



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

Drucksachen–Nr.: 20-0794

Auskunftersuchen

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Bauausschuss	27.01.2015
Öffentlich	Bezirksversammlung	29.01.2015
Öffentlich	Planungsausschuss	04.02.2015

Ausbau der Dachgeschosse im Arnimviertel in Osdorf Auskunftersuchen von Oliver Schmidt, Thomas Adrian, Martina Friederichs, Henrik Strate, Claudius von Rüden und Gregor Werner (alle SPD-Fraktion)

Bei dem „Arnimviertel“ handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Wohnviertel (Architekt Rudolf Klophaus), welches Ende der 1930er Jahre zur Unterbringung von Luftwaffenoffizieren im südlichen Osdorf an der Grenze zu Nienstedten gebaut wurde. Das Viertel ist insbesondere den älteren Bewohnerinnen und Bewohnern noch unter dem Namen „Luftgausiedlung“ bekannt. Die Gebäude befinden sich seitdem in öffentlicher Hand und befinden sich nun seit geraumer Zeit im Besitz der SAGA GWG. In den Gebäuden befinden sich derzeit rund 160 Wohnungen, verteilt auf die Erdgeschosse, ersten Obergeschosse und einige bereits vorhandene Dachwohnungen, welche überwiegend im Rahmen der Wohnungsnot Ende der vierziger bzw. in den fünfziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts wohnlich hergestellt wurden. Viele dieser bereits vorhandenen Dachwohnungen sind noch bewohnt und vermietet, fast ausschließlich von älteren Mieterinnen und Mietern.

Die Miete dort orientiert sich bereits heute am ortsüblichen Vergleichsmietzins. Neuvermietungen der Wohnungen erfolgen bereits jetzt oberhalb des einschlägigen Mietenspiegel-Mittelwertes. Nachdem die „Schwestersiedlung“ an der Kronprinzenstrasse/Tietzestrasse bereits vor einigen Jahren durchsaniert und die dort neu hergestellten Dachwohnungen unter dem CDU-Senat als Eigentumswohnungen veräußert wurden, findet nun seit Anfang des Jahres 2014 auch im „Arnimviertel“ eine umfassende Sanierung, Modernisierung der Fassade, der Heizungsanlage und der Keller sowie der wohnliche Ausbau sämtlicher Dachgeschosse statt. Die ersten von rund 70 unterschiedlich großen Dachgeschosswohnungen werden bereits Anfang des Jahres 2015 hergestellt sein. Ein Verkauf dieser Wohnungen soll nicht geplant sein. Die SAGA GWG wird diese vermieten.

Dies vorausgeschickt wird die zuständige Fachbehörde BSU wie folgt um Auskunft gebeten:

1. Nach welcher Maßgabe wird gewährleistet, dass die bereits bestehenden Mietverträge über die Dachgeschosswohnungen auch nach dem Ausbau der Dachgeschosse sozialverträglich mit den bisherigen Mietern fortgeführt werden?
2. Sind Mieterhöhungen für die Bestandsmieter der Dachgeschosswohnungen für die Zeit

nach den Baumaßnahmen geplant? Wenn ja, in welchem Umfang?

3. Handelt es sich bei den von der SAGA GWG neu geschaffenen Wohnungen um preisgebundene Sozialwohnungen? Wenn nein, wurde vor dem Beginn der Arbeiten eine öffentliche Förderung verbunden mit einer Preisbindung geprüft?
4. Zu welchen Mieten werden die neu geschaffenen Wohnungen vermietet?
5. Bestehen gegenüber der SAGA GWG konkrete Weisungen des Senats zur Schaffung öffentlich geförderter Wohnung? Wenn ja, welche?

Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt beantwortet die Fragen auf der Grundlage von Auskünften der SAGA GWG wie folgt:

Zu 1 und 2:

Für den Ausbau der Dachgeschosse müssen die bestehenden Mietverhältnisse über vorhandene Dachgeschosswohnungen beendet werden, da die neu entstehenden Wohnungen in ihrer Größe und Beschaffenheit nicht mit den bisherigen Wohnungen vergleichbar sind. Die erforderlichen neuen Mietverträge werden auf der Grundlage des geltenden Mietrechts abgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund wurden und werden mit allen Dachgeschossmietern umfangreiche persönliche Gespräche geführt, um die jeweilige aktuelle und künftig gewünschte Wohnsituation zu erörtern. Vielfach wurden bereits mit betroffenen Mietern individuelle Lösungen gefunden, z.B. die Anmietung einer anderen Wohnung im SAGA GWG- Bestand bzw. die Anmietung einer neu entstehenden Dachgeschosswohnung im Arnimviertel inklusive der erforderlichen Umzugs- und Zwischenunterbringungsmaßnahmen.

Sofern im Einzelfall künftig kein Einvernehmen mit Mietern erzielt werden kann, werden die Modernisierungs- und Ausbaurbeiten für das entsprechende Gebäude insgesamt zurückgestellt. Es ist bautechnisch und wirtschaftlich nicht vertretbar, um die vorhandenen Dachgeschosswohnungen heranzubauen oder die Bestandswohnungen im Dachgeschoss zu modernisieren.

Zu 3:

Die neu entstehenden Dachgeschosswohnungen sind nicht preisgebunden. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden alternative Finanzierungsvarianten – insbesondere die Erstellung von öffentlich geförderten Wohnungen – geprüft und im Ergebnis aus betriebsinternen Gründen verworfen.

Die Rentabilität der Gesamtmaßnahme wäre bei der Errichtung öffentlich geförderten Wohnraums aufgrund der erheblichen bautechnischen Anforderungen, die aus dem Alter der Gebäude und den Anforderungen des Denkmalschutzamtes resultieren, nach den bisherigen Erfahrungen aus ähnlichen Projekten nicht darstellbar gewesen.

Die bisherigen Erfahrungen von SAGA GWG zu öffentlich geförderten Dachgeschoßausbauten innerhalb eines ansonsten freifinanzierten Bestandes sind insbesondere im Hinblick auf gut funktionierende Hausgemeinschaften eher negativ. Im Arnimviertel hätten die Nettokaltmietdifferenzen zwischen öffentlichem und preisfreiem Wohnraum bis zu mehr als 3,00 € pro qm betragen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass SAGA GWG auch im Stadtteil Osdorf den Bau öffentlich geförderter Wohnungen plant und damit auch hier dieses Marktsegment bedient.

Zu 4:

Die Nettokaltmiete dieser Wohnungen liegt bei Erstvermietung zwischen 11,00 und 12,00 €/m² Wohnfläche.

Zu 5:

Weisungen seitens des Senats bestehen nicht. Im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg beteiligt sich SAGA GWG am Neubauprogramm des Senats mit einem jährlichen Baubeginn von rund 1.000 Mietwohnungen, davon wurden im Jahre 2014 circa 85 % öffentlich gefördert..

Petium:

Die Bezirksversammlung wird um Kenntnisnahme gebeten.

Anlage/n:

ohne