

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Dr. Carola Ensslen (DIE LINKE) vom 06.02.25

und Antwort des Senats

Betr.: Was tut die SAGA für die Mieter*innen in den Grindelhochhäusern?

Einleitung für die Fragen:

Die SAGA als städtisches Wohnungsbaununternehmen schüttet jährlich einen erheblichen Teil seiner Gewinne an die Stadt Hamburg aus. Im Jahr 2023 betrug der Gewinn 182,6 Millionen Euro. Dabei würde das Geld dringend gebraucht, um die Mieten zu deckeln, um ordnungsgemäß für Reparaturen zu sorgen und den Sanierungsstau zu beheben.

Da dies nicht geschieht, gibt es insbesondere in den Grindelhochhäusern Beschwerden über schleppende Prozesse zum Beispiel bei den Bauarbeiten rund um das Haus Hallerstraße 3, bei der Abwicklung von Reparaturen, Schäden und sonstiger Beschwerden. Das Müllmanagement ist schlecht, sodass Ratten angelockt werden. Die Fahrstühle fallen immer wieder aus und in etlichen Wohnungen kommt es zu Schimmelbildung. Als Ursachen werden Undichtigkeiten im Mauerwerk und alte Fenster genannt.

Zwar wurden einige der Beschwerden bereits in der Drs. 22/17546 aufgegriffen, die Antworten waren jedoch unzureichend.

Ich frage den Senat:

Einleitung für die Antworten:

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

Beschwerden von Mieter*innen

Vorbemerkung: *Die Antworten in der Drs. 22/17546 sind zum Teil sehr beschönigend und decken sich nicht mit der Beschwerdelage bei etlichen Mieter*innen. Allein der Fahrstuhl in der Brahmsallee 39 etwa ist so oft defekt (im Jahr 2024 mehr als elfmal), dass eine Betriebsfähigkeit von 99,7 Prozent in allen Häusern wenig plausibel ist. Beklagt wird insbesondere ein Mangel an Verantwortungsübernahme seit Einführung des Mieter*innenportals „Meine SAGA“.*

Frage 1: *Wie oft fiel der Fahrstuhl in der Brahmsallee 39 in den Jahren 2023 und 2024 für jeweils wie lange Zeit aus?*

Antwort zu Frage 1:

Der Fahrstuhl in der Brahmsallee 39 ist im Mai 2023 für acht Tage und im November 2024 für zwölf Tage ausgefallen. Darüber hinaus kam es zu kurzen Ausfällen, die auf Defekte in der Steuerung zurückzuführen sind, jedoch am selben Tag behoben werden konnten. Eine weitere Ausdifferenzierung zu den kurzfristigen Ausfällen erfordert eine Aktenauswertung im geschätzt dreistelligen Bereich und ist in der für die Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

Frage 2: *Wie alt ist der Fahrstuhl, seit wann ist der SAGA bekannt, dass der Fahrstuhl ausgetauscht werden muss und für wann ist ein Austausch vorgesehen?*

Antwort zu Frage 2:

Der Fahrstuhl wurde im Jahr 1995 eingebaut.

Nach der Ausfallzeit des Aufzuges im November 2024 hat die SAGA Angebote zur Erneuerung der elektronischen Aufzugssteuerung eingeholt, um die Verfügbarkeit der Aufzugsanlage zu optimieren. Die mechanischen Bauteile der Aufzugsanlage bedürfen zum aktuellen Zeitpunkt keiner Erneuerung. Ein Komplettaustausch des Fahrstuhls ist somit nicht vorgesehen. Der Auftrag wird kurzfristig erteilt und in Abhängigkeit von den Kapazitäten des beauftragten Unternehmens ausgeführt. Der Ausführungstermin steht noch nicht fest.

Frage 3: *Wie alt sind die Fenster im Gebäude Hallerstraße 1-1D sowie 3A-C und für wann ist ein Austausch vorgesehen?*

Antwort zu Frage 3:

Die denkmalgeschützten Gebäude Hallerstraße 1 und 1A-D und Hallerstraße 3A-C sind zwischen 1952 und 1956 erbaut worden. Seit ihrer Errichtung wurden die Fenster bedarfsweise vereinzelt zu unterschiedlichen Zeitpunkten ausgetauscht. Derzeit befinden sich in beiden Gebäuden Fenster aus den Baujahren 1982 bis 2024.

