

## **Bericht**

### **des Haushaltsausschusses**

über die Drucksache

**20/5022: Rückübertragung und Verkauf des Treuhandvermögens St. Pauli Nord S 3 (Karolinenviertel) und Stellungnahme des Senats zu den Ersuchen der Bürgerschaft vom 13. September 2011 „Die Zukunft des Karo Viertels sicherstellen! – Treuhandvermögen in genossenschaftliche Hand“ (Drucksache 20/1556) und vom 28. September 2011 „Karo Viertel schützen: sozialverträgliche Mieten dauerhaft sichern – öffentliches Eigentum erhalten!“ (Drucksache 20/1701) (Senatsantrag)**

Vorsitz: **Dr. Mathias Petersen**

Schriftführung: **Roland Heintze**

#### **I. Vorbemerkung**

Die Drucksache wurde am 24. August 2012 gemäß § 53 Absatz 1 der Geschäftsordnung der Hamburgischen Bürgerschaft durch die Präsidentin der Bürgerschaft federführend an den Haushaltsausschuss und mitberatend an den Stadtentwicklungsausschuss überwiesen. Die Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses ist als **Anlage** beigefügt.

Der Haushaltsausschuss sah in seiner Sitzung am 11. Januar 2013 keinen weiteren Beratungsbedarf.

#### **II. Ausschussempfehlung**

*Der Haushaltsausschuss empfiehlt der Bürgerschaft mehrheitlich mit den Stimmen der SPD-Abgeordneten und CDU-Abgeordneten gegen die Stimmen der Abgeordneten der GRÜNEN, der FDP-Abgeordneten und des Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE, die Drs. 20/5022 zu beschließen.*

Roland Heintze, Berichterstattung

# Stellungnahme

des Stadtentwicklungsausschusses

an den

federführenden Haushaltsausschuss

über die Drucksache

**20/5022: Rückübertragung und Verkauf des Treuhandvermögens St. Pauli Nord S 3 (Karlinenviertel) und Stellungnahme des Senats zu den Ersuchen der Bürgerschaft vom 13. September 2011 „Die Zukunft des Karo Viertels sicherstellen! – Treuhandvermögen in genossenschaftliche Hand“ (Drucksache 20/1556) und vom 28. September 2011 „Karo Viertel schützen: sozialverträgliche Mieten dauerhaft sichern – öffentliches Eigentum erhalten!“ (Drucksache 20/1701) (Senatsantrag)**

Vorsitz: **Hans-Detlef Roock**

Schriftführung: **Dirk Kienscherf**

## I. Vorbemerkung

Die Drs. 20/5022 war am 24. August 2012 gemäß § 53 Absatz 1 der Geschäftsordnung der Hamburgischen Bürgerschaft im Vorwege federführend an den Haushaltsausschuss sowie mitberatend an den Stadtentwicklungsausschuss überwiesen worden. Der Stadtentwicklungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 14. November 2012 abschließend mit der Vorlage.

## II. Beratungsinhalt

Der Vorsitzende begrüßte zu Beginn die Vertreterinnen und Vertreter der MieterInnen-genossenschaft Karolinenviertel. Er teilte mit, eine Vertreterin der MieterInnen-genossenschaft Karolinenviertel habe ihm im Vorfeld eine E-Mail (die Anlagen dieser E-Mail sind als Anlage 1 bis 3 beigefügt) zugesandt, die er an die Obleute weitergeleitet habe. Der Vorsitzende gab des Weiteren bekannt, dass einige Fraktionen zu dieser Drucksache eine öffentliche Anhörung gemäß § 59 Absatz 1 der Geschäftsordnung der Hamburgischen Bürgerschaft beantragen wollten. Allerdings zeichne sich ab, dass das erforderliche Quorum von einem Viertel der Ausschussmitglieder nicht zustande käme. Zum Verfahren erklärte er, die Obleute seien übereingekommen, den Vertreterinnen und Vertretern der MieterInnen-genossenschaft Karolinenviertel für zehn Minuten ein Rederecht einzuräumen, damit sie ihr Anliegen darstellen könnten.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE regten an, zunächst dem Senat das Wort zu erteilen, damit die Vertreterinnen und Vertreter der MieterInnen-genossenschaft Karolinenviertel in ihrem Beitrag auf diese Ausführungen eingehen könnten.

Die Abgeordneten der GRÜNEN bemerkten, das Vorgehen sei die zweitbeste Lösung, da sie sich für eine öffentliche Anhörung als den besseren Weg eingesetzt hätten. Weil ihnen für das erforderliche Quorum jedoch die notwendige Anzahl an Stimmen fehle, stimmten sie dem vorgeschlagenen Verfahren zu.

Die Senatsvertreter führten einleitend aus, mit der Drucksache würde die Antwort auf zwei bürgerschaftliche Ersuchen vorgelegt, die unter anderem den Schutz des Karolinenviertels durch den Erhalt des städtischen Wohnungsbestands zum Gegenstand hätten. Im Rahmen der Absicherung des Sanierungsgebietes Karolinenviertel solle langfristig eine Eigentumsübertragung in den städtischen Besitz der SAGA GWG vollzogen werden. In diesem Zusammenhang sei der gesamte, derzeit von der steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH (steg) verwaltete, Treuhandbestand aufgenommen worden. Eine Realisierung erfolge durch die förmliche Aufhebung des Sanierungsgebietes zum 31. Dezember 2013, sodass zum 1. Januar 2014 eine Übertragung des Treuhandvermögens in städtischen Besitz durch eine Veräußerung an die SAGA GWG gewährleistet sei. Der Bestand enthalte 827 Wohneinheiten und 78 Gewerbeeinheiten, die in einem ersten Schritt übertragen würden. In einem zweiten Schritt würden zu einem späteren Zeitpunkt weitere 84 Wohneinheiten und 31 Gewerbeeinheiten, deren Sanierung beziehungsweise Abrechnung noch nicht abgeschlossen sei, übertragen. Reine Gewerbeeinheiten und öffentliche Flächen würden nicht auf die SAGA GWG übertragen, da der Fokus auf den Bereich des Wohnens reduziert werden solle. Zur sozial verträglichen Absicherung des Bereichs gebe es entsprechende Regelungen in den Mietverträgen. Mit Auslaufen des Sanierungsgebietes unterlägen noch ungefähr 75 Prozent des Wohnungsbestands der Mietzinsbindung (siehe Anlage 3 der Drs. 20/5022), die teilweise bis zum 31. Dezember 2033 weiterliefe. Die Übertragung werde im Rahmen eines Kaufvertrages erfolgen. Hierzu seien umfangreiche Gespräche mit der SAGA GWG und der steg geführt worden, da die Verwaltung bis Ende 2021 im Rahmen eines sozial verträglichen Übergangs bei der steg verbleiben werde. Dies bedeute, dass die nicht übertragenen Gewerbeeinheiten weiterhin von der steg verwaltet würden. Der Senat habe den Mieterinnen und Mietern der modernisierten Wohnungen zwei Angebote unterbreitet. Zum einen die Gründung einer Genossenschaft, zu der es erste Gespräche gegeben habe. Dieses Angebot sei auf der Grundlage einer Förderrichtlinie für den Ankauf von Gebrauchtsimmobilien, die mit der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) zusammen erarbeitet worden sei, erfolgt. Darin sei die Bildung von Kleingenossenschaften ganz pauschal vorgesehen, sofern sich ein Verkäufer – in diesem Fall ab 2014 die SAGA GWG – fände. Für den Erwerb müssten bestimmte Grundvoraussetzungen erfüllt werden. So müsse ausreichend – mindestens 10 Prozent der Investitionssumme – Eigenkapital vorhanden sein, mindestens 90 Prozent der Mieterinnen und Mieter müssten dem Erwerb zustimmen und 70 Prozent der Mieterinnen und Mieter müssten bereit sein, mit ihrem Geld in die Genossenschaft einzutreten. Unter diesen Voraussetzungen könnten Verhandlungen geführt werden. Zum anderen habe der Senat den Mieterinnen und Mietern, die ein langfristiges Mietverhältnis mit der SAGA GWG anstrebten, zugesichert, dass die Mietpreisentwicklungen, die das BGB in den einschlägigen Paragraphen ermögliche, nicht ausgeschöpft werden sollten. Nach Auslaufen von Belegungsbindungen, die teilweise noch sehr lange bestünden, solle für zehn Jahre eine Sonderregelung gelten, die besage, dass das Mietniveau alle drei Jahre nur um 10 Prozent an den Mittelwert des Mietenspiegels herangeführt werden solle. Somit würde eine deutlich langsamere und moderatere Mietentwicklung garantiert und für etwa 40 Prozent des Wohnungsbestands im Karolinenviertel würde eine Mietpreisregelung gelten, die in der Bundesrepublik beispiellos sei.

