

Große Anfrage

**der Abgeordneten Jörg Hamann, Philipp Heißner, Ralf Niedmers,
Franziska Rath und Dennis Gladiator (CDU) vom 22.05.19**

und Antwort des Senats

Betr.: Wie haben sich die Mietpreise der SAGA GWG von 2015 bis heute konkret entwickelt?

Der im Dezember 2017 erschienene Mietenspiegel belegt, dass die Wohnungsmieten in Hamburg erneut (letztmalig um 5,2 Prozent) drastisch gestiegen sind. Während die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2015 bei 8,02 Euro pro Quadratmeter lag, müssen Mieter nunmehr 8,44 Euro pro Quadratmeter aufbringen. Letztendlich haben sich die Durchschnittsmieten in Hamburg zwischen 2011 und 2017 von 7,15 Euro pro Quadratmeter um insgesamt 18 Prozent erhöht. Hunderttausende Hamburger Haushalte waren im Jahr 2017 teilweise von deutlichen Mieterhöhungen betroffen.

Auch bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaft SAGA GWG sind alle zwei Jahre Mieterhöhungen zu verzeichnen. Im Jahr 2015 haben rund 50 000 Mieterinnen und Mieter Erhöhungen erhalten. Im Durchschnitt sind die Nettokaltmieten zwischen 2010 und 2015 von 5,59 Euro auf 6,13 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Die Erhöhung von knapp 10 Prozent im zuvor genannten Zeitraum lag damit über der Inflationsrate und über der Einkommensentwicklung. Mieterhöhungen bei der hohen Anzahl an SAGA-Wohnungen fließen ebenso in den Mietenspiegel ein und tragen damit ihren Teil zur Steigerung der Hamburger Durchschnittsmiete bei.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

Hamburg wächst und wird auch weiterhin eine Stadt für alle sein. Voraussetzung dafür ist, dass in Hamburg für alle Einkommensgruppen bezahlbarer Wohnraum verfügbar ist. Seit 2011 ist der Wohnungsneubau Schwerpunktthema des Senats. Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg mit dem Ziel von zunächst 6 000 und seit 2016 10 000 genehmigten Wohneinheiten pro Jahr und auch die Wohnraumförderprogramme des Senats haben für einen erheblich ausgeweiteten Wohnungsneubau gesorgt.

Nicht nur im geförderten Mietwohnungsbestand, sondern auch im ungebundenen Wohnungsmarkt steht insbesondere durch die Bestände der SAGA und der Wohnungsbaugenossenschaften bezahlbarer Wohnraum in Hamburg zur Verfügung.

Mit der SAGA, den Wohnungsbaugenossenschaften und zahlreichen privaten Vermietern verfügt Hamburg über viele Vermieterinnen und Vermieter, die eine moderate Mietenpolitik und eine auf Stabilität ausgerichtete Belegungspolitik betreiben und bezahlbaren Wohnraum auch unabhängig von Sozialbindungen zur Verfügung stellen. Im Durchschnitt liegen die Mieten bei den SAGA-Wohnungsbeständen bei rund 6,64 Euro/m² nettokalt je Quadratmeter Wohnfläche monatlich (Stand: 2018).

Die Mieten der nicht preisgebundenen Wohnungen der SAGA orientieren sich seit vielen Jahren unverändert am jeweiligen Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels.

Allerdings liegen die Mieten insbesondere in Quartieren mit Entwicklungspotential sowie in besonderen Lagen teilweise deutlich unter diesen Werten. Geplante Veränderungen der Mieten werden sämtlich vorab individuell standortbezogen eingewertet und in sozialverträglichen Schritten umgesetzt. Sozial verantwortliche Mietanpassungen erfolgen ebenso bei Modernisierungen im Rahmen quartiersbezogener Mietenkonzepte. Auf diesem Wege können seit Jahrzehnten bezahlbare Mieten gesichert werden. Um soziale Härten abzufedern, werden darüber hinaus die mietrechtlichen Möglichkeiten nicht in voller Höhe ausgeschöpft. Jede Mieterhöhung gemäß § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) wird auf maximal 5,0 Prozent p.a. begrenzt. Darüber hinaus werden besondere Spitzen durch die Kappung bei maximal 30 Euro je Wohnung und Monat aufgefangen, sodass auch Familien in großen Wohnungen nicht über Gebühr belastet werden. Im Ergebnis liegen die Mieten der SAGA durchschnittlich circa 20 Prozent unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels.

Auch die jährliche Versorgungsverpflichtung der SAGA wurde ab 2016 um 300 auf nunmehr 2 000 vordringlich wohnungsuchende Haushalte, davon 1 000 wohnungslose Haushalte, erhöht. Die SAGA erfüllt ihre Versorgungsverpflichtungen sowohl für vordringlich Wohnungsuchende insgesamt als auch für Wohnungslose beziehungsweise Obdachlose regelmäßig zu über 100 Prozent. Bei einem Bestand von 134 458 Wohnungen (Stand: 31.12.2018) und einer Fluktuation von derzeit 6,1 Prozent bedeutet das, dass rund jede vierte Wohnung der SAGA an einen vordringlich Wohnungsuchenden vermietet wird. Insgesamt hat die SAGA somit eine wichtige Versorgungsleistung in Bezug auf vordringlich Wohnungsuchende. Seit Vertragsabschluss im Jahr 2004 hat die SAGA insgesamt 21 696 vordringlich wohnungsuchende Haushalte mit Wohnraum versorgt.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der SAGA wie folgt:

1. *Zu wie vielen Mieterhöhungen ist es bei der SAGA GWG in den Jahren 2015 bis 2018 sowie im 1. Quartal 2019 gekommen? Bitte auch den Zeitpunkt der jeweiligen Erhöhung nennen.*

Siehe Anlage.