Ein flächendeckender Austausch aller Fenster in diesen Gebäuden ist aktuell nicht vorgesehen. Defekte Fenster werden – in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz – ersetzt.

Frage 4: *Welcher Zusammenhang zwischen dem Alter der Fenster und der Begünstigung von Schimmel wird gesehen?*

Antwort zu Frage 4:

Grundsätzlich besteht zwischen dem Alter eines Fensterelements und einem auftretenden Schimmelbefall in den Wohnräumen kein kausaler Zusammenhang. Nur ein defektes Fensterelement könnte bei Eindringen von Regenwasser in den Wohnraum zu einer erhöhten Raumfeuchte führen und somit die Entstehung von Schimmel in den Wohnräumen begünstigen.

Frage 5: *Welche Erkenntnisse liegen über Undichtigkeiten in der Fassade des Gebäudes Oberstraße 16A-F vor und welcher Zusammenhang wird zwischen der feuchten Fassade und der Begünstigung von Schimmel gesehen?*

Antwort zu Frage 5:

Der SAGA ist eine Undichtigkeit der Fassade des Objektes Oberstraße 16A-F aktuell nicht bekannt. Die Fassade des Gebäudes wurde 2022 vollständig inspiziert und überarbeitet. Nur über ein defektes Fugennetz könnte bei Eindringen von Regenwasser die Entstehung von Schimmel in den Wohnräumen begünstigt werden.

Frage 6: *Warum werden – wenn überhaupt eine Reaktion auf die Meldung erfolgt – mit Schimmel befallene Wände lediglich übermalt, sodass der Schimmel spätestens im darauffolgenden Winter wieder auftritt?*

Antwort zu Frage 6:

Schimmelbefallene Wandflächen werden zunächst auf Ursächlichkeit der Schimmelbildung untersucht. Bedarfsweise werden parallel Raumluftmessungen durchgeführt. Entsprechend der im Einzelfall gewonnenen bautechnischen und -physikalischen Erkenntnisse werden Maßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik eingeleitet.

Der standardisierte Ablauf innerhalb der betroffenen Wohnung umfasst folgende Schritte: Zunächst werden die betroffenen Flächen erfasst und mit einem Antifungizid vorbehandelt. Anschließend erfolgt eine gründliche Reinigung der Flächen, bevor diese nach vollständigem Abtrocknen mit einem geeigneten Sanierputz versehen und abschließend mit einem passenden Wandanstrich endbehandelt werden.

Ein im darauffolgenden Winter erneut auftretender Schimmelbefall ist vielfach ein Indikator für ein nicht ausreichendes Lüftungs- und Heizverhalten der Bewohner. In einem solchen Fall unterstützt die SAGA ihre Mieterinnen und Mieter, weist auf ein korrektes Heiz- und Lüftungsverhalten hin und stellt bedarfsweise Messungen zur Raumluftfeuchte an, um die Bildung von Feuchtigkeit und Schimmelbildung nachhaltig zu vermeiden.

Frage 7: *Wie oft kam es 2023 und 2024 jeweils zu Kabelbränden in der Oberstraße 16A-F und was waren die Ursachen?*

Antwort zu Frage 7:

Der SAGA sind keine Kabelbrände in den Jahren 2023 und 2024 bekannt.

Frage 8: *Welche Brandschutzaufgaben gab es seit 2020 für das Gebäude Oberstraße 16A-F und wurden sie inzwischen erfüllt?*

Antwort zu Frage 8:

Aufgrund von Brandschutzaufgaben wurden Arbeiten an Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen ausgeführt. Sämtliche Maßnahmen wurden zwischenzeitlich abgeschlossen.

Darüber hinaus wurden seit 2020 in den allgemeinen Bereichen des Gebäudekomplexes Oberstraße 16A-F außerhalb der Wohnungen umfassende Modernisierungsmaßnahmen an der sicherheitsrelevanten Elektroinfrastruktur durchgeführt. Diese umfassten die Erneuerung der Allgemeinbeleuchtung, der Sicherheitsbeleuchtung, der natürlichen Rauchabzugsanlagen (NRA) sowie der elektrischen Fensteröffner.