Als eine Vertreterin der MieterInnengenossenschaft Karolinenviertel stellte daraufhin Frau Antje Kianidoost die vor einem Jahr als Mieter/-inneninitiative gegründete Genossenschaft vor. Sie erklärte, der Zusammenschluss sei erfolgt, weil die Beteiligten mit dem Verkauf des Wohnungsbestands an die SAGA GWG nicht einverstanden seien. Die städtische Wohnungsgesellschaft habe in den vergangenen Jahren keine besonders überzeugende Rolle im Karolinenviertel gespielt. Die SAGA habe den Bestand über Jahrzehnte hinweg verkommen lassen. Außerdem sei die MieterInnengenossenschaft Karolinenviertel davon überzeugt, dass eine genossenschaftliche Lösung für das Karolinenviertel die beste Lösung sei, um eine bezahlbare Miete für die heute im Karolinenviertel lebenden Mieterinnen und Mieter zu sichern. Aus der Vorstudie zur

Sozialen Erhaltungsverordnung gehe deutlich hervor, dass bereits jetzt eine Verdrängung von Menschen mit einem geringen Einkommen stattfände. Viele Familien mit Migrationshintergrund seien bereits weggezogen und sie glaube nicht, dass das dargestellte Angebot für einen Vertrag geeignet sei, um diese Entwicklung aufzuhalten. Die MieterInnengenossenschaft Karolinenviertel wolle mit dem Senat verhandeln, wobei die Verhandlungen nicht über einzelne Häuser, sondern über den gesamten Treuhandbestand geführt werden sollten. Es habe bereits zwei Gespräche zwischen Vertretern der MieterInnengenossenschaft Karolinenviertel und der SAGA GWG gegeben. Der von der MieterInnengenossenschaft Karolinenviertel formulierte Wunsch nach genossenschaftlichem Wohnen sei jedoch ihrem Eindruck nach vonseiten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft nicht ernst genommen worden. Es sei schnell deutlich geworden, dass die Stadt fest entschlossen sei, den Bestand an die SAGA GWG zu verkaufen. In diesem Zusammenhang verwies Frau Kianidoost auf die Erfolge, die durch Wohnungsbaugenossenschaften im Hinblick auf günstige Mieten erzielt worden seien, und hob hervor, sie sei überzeugt, dass die MieterInnengenossenschaft Karolinenviertel ebenfalls in der Lage sei, dieses Ziel zu erreichen. Da der Vertrag noch im Entwurfsstadium und der Bürgerschaftsbeschluss noch nicht gefasst worden sei, sei dies eine Gelegenheit für die Abgeordneten zu zeigen, dass ihnen die Teilhabe der Bürgerinnen und Bürger an den Entscheidungen über die Zukunft der Stadt wichtig sei. Hinter der MieterInnengenossenschaft Karolinenviertel stünden sehr viele engagierte Menschen, deshalb fände sie es sehr traurig, wenn dieses Engagement einfach weggewischt würde. Die MieterInnengenossenschaft Karolinenviertel befürchte, dass der Verkauf an die SAGA GWG Mieterhöhungen und Privatisierungen nach sich zöge. Mit seinem Gründerzeitbestand und der innerstädtischen Lage sei das Karolinenviertel ein sehr begehrtes Areal für Investoren. Bereits jetzt könne festgestellt werden, dass die Mieten bei privaten Vermietern anstiegen. Außerdem sei nicht bekannt, ob der Vertrag mit der SAGA GWG einen Weiterverkauf der Häuser ausschließen würde. Bedauerlicherweise sei der Vertrag noch nicht offengelegt worden. Frau Kianidoost sprach sich für ein transparenteres Verfahren in Bezug auf die Details aus und forderte im Namen der MieterInnengenossenschaft Karolinenviertel eine Offenlegung des Vertrags, den Verkaufsstopp für die Häuser sowie eine genossenschaftliche Lösung für alle Häuser im Karolinenviertel. Außerdem fordere die MieterInnengenossenschaft Karolinenviertel eine rechtsverbindliche, soziale und dauerhafte Mietobergrenze. Sie stellte klar, dass diese Forderung weit über die Grenzen des Karolinenviertels hinaus ginge, und betonte, diese Forderungen seien von 450 Mieterinnen und Mietern der steg im Karolinenviertel und anderen Unterstützerinnen und Unterstützern aus ganz Hamburg unterschrieben worden.

Als weiterer Vertreter der MieterInnengenossenschaft Karolinenviertel nahm Herr Christoph Rauch Stellung zur Bedeutung des bürgerschaftlichen Beschlusses zur Drs. 20/5022. Betroffen seien etwa 2.000 Mieterinnen und Mieter städtischer Wohnungen im Karolinenviertel, von denen sich 450 ausdrücklich gegen die Regelungen, die der Vertragsentwurf zu enthalten scheine, ausgesprochen hätten, da sie die Befürchtung hegten, mittelfristig nicht weiter im Karolinenviertel wohnen bleiben zu können. Bezogen auf die gesamte Bewohnerschaft im Karolinenviertel stellten 450 Bewohnerinnen und Bewohner eine große Anzahl dar, da im Viertel immer noch ein hoher Anteil Migrantinnen und Migranten und andere Menschen lebten, die diesen Wohnraum dringend bräuchten. Zur Entwicklung der Mieten erklärte Herr Rauch, 10 Prozent Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren sei ein hoher Anstieg. Dies bedeute, dass der Mietanstieg schneller vollzogen werde, als dies aufgrund der letzten Mietenspiegel der Fall gewesen sei. Er bat die Abgeordneten, diesen Einwand zu berücksichtigen, und stellte fest, dieses Vorhaben der Stadt sei nicht moderat, sondern zeige vielmehr, dass der Senat vorhabe, den Mittelwert des Mietenspiegels schnell zu erreichen. Auch die SAGA habe den Auftrag, möglichst schnell den Mittelwert des Mietenspiegels, der derzeit bei ungefähr 8,50 Euro für sanierten Altbau läge, zu erreichen.

Herr Rauch berichtete, am 3. September 2012 habe im Karolinenviertel eine Informationsveranstaltung mit Vertretern der Finanzbehörde, der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), Vertretern des Bezirks Hamburg-Mitte, der SAGA und der steg stattgefunden. Auf Nachfragen der Bürgerinnen und Bürger hätten sich hinsichtlich der vertraglichen Regelungen Unklarheiten ergeben. Unter anderem habe sich der Sanierungsbeirat Karolinenviertel mit diesen Fragestellungen befasst und eine Bei-

ratsempfehlung ausgesprochen. Der Vertreter der MieterInnengenosenschaft Karolinenviertel zitierte aus einer Erläuterung der MieterInnengenosenschaft (siehe auch Anlage 1) hierzu:

„Die 10%-Regelung, die mit dem Inkrafttreten des Vertrags zum 01.01.2014 greifen soll, berücksichtigt nicht, dass es zahlreiche Mietverhältnisse gibt, deren Staffelmieten zum Teil schon seit Jahren ausgelaufen sind und deren Mieten nicht um 10%, sondern regelmäßig um 20% alle drei Jahre erhöht wurden. Dies betrifft nach Aussage der Steg-Geschäftsführung etwa 1/4 der Mietungen, also eine erhebliche Anzahl. Es handelt sich um eine Benachteiligung, dieser Mietergruppe, da die Entscheidungen, welche Häuser wann saniert wurden (bzw. noch werden) nicht den Mieter\_innen anzulasten ist.“

Herr Rauch erläuterte, die Sanierung sei sukzessive erfolgt, sodass diejenigen, deren Häuser früh saniert worden seien, geringere Laufzeiten für die Staffelmieten gehabt hätten. Zudem hätten diese Mieterinnen und Mieter von der steg regelmäßige Mieterhöhungen erhalten. Auf dem Podium am 3. September 2012 habe es keine Vorstellungen dazu gegeben, wie für diese Diskontinuität unter den Mieterinnen und Mietern, die Anfang der Neunzigerjahre unter gleichen Voraussetzungen des Sanierungsgebiets gestanden hätten, ein Ausgleich geschaffen werden könne. Die Vertreter auf dem Podium hätten zugestanden, dass Regelungen für einen Ausgleich geschaffen werden müssten. Seitdem habe die MieterInnengenosenschaft Karolinenviertel jedoch nichts mehr in dieser Angelegenheit gehört und auch die Erwartung, dass der Stadtentwicklungsausschuss über diesen Vorgang informiert werde, habe sich nicht erfüllt. Ein zweiter Punkt betreffe die Neuvermietungen. Die SAGA habe verlaublich lassen, dass die Miete für neue Mietverhältnisse auf den Mittelwert des Mietenspiegels erhöht werden solle. Dieser Auskunft hätten die Vertreter auf der Podiumsdiskussion widersprochen und zugesagt, dass Neuvermietungen auf der Grundlage der vorherigen Miete erfolgen sollten. Für diese mündliche Aussage gebe es keine Bestätigung und außerdem bezeichnete der Vertreter der MieterInnengenosenschaft Karolinenviertel es als absolut notwendig, eine entsprechende Regelung in den Vertrag aufzunehmen, weil der Verdrängungsprozess im Karolinenviertel ansonsten durch die Mieterhöhung bei Neuvermietungen sehr stark beschleunigt würde. Ein weiteres Detail betreffe die 20-prozentige Mieterhöhung, die bisher in voller Höhe zu Beginn der dreijährigen Laufzeit erhoben worden sei. Hervorzuheben sei, dass eine Aufteilung der Erhöhung auf die einzelnen Jahre einen erheblichen Unterschied ausmache. Auch hierzu müsse es eine Regelung geben, um die Mieterinnen und Mieter nicht zu benachteiligen. Dazu und zur Entwicklung der Gewerbemieten gebe es keine Aussage, obwohl die Kleinteiligkeit der Strukturen erhalten und die Nahversorgung gewährleistet werden solle. Er warf die Frage auf, wie dies umgesetzt werden könne, und stellte fest, aus Sicht der MieterInnengenosenschaft Karolinenviertel sei es nicht möglich. Zwar gebe es Äußerungen der Geschäftsführung der steg, dass die Mieten im Rahmen ihrer Verwaltungszeit nicht steigen würden, aber schriftliche Niederlegungen dazu gebe es nicht. Die MieterInnengenosenschaft Karolinenviertel erwarte, dass solche Regelungen in den Vertrag aufgenommen würden. Eine generelle Frage bleibe weiterhin dahin gehend offen, ob der Mietanstieg sozial verträglich sein könne, weil ein Großteil der Menschen, die heute im Karolinenviertel lebten, im Verlauf der Mietenentwicklung nicht weiterhin dort wohnen könnten. Insofern werde eine Verdrängung stattfinden und von einer Erfolgsgeschichte, wie die Drucksache in der Presse dargestellt worden sei, könne keine Rede sein. Dies sei eine falsche Darstellung. Die MieterInnengenosenschaft Karolinenviertel fordere, dass das Wohnen im Karolinenviertel zu einer niedrigeren Miethöhe als in der derzeit anvisierten Größenordnung möglich sein müsse.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE bedankten sich für den Vortrag der Vertreterinnen und Vertreter der MieterInnengenosenschaft Karolinenviertel und bemerkten, es sei positiv, dass der Stadtentwicklungsausschuss durch das unkomplizierte Verfahren eine Öffnung zur Stadt hin zeige. Die Bewohnerschaft des Karolinenviertels sei in Teilen bereit, gemeinsam Eigentum zu erwerben, ohne über die notwendigen Mittel zu verfügen. Aus diesem Grund hätten sich ursprünglich Wohnungsbaugenossenschaften für die Schaffung von günstigem Wohnraum gegründet. Für sich genommen hätten die 450 Bewohnerinnen und Bewohner, die die Forderungen unterzeich-