2. *Wie viele Haushalte waren in den jeweiligen Jahren davon betroffen und wie stellen sich die Erhöhungen in den einzelnen Jahren in Bezug auf die Nettokaltmiete pro Quadratmeter dar?*
3. *Welche SAGA-GWG-Objekte waren in welcher jeweiligen Höhe und zu welchem jeweiligen Zeitpunkt von Mieterhöhungen betroffen? Bitte nach den Jahren 2015 bis 2018, inklusive 1. Quartal 2019, getrennt darlegen.*

Aufgrund einer kontinuierlichen anonymisierten statistischen Erhebung kann rückwirkend bei der SAGA nur die Zahl der von Mieterhöhungen betroffenen Wohnungen gemäß Antwort zu 1., nicht jedoch die Zahl der Haushalte ausgewertet werden. Eine rückwirkende Auswertung der im Einzelnen vorgenommenen Mieterhöhungen zu den jeweiligen monatlichen Erhöhungsterminen ist EDV-technisch nicht möglich. Eine manuelle Auswertung über den gesamten ungebundenen Wohnungsbestand hinweg ist im Zeitrahmen einer Parlamentarischen Anfrage nicht möglich. Im Übrigen siehe Antwort zu 7.

4. *Sind für das Jahr 2019 weitere Mieterhöhungen bei der SAGA GWG geplant?*

Wenn ja, welche Objekte betreffen diese, aus welchen Gründen und in welcher Höhe?

Siehe Vorbemerkung. Eine weitere Konkretisierung ist derzeit nicht möglich.

5. *Welche ist aktuell die höchste Nettokaltmiete in einem Objekt der SAGA GWG und wo befindet sich dieses?*

Die höchste Nettokaltmiete in einem Ausnahmeobjekt der SAGA beträgt 15,00 Euro/m² monatlich. Diese Wohnung befindet sich im Stadtteil Ottensen. Eine weitere Konkretisierung des Objekts kann aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erfolgen.

6. Welche ist aktuell die niedrigste Nettokaltmiete in einem Objekt der SAGA GWG und wo befindet sich dieses?

Die niedrigste Nettokaltmiete in einem Objekt der SAGA GWG beträgt 2,18 Euro/m² monatlich. Dieses Objekt befindet sich im Stadtteil Moorburg. Eine weitere Konkretisierung des Objekts kann aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erfolgen.

7. Wie gestaltete sich der Anstieg der Nettokaltmieten beziehungsweise des Rohertrags der SAGA GWG nach Quartal? Bitte um Nennung ab dem 1. Quartal 2015 bis zum 1. Quartal 2019.

Veränderung Nettokaltmiete im Gesamtbestand der SAGA:

in €/m ² Wfl. monatlich	Quartal			
	I	II	III	IV
2015	6,10	6,13	6,14	6,15
2016	6,18	6,28	6,31	6,33
2017	6,36	6,40	6,43	6,44
2018	6,46	6,58	6,61	6,64
2019	6,65			

Im Zeitraum 1. Quartal 2015 bis 1. Quartal 2019 sind die Nettokaltmieten (=Rohertrag) im Wohnungsbestand der SAGA um rund 9,0 Prozent angestiegen.

Der Mietenanstieg basiert im Wesentlichen auf Mietanpassungen nach § 558 BGB, Mietanhebungen infolge Modernisierungen (§ 559 BGB) sowie Anschluss- und Neuvermietungen (inklusive Neubau).

Anzahl ungebundener Wohnungen mit Mieterhöhungen 01.2015 - 31.03.19

01. Jan 15	728
01. Feb 15	915
01. Mrz 15	585
01. Apr 15	6.239
01. Mai 15	323
01. Jun 15	977
01. Jul 15	3.132
01. Aug 15	573
01. Sep 15	450
01. Okt 15	645
01. Nov 15	435
01. Dez 15	807

gesamt: 15.809

01. Jan 16	3.904
01. Feb 16	200
01. Mrz 16	0
01. Apr 16	25.518
01. Mai 16	4.494
01. Jun 16	12.525
01. Jul 16	3.526
01. Aug 16	1.093
01. Sep 16	885
01. Okt 16	3.069
01. Nov 16	553
01. Dez 16	1.072

gesamt: 56.839

01. Jan 17	4.968
01. Feb 17	774
01. Mrz 17	705
01. Apr 17	6.326
01. Mai 17	441
01. Jun 17	630
01. Jul 17	7.825
01. Aug 17	1.044
01. Sep 17	2.876
01. Okt 17	2.575
01. Nov 17	391
01. Dez 17	546

gesamt: 29.101

01. Jan 18	1.205
01. Feb 18	140
01. Mrz 18	72
01. Apr 18	47
01. Mai 18	47.145
01. Jun 18	1.038
01. Jul 18	4.115
01. Aug 18	2.062
01. Sep 18	2.572
01. Okt 18	11.222
01. Nov 18	1.278
01. Dez 18	2.555

gesamt: 73.451

01. Jan 19	3.929
01. Feb 19	579
01. Mrz 19	0

gesamt: 4.508