

19. Wahlperiode

Schriftliche Kleine Anfrage des Abgeordneten Gunnar Eisold (SPD)

Betr.: Verlangt SAGA/GWG Mieten weit oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete? SAGA/GWG Mieterhöhungsverlangen im Bornbachstieg, Jersbeker Weg, Kiesdorfer Weg, Sulfelder Weg, Wakendorfer Weg in Langenhorn

SAGA/GWG hat ihren Mietern in den genannten Straßen Mieterhöhungsverlangen zukommen lassen, die mit der ortsüblichen Vergleichsmiete begründet werden. Diese könne sich lt. SAGA/GWG jedoch nicht aus dem Mietenspiegel ergeben, da das entsprechende Feld keine Werte ausweise. SAGA/GWG nennt daher die Miete für fünf möglicherweise ähnliche wohnungsähnliche Reihenhäuser als Referenz und begründet damit ihr Mieterhöhungsverlangen.

Der Mieterverein zu Hamburg geht auf der Basis von bereits durchgeführten Gerichtsverfahren zu anderen SAGA/GWG Objekten davon aus, dass die ortübliche Vergleichsmiete in diesem Fall höchstens 7 € / qm betragen dürfe und schon die bisherigen Mieten in den genannten Straßen vielfach über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Reihenhäuser hätten ursprünglich Behelfsheimcharakter gehabt, sie seien zudem nicht unterkellert und die Spitzböden seien nicht mit vermietet.

Als Referenzobjekte mit Nettokaltmiete werden von SAGA/GWG zum Zweck der Mieterhöhung genannt:

Baualter 1948 bis 1960, Bad und Sammelheizung, Wohnlage normal: Elfsaal 34c, 8,00€/qm; Marienburger Allee 41, 8,00€/qm; Beerboomstücken 12E, 8,06€/qm; Hinter der Lieth 17c, 8,50 €/qm, Lötzener Stieg 19, 8,54€/qm.

Ich frage den Senat:

1. Ist der von SAGA/GWG genannte Objekttyp (s.o.) in die Berechnung des Mietenspiegels mit einbezogen worden? Wenn ja, mit welchen Werten wird er ausgewiesen? Wenn nein, warum nicht?
2. Warum enthält das fragliche Feld des Mietenspiegels, wie von SAGA/GWG angegeben, ggf. keine Werte?
3. Welche ortsübliche Vergleichsmiete ist nach Ansicht der zuständigen Behörde für die Objekte in den genannten Straßen im Mittelwert anzunehmen?
4. Befinden sich die genannten Referenzobjekte im Besitz von SAGA/GWG, wenn nein, welche nicht?

5. Wie viele Mietverhältnisse in den zuerst genannten Straßen sind von dem Mieterhöhungsverlangen betroffen?
6. Zumindest eines der betroffenen Objekte ist laut Mietvertrag als „Wohnung“ vermietet. Wieso sieht SAGA/GWG hier Raum für ein Mieterhöhungsverlangen unter Bezug auf Reihenhäuser?
7. Handelt es sich bei dem Bezugsobjekt Beerboomstücken 12E um ein Reihenhaus in der Siedlung von SAGA/GWG in Groß Borstel (u.a. in der Straße Beerboomstücken), die in den letzten Jahren insgesamt saniert bzw. modernisiert wurde?
8. Welche der Referenzobjekte sind unterkellert und bei welchen ist der Dachboden (ggf. Spitzboden) mit vermietet?
9. Sind die ausgesprochenen Mieterhöhungsverlangen von SAGA/GWG mit der zuständigen Behörde besprochen worden und billigt diese das Vorgehen von SAGA/GWG?
10. Sieht die zuständige Behörde grundsätzlich die Möglichkeit, dass durch den Bezug auf nur wenige Reihenhäuser beim Mieterhöhungsverlangen im Ergebnis die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete nach oben überschritten werden kann?
11. Aus welchem Grund fordert SAGA/GWG Mieterhöhungen unter Bezug auf Spitzenmieten für einzelne Objekte, statt z.B. den Mittelwert der von SAGA/GWG erzielten Mieten für den – tatsächlich zutreffenden - Objekttyp zugrunde zu legen?
12. Verfolgt SAGA/GWG das Ziel, vorrangig eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu angemessenen Preisen zu erreichen, und wie ist dieses Ziel mit den dargestellten Mieterhöhungsverlangen zu vereinbaren?