net hätten, keine Eigenkapitalquote – sähe man jedoch diesen Teil der Bewohner-schaft des Karolinenviertels, der über 20 Prozent ausmache, als Eigenkapitalquote an, stünden die Banken mit Sicherheit Schlange für eine Kreditvergabe. Sie wollten zur Seite 4 der Drucksache wissen, ob es rechtlich zwingende Gründe dafür gebe, dass ein Erwerb erst nach Eigentumsübergang auf die SAGA erfolgen könne. Sie verwie-sen des Weiteren auf die Seite 3 der Drucksache und hielten fest, sie hegten den Verdacht, dass die Grundstücke des Sanierungsgebiets St. Pauli S 5, Wohlwillstraße, nach Aufhebung des dortigen Sanierungsgebiets in die Verwaltung der steg gegeben würden, weil die steg ansonsten nicht mehr über ein tragfähiges Geschäftskonzept verfüge. Sie fragten, ob der Grund für den Verkauf an die SAGA und die Übertragung der Verwaltung für acht Jahre an die steg darin läge, dass die steg andernfalls mögli-cherweise zu einem Sanierungsfall werden könnte.

Die Senatsvertreter verdeutlichten, keine Institution der Stadt sei in der Lage, die öko-nomischen Hebel außer Kraft zu setzen. Im Wohnungsbau müsse Eigenkapital einge-setzt werden, für das eine minimale Verzinsung benötigt werde, um Inflationsverlusten entgegenzuwirken. Für die Modernisierung der Wohnungsbestände seien Kredite auf-genommen worden, die verzinst werden müssten. Jedes Gebäude – unabhängig von Modernisierung oder Neubau – würde einem Alterungsprozess unterliegen, deshalb müssten Instandhaltungsrücklagen gebildet und die laufende Instandsetzung gewähr-leistet werden. Diese ökonomischen Grundregeln für Grundstücke und Gebäude seien weithin bekannt, sodass Baugenossenschaften oder auch Baugemeinschaften sehr genau Bescheid über den Aufwand, das Kapital und die Mieten wüssten, die notwen-dig seien, um sich ein Gebäude leisten zu können. Ältere Wohnungen seien sicherlich preiswerter als Neubauten und insofern ginge es im Karolinenviertel darum, preiswer-ten Wohnraum, der mit beträchtlichen öffentlichen Mitteln saniert worden sei, als öf-fentlichen Bestand zu sichern. Der Senat habe in seinem Bemühen, das Ersuchen der Bürgerschaft umzusetzen, die SAGA GWG als städtisches Unternehmen herangezogen. Sie wiesen zudem darauf hin, dass die Organisationsform einer Genossenschaft vor dem Hintergrund der eingangs geschilderten ökonomischen Gesetze keine Garan-tie für eine Mietsicherheit sei. Das kommunale Wohnungsunternehmen unterläge hin-gegen einer politischen Einflussnahme.

Zu den mietrechtlichen Rahmenbedingungen erläuterten die Senatsvertreter, im Rahmen des Treuhandbestands betrage die durchschnittliche Nettokaltmiete derzeit 4,93 Euro pro Quadratmeter. Für die Wohnungen, deren Bindungen ausgelaufen sei-en, betrage die Nettokaltmiete rund 6 Euro. Damit lägen die Mieten deutlich unter dem Niveau, welches der Mietenspiegel für diese Baualtersklassen ausweise. Zudem seien die Wohnungen durchweg hervorragend modernisiert. Hinsichtlich der Äußerungen des Vertreters der MieterInnen-genossenschaft Karolinenviertel stellten sie fest, die Veranstaltung am 3. September 2012 sähen sie die Details betreffend in Nuancen anders. Zum einen sei über die Bestände gesprochen worden, deren Bindung bereits vor dem Bürgerschaftsbeschluss ausgelaufen sei. Es sei mehrfach thematisiert wor-den, wann die 10-Prozent-Regelung für diese Bestände gelten könne. Herr Hoppen-stedt habe verdeutlicht, dass mit dem Zeitpunkt des Senatsbeschlusses im August 2012 ein Vertrauenstatbestand geschaffen worden sei. Dies bedeute, dass der dosier-te Anstieg der Mieten in 10-Prozent-Schritten nach Auslaufen der Bindung beabsich-tigt sei und die sehr stark gebremste Mietentwicklung ab diesem Zeitpunkt Geltung beanspruche. Zum anderen seien sie ebenfalls mit dem Vertreter der MieterInnenge-nossenschaft Karolinenviertel einer Meinung, dass die Neuvermietungen im Rahmen der Veranstaltung thematisiert worden seien. Diskutiert worden sei, auf welche Weise die Miethöhe gebildet werden solle. So könne beispielsweise der Mittelwert des Mie-tenspiegels als Indikator herangezogen werden oder die zum Zeitpunkt des Auszugs des letzten Mieters bestehende Miete. Dieses Problem sei vonseiten der MieterInnen-genossenschaft Karolinenviertel erkannt worden, ohne dass bisher nachhaltige Lösun-gen entwickelt werden konnten. Die Prüfung des Senats hinsichtlich eines Umgangs mit Neuvermietungen dauere noch an und könne angesichts des in der Zukunft lie-genden Verkaufs an die SAGA GWG, der zudem ohne Zustimmung der Bürgerschaft nicht möglich sei, ohne Eile durchgeführt werden. Auf den Einwurf des Vertreters der MieterInnen-genossenschaft Karolinenviertel, vonseiten des Podiums habe es zu die-sem Punkt Zusagen gegeben, erwiderten die Senatsvertreter, die Forderung der Mie-terInnen-genossenschaft Karolinenviertel sei zumindest nicht abgelehnt worden. Der

von den Vertretern der MieterInnengenossenschaft Karolinenviertel ebenfalls angesprochene Punkt, zu welchem Zeitpunkt der dreijährigen Laufzeit die 10-prozentige Mieterhöhung umgesetzt werde, sei allerdings strittig. Die Senatsvertreter verwiesen auf das BGB und erklärten, dort sei in § 588 Absatz 1 als Eckdatum festgehalten, dass die Miete 15 Monate unverändert bleiben müsse. In diesem Rahmen könne sich die steg zunächst bewegen. Zu den Gewerbemieten sei am 3. September 2012, mit Ausnahme der Feststellung, dass alle Beteiligten ein gemeinsames Interesse daran hätten, die kleinteilige Gewerbestruktur des Karolinenviertels zu erhalten, relativ wenig gesagt worden. Insofern könne es nur noch darum gehen, wie dieses gemeinsame Ziel erreicht werde – der Erhalt der Kleinteiligkeit der Gewerbestruktur sei als ein hohes Gut nicht nur von der steg, der SAGA GWG, sondern auch vonseiten des Bezirks und des Senats anerkannt worden. Insgesamt seien daraus durchaus Fortschritte erkennbar, die auch in die Richtung der MieterInnengenossenschaft Karolinenviertel gingen. Außerdem ließe der zeitliche Ablauf Spielraum für die Regelung von offenen Punkten. Abschließend betonten sie, die Mietenentwicklung im Karolinenviertel läge deutlich unter dem Marktniveau – dies solle so sein, damit die Verdrängung verhindert werde. Ihrer Ansicht nach werde eine Verdrängung durch diese Maßnahmen tatsächlich stark eingedämmt. Berücksichtigt werden müsse, dass diese Mietenentwicklung durch beträchtliche Steuergelder ermöglicht worden sei. Das Angebot des Senats für die Weiterentwicklung des Karolinenviertels hinsichtlich der Mieten sei ehrenwert und bei Weitem nicht so schlecht, wie es die Vertreterinnen und Vertreter der MieterInnen-genossenschaft Karolinenviertel darstellten.