Frage 9: *Wer ist mit dem sogenannten professionellen Müllmanagement beauftragt und welche Aufgaben hat dieses Müllmanagement genau?*

Antwort zu Frage 9:

Eine externe Fachfirma ist mit dem Müllmanagement beauftragt worden. Zu den Aufgaben des Müllmanagements zählt unter anderem das Sortieren des Mülls, um bei einer Fehlbefüllung zusätzlichen Kosten vorzubeugen. Außerdem kann durch die Umsortierung geprüft werden, ob es eventuell zu viele oder zu wenige Müllbehälter gibt. Teilweise werden die Müllgefäße von der Fachfirma zur Leerung durch die Stadtreinigung an die Straße und anschließend wieder zurück in den zugehörigen Müllstand gestellt.

Eine weitere Aufgabe des Müllmanagements ist die Reinigung des Müllstandplatzes sowie die Entsorgung von Sperrmüll bis 2 m³ auf den Flächen der SAGA.

Frage 10: *Warum werden die Mülltonnenanlagen vom professionellen Müllmanagement nicht ordnungsgemäß verschlossen und so Ratten und unbefugte Müllablagerung begünstigt?*

Antwort zu Frage 10:

Alle Mülltonnenanlagen werden durch die externe Fachfirma gemäß Antwort zu Frage 9 geschlossen beziehungsweise verschlossen. Bekannt ist, dass an dem Müllstand Brahmallee 37 in der Vergangenheit mehrfach die Profilzylinder der Deckel manipuliert wurden. Aus diesem Grund wurden an diesem Standort die Profilzylinder demontiert. Die Deckel sind dennoch verschließbar, aber nicht abschließbar.

Für die Sauberkeit der Flächen unmittelbar um den Müllstand ist, wie in der Antwort zu 9 dargestellt, ebenfalls die externe Fachfirma zuständig. Die Pflege der umliegenden Flächen wird durch die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) verantwortet und gesteuert. Wenn es zu einer Fremdblagerung durch Sperrmüll auf den FHH-Flächen kommt, melden dies die zuständigen SAGA-Hauswarte fotografisch per App an die dafür zuständige Stadtreinigung Hamburg.

Im Zuge mehrerer Termine – zuletzt im Januar 2025 – mit dem Grünflächenamt der Stadt Hamburg wurde auf den Zustand der Flächen und den Rattenbefall hingewiesen. Die Müllstände werden regelmäßig durch den von der SAGA beauftragten Schädlingsbekämpfer auf Rattenbefall kontrolliert. Das Institut für Hygiene und Umwelt führt vor Ort eine Rattenbekämpfung auf den öffentlichen Flächen durch.

Energieversorgung

Frage 11: *Mit welchen Energiequellen werden die Grindelhochhäuser beheizt, wer waren beziehungsweise sind jeweils die Energielieferanten und wie ist die Entwicklung der Heizkosten seit 2022? Bitte vom Referenzwert 2021 ausgehend die jährliche Kostenentwicklung darstellen.*

Antwort zu Frage 11:

Die im Eigentum der SAGA befindlichen Grindelhochhäuser wurden und werden mit Fernwärme der Hamburger Energiewerke GmbH (HENW) versorgt. Eine Aussage zu den insgesamt entstehenden Kosten berührt sowohl Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der SAGA als auch des im Markt stehenden Dritten und erfolgt daher nicht.

Frage 12: *Wie lange werden die Bauarbeiten für Pumpstation und Fernwärmeleitung im Grindelpark an der Hallerstraße voraussichtlich noch andauern? Sind die Arbeiten im Plan?*

Antwort zu Frage 12:

Das Ende der derzeitigen Sanierungsarbeiten (Ersatz alter Fernwärmeleitungen am Grindel) ist für das 2. Quartal 2025 geplant. Hier kam es in einzelnen Bauabschnitten unter anderem aufgrund von schlechten Bodenverhältnissen, Lieferverzug bei Material und der Verfügbarkeit von Baufirmen zu Verzögerungen.

Die Leitungsumlegungsarbeiten im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen an der Pumpstation werden im April 2025 beginnen, voraussichtlich im 2. Quartal 2025 beendet sein und liegen gegenwärtig im Plan.

