

Große Anfrage

der Abgeordneten Dr. Alexander Wolf, Detlef Ehlebracht, Prof. Dr. Jörn Kruse,
Dirk Nockemann, Peter Lorkowski und Harald Feineis (AfD) vom 16.07.18

und Antwort des Senats

Betr.: SAGA

Die SAGA Unternehmensgruppe engagiert sich als stadteigener Wohnungsbaukonzern vor allem für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren und für die Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt. Dabei legt das Unternehmen besonderen Wert auf die sozialverträgliche Wohnungsversorgung für Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen. Die SAGA verfügt – bei einem Gesamtmietwohnungsbestand in Hamburg von etwa 700.000 – derzeit über rund 132.500 Wohneinheiten, wovon 32.000 öffentlich gefördert sind und für maximal 6,30 Euro/m² vermietet werden. Aber auch die Miethöhen in dem frei finanzierten Anteil der SAGA-Wohnungen bewegen sich in einem Bereich, der im Hamburger Wohnungsmarkt als „günstig“ einzustufen ist. Vor diesem Hintergrund nimmt die SAGA eine wichtige Bedeutung ein für die Versorgung breiter Schichten der Hamburger Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

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

- 1. Wie stellt sich der aktuelle Wohnungsbestand der SAGA dar? Bitte für die geförderten Wohnungen jeweils nach Baujahr, Wohnungsgrößen, Miethöhen und Ende der Bindungsfrist aufgliedern. Bitte die Baujahre für die Zeiträume: vor 1918, 1919 bis 1945, 1946 bis 1965, 1966 bis 1980, 1981 bis 2000 und 2001 und jünger angeben. Wohnungsgrößen bitte einteilen in kleiner als 45 m², 46 bis 70 m², 71 bis 90 m² und über 90 m². Bitte die Miethöhen wie folgt einteilen: Bis 6,50 Euro/m², 6,51 bis 8,00 Euro/m², 8,01 bis 10,00 Euro/m², 10,01 bis 12,50 Euro/m² und über 12,50 Euro/m².*

Die SAGA weist per 30. Juni 2018 einen von ihr bewirtschafteten Wohnungsbestand in Höhe von 131.811 Wohnungen auf. Von diesen sind 27.711 Wohnungen öffentlich gefördert mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Diese verteilen sich wie folgt auf die genannten Baujahre, Wohnungsgrößen und Miethöhen:

Baujahr	≤ 1918	1919 – 1945	1946 – 1965	1966 – 1980	1981 – 2000	2001 und jünger
Anzahl Wohnungen	556	633	1.530	12.122	8.058	4.812

Wohnfläche	≤ 45 m ²	> 45m ² , ≤ 70 m ²	> 71 m ² , ≤ 90 m ²	> 90 m ²
Anzahl Wohnungen	2.961	12.340	10.253	2.157

Drucksache 21/13798 Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg – 21. Wahlperiode

Miethöhe	≤ 6,50 €	6,51 - 8,00 €	8,01 - 10,00 €
Anzahl Wohnungen	20.649	5.819	1.243

Quelle: SAGA

Jahr	Auslaufende Bindungen zum 01.01. Anzahl Wohnungen
2019	1006
2020	764
2021	3.205
2022	1.554
2023	332
2024	1.829
2025	1.132
2026	741
2027	647
2028	1.667
2029	1.301
2030	1.628
2031	1.783
2032	968
2033	817
2034	1.759
2035	489
2036	655
2037	145
2038	28
2039	133
2040	626
2041	111
2042	496
2043	24
2044	400
2045	83
2046	190
2047	351
2048	0
2049	0
2050	250
2051	0
2052	0
2053	0
2054	0
2055	33
2056	0
2057	60
2058	0
2059	0
2060	0
2061	131
2062	0
2063	27
2064	51
2065	129
2066	135
2067	28
2068	59
2069	310
2070	227

Jahr	Auslaufende Bindungen zum 01.01. Anzahl Wohnungen
2071	0
2072	0
2073	48
2074	9
2075	148
2076	1.089
2077	0
2078	0
2079	0
2080	0
2081	0
2082	0
2083	0
2084	0
2085	113

Quelle: SAGA

2. *Zu welchen Mietpreisen werden aktuell neu fertiggestellte, frei finanzierte Wohnungen der SAGA auf dem Wohnungsmarkt angeboten? Bitte die einzelnen Objekte mit Anschrift, jeweils gesamter Wohnungsanzahl und Fertigstellungszeitpunkt aus den letzten zehn Jahren auflühren.*

Rund 90 Prozent des aktuellen Bauvolumens bezieht sich auf die Errichtung von öffentlich-geförderten Wohnraum, hier entsprechen die Mieten den Vorgaben der jeweiligen Förderbestimmungen und deren Eingangsmieten. Der geringe Anteil freifinanzierter Objekte orientiert sich an den Werten des Hamburger Mietspiegels für entsprechende Neubauten.