Zu den Fragen der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE führten die Senatsvertreter aus, das gesamte Treuhandvermögen sei mit erheblichen Darlehen über knapp 14,57 Millionen Euro belastet. Der Senat vertrete deshalb aufgrund der laufenden Darlehensverträge die Auffassung, dass im Hinblick auf die detaillierte Aufteilung des Treuhandvermögens nur eine vollständige Übertragung sinnvoll sei. Die zweite Frage der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE beantworteten sie dahin gehend, dass Wohnungsverwaltungen einen gewissen Bestand benötigten, um wirtschaftlich arbeiten zu können. Dies habe nichts mit dem Geschäftskonzept der steg zu tun, die sich auch ohne dieses Verwaltungskonzept weiterhin am Markt beteiligen könne.

Die Abgeordneten der GRÜNEN konstatierten, das Grundproblem bestünde darin, wie für das Karolinenviertel vor dem Hintergrund der drohenden Gentrifizierungsprozesse eine soziale Stabilität erreicht werden könne. Die in der Drucksache ausgeführten Maßnahmen gewährleisteten dies in einem gewissen Rahmen. Die vorgesehene 10-prozentige Mietsteigerung innerhalb von drei Jahren sei jedoch problematisch, weil die Bindungsfristen unterschiedlich seien. Für ein Viertel der Wohnungen seien die Bindungen bereits ausgelaufen und nach ihrer Kenntnis würden 2020 bereits mehr als 50 Prozent der Wohnungen aus der Belegungsbindung herausfallen. Insofern würde für diese Wohnungen keine festgelegte Mietentwicklung über einen bestimmten Zeitraum zugesichert. Diese Tatsache widerspreche dem von der Bürgerschaft beschlossenen Antrag, der für die Dauer von 20 Jahren eine Gewährleistung für eine moderate Mietenentwicklung vorsehe. Die Abgeordneten der GRÜNEN zeigten sich unzufrieden damit, dass diese Forderung aus dem Antrag für eine große Anzahl von Wohnungen nicht aufrechterhalten werden könne, weil dadurch nur ein begrenzter Schutz gegeben sei. Ihre Befürchtung ginge dahin, dass jene Änderungsprozesse, die eigentlich verhindert werden sollten, relativ schnell einträten. Zur Bedeutung von Genossenschaften führten sie aus, in der Vergangenheit seien Gründungen von Genossenschaften häufig skeptisch beurteilt worden. Auch wenn diese Genossenschaften viele Hindernisse überwinden mussten, hätten sie größtenteils eine gute Entwicklung vollzogen und sich durchsetzen können. Grund dafür sei die in sich geschlossene soziale Struktur und Gemeinschaft, die über eine Stärke verfüge, die als sozialer Wert betrachtet werden müsse. Eine Genossenschaft habe in der Regel keine mit privaten Unternehmen vergleichbare Renditeorientierung, sodass davon ausgegangen werden könne, dass sie über den Zeitraum von zehn Jahren hinaus eine unbefristete Wohnungsbau- und Mieterpolitik zum Nutzen ihrer Mietglieder betreiben würde. Darin läge eine große Stärke und deshalb solle der MieterInnen-genossenschaft Karolinenviertel eine Chance gegeben werden. Die Abgeordneten der GRÜNEN hätten ein Änderungs-petitum (Anlage 4) vorgelegt, in dem einige der angesprochenen Punkte aufgegriffen würden. Sie baten die Senatsvertreter um Klarstellung zu diesen einzelnen Fragen.

Die Senatsvertreter hoben hervor, mit den vorgestellten Maßnahmen würde das Sozialvermögen des Karolinenviertels erhalten. Ziel sei es auch, die langfristig gewachsene Mieterstruktur zu erhalten. Sie gaben zu bedenken, dass diese Maßnahmen in anderen Stadtteilen wie beispielsweise am Osdorfer Born oder in Mümmelmannsberg politisch umstritten sein könnten. Im Karolinenviertel würde für voll modernisierten Wohnraum in exzellenter Lage noch in 40 Jahren Mieter- und Mietenschutz gewährleistet. Insofern stelle sich auf die gesamte Stadt bezogen auch eine Gerechtigkeitsfrage. Ergänzend berichteten sie, mit verschiedenen Wohnungsunternehmen seien Kooperationsverträge zur flexiblen Belegung des Sozialwohnungsbestandes abgeschlossen worden. Für die Mieten würde der Mittelwert des Mietenspiegels herangezogen, weil ein großer Konsens darüber bestünde, dass dieser Wert in der Regel zumutbar sei. Im Karolinenviertel würde bei Auslaufen der Bindung von Mieten um 6 Euro ausgegangen. In 10-Prozent-Schritten gerechnet würden nach zehn Jahren etwa 10 Euro erreicht. Derzeit läge der Mittelwert des Mietenspiegels im Karolinenviertel bei 8,23 Euro und es könne angesichts der Marktentwicklung davon ausgegangen werden, dass dieser Wert in zehn Jahren höher sein werde. Deshalb bewege sich das Angebot des Senats für die Bewohnerinnen und Bewohner im Verhältnis zu den Vergleichsmieten auch in zehn Jahren noch deutlich unter den marktüblichen Mieten. Zur Frage nach den unterschiedlichen Auslaufmodellen erklärten sie, die Mieter von länger gebundenen Beständen profitierten von den Fristen, da sie entsprechend später unter die 10-Prozent-Regelung fielen. Für den Zeitpunkt vor Inkrafttreten der kaufvertraglichen Regelung schaffe der Senatsbeschluss einen Vertrauenstatbestand, der auf jeden Fall berücksichtigt werden und im weiteren Prozess möglicherweise einer verbindlichen Regelung zugeführt werden müsse. Zur Klarstellung unterstrichen sie, die Objekte, die in der Mietenbindung seien, würden auch im Fall von Neuvermietungen entsprechend weitervermietet. Dies gelte sowohl für den Wohn- als auch für den Gewerbebestand. Nach Auslaufen der Mietenbindung habe die steg die Miete in der Tat um 20 Prozent angehoben, wobei der Mittelwert des Mietenspiegels im Rahmen des Sanierungsgebietes immer um mindestens 1 Euro unterschritten worden sei.

Die SPD-Abgeordneten erklärten, sie würden das in der Drucksache dargelegte Konzept grundsätzlich begrüßen, weil das Karolinenviertel damit langfristig gegen Verkäufe an Dritte – mit Ausnahme von Mietergenossenschaften – gesichert werde. Angesichts der Lage werde eine Ausnahme geschaffen, die im Vergleich zum Mietenanstieg im Schanzenviertel und auf St. Pauli die angestrebte langfristige Wohnraumsicherung gewährleiste. Gegen die Gründung von Genossenschaften hätten sie keine Einwände, würden aber darauf bestehen, dass ein gewisses Maß an Kapital vorhanden sein müsse. Dies dürfe allerdings auch nicht dazu führen, dass der Senat die Preise hochtreibe, um die Gründung zu erschweren. Auf der anderen Seite dürfe das Geld der Stadt nicht so eingesetzt werden, dass nur einige wenige davon profitierten. Insofern müsse ein fairer Ausgleich geschaffen werden. Die Genossenschaften könnten sich zusammenschließen und Geld sammeln, um einzelne Häuser zu erwerben. Im Hinblick auf eine sozial verträgliche Entwicklung wandten sie ein, die SAGA GWG sei nicht der „Miethai“ oder Spekulant, als der sie mancherorts dargestellt werde. Zur Mietenentwicklung bei anderen Genossenschaften, wie zum Beispiel beim Bauverein der Elbgemeinden, führten sie an, auch dort fänden Mieterhöhungen statt. Die SPD-Abgeordneten bedauerten, dass für Neuvermietungen noch keine abschließenden Regelungen geschaffen worden seien. Sie sprachen sich für eine Regelung aus, die den Signalen der Senatsvertreter entsprechend unterhalb von 8,40 Euro läge. Positiv strichen sie die deutlich erkennbare sehr lange Mietbindungsfrist heraus und stellten fest, die Festlegung auf eine 10-prozentige Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren stelle ein sehr großes Entgegenkommen dar. Das Karolinenviertel habe im Laufe der Jahre eine hohe Attraktivität erlangt, sodass das Konzept des Senats auf den Markt bezogen eine eher mietpreisdämpfende Wirkung haben werde.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE bezogen sich auf die Anlage 3, Seite 8 der Drs. 20/5022 und verwiesen darauf, für das Objekt Marktstraße 107 liefе die Bindung am 31.12.2033 aus. Davon ausgehend, dass anschließend für zehn Jahre ein 10-prozentiger Mietanstieg innerhalb der Dreijahresfrist festgelegt sei, würde eine Mietsicherheit etwa für 31 Jahre erzielt. Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE baten die Senatsvertreter aufzuklären, warum sie von einer Gewährleistung der Mietsicherheit über 40 Jahre gesprochen hätten. Sie kritisierten außerdem, die Senatsvertreter stell-



ten die Regelungen des BGB so dar, als ob diese zwingendes Recht seien. Dies sei nicht so, weil im Verbrauchermietrecht zwar nicht zuungunsten der Mieter von Regelungen des BGB abgewichen werden dürfe – zugunsten der Mieter aber sehr wohl Abweichungen zulässig seien. Auch der Hinweis auf einen Vertrauenstatbestand, der mit dem Senatsbeschluss geschaffen worden sei, sei nicht zufriedenstellend, da an dieser Stelle ebenso eine unternehmerische Entscheidung möglich gewesen wäre. Offen sei auch die Frage, ob die 10-prozentige Erhöhung am Anfang der Dreijahresfrist erhoben werden solle – wodurch das Unternehmen einen höheren Gewinn erzielen würde – oder innerhalb der Fristen, die das BGB gemäß § 588 vorsehe, umgesetzt würde. Hier sähen sie deutlichen Nachbesserungsbedarf. Sie forderten die Senatsvertreter zudem auf, Stellung zum Änderungsantrag der GRÜNEN Fraktion, das sie begrüßten, zu beziehen. Aus eigener Erfahrung könnten sie berichten, dass Genossenschaften ihre Mieten selbstverständlich erhöhen würden, diese Erhöhungen jedoch weit unter den marktüblichen Steigerungen blieben.