Der Beginn und das Ende der Baumaßnahme an der Pumpstation stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Frage 13: *Welche Kommunikation gibt es mit den besonders betroffenen Bewohner*innen zum Ablauf der Bauarbeiten jenseits der vorgesehenen Sprechstunden?*

Antwort zu Frage 13:

Die Bauarbeiten für die Pumpstation und die Fernwärmeleitung im Grindelpark an der Hallerstraße werden durch die HENW in eigener Verantwortung durchgeführt. Für die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner stehen neben den dauerhaften Sprechzeiten im Info-Container in der Hallerstraße folgende Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung: Telefon-Hotline: 040 6396-3442 E-Mail: energiewende-hamburg@hamburger-energiewerke.de. Darüber hinaus werden die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner per Postwurfsendungen über die Bautätigkeit informiert. Bisher haben zwei Informationsveranstaltungen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Grindelhochhäuser stattgefunden, die auch im weiteren Projektverlauf vorgesehen sind. Zusätzlich berichtet HENW in den öffentlich tagenden Sitzungen der zuständigen Ausschüsse des Bezirksamtes.

Die SAGA ist an den Bauarbeiten weder beteiligt noch im Ablauf eingebunden. Daher ist keine besondere Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern zu den Bauarbeiten seitens der SAGA möglich und erforderlich. Im Übrigen siehe Drs. 22/17546.

Frage 14: *Wie hoch war die durchschnittliche Belastung mit Heizkostennachzahlungen im SAGA-Bestand pro Wohnung für die Jahre 2022 und 2023, wie hoch war sie für die Mieter*innen in den Grindelhochhäusern? Bitte jährlich angeben.*

Antwort zu Frage 14:

Für die Grindelhochhäuser ergab eine manuelle Auswertung für das Jahr 2022 ein durchschnittliches Abrechnungsguthaben für Heizkosten von 2,29 Euro und für 2023 von 90,71 Euro. Eine systemseitig belastbare Auswertung und Benennung der durchschnittlichen Belastung von Heizkostennachzahlungen für den Gesamtbestand der SAGA ist in der für die Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung

stehenden Zeit nicht möglich, da sämtliche Mietakten des Gesamtbestandes der SAGA manuell ausgewertet werden müssten.

Frage 15: *Welche Lösungsansätze bietet die SAGA an, wenn Mieter*innen mit Mieten und/oder Nebenkostennachzahlungen in Zahlungsschwierigkeiten geraten?*

Antwort zu Frage 15:

Die SAGA bietet regelmäßig einzelfallorientierte Lösungen, wie zum Beispiel Ratenzahlungs- oder Stundungsvereinbarungen, an.

Airbnb oder ähnliche Nutzungen

Vorbemerkung: *In der Hallerstraße 3B befindet sich ein Airbnb oder eine Nutzung als Ferienwohnung.*

Frage 16: *Ist der SAGA dies bekannt und wurde dies genehmigt?*

Antwort zu Frage 16:

Der SAGA ist nicht bekannt, dass in diesem Haus eine Airbnb Fremdnutzung beziehungsweise die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung vorliegt. Alle bekanntwerdenden rechtswidrigen Gebrauchsüberlassungen an Touristen, insbesondere über Airbnb, werden untersagt und mit den rechtlich möglichen Mitteln verfolgt.

In der Hallerstraße 3B gibt es nach Angaben des zuständigen Bezirksamtes derzeit eine gültige Wohnraumschutznummer zur genehmigungsfreien Nutzung durch den Nutzungsberechtigten im Rahmen des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes.

Im Hamburger Wohnraumschutzgesetz wird zwischen einer genehmigungspflichtigen (in der Regel gewerblichen) und einer genehmigungsfreien Nutzung von Wohnraum im Rahmen von Airbnb und ähnlich unterschieden. In jedem Fall wird für die jeweiligen Nutzer eine sogenannte Wohnraumschutznummer vergeben. Die weit überwiegende Zahl der Fälle entfällt auf die Konstellation der nicht genehmigungspflichtigen Nutzung.

Diese ist gegeben, wenn die Nutzung des Wohnraumes zu anderen als Wohnzwecken in der Hauptwohnung des Nutzungsberechtigten stattfindet und weniger als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche betrifft. Gleiches gilt, wenn die Nutzung des Wohnraumes zu anderen als Wohnzwecken in der Hauptwohnung des Nutzungsberechtigten auf höchstens acht Wochen innerhalb eines Kalenderjahres beschränkt bleibt.

