft betreut. „Vor Baubeginn muss das Gebiet noch durch die Stadt Bargeheide erschlossen werden.“

Baugemeinschaften sind Gruppen von Bauwilligen, die sich zusammenfinden, um gemeinsam Grundstücke zu kaufen und dort Wohnhäuser zu bauen. Die späteren BewohnerInnen tragen das Investitionsrisiko selbst. Courtage oder Einnahmen, welche bei dem Bauträger hinzukommen würden, entfallen. Baugemeinschaften können sich in unterschiedlichen Rechtsformen organisieren, als private Baugemeinschaft öffentlichen Rechts (GöR), als Verein oder als Genossenschaft.

Die Gruppen können sich selbstständig zusammenfinden und erst danach auf Grundstückssuche gehen – oder sie werden von Anfang an durch Projektberatungen betreut, wie es auch in Bargeheide der Fall ist. „Die ersten Mitglieder der Baugemeinschaft haben sich direkt bei uns gemeldet“, berichtet Christoff. Über weitere mögliche Mitglieder entscheide nun aber die Kerngruppe.

„Baugruppen entstehen in drei Phasen“, erläutert Eva Reinhold-Postina, Sprecherin des Verbandes privater Bauherren

hold-Postina, Sprecherin des Verbandes privater Bauherren (VPB). „Zunächst gibt es eine Interessengemeinschaft, in der abgeklärt wird, was geht, welche Ziele es gibt. Dann folgt die Planungsgemeinschaft, in der festgelegt wird, was genau gebaut wird und wer was finanziert. Erst danach folgt mit Baubeginn die Baugemeinschaft.“

Finde sich eine Gruppe von EnthusiastInnen, könne dies auch für die kommunale Baugemeinschaft ein Segen sein, sagt Reinhold-Postina. „Gerade wenn Objekte in der Stadt genutzt werden, die einzelne Privatpersonen nicht wuppen könnten, etwa alte Industrieanlagen oder alte Kasernen, können Baugruppen daraus ein attraktives Wohngebiet entstehen lassen. Das kann auch städtebaulich viel bewegen.“

Die Baugruppen haben häufig ein ausgeklügeltes Konzept,

„Wenn Objekte genutzt werden, die einzelne Privatpersonen nicht wuppen könnten, etwa alte Kasernen, können Baugruppen ein attraktives Wohngebiet entstehen lassen“

Eva Reinhold-Postina, Sprecherin des Verbandes privater Bauherren

sind barrierearm, generationsübergreifend und ökologisch ausgelegt und legen Wert auf das gemeinsame Zusammenleben. Es gibt meist von allen genutzte Räume und Gemeinschaftsgärten. „Man kann Dinge realisieren, die man sich alleine nicht leisten könnte und auch nicht fühlen kann“, meint Christoph Ernst, Mitglied der Baugemeinschaft „Am Krögen“. So könne man etwa zusammen Yogagruppen oder Vorträge im Gemeinschaftsraum organisieren – aber auch mal einen Kindergeburtstag dort feiern. „Wir genießen die Gemeinschaft. Dass man nacheinander schaut, aber zugleich auch Autonomie und Eigenständigkeit hat. So etwas hat

man in der Großstadt nur mit viel Glück“, erzählt der Familienvater, der zurzeit mit seiner Lebensgefährtin und den beiden Kindern noch in Berlin wohnt. „Wir haben Lust, dass die Kinder im Kleinstadtkontext aufwachsen.“ Gleichzeitig seien die Spielplätze in Kleinstädten häufig leer. „Jeder ist ein bisschen im eigenen Garten versteckt, das ist bei einer Wohngemeinschaft anders.“

Bis die nachbarschaftliche Gemeinschaft mit Leben gefüllt werden kann, ist es jedoch ein weiter Weg. „Zwei, drei Jahre Dauer muss man einplanen“, sagt Reinhold-Postina. „Man muss durchhalten und auch die Zeit dafür haben.“ Die Bargeheider Baugruppe trifft sich regelmäßig. „Im Schnitt haben wir zwei Termine pro Monat. Dazu kommen dann ein, zwei Mal im Jahr Tagesworkshops, bei denen man sich auch intensiv kennenlernt. Außerdem kommunizieren wir oft per Mail, man muss sich um Dinge kümmern“, berichtet Ernst. „Es ist Aufwand, aber es ist machbar. Jeder kann etwas einbringen und die Gemeinschaft so prägen und formen.“