Die Senatsvertreter verdeutlichten, im Rahmen des 1. Förderwegs würden derzeit Neubauten mit einer Miete von 5,90 Euro gefördert. Die durchschnittliche Miete bei SAGA GWG und der Mehrheit der Genossenschaften läge knapp unter 6 Euro. Im Karolinenviertel würde die Durchschnittsmiete von 5 Euro durch das vorliegende Konzept konserviert. Damit würde das durchschnittliche Mietniveau sozial verantwortlicher Vermieter in Hamburg bereits um 1 Euro unterschritten. Sie wiederholten, für die Modernisierung des Wohnungsbestands im Karolinenviertel seien Kosten aufgewendet worden, die über den Kosten lägen, die für einen Neubau benötigt würden. Mietergenossenschaften wie in Farmsen und Falkenried hätten einen mehr als dreistelligen Millionenbetrag von der Stadt erhalten – dies sei eine politische Entscheidung gewesen. Als wirtschaftliche Erfolgsmodelle könnten die Mietergenossenschaften deshalb nicht angeführt werden. In diesem Zusammenhang würde über Steuermittel gesprochen, die unter sozialen Gesichtspunkten eingesetzt würden, um ein ökonomisches Prinzip außer Kraft zu setzen. Erläuternd fügten sie hinzu, die Sicherung der Mieten für die Dauer von 40 Jahren bezöge sich auf den Zeitpunkt, bis die Mieten den Mittelwert des Mietenspiegels erreicht hätten. Sie hoben auch hervor, die SAGA GWG sei ein sehr gut geführtes kommunales Wohnungsunternehmen, das bekannt dafür sei, dass es Nachbarschaften stabilisieren würde. Insofern verdiene das Unternehmen eine Chance, um die sie die Abgeordneten bitten würden.

Die Abgeordneten der GRÜNEN entgegneten zu den Ausführungen der Senatsvertreter, sie fänden es nicht zutreffend, wenn von einer ungerechtfertigten Bevorzugung der Bewohnerinnen und Bewohner im Karolinenviertel gesprochen werde. Einigkeit bestünde doch darin, dass der starke Anstieg der Mieten auf der Grundlage des Mietenspiegels politisch nicht gewollt sei. Insofern könne nicht damit argumentiert werden, dass für die Bewohnerinnen und Bewohner des Karolinenviertels eine Ausnahmeregelung geschaffen würde, weil diese Regelung auch als Ziel für andere Stadtteile angestrebt werden müsse. Ein „gegeneinander Ausspielen“ sei deshalb nicht in Ordnung. Die derzeitige Situation sei dadurch gekennzeichnet, dass der Mietenspiegel im Fall von Neuvermietungen durch Mieterhöhungen, die weit über der Inflationsrate und anderen Indexen lägen, deutlich nach oben getrieben werde. Deshalb habe die Stadt immer versucht, den großen Wohnungsbestand der SAGA GWG zu erhalten. Aus diesem Grund würden sie sich in dieser Situation wünschen, dass der durchschnittliche Wert des Mietenspiegels nicht als Referenzpunkt herangezogen werde. Mit dem Wohnungsbestand der SAGA GWG verfüge der Senat über ein städtisches Instrument, um einer nicht gewollten Entwicklung entgegenzuwirken. Zu den Darstellungen der Senatsvertreter zur Mietpreisbindung wandten die Abgeordneten der GRÜNEN ein, für die Mehrheit der Wohnungen gelte eine wesentlich kürzere Bindungsfrist. Dem bürgerschaftlichen Ersuchen zufolge solle eine Frist von 20 Jahren erreicht werden – dieses Ansinnen werde ignoriert, wenn auf der Grundlage von einzelnen Objekten, deren Bindung noch 30 Jahre lief, argumentiert würde und andere außer Acht gelassen würden. Sie baten die Senatsvertreter um Stellungnahme.

Die Senatsvertreter verwiesen auf die Darstellung in der Anlage 3 der Drs. 20/5022. Dem Ersuchen der Bürgerschaft sei dadurch entsprochen worden, dass nach Ablauf der Bindungen durch die Vereinbarung mit der SAGA GWG eine gedämpfte Mietentwicklung garantiert würde. Insofern würden die Bindungen, die sich aus der Moder-

nisierungsförderung ergäben, noch einmal verlängert. Dies bedeute, dass die Mieten noch 20 beziehungsweise 30 Jahre nach Auslaufen der Bindung unter dem Mittelwert des Mietenspiegels blieben. Sie verwiesen außerdem auf eine Vereinbarung, die die derzeitige Senatorin der BSU mit der SAGA GWG dahin gehend geschlossen habe, dass die Möglichkeiten des Mietenspiegels nicht voll ausgeschöpft würden.

Die Abgeordneten der GRÜNEN erwiderten, aus der Anlage 3 der Drucksache sei nicht ersichtlich, wie viele Wohneinheiten die einzelnen Objekte beinhalteten. Sie verwiesen darauf, dass nur acht oder neun Objekte auf dieser Liste eine Bindung bis 2030 aufwiesen. Für alle anderen Objekte seien kürzere Bindungsfristen vorgesehen, sodass die Ausführungen der Senatsvertreter nur teilweise zuträfen. Die Senatsvertreter zögen diese wenigen Objekte für ihre Argumentation heran und würden hinsichtlich der restlichen Objekte den Forderungen des bürgerschaftlichen Ersuchens nicht entsprechen. Dies sei nicht korrekt.

Die Senatsvertreter baten die Abgeordneten der GRÜNEN, die Anlage 2 der Drucksache zu berücksichtigen. Anhand dieser Liste könnten die einzelnen Wohneinheiten identifiziert werden.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE nahmen den Zwischenruf des Vertreters der MieterInnengenosenschaft Karolinentempel auf und erklärten, aus der Drucksache ginge eindeutig hervor, dass bereits 2014 Wohnungen aus der Bindung fielen. Sie wollten grundsätzlich wissen, warum der Senat die Sanierung abschließen wolle, obwohl 10 Prozent der Wohnungen und fast 40 Prozent der Gewerbeeinheiten noch nicht saniert worden seien. Sie gaben zu bedenken, dass die Übergabe des Wohnungsbestands gar nicht zwingend zum 1. Januar 2014 erfolgen müsse – mit dem Vorteil, dass die MieterInnengenosenschaft Karolinentempel genügend Zeit habe, ihr Modell weiterzuentwickeln. Ein weiteres Argument trugen sie mit Blick auf ihr Politikverständnis dahin gehend vor, es sei wichtig, Vorgänge zu steuern. Dementsprechend ginge es in der Politik nicht darum, den Markt nachzuvollziehen, sondern darum, beispielsweise darauf hinzuwirken, dass die Mieten nicht so stark anstiegen. Sie hoben hervor, das Karolinentempel sei deswegen zum Sanierungsgebiet erklärt worden, weil es jahrzehntlang in einem schlechten Zustand gewesen sei. Aus diesem Grund seien die Mieten immer noch günstig, weil die Mieterinnen und Mieter für die schlechten Zustände gleichsam bezahlt hätten. Den Mieterinnen und Mietern nun vorzuwerfen, dass sie eine geringe Miete hätten, könne aus ihrer Sicht nicht toleriert werden. Es sei richtig, dass erhebliche öffentliche Mittel für die Sanierung der Wohnungen aufgewandt worden seien, deshalb könne heute von einem guten Zustand ausgegangen werden. Insofern stelle sich die Frage, warum die Miete überhaupt alle drei Jahre um 10 Prozent erhöht werden müsse – dafür bestünde gar keine Notwendigkeit. Im Hinblick auf das fehlende Vertrauen der Mieterinnen und Mieter in die Geschäftspolitik der SAGA GWG teilten sie mit, im Karolinentempel habe es Leerstand von SAGA-Wohnungen, zum Beispiel in der Turnerstraße, gegeben. Dieser Zustand werde von den Mieterinnen und Mietern beobachtet und trage zu einem gewissen Misstrauen bei. Infrage stünde auch, ob der Vertrag mit der SAGA GWG ein Weiterverkaufsverbot enthalten würde. Des Weiteren stelle sich die Frage, ob der Vertrag nicht ohnehin dem Informationsfreiheitsgesetz entsprechend offengelegt werden müsse. Ein Widerspruch bestünde außerdem hinsichtlich der Gewerbeeinheiten, deren Zukunft ungewiss sei. Einerseits werbe der Senat damit, dass sich das Karolinentempel als alternative Einkaufsmeile deutschlandweit einen Namen gemacht habe und andererseits müssten sehr viele Einzelbetriebe um ihr Überleben kämpfen. Für diese Betriebe und Händlerinnen und Händler sei eine längerfristige Planung existenziell. Sie baten die Senatsvertreter um eine Aussage hierzu.

