

Betrifft: Die Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft vom 21.08.2012 (Drucksache 20/5022) Rückübertragung und Verkauf des Treuhandvermögens St. Pauli Nord S 3 (Karolinenviertel) und dessen Stellungnahmen zu den Ersuchen der Bürgerschaft vom 13. September 2011 (Drucksache 20/1556) sowie vom 28. September 2011 (Drucksache 20/1701) liegen dem Stadtentwicklungsausschuss zur Beratung vor.

An die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses und der Bürgerschaft

Die MieterInnengenossenschaft Karolinenviertel hat sich eingehend mit dem Inhalt der Drucksache 20/5022 befasst. Darüber hinaus wurde die Drucksache den Bewohner_innen des Karolinenviertels in einer Informationsveranstaltung am 03.09.2012 durch Vertreter der Finanzbehörde, der BSU, des Bezirks Mitte, der Steg-Hamburg und der SAGA GWG vorgestellt. Zweierlei wurde dabei deutlich:

1) Der Vertragsentwurf regelt, wie auf Nachfragen von Mieter_innen am 03.09.2012 zu erfahren war, eine Reihe von Dingen nicht ausreichend. Daraus erwachsen einzelnen Mietergruppen erhebliche Nachteile gegenüber anderen. Darüber hinaus bestehen im Vertragswerk "blinde Flecken", d.h. es bestehen Regelungslücken für einzelne Mietergruppen. (siehe hierzu auch die Empfehlung Nr.11 des Sanierungsbeirats Karolinenviertel, Protokoll des Sanierungsbeirats Karolinenviertel vom 29.09.2012)

Erläuterung

- Die 10%-Regelung, die mit dem Inkrafttreten des Vertrags zum 01.01.2014 greifen soll, berücksichtigt nicht, dass es zahlreiche Mietverhältnisse gibt, deren Staffelmieten zum Teil schon seit Jahren ausgelaufen sind und deren Mieten nicht um 10%, sondern regelmäßig um 20% alle drei Jahre erhöht wurden. Dies betrifft nach Aussage der Steg-Geschäftsführung etwa 1/4 der Mietungen, also eine erhebliche Anzahl. Es