Die wohnraumschutzrechtliche Erteilung einer Wohnraumschutznummer wegen der nicht genehmigungspflichtigen Nutzungsabsicht ersetzt jedoch nicht die zivilrechtliche Genehmigung des Vermietenden gemäß §§ 540, 553 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Diese zu erlangen ist Rechtspflicht der Mietenden, die ihre Wohnung zumindest zeitweilig an wechselnde Personen überlassen möchten.

Frage 17: *Wie viele Airbnb oder Nutzungen als Ferienwohnung sind in SAGA-Wohnungen genehmigt, wie viele davon in den Grindelhochhäusern?*

Antwort zu Frage 17:

Nach Angaben des Bezirksamtes Eimsbüttel bestehen derzeit in den Grindelhochhäusern 13 genehmigungsfreie Wohnraumschutznummern, die im Rahmen des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes genutzt werden dürfen.

Nach Aktenlage hat es für SAGA-Wohnungen einschließlich der SAGA-Grindelhochhäuser keine Genehmigungen von Airbnb – beziehungsweise Ferienwohnungenutzungen gegeben. Im Übrigen siehe Antwort zu 16.

Kommunikation zwischen Mieter*innen und SAGA

Vorbemerkung: *Auch wenn es in der Drs. 22/17546 heißt, dass die Zufriedenheit der SAGA-Mieter*innen hoch sei, gibt es dennoch eine Beschwerdelage über die Kommunikation zu Reparaturanlässen und deren Bearbeitung. Häufig ist zu hören, dass ohne Nachhaken nichts passiert und die Abwicklung sehr lange dauert.*

Frage 18: *Welche Vorgaben gibt es bei der SAGA hinsichtlich der zeitlichen Angemessenheit der Bearbeitung von Beschwerden und Schadensmeldungen?*

Antwort zu Frage 18:

Die SAGA legt Wert darauf, jedes Anliegen ihrer Mieterinnen und Mieter zeitlich angemessen und inhaltlich umfassend zu bearbeiten. Jegliche Beschwerden sind in der Regel binnen fünf Arbeitstagen zu beantworten. Sollte dies aufgrund einer hohen Komplexität des Sachverhalts nicht möglich sein, erhält der Beschwerdeführer eine Zwischenmitteilung. Bei Schadensmeldungen prüft der Hauswart vor Ort jeden angezeigten Mangel und behebt ihn im Rahmen seiner Möglichkeiten unverzüglich. Sollte eine externe Beauftragung notwendig sein, wird diese umgehend eingeleitet. Beauftragte Firmen sind angehalten, die vorhandenen Schäden kurzfristig zu beheben. Aufgrund von temporären Kapazitätsengpässen in manchen Gewerken kann dies in Einzelfällen einige Zeit in Anspruch nehmen.

Frage 19: *Wie viele Tage dauert es im Durchschnitt, bis ein*e Mieter*in eine Antwort von der SAGA erhält?*

Antwort zu Frage 19:

Eine EDV-technische Auswertung zum durchschnittlichen Zeitraum bis zu einer Antwort ist nicht möglich. Eine manuelle Auswertung über den Gesamtbestand der SAGA hinweg ist in der für die Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich. Im Übrigen siehe Antwort zu 18.

Frage 20: *Wie viele Tage dauert es im Durchschnitt, bis ein Schaden behoben ist?*

Antwort zu Frage 20:

Die Dauer der Schadensbehebung hängt von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von der Art und dem Umfang des Schadens sowie der Verfügbarkeit der zuständigen Handwerksfirmen. Kleinere Schäden können oft kurzfristig behoben werden, während umfangreichere Reparaturen oder solche, die auf externe Fachkräfte angewiesen sind, eine längere Bearbeitungszeit erfordern. Eine EDV-technische Auswertung zum durchschnittlichen Zeitraum bis zu einer Schadensbehebung ist nicht möglich. Eine manuelle Auswertung über den Gesamtbestand der SAGA hinweg mit Aktenvorgängen im sechsstelligen Bereich ist in der für die Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.