Die Senatsvertreter bemerkten, für das eingesetzte Eigenkapital müsse eine entsprechende Verzinsung erlangt werden. Zudem seien Darlehen aufgenommen worden, für die höhere Zinsen gezahlt werden müssten. Die Förderung mit öffentlichen Mitteln erfolge nur für einen bestimmten Zeitraum und insgesamt müssten die anfallenden Kosten im Rahmen der Miete erwirtschaftet werden. Auch eine Kleingenosenschaft müsse diese Mittel erbringen, sodass auch SAGA-Wohnungen nicht auf dem heutigen Mietniveau gehalten werden könnten. Nach diesen Regeln würden Immobilien bewertet. Die Senatsvertreter fügten hinzu, das Karolinentempel sei seit 1988 ein klassisches Sanierungsgebiet, für das sechsstellige Millionenbeträge eingesetzt worden seien. Die

Abläufe, die mit einer städtebaulichen Sanierung verbunden seien, verursachten Kosten, die infrage stünden, wenn die Sanierungsziele im Wesentlichen erreicht worden seien. Dies sei ein Abwägungsprozess, da mit einem Sanierungsgebiet auch rechtliche Restriktionen für die Eigentümer verbunden seien. Insofern seien die Maßnahmen begrenzt und es müsse darüber nachgedacht werden, ob das Karolinenviertel aus der städtebaulichen Sanierung entlassen werden müsse. Außerdem habe das Bezirksamt Hamburg-Mitte am 15. Februar 2012 eine Soziale Erhaltungsverordnung für das Karolinenviertel beschlossen. Damit signalisierten sowohl der Bezirk als auch der Senat, dass sie sich zum Karolinenviertel und seiner weiteren sozial verträglichen Entwicklung bekennen würden. Sie seien davon überzeugt, dass es eine gute Entscheidung sei, das Sanierungsgebiet jetzt zu beenden und gleichwohl die Soziale Erhaltungsverordnung zum Einsatz zu bringen. Darin sähen sie die beste Lösung für das Karolinenviertel, aus der heraus zudem Gemeinsamkeiten mit der MieterInnengenosenschaft Karolinenviertel gefunden werden könnten. Zur Frage der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE nach einem Weiterverkaufsverbot sagten sie, insbesondere die SPD habe sich dagegen ausgesprochen, Wohnungen aus dem Bestand der SAGA GWG zu verkaufen. Diese Entscheidung läge in der Hand der Bürgerschaft, sodass angesichts der derzeitigen politischen Lage keine Befürchtungen in diese Richtung berechtigt seien. Der Vertrag könne erst nach einem Bürgerschaftsbeschluss vorgelegt werden, weil dieser eine Voraussetzung für eine Endverhandlung und den Abschluss eines Kaufvertrags darstelle. Derzeit gebe es eine paraphierte Fassung, die im Wesentlichen die wirtschaftlichen Parameter für die Übergänge beinhalte. Von einer Veröffentlichung eines Vertrags nach dem Informationsfreiheitsgesetz würde immer dann abgesehen, wenn ein Vertragspartner dagegen und Betriebsgeheimnisse betroffen seien. Diese rechtlichen Fragen müssten noch geklärt werden. Die Gewerbemieten unterlägen größtenteils einer Bindung. Die durchschnittliche Miete läge derzeit bei 8,32 Euro. Es sei beabsichtigt, auch hinsichtlich der Gewerbemieten sozial verträglich vorzugehen und die Mieter zu halten.

Die Abgeordneten der GRÜNEN merkten an, die Ausführungen auf der Seite 1 der Drucksache dazu, dass der Wohnungs- und Gebäudebestand mittlerweile umfassend instandgesetzt, modernisiert und grunderneuert sei, stünden in einem Widerspruch zu den 84 Wohneinheiten und 31 Gewerbeeinheiten, die noch saniert werden müssten. Auch zum Zeitpunkt der für Ende 2013 beschlossenen Aufhebung des Sanierungsgebiets würde noch nicht der gesamte Bestand saniert sein. Insofern hielten sie die Formulierung in der Drucksache für fragwürdig. Es sei nicht klar, wie mit den verbliebenen unsanierten Einheiten verfahren würde. Aus der Seite 4 der Drucksache unter 1. ginge zudem hervor, dass der Erwerb von Wohnungen erst nach dem Eigentumsübergang auf die SAGA möglich sei. Offenbar gebe es demzufolge bisher keine Verhandlungen, sondern allenfalls Gespräche mit der MieterInnengenosenschaft Karolinenviertel. Ihnen stelle sich die Frage, warum dieser Weg über die SAGA beschritten werde, da ein direkter Verkauf in anderen Fällen durchaus üblich sei. Zu den Wohnungen, deren Bindung bereits abgelaufen sei und die von einer 20-prozentigen Mieterhöhung betroffen seien, wollten sie wissen, wie weiterhin mit diesen Wohnungen verfahren würde.

Die Senatsvertreter ergänzten zur Aufhebung des Sanierungsgebiets, die Sanierungsmaßnahmen würden unter den gleichen Bedingungen fortgesetzt und zu Ende geführt. Aus den Erfahrungen mit anderen Genossenschaften gaben sie an der Gründung einer Kleingenossenschaft interessierten Mieterinnen und Mietern den Rat, sofort mit den Planungen zu beginnen. Eine lange Vorbereitungszeit sei von Vorteil für die langen Verhandlungen. Die Frage der Abgeordneten der GRÜNEN nach den Wohnungen, die bereits von einer 20-prozentigen Mieterhöhung betroffen gewesen seien, würden sie zusammen mit anderen aufgeworfenen Fragen als Prüfauftrag bearbeiten.

Zur Nachfrage der Abgeordneten der GRÜNEN, ob der Sanierungsbeirat bis zur Aufhebung des Sanierungsgebiets weiter bestünde, antworteten die Senatsvertreter, im Mai 2013 fände die abschließende Sitzung des Sanierungsbeirats statt. Mit der steg beziehungsweise SAGA GWG sei erörtert worden, danach einen Stadtteilbeirat oder Mieterbeirat einzurichten.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE baten die Senatsvertreter, das weitere Verfahren, insbesondere im Hinblick auf die Beteiligung der Öffentlichkeit, darzustellen. Sie bezeichneten es darüber hinaus als Schwachpunkt, dass die Arbeit des Sanierungsbeirats früher beendet werde. Zudem werde der Sanierungsbeirat verkleinert und mit weniger Mitteln ausgestattet. Wenn dem Senat die weitere Sanierung des Karolinentviertels wichtig sei, könne dies nicht sein. Ein weiterer Widerspruch läge darin, dass der Senat der MieterInnengenossenschaft Karolinentviertel einerseits rate, frühzeitig mit den Planungen zu beginnen, und andererseits in der Drucksache erklären würde, dass der mögliche Erwerb von einzelnen Wohngebäuden erst nach Eigentumsübergang auf die SAGA verhandelt werden könne. Sie wollten wissen, wie der Senat sich die weiteren Gespräche und Beratungen mit der MieterInnengenossenschaft Karolinentviertel vorstellen würde.

Die Senatsvertreter verdeutlichten, die Gründung einer Genossenschaft sei mit sehr viel Vorarbeit wie der Entwicklung und Genehmigung von Satzungen, der Anerkennung einer Gründung, der Suche nach einem Verband mit Prüfungsorgan und anderem verbunden. Die MieterInnengenossenschaft Karolinentviertel könne die Häuser nur dann erwerben, wenn sie den Status einer Genossenschaft besitze. Insofern hätten sie der MieterInnengenossenschaft Karolinentviertel einen sehr konkreten Hinweis gegeben. Hinzu kämen Fördermaßnahmen des Senats für die Bildung einer Genossenschaft und die Angebote für Beratungsgespräche zum Erwerb. Der Verkauf an die SAGA entspreche dem Bürgerschaftsbeschluss zur Sicherung des Treuhandvermögens. Der Abschluss des Sanierungsgebiets betreffe nicht nur städtische Objekte, sondern auch private Grundeigentümer, die ein Recht auf die Löschung der Satzungseintragung in ihren Grundbüchern hätten. Der Vertrag mit der SAGA diene der Absicherung des städtischen Grundvermögens nach Aufhebung des Sanierungsgebietes – danach könnten einzelne Mietergemeinschaften ausdrücklich Genossenschaften zum Erwerb von Gebäuden gründen und der SAGA ein Angebot unterbreiten. Im Übrigen sei die BSU kein Handlungsträger von Stadtteilbeiräten, die in der Verantwortung der Bezirke lägen.

Die SPD-Abgeordneten werteten die durch den Bezirk beabsichtigte Fortführung der Beteiligung durch die Anwohnerinnen und Anwohner als positives Zeichen. Sie interessierte angesichts der Diskussion über Mieterhöhungen von 20 Prozent für Wohnungen, deren Bindungsfrist ausgelaufen sei, wann die ersten Bindungsfristen ausgelaufen seien.

Die Senatsvertreter erläuterten, die Bindungsdauer betrage 21 Jahre. Geprüft werden müsse, unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung, wie sich die Mieten vor Auslaufen der Bindung entwickelt hätten, um die von allen Beteiligten – vor allem auch dem Senat – gewollte soziale Komponente zu gewährleisten. Sie fügten hinzu, derzeit verfüge die steg als Sanierungsträger mit dem Auftrag über die Mieteinnahmen über das Treuhandvermögen, eine Rendite für die sanierten Objekte und die Finanzierung von weiteren Objekte zu erzielen. Mieterhöhungen seien jedoch, auch wenn der gesetzliche Rahmen voll ausgeschöpft worden sei, immer mit der Maßgabe erfolgt, mindestens 1 Euro unterhalb des Mittelwerts des Mietenspiegels zu bleiben.

Der Vorsitzende bat die Abgeordneten der GRÜNEN zu erläutern, wie mit ihrem Änderungsantrag verfahren werde solle.