Eine weitere systematische Ausdifferenzierung im Sinne der Fragestellung nach einzelnen Objekten der letzten zehn Jahre mit Anschrift ist aufgrund von Datenschutzbestimmungen zugunsten der Mieterinnen und Mieter nicht möglich.

3. *Wie hat sich die von der SAGA erzielte Durchschnittsmiete in den vergangenen zehn Jahren entwickelt?*

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ø Nettokaltmiete in €/m² mtl.	5,33	5,44	5,59	5,71	5,82	5,92	6,08	6,15	6,33	6,44

Quelle: SAGA

4. *Wie viele Wohnungen sind durch den Auszug der Mieter in den letzten fünf Jahren jeweils frei geworden und wie viele Wohnungen konnten jeweils erstmals bezogen werden (neu fertiggestellte Wohnungen)? Bitte getrennt angeben für geförderten Wohnraum und frei finanzierten Wohnraum.*

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017
Auszüge aus öffentlich geförderten Wohnungen	1.885	1.774	1.602	1.338	1.325
Auszüge aus ungebundenen Wohnungen	6.690	6.723	6.862	6.694	6.529
Baufertigstellungen WE	224	1.009	1.045	1.016	1.023

Quelle: SAGA

Jahr	Fertigstellungen insgesamt	davon öffentlich-geförderte Wohnungen	davon ungebunden
2013	224	176	48
2014	1.009	933	76
2015	1.045	983	62

Jahr	Fertigstellungen insgesamt	davon öffentlich-geförderte Wohnungen	davon ungebunden
2016	1.016	931	85
2017	1.023	865	158

Quelle: SAGA

5. *Wie groß ist die Nachfrage nach SAGA-Wohnungen? Lässt sich die Zahl der Interessenten, die auf SAGA-Wohnungen warten, beziffern und, wenn ja, wie hat sich diese Zahl in den letzten zehn Jahren entwickelt?*

Die SAGA führt keine Wartelisten, sondern einen allgemeinen Interessentenpool. Aktuell sind dort rund 26.200 Wohnungsgesuche gespeichert. Darin sind auch Wechselwünsche von Bestandmieterinnen und -mietern enthalten. Wohnungsgesuche werden nach drei Monaten gelöscht, sofern die Wohnungsuchenden nach vorheriger Kontaktaufnahme durch die SAGA kein weiteres Interesse an seinem Wohnungsgesuch bekunden. Eine Entwicklung ist daher nicht darstellbar.

6. *Nach welchen Kriterien erfolgt die Vergabe der frei geworden beziehungsweise erstmals zu belegenden Wohnungen? Welche Unterschiede bestehen dabei zwischen den geförderten Wohnungen und den frei finanzierten Wohnungen?*

Bei jeder Neuvermietung ist die wirtschaftliche Situation des Wohnungsuchenden zu erfassen. Außerdem soll mit der Neuvermietung auch das soziale Gleichgewicht im Quartier, Haus oder Hauseingang gestützt werden. Im Belegungskonzept für das einzelne Wohngebiet sind sowohl der Versorgungsauftrag als auch die Quartiersentwicklung zu berücksichtigen.

Bei öffentlich geförderten Wohnungen muss zusätzlich die Berechtigung zum Bezug nachgewiesen werden.

7. *Gibt es bestimmte Quoten der zu belegenden Wohnungen für die Belegung mit Bewerbern mit Dringlichkeitsscheinen?*
8. *Gibt es bestimmte Quoten bei den neu zu belegenden Wohnungen für die Berücksichtigung von Personen mit Asyl- beziehungsweise Flüchtlingshintergrund?*

Einen „Asyl- beziehungsweise Flüchtlingshintergrund“ im Sinne dieser Anfrage verstehen die Fragesteller bei solchen Ausländern, die ein Verfahren auf der Eigenschaft als Asylberechtigte, Flüchtlinge und/oder subsidiär Schutzberechtigte durchlaufen oder durchlaufen haben, unabhängig vom Ausgang des jeweiligen Verfahrens. Ebenso fallen hierunter sämtliche Ausländer, die, aus welchen Gründen auch immer, ausreisepflichtig sind, unabhängig davon, ob sie gegenwärtig über eine sogenannte Duldung verfügen oder nicht.

