

**Schriftliche Kleine Anfrage
des Abgeordneten Gunnar Eisold (SPD)**

Betr.: Mieterhöhungen bei SAGA/GWG in Groß Borstel

Auf die Anfrage 19/1758 „Wegfall der Sozialbindung - Wie hoch steigen die Mieten in Groß Borstel, Alsterdorf, Langenhorn, Fuhlsbüttel und Ohlsdorf?“ hat der Senat unter Ziffer 7 geantwortet, dass SAGA/GWG in diesen Stadtteilen keine Modernisierungsmaßnahmen plant. In Groß Borstel führt SAGA/GWG derzeit Modernisierungsmaßnahmen durch, die nach Information durch Betroffene zu Mieterhöhungen von 3 €/ qm führen werden.

Ich frage den Senat:

1. Bei welchen konkreten Wohneinheiten von SAGA/GWG in Groß Borstel wurde 2007 und 2008 eine Modernisierung bzw. Sanierung begonnen oder abgeschlossen? Bitte Angaben mit Straße und Hausnummer.
 - 1.1. Bei welchen konkreten Wohneinheiten von SAGA/GWG in Groß Borstel wird 2008 eine Modernisierung bzw. Sanierung noch durchgeführt?
2. Welche Maßnahmen wurden bzw. werden in den Wohneinheiten (innen/außen) im Einzelnen durchgeführt?
3. Welche Mieterhöhungen ergeben sich hieraus für die Mieterinnen und Mieter voraussichtlich pro Quadratmeter?
4. Mit Einsparungen in welcher Höhe können die Mieterinnen und Mieter aufgrund energetischer Sanierungen rechnen (Angaben bitte in €/qm).
5. Haben alle Mieterinnen und Mieter den Modernisierungen bzw. Sanierungen zugestimmt? Wenn nein, was waren die Gründe?
6. Warum nimmt SAGA/GWG für die Modernisierung bzw. Sanierung des Bestands in Groß Borstel keine geeigneten WK-Mittel in Anspruch, um Mieterhöhungen als Modernisierungsfolge gering zu halten?

Antwort des Senats
auf die Schriftliche Kleine Anfrage
des Abgeordneten Gunnar Eisold
- Drucksache 19/2171 -

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

Zu 1.:

Im Jahr 2007 wurden in der Reihenhausezeile Beerboomstücken 1 a bis 1 h Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

Im Jahre 2008 wurden in den Reihenhäusern Beerboomstücken 3 a bis 3 k, 6 a bis 6 i, 10 a bis 10 e, 11 a bis 11 k sowie 12 a bis 12 l und in den Duplexhäusern Beerboomstücken 4 a bis 4 i, 8 a bis 8 i und 9 a bis 9 f Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt und bis auf eine Wohnung in einem Duplexhaus auch abgeschlossen.

Zu 1.1:

Bei Keiner, das Jahr 2008 ist abgelaufen. Im Jahr 2009 werden die Reihenhäuser Beerboomstücken 17 a bis 17 k, 19 a bis 19 c, 15 a bis 15 c, 23 a bis 23 g, 25 a bis 25 l, 31 a bis 31 d sowie die Duplexhäuser Beerboomstücken 16 a bis 16 g, 14 a bis 14 g, 13 a bis 13 d und 21 a bis 21 g modernisiert und instand gesetzt. Der Baubeginn ist voraussichtlich März/April dieses Jahres.

Zu 2.:

Sanierungsmaßnahmen an Reihenhäusern:

Abdichtung der Keller
Dacherneuerungen
Dämmung der obersten Geschossdecken
Erneuerung der Briefkästen, Klingelanlagen und Hausnummernleuchten
Erneuerung der Hauptwasserleitungen
Erneuerung der Kellerfenster und -lichtschächte
Erneuerung der Trinkwasseranschlüsse
Ersatz der Holz- durch Kunststofffenster
Fassadenarbeiten
Legen von Drainagen
Montage von Vordächern
Verlegung von Regenwasserleitungen

Wiederherstellung von Gartenanlagen

Sofern die Mieter dies wünschen, werden darüber hinaus ein neues Bad und / oder eine neue Heizung eingebaut.

Sanierungsmaßnahmen an Duplexhäusern:

Abdichtung der Keller
Dacherneuerungen
Dämmung der obersten Geschossdecke
Einbau von neuen Küchen-Zapfstellen für Warmwasser
Einbau von zentralen Warmwasseraufbereitungsanlagen
Einbau von Zentralheizungen
Einbau eines neuen Bades einschließlich neuer Leitungen
Einbau von Wasserzählern
Erneuerung der Briefkästen, Klingelanlagen und Hausnummernleuchten
Erneuerung der Kellerfenster und -lichtschächte
Erneuerung des Anstrichs und des Bodenbelags der Treppenhäuser
Ersatz der Holz- durch Kunststofffenster
Fassadenarbeiten
Legen von Drainagen
Montage von Vordächern
Überprüfung und Erneuerung der Elektroanlagen
Verlegen von Regenwasserleitungen
Wiederherstellung von Gartenanlagen

Zu 3.:

Bei den Reihenhäusern beträgt die voraussichtliche Mieterhöhung 1,41 €/m².

Sofern der Mieter die Modernisierung des Bades und der Heizung wünscht, ergibt sich eine zusätzliche Mieterhöhung von 1,40 €/m². Entscheidet sich der Mieter nur für die Modernisierung der Heizung, ergibt dies eine zusätzliche Mieterhöhung von 1,30 €/m².

Die nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme zu zahlende Netto-Kaltmiete - inklusive der optionalen Modernisierungen auf Wunsch des Mieters wird - jedoch maximal 8,50 €/m² betragen.

Bei den Duplexhäusern beträgt die voraussichtliche Mieterhöhung 2,89 €/m². Auch in diesen Fällen wird SAGA GWG eine Kappung der neuen Miete vornehmen: Bei den Mietern im Obergeschoss wird die monatliche Netto-Kaltmiete nach der Modernisierung auf maximal 7,20 €/m² und bei den Erdgeschossmietern auf maximal 8,00 €/m² begrenzt.

Um Belastungen für die Mieter sozial verträglich zu gestalten, wird die Mieterhöhung in den Dup-

lexhäusern darüber hinaus in vier Stufen durchgeführt (im Fall ohne Kappung zunächst monatlich 1,89 €/m², ein Jahr später weitere 0,34 €/m² und jeweils weitere 0,33 €/m²) in den beiden Folgejahren.

Zu 4.:

Das Energieeinsparpotenzial beträgt mindestens 40 %. Viele Mieter haben vor der Modernisierung mit Kohleöfen bzw. Nachtspeicheröfen geheizt. Angaben in €/m² liegen SAGA GWG nicht vor, da diese vom jeweiligen Einzelfall abhängen.

Zu 5.:

Bis auf einen haben alle Mieterinnen und Mieter den Modernisierungen zugestimmt. Mit dem verbleibenden Mieter sind die Gespräche noch nicht abgeschlossen.

Zu 6.:

Von dieser Modernisierung sind nur 260 der insgesamt 439 Wohnungen im Bereich Beerboomstücken betroffen. Die übrigen Wohnungen sind bereits mit Mitteln der Wohnungsbaukreditanstalt modernisiert worden, so dass nach Abschluss der Maßnahmen eine ausgewogene Mischung aus preisgebundenem und nicht preisgebundenem Wohnraum in diesem Gebiet vorhanden ist.