Die Abgeordneten der GRÜNEN erklärten, der Antrag würde als Änderungsantrag zur Abstimmung gestellt. Sie schlugen zugleich vor, den 1. Punkt wie folgt zu ändern: „Die vorgesehene 10-jährige Begrenzung des Mietanstiegs nach Auslauf der Mietpreisbindung auf 10% alle drei Jahre wird auf 10 Jahre begrenzt, läuft aber mindestens bis 2034.“ Dadurch würde die Forderung des bürgerschaftlichen Ersuchens für eine Sicherung der maximal zulässigen Mietsteigerungen auch nach Auslaufen der Bindungen über 20 Jahre umgesetzt. Für die Wohnungen, für die die Bindungsfrist zu einem späteren Zeitpunkt ausliefe, gelte eine entsprechende Verlängerung.

Die CDU-Abgeordneten erklärten, den Antrag der GRÜNEN Fraktion würden sie ablehnen, und verdeutlichten, die Drs. 20/5022 erhalte nur eine eingeschränkte Zustimmung von ihnen. Sie verwiesen auf den angesprochenen Gerechtigkeitsaspekt und erläuterten, Mieterinnen und Mietern, die sich beispielsweise in Lurup oder am Osdor-

fer Born durch das Auslaufen der Bindungen in der gleichen Situation befänden, sei nur schwer zu erklären, warum die Mieterinnen und Mieter im Karolinenviertel besser gestellt würden. Andererseits würden sie die Position vertreten, dass das Unternehmen SAGA GWG als Steuerungselement für den Wohnungsmarkt in Hamburg gestärkt werden solle. Insofern sei der Wohnungsbestand im Karolinenviertel bei der SAGA GWG besonders gut aufgehoben, sodass die Drucksache aus diesem Grund ihre Zustimmung erhalte.

Der Vorsitzende kam sodann zur Abstimmung über das Änderungs­petitum der GRÜNEN Fraktion. Das Änderungs­petitum der GRÜNEN Fraktion wurde mit den Stimmen der SPD-, CDU und des FDP-Abgeordneten gegen die Stimmen der Abgeordneten der GRÜNEN und der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE mehrheitlich abgelehnt. Das Petitum der Drs. 20/5022 wurde mehrheitlich mit den Stimmen der SPD- und CDU-Abgeordneten gegen die Stimmen der Abgeordneten der GRÜNEN, des FDP-Abgeordneten und der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE angenommen.

### **III. Ausschussempfehlung**

*Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem federführenden Haushaltsausschuss mit den Stimmen der SPD- und CDU-Abgeordneten gegen die Stimmen der Abgeordneten der GRÜNEN, des FDP-Abgeordneten und der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE, der Bürgerschaft zu empfehlen, das Petitum der Drs. 20/5022 anzunehmen.*

Dirk Kienscherf, Berichterstattung

Hamburg 12. November 2012

**Betrifft: Die Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft vom 21.08.2012 (Drucksache 20/5022) Rückübertragung und Verkauf des Treuhandvermögens St. Pauli Nord S 3 (Karlinenviertel) und dessen Stellungnahmen zu den Ersuchen der Bürgerschaft vom 13. September 2011 (Drucksache 20/1556) sowie vom 28. September 2011 (Drucksache 20/1701) liegen dem Stadtentwicklungsausschuss zur Beratung vor.**

An die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses und der Bürgerschaft

Die MieterInnengenossenschaft Karlinenviertel hat sich eingehend mit dem Inhalt der Drucksache 20/5022 befasst. Darüber hinaus wurde die Drucksache den Bewohner\_innen des Karlinenviertels in einer Informationsveranstaltung am 03.09.2012 durch Vertreter der Finanzbehörde, der BSU, des Bezirks Mitte, der Steg-Hamburg und der SAGA GWG vorgestellt. Zweierlei wurde dabei deutlich:

**1) Der Vertragsentwurf regelt, wie auf Nachfragen von Mieter\_innen am 03.09.2012 zu erfahren war, eine Reihe von Dingen nicht ausreichend. Daraus erwachsen einzelnen Mietergruppen erhebliche Nachteile gegenüber anderen. Darüber hinaus bestehen im Vertragswerk "blinde Flecken", d.h. es bestehen Regelungslücken für einzelne Mietergruppen.** (siehe hierzu auch die Empfehlung Nr.11 des Sanierungsbeirats Karlinenviertel, Protokoll des Sanierungsbeirats Karlinenviertel vom 29.09.2012)

#### **Erläuterung**

- Die 10%-Regelung, die mit dem Inkrafttreten des Vertrags zum 01.01.2014 greifen soll, berücksichtigt nicht, dass es zahlreiche Mietverhältnisse gibt, deren Staffelmieten zum Teil schon seit Jahren ausgelaufen sind und deren Mieten nicht um 10%, sondern regelmäßig um 20% alle drei Jahre erhöht wurden. Dies betrifft nach Aussage der Steg-Geschäftsführung etwa 1/4 der Mietungen, also eine erhebliche Anzahl. Es handelt sich um eine Benachteiligung dieser Mietergruppe, da die Entscheidungen, welche Häuser wann saniert wurden (bzw. noch werden) nicht den Mieter\_innen anzulasten ist. Aus diesem Grund müssen Regelungen zur Kompensation in den Kaufvertrag aufgenommen werden.

- Bei Neuvermietung hätte die neue Eigentümerin die Möglichkeit, eine Miete sofort auf den jeweiligen Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels anzuheben, bei sanierten Altbauten also auf circa 8,50 Euro/qm. Bei einer Durchschnittsmiete von zur Zeit etwa 5 Euro/qm (Angabe der Steg-Geschäftsführung) wäre das eine Erhöhung um rund 70%. Dies schien selbst den Podiumsteilnehmern vom 03.09.2012 zu hoch, so dass man mündlich versicherte, Neuvermietungen zur vorherigen Miethöhe vornehmen zu wollen. Hierzu fehlt bisher aber jegliche verbindliche, schriftliche Niederlegung - diese sollte Bestandteil des Vertrags sein.

- Es gibt keine Regelung über den Modus der 10% Mietanhebung. Es macht aber einen erheblichen Unterschied, ob die Miete innerhalb der drei Jahre sukzessive ansteigt und erst zuletzt die 10%-Marge erreicht oder ob die Miete gleich zu Beginn des Zeitintervalls um volle 10% steigt und dann über die drei Jahre gleich bleibt. Bei der zweiten Variante zahlen

die betroffenen Mieter\_innen bei einer Ausgangsmiete von 500 Euro in den drei Jahren real über 600 Euro mehr. Hier sollte eine vertragliche Regelung zu Gunsten der Mieterschaft getroffen werden, denn es kann nicht intendiert sein, die Bewohner\_innen zusätzlich zu belasten.

- Gewerbemieten: Für Gewerbetreibende gibt es, wie auf Nachfrage deutlich wurde, keinerlei Regelung zur Mietentwicklung. Soll aber eine kleinteilige und an den Bedürfnissen der Bewohner\_innen des Viertels orientierte Gewerbestruktur erhalten bleiben, und das scheint ja ausdrücklich gewünscht, muss es im Vertragswerk Regelungen geben, die ein moderates Mietniveau sichern.

**2) Die im Vertragsentwurf vorgesehene Begrenzung des Mietanstiegs auf 10% alle drei Jahre ist nicht geeignet, den "Charakter des Viertels als gemischtes, vielfältiges und offenes Quartier mit gewachsener Nachbarschaft" zu gewährleisten, wie es die Senatsdrucksache als übergeordnete Zielsetzung formuliert. (siehe hierzu auch die Empfehlung Nr.12 des Sanierungsbeirats Karolinentviertel, Protokoll des Sanierungsbeirats Karolinentviertel vom 29.09.2012)**

#### **Erläuterung**

Durch den Kaufvertragsentwurf wird ein Mietanstieg um 10% alle drei Jahre auf den Weg gebracht. Leitlinie der Mietentwicklung ist dabei – so die Aussage der städtischen Vertreter wie der Geschäftsführung der SAGA GWG –, den Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels zu erreichen. Trotzdem möchte man aber ein "gemischtes, vielfältiges und offenes Quartier" erhalten und gewachsene Nachbarschaften nicht gefährden. Ein Blick auf die Bewohnerschaft des Karolinentviertels, insbesondere in den städtischen Wohnungen, lässt klar werden, dass beides nicht zusammen geht. Kommt die 10%-Regelung, wird sich das Karolinentviertel genauso entwickeln wie alle anderen Gebiete, die sich im Prozess der Aufwertung befinden. Wer aber begrüßt das sich permanent verschärfende Auseinanderdriften der Bevölkerungsgruppen in Hamburg, das es zudem über kurz oder lang wieder mit erheblichem finanziellem Aufwand aufzufangen gilt? Gerade weil auf dem Wohnungsmarkt günstiger Wohnraum trotz aller Bemühungen weiter schwindet, scheint es unverantwortlich, dieses hohe Gut im Karolinentviertel aufzugeben. Was es hier vielmehr zu erreichen gilt, ist eine langfristige Sicherung sozialer Mieten.

Wie gefährdet die Menschen im Karolinentviertel ihre Lage sehen, zeigt eine Unterschriftensammlung, bei der schon jetzt ein sehr hoher Anteil, nämlich über 450 Mieter\_innen städtischer Wohnungen im Viertel, unterzeichnet haben und eine soziale und dauerhafte Mietobergrenze fordern. Die Mietentwicklung muss deshalb deutlich unter den anvisierten 10% liegen und ebenso muss dies für einen weit längeren Zeitraum als 10 Jahre gelten.