Die SAGA hat sich in dem mit der Freien und Hansestadt Hamburg abgeschlossenen Kooperationsvertrag verpflichtet, jährlich 2.000 vordringlich wohnungsuchende Haushalte (1.000 Haushalte mit Dringlichkeitsschein und 1.000 Haushalte mit Dringlichkeitsbestätigung) mit Wohnraum zu versorgen. Eine Differenzierung zwischen Menschen mit oder ohne „Asyl- und Flüchtlingshintergrund“ erfolgt nicht. Nicht bleibeberechtigten Flüchtlingen hingegen kann nur in besonderen Einzelfällen im Ausnahmewege über die Freistellung einer bestimmten Sozialwohnung Zugang zum Sozialwohnungsbestand ermöglicht werden.

9. *Existieren bei der SAGA allgemeine Wartelisten der Wohnungssuchenden oder gibt es Wartelisten für bestimmte Mietobjekte oder für Neubauten? Gibt es dabei Differenzierungen zwischen gefördertem Wohnraum und frei finanziertem Wohnraum?*

Siehe Antwort zu 5.

10. *Wie viele Wohnungen der SAGA sind derzeit an Ausländer mit Asyl- beziehungsweise Flüchtlingshintergrund vermietet? Bitte die Anzahl der*

Wohnungen sowie den Status der Wohnung (Sozialwohnung oder frei finanzierte Wohnung) und die Entwicklung der Wohnungsvergaben an Ausländer mit Asyl- beziehungsweise Flüchtlingshintergrund seit 2010 angeben.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist die Abfrage und Speicherung des Merkmals „Ausländer mit Asyl- beziehungsweise Flüchtlingshintergrund“ bei Anmietung einer Wohnung unzulässig.

11. *Verfügt die SAGA auch über Objekte, die insgesamt nur Personen mit Asyl- beziehungsweise Flüchtlingshintergrund vorbehalten sind oder sind derartige Vorhaben in Bau oder in Planung?*

Wenn ja, bitte im Einzelnen auflisten.

Über das Senatsprogramm „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ durch die SAGA errichtete Objekte werden durch Generalmieter ausschließlich als öffentlich-rechtliche Unterbringung eigenverantwortlich bewirtschaftet. Im Einzelnen:

- Elfsaal – bereits übergeben
- Duvenacker – bereits übergeben
- Suurheid – bereits übergeben
- Rehagen – bereits übergeben
- Eiffestraße – im Bau
- Plaggenmoor – im Bau
- Haferblöcken – im Bau

12. *Handelt es sich bei den von Personen mit Asyl- beziehungsweise Flüchtlingshintergrund genutzten Wohnungen um eine öffentlich-rechtliche Unterbringung (gegebenenfalls mit „f & w fördern und wohnen AöR“ als Zwischenmieter) oder um Vermietungen im Rahmen des freien Wohnungsmarktes? Bitte angeben, wie sich die jeweiligen Belegungszahlen in den letzten fünf Jahren entwickelt haben.*

Bei den nachfolgend dargestellten Unterkünften handelt es sich um angemietete Immobilien von der SAGA durch f & w fördern und wohnen AöR (f & w) zum Zwecke der öffentlich-rechtlichen Unterbringung.

Die Belegungszahlen für die Jahre 2013 – 2017 sind jeweils zum 31.12. des Jahres dargestellt worden.

Unterkunft	2013	2014	2015	2016	2017
Bargteheider Straße	123	130	131	125	131
Moorburger Elbdeich*	-	-	-	15	-
Hornackredder	17	14	15	14	15
Borselstraße	6	6	6	7	7
Waidmannstraße	90	94	91	108	95
Sieversstücken (Wohnungen in der Tietzestraße)	Es standen von 03/16 bis 03/17 24 Plätze zur Verfügung. Eine gesonderte Belegung dieser Plätze unabhängig von der öRÜ Sieversstücken ist technisch nicht ermittelbar.				

Quelle: f & w

* Die Immobilie Moorburger Elbdeich ist seit 2017 privatrechtlich vermietet. f & w tritt als Zwischenmieter auf.