Dabei ist Kompromissbereitschaft bei den Beteiligten wichtig. „Man muss die Bereitschaft mitbringen, auf unterschiedliche Bedürfnisse einzugehen“, so Ernst. Für ihn sei etwa interessant, wo seine Kinder spielen können. Die älteren Gruppenmitglieder hingegen möchten Bereiche, in denen sie auch Ruhe haben. „Man braucht eine gewisse Großzügigkeit, dann kommt man auch weit.“

„Konflikte entstehen in Kleingemeinschaften. Wenn die Beteiligten bei etwas unterschiedlicher Auffassung sind, etwa, ob bei den Klingelschildern am Hauseingang eine Kamera angebracht wird.“, berichtet Tanja Christoff von den Erfahrungen der Projektberatung. „Wir wollen bei Konflikten alle weitgehend mitnehmen und einvernehmliche Lösungen finden.“ Wenn durch die Moderation der Beratung keine interne Lösung gefunden werde, würde zur Not aber auch ein externer Mediator hinzugezogen.

Neben der gemeinsamen Planung ist die Finanzierung ein zentraler Aspekt, den die Mitglieder der Baugruppe beachten sollten. „Die Kosten sind nicht komplett bekannt, da noch nicht klar ist, wie es am Ende wird. Das ist natürlich ein Stück weit ein Risiko“, sagt Christoff.

Die Fragen der Finanzierung müssen geklärt werden: „Man muss schauen, wo es finanzielle Fußfangel gibt. Auch muss man besprechen, was passiert, wenn jemand finanziell die Luft ausgeht – erst emotional und dann knallhart juristisch“, sagt Reinhold-Postina. Baugruppen sollten bausachverständige Juristen hinzuziehen. Wenn man erst später zu einer bestehenden Baugemeinschaft dazukomme, seien eigene Experten zu empfehlen, um abzuklären, was man genau bekomme. „In der Vertragsgestaltung liegen Gefahren. Wer ist Ansprechpartner wofür, wer Projektentwickler, wer haftet? Baugemeinschaften sind juristisch, technisch und menschlich eine Herausforderung.“



**Mieterhöhung HORN 5-3**  
5. März 2018 von 15:15 bis 16:30 Uhr im Stadtheilhaus Horner Freiheit, Am Gojenboom 46, 1. OG, SR 2  
Auch Nicht-Mitglieder sind herzlich willkommen.

Mieter helfen Mietern  
Hamburger Mieterverein e.V.  
www.mhmhamburg.de  
**040 / 431 39 40**



**Mieterhöhungsgrüne?**  
Unser Rat zählt.  
Jetzt Mitglied werden  
**Mieterverein zu Hamburg**  
im Deutschen Mieterbund DMB  
☎ 879 79-0  
mieterverein-hamburg.de



**verbraucherzentrale Hamburg**  
Tipps für Klima und Konti  
**040 24832-250**  
Energie- und Klimahotline  
unabhängig, kompetent, kostenfrei  
Montag – Donnerstag: 9:30 – 16 Uhr  
Freitag: 9:30 – 14 Uhr  
Anfragen können auch per E-Mail gestellt werden: klima@vzhh.de



Weitere Infos unter  
www.NABU.de/gifffrei

**Verkauf • Vermietung**  
sprechen Sie doch mit einem Profi  
**KURWAN IMMOBILIEN I.V.D.**  
Immobilienkompetenz seit 1993  
Inhaber: Dipl.-Volkswirt H.J. Kurwan  
Tel.: 31 79 45 40 · Fax: 31 79 46 06  
www.kurwan.de · info@kurwan.de  
Für unsere Kunden suchen wir Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Grundstücke zum **Ankauf** (Wohnen und Gewerbe).

Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg/Nordniedersachsen  
**www.naturfarben-hamburg.de**  
KREIDEZEIT  
Martin Krampfer  
Telefon: 040 – 490 87 68  
Händler / Verarbeiter / Seminare  
Naturfarben GmbH

**erober dir die Straße zurück!**  
Jetzt kostenlose VCD-Toolbox anfordern!  
www.vcd.org/straesse-zurueckerboern

**ad fontes**  
Solarwärme • Holzpellets • Bäder  
Photovoltaik • Gasbrennwert  
Elbe-Weser  
Drangstedter Str. 37  
27624 Geestland  
Tel. 047 45-5162  
Lüneburg  
Südergellerser Str. 5  
21394 Kirchgellersen  
Tel. 041 35-8333  
Hamburg  
Gaußstraße 158  
22765 Hamburg  
Tel. 040-430 60 41  
**www.adfontes.de**