Ein genaueres Bild würde eine öffentliche Anhörung erbringen. Es wäre hilfreich, wenn sich die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses dazu entschließen würden.

Mit freundlichen Grüßen,  
MieterInnengenosenschaft Karolinentviertel i. Gr.

Protokoll 05/12 der Sitzung des Sanierungsbeirates Karolinentviertel  
am 20.09.2012

---

**Beiratsempfehlung 11/12**

**Thema:      Rechtsverbindliche Zusagen der SAGA, der Finanzbehörde und  
der STEG bezüglich der Mieten nach dem zu erwartenden Verkauf  
der treuhänderisch verwalteten Häuser an die SAGA GWG**

Am 03.09.2012 veranstaltete die STEG einen Informationsabend für ihre Mieter\_innen bezüglich des zu erwartenden Verkaufs des Treuhandvermögens Karolinentviertel an die SAGA GWG. Auf dem Podium saßen: Herr Kock/BSU; Herr Rösner/Steg; Herr Sonnenschein/Finanzbehörde; Herr Grote und Herr Mathe/Bezirk Mitte; Herr Hoppenstedt/SAGA GWG. Auf die Fragen der geladenen Steg-Mieter\_innen des Karolinentviertels machten sie mehrere Zusagen, die durch die Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft vom 21.08.2012 (Drucksache 20/5022) bzw. das dieser Mitteilung zu Grunde liegende Vertragswerk nicht hinreichend geregelt sind. Diese Zusagen sind für die Bewohner\_innen des Karolinentviertels von existenzieller Bedeutung und bedürfen einer rechtsverbindlichen Fixierung.

**Vor diesem Hintergrund empfiehlt der Sanierungsbeirat Karolinentviertel dem Ausschuss für Wohnen und soziale Stadtteilentwicklung bzw. den zuständigen Gremien der Bezirksversammlung, sich bei den zuständigen Stellen der Verwaltung dafür einzusetzen, dass die für den städtischen Gebäudebestand im Karolinentviertel gemachten, öffentlichen Zusagen des Podiums vom 03.09.2012 einen geeigneten, rechtsverbindlichen Niederschlag erhalten und einer Delegation von Mieter\_innen mitgeteilt werden (Kontaktadresse: Christoph Rauch, Grabenstraße 9 b, 20357 Hamburg). Die Zusagen waren die folgenden:**

1. Die Begrenzung des Mietanstiegs auf 10% alle drei Jahre gilt für **alle** städtischen Wohnungen im Karolinentviertel, also nicht nur für die Wohnungen, deren Staffel erst nach dem 31.12.2013 ausläuft, sondern auch für diejenigen, deren Staffel bereits ausgelaufen ist.

*Erläuterung: Eine Regelung für Wohnungen, deren Mietpreisbindung bis zum 31.12.2013 ausgelaufen ist, konnte vom Podium nicht genannt werden. Solche Mietungen haben bereits Erhöhungen von 20% alle drei Jahre erhalten. Diese müssen nach der gemachten Zusage kompensiert werden.*

2. Schon in den Jahren 2012 und 2013, während der treuhänderischen Verwaltung der Steg, werden keine 20%-igen Mieterhöhungen mehr erhoben. Bereits ab 01.01.2012 erfolgte 20%-ige Mieterhöhungen werden zurückgenommen.



3. Bei Neuvermietung gilt die Miete, die zuvor gezahlt wurde, auch wenn die Wohnung keiner Mietpreisbindung mehr unterliegt und sofort auf den Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels erhöht werden könnte.

4. Die Gewerbemieten bleiben in der 8-jährigen Verwaltungszeit der Steg, also bis Ende 2021, unverändert.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 11**

**Nein: -**

**Enthaltungen: -**

Protokoll 05/12 der Sitzung des Sanierungsbeirates Karolinentviertel  
am 20.09.2012

---

**Beiratsempfehlung 12/12**

**Thema:        Eine soziale Begrenzung des Mietanstiegs für die städtischen  
Wohnungen im Karolinentviertel**

Für den 03.09.2012 hatte der Sanierungsträger Steg die Mieter\_innen der städtischen Wohnungen im Karolinentviertel zu einem Informationsabend eingeladen, bei dem ein Mietanstieg von 10% alle drei Jahre für einen Anschlusszeitraum von 10 Jahren nach Auslaufen der individuellen Mietstaffeln angekündigt wurde. Danach sollen die Mieten im Rahmen des gesetzlich Zulässigen auf den Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels angehoben werden können.

Die vielfältigen und engagierten Beiträge der in großer Zahl anwesenden Steg-Mieter\_innen machten über die gesamte Dauer der Veranstaltung deutlich, dass die angekündigte Entwicklung die Mieten weder "sozialverträglich" gestalten noch "langfristig" sichern wird. Im Gegenteil, es zeigte sich, dass die erklärte Zielsetzung des Senats, den "Charakter des Viertels als gemischtes, vielfältiges und offenes Quartier mit gewachsener Nachbarschaft" zu erhalten, klar verfehlt wird. Es besteht also ein dringender Nachbesserungsbedarf.

*Erläuterung: Ein Anstieg von 10% alle drei Jahre ist steiler als die durchschnittlichen Steigerungen des Hamburger Mietenspiegels selbst der letzten Jahre (2009 auf 2011 um 5,8%). Und 10 Jahre Bindung sichern kein dauerhaft niedriges Mietniveau. Selbst der Bürgerschaftsantrag der SPD im September 2011 hatte eine Laufzeit von 20 Jahren vorgesehen.*

**Vor diesem Hintergrund empfiehlt der Sanierungsbeirat Karolinentviertel dem Ausschuss für Wohnen und soziale Stadtteilentwicklung bzw. den zuständigen Gremien der Bezirksversammlung, sich bei den zuständigen Stellen der Verwaltung dafür einzusetzen, dass vereinbart wird:**

1. eine dauerhafte Bindung für die Mieten von sämtlichen bestehenden Wohnungsmietern, Gewerbemietern sowie Neumietern, mindestens aber für den Zeitraum von 20 Jahren ab 2014, und
2. eine soziale Begrenzung des Mietanstiegs, deutlich unter den vorgesehenen 10% alle drei Jahre, orientiert an der Reallohnentwicklung (siehe z.B. die Berichte der Hans-Böckler-Stiftung), und
3. die Veröffentlichung des Kaufvertrages des Treuhandvermögens entsprechend den Vorgaben des Hamburger Transparenzgesetzes.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 11                    Nein: -                    Enthaltungen: -**

**Petitum der GRÜNEN-Abgeordneten im Stadtentwicklungsausschuss zur Drs. 20/5022**

**Betr.: Rückübertragung und Verkauf des Treuhandvermögens St. Pauli Nord S3 – Kostengünstigen Wohnraum im innerstädtischen Bereich langfristig zu sichern!**

...ist ein zentrales Ziel grüner Politik in Hamburg. Der vom Senat geplante Verkauf des städtischen Treuhandvermögens im Karolinenviertel an die SAGA erfüllt dieses Ziel nur unzureichend. Nach unserer Auffassung ist eine (Teil-) genossenschaftliche Lösung besser als der Verkauf an die SAGA. Die Beendigung des Sanierungsverfahrens und der Verkauf – egal an wen – kommt überdies zu früh, denn über 100 Wohnungen sind noch nicht saniert. Davon abgesehen ist die jetzt der Bürgerschaft vorliegende Senatsdrucksache, mit dem der Verkauf beschlossen werden soll, nicht zustimmungsfähig, da sie zu wesentlichen Fragen keine Aussagen enthält.

Dies vorangeschickt möge die Bürgerschaft beschließen:

Der Senat wird ersucht,

1. Die vorgesehene Begrenzung des Mietanstiegs nach Auslauf der Mietpreisbindung auf 10% alle drei Jahre wird auf 10 Jahre begrenzt, läuft aber mindestens bis 2034 – analog der ursprünglichen Forderung aus Drs 20/1701 Petitum 3 *„Durch eine solche rechtliche Verpflichtung sollen die sanierungsrechtlich begrenzten Mieten und maximal zulässigen Mietsteigerungen auch nach Auslauf der bestehenden Bindungen für mindestens 20 weitere Jahre gesichert werden“*.
2. Für die Wohnungen, für die die Bindung bereits ausgelaufen ist, gilt diese Regel ab Eigentümerübergabe (nicht rückwirkend ab Auslauf der Bindung).
3. Darüber hinaus wird bis zur Eigentümerübergabe in den Wohnungen ohne Mietpreisbindung bei Mieterhöhungen die Begrenzung auf maximal 10% bereits angewendet. „Vorgezogene“ 20% Mieterhöhungen darf es nicht geben.
4. Bei Neuvermietung von Wohnungen ohne Mietpreisbindung werden die Mieten nicht erhöht und bei der Vergabe dieser Wohnungen TransferleistungsempfängerInnen bevorzugt.
5. Um die für das Karolinenviertel charakteristische Gewerbestruktur zu erhalten, müssen auch für die Gewerbemieten verbindliche Regelungen gefunden werden, die den Anstieg begrenzen.
6. Den Kaufvertrag zwischen SAGA/GWG und FHH im Rahmen des Transparenzgesetzes zu veröffentlichen.
7. Die SAGA/GWG zu verpflichten bei Nachfrage einzelne Objekte an MieterInnen-genossenschaften zu verkaufen. Die Häuser sind dabei zum Einstandspreis weiter zu veräußern.