13. *Wie viele Personen mit Asyl- beziehungsweise Flüchtlingshintergrund sind derzeit in Wohnungen der SAGA untergebracht? Bitte aufschlüsseln nach allen Ausländern mit folgenden Asyl- und Aufenthaltsstatus: „Aufenthaltserlaubnis aus politischen, völkerrechtlichen oder humanitären Gründen“, „Aufenthaltserlaubnis zum Familiennachzug“, „Aufenthaltsgestattung“ und „Duldung“.*

14. *In wie vielen der jeweils im Jahre 2015, 2016 und 2017 von der SAGA fertiggestellten Wohnungen (Neubauten) wurden als Erstbelegung Ausländer mit Asyl- beziehungsweise Flüchtlingshintergrund untergebracht? Bitte für jedes Jahr angeben und unterscheiden, ob es sich dabei jeweils um Sozialwohnungen oder frei finanzierte Wohnungen handelte.*

Siehe Antwort zu 10.

15. *Welcher Anteil der Wohnungen der SAGA, die im Jahre 2018 fertiggestellt werden, soll an Ausländer mit Asyl- beziehungsweise Flüchtlingshintergrund vergeben werden? Bitte sowohl die absoluten Zahlen als auch die Prozentzahlen angeben und bitte ebenfalls angeben/aufschlüsseln, ob es sich jeweils um Sozialwohnungen oder frei finanzierte Wohnungen handelt.*

Siehe Antwort zu 7. und 8.

16. *Wie viele der Ausländer mit Asyl- beziehungsweise Flüchtlingshintergrund, die in SAGA-Wohnungen untergebracht wurden beziehungsweise werden sollen, verfügen über §-5-Scheine oder über Dringlichkeitsscheine? Bitte die absoluten Zahlen ebenso wie die Prozentzahlen angeben.*

Siehe Antwort zu 10.

17. *Welche Voraussetzungen müssen für Ausländer mit Asyl- beziehungsweise Flüchtlingshintergrund erfüllt sein, damit diese einen Dringlichkeitsschein erhalten? Insbesondere:*

- a) *Spielt eine Voraussetzung, mindestens drei Jahre in Hamburg zu wohnen, eine Rolle oder entfällt diese Voraussetzung bei dieser Gruppe?*
- b) *Falls hier andere Voraussetzungen greifen als bei Nicht-Vorliegen eines Asyl- beziehungsweise Flüchtlingshintergrundes, insbesondere falls das Wohnsitzerfordernis (Buchstabe a)) nicht berücksichtigt wird: Auf welcher rechtlichen Grundlage?*
- c) *Sind die Voraussetzungen für die Erteilung eines Dringlichkeitsscheins zum Beispiel an die positive Zuerkennung eines bestimmten Asyl- oder Aufenthaltsstatus geknüpft?*

Personen, die nicht die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, müssen zur Erteilung eines Dringlichkeitsscheins einen Aufenthaltstitel für mindestens ein Jahr vorweisen. Es gelten die Kriterien der Fachanweisung, die unter folgendem Link eingesehen werden kann: http://suche.transparenz.hamburg.de/?q=fachanweisung+vordringlich+wohnungsuchende&sort=score+desc%2Ctitle_sort+asc&esq_not_all_versions=true.

18. *Wie viele Dringlichkeitsscheine sind seit 2015 an Ausländer mit Asyl- beziehungsweise Flüchtlingshintergrund ausgestellt worden? Bitte auch nach Jahren und dem jeweiligen Asyl- beziehungsweise Aufenthaltsstatus aufschlüsseln.*

Siehe Drs. 21/12037.

19. *Hat die SAGA bei der Vergabe von Wohnraum an Ausländer mit Asyl- beziehungsweise Flüchtlingshintergrund die Möglichkeit zu erfahren, ob gegen den Bewerber strafrechtliche Ermittlungen laufen oder ob diese bereits straffällig geworden sind?*

Wenn ja, wird diese Option von der SAGA genutzt?

Wenn nein, warum nicht? Welche Bedeutung wird der Straffälligkeit der Wohnungsbewerber beigemessen?

Fragen des Vermieters zu Vorstrafen oder laufenden und eingestellten strafrechtlichen Ermittlungsverfahren sind – unabhängig von der Staatsangehörigkeit des Mietinteressenten und dem Zeitpunkt der Datenerhebung – grundsätzlich gemäß § 2 Absatz 2 des Hamburgischen Datenschutzgesetzes in Verbindung mit Artikel 6 der Daten-

schutz-Grundverordnung (DSGVO) unzulässig, da die Erhebung solcher Daten nicht erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist.