

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Uwe Grund (SPD) vom 02.05.08

und Antwort des Senats

Betr.: Schröpft der Senat SAGA-GWG auf Kosten der Mieter?

Die städtischen Wohnungsunternehmen SAGA und GWG hatten traditionell den Auftrag, angemessenen Wohnraum zu erschwinglichen Preisen für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Die SAGA und ihre Tochtergesellschaft GWG verfügen heute zusammen über 135.000 Wohnungen in Hamburg, von denen noch immer gut die Hälfte über Mietpreisbindungen verfügen. Die Bindungen bisheriger Sozialwohnungen laufen jedoch zunehmend in großer Zahl aus.

In den vergangenen Jahren wurden die Unternehmen vom Senat mit hohen finanziellen Lasten belegt. Durch den Kauf der GWG seitens der SAGA flossen 500 Millionen Euro, die mittelbar an die Stadt gingen und der Finanzierung der Hälfte des Sonderinvestitionsprogramms des Senats dienten, aus dem unter anderem der Ausbau des Hafens und sogenannte Leuchtturmprojekte finanziert werden. Darüber hinaus wurden SAGA und GWG bisherige Erbbaurechtsgrundstücke vom Senat zum Verkauf angeboten beziehungsweise SAGA und GWG gedrängt von der Stadt insgesamt 103 Grundstücke zu kaufen. Darüber hinaus wurden an 22 Grundstücken Wiederkaufsrechte abgelöst. Hierdurch flossen weitere 114 Millionen Euro in den Haushalt der Freien und Hansestadt Hamburg. Schließlich sind die beiden Wohnungsunternehmen verpflichtet, eine Dividende von 4 Prozent jährlich an die Stadt zu zahlen. Im Ergebnis wurde zwar von einer Privatisierung der städtischen Wohnungsunternehmen abgesehen, aber dafür müssen diese auf anderem Wege massiv finanzielle Mittel an den Haushalt der Stadt abführen.

Neuen Informationen zufolge nutzt die SAGA/GWG nun das Auslaufen von Belegungsbedingungen bei bisherigen Sozialwohnungen um massiv die Mieten in diesen Wohnungen zu erhöhen. So sollen bei circa 70 Prozent der Wohnungen, deren Sozialbindung zum Jahreswechsel 2007/2008 ausliefen, die Mieten demnach um 20 Prozent erhöht worden sein. Damit würde die SAGA/GWG dort voll den gesetzlichen Rahmen des § 558 BGB ausschöpfen, der Mietsteigerungen von maximal 20 Prozent innerhalb von drei Jahren erlaubt.

Wie aus einer Schriftlichen Kleinen Anfrage des früheren Abgeordneten Jan Quast (Drs. 18/5733) deutlich wurde, haben SAGA/GWG auch in den vergangenen Jahren bereits ähnlich gehandelt und nach dem Auslaufen der Sozialbindungen die Mieten für diese Wohnungen erhöht. Außerdem sind in zahlreichen Fällen Modernisierungen durchgeführt worden, die zu weiteren Mieterhöhungen auf der Grundlage des § 559 BGB führten.

Trotzdem die Mieten dieser Wohnungen im Rahmen des Mietenspiegels

verbleiben, erreichen sie nicht selten eine Höhe, die sich die bisherigen Mieterinnen und Mieter nicht mehr leisten können. Betroffen sind in erster Linie Mieterinnen und Mieter, die über ein eigenes, aber geringes Einkommen verfügen.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Der Senat beantwortet die Fragen auf der Grundlage von Auskünften der SAGA/GWG wie folgt:

1. *Bei wie vielen Wohnungen in Hamburg fiel Ende 2007 die Sozialbindung weg?*
 - a. *Insgesamt*

Bei 6864 Wohnungen.

- b. *Im Eigentum von SAGA/GWG*

Bei 2174 Wohnungen.

2. *Sind bei den Wohnungen von SAGA/GWG, deren Sozialbindung zum Ende des Jahres 2007 auslief, tatsächlich in 70 Prozent der Fälle die Mieten um 20 Prozent erhöht worden?*

Nein.

3. *Wenn nein, bei wie vielen dieser Wohnungen wurden die Mieten:*
 - a. *Erhöht?*
 - b. *Um 20 Prozent erhöht?*
 - c. *Um mehr als 10 Prozent erhöht?*
 - d. *Nicht erhöht?*

Bei 38 Prozent der aus der Bindung per 31. Dezember 2007 gelaufenen Wohnungen wurden die Mieten durchschnittlich zwischen 19 Prozent und 20 Prozent erhöht. In 26 Prozent der Fälle wurden die Mieten durchschnittlich um 18 Prozent bis 19 Prozent erhöht.

Diese Mieterhöhungen resultieren daraus, dass die betroffenen Mieten vor der Anhebung deutlich unter den relevanten Mittelwerten des Mietenspiegels 2005 lagen und auch nach der Erhöhung ganz überwiegend – teilweise sogar deutlich – unter den Mittelwerten des aktuellen Mietenspiegels liegen. Weitergehende Angaben sind in der für die Beantwortung einer parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht möglich.

4. *Wie viele Mieter dieser Wohnungen haben den Mieterhöhungsbegehren nach § 558 BGB nicht zugestimmt und mit welcher Konsequenz?*
5. *Für wie viele Wohnungen in ihrem Bestand, deren Bindungen in den Jahren 2004, 2005, 2006 und 2007 (bitte getrennt auflisten) ausliefen, haben SAGA/GWG bis zum jetzigen Zeitpunkt die Mieten infolge von durchgeführten Modernisierungen erhöht?*

Die zur Beantwortung benötigten Daten werden nicht gesondert statistisch erfasst. Eine Einzelfallauszählung ist in der für die Beantwortung einer parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht möglich.

6. *Wie hoch war in den einzelnen genannten Jahren jeweils die maximale, minimale und durchschnittliche Mieterhöhung infolge der durchgeführten Modernisierungen?*

Die Bandbreite der Mieterhöhungen infolge von durchgeführten Modernisierungen gestalten sich bei SAGA/GWG wie folgt:

Bindungsauslauf	Euro/m ² /mtl
2004	0,05 - 2,00
2005	0,05 - 1,80
2006	0,03
2007	*)

*) Bislang hat es keine Modernisierungen und damit insoweit auch keine Mieterhöhungen gegeben.

Die zur Beantwortung benötigten Daten durchschnittlichen Mieterhöhung werden nicht gesondert statistisch erfasst. Eine Einzelfallauszählung ist in der für die Beantwortung einer parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht möglich.

7. *In welcher Höhe flossen im Jahre 2007 Mittel aus Dividendenzahlungen von SAGA/GWG an die Stadt?*

Im Jahr 2007 flossen keine Dividendenzahlungen von SAGA/GWG an die Freie und Hansestadt Hamburg.

8. *Sieht der Senat einen Zusammenhang zwischen den deutlichen Mietsprüngen im Bestand von SAGA/GWG und der vom Unternehmen an die Stadt abzuführenden Dividende sowie weiteren finanziellen Abführungen der Unternehmen an die Stadt in den vergangenen Jahren?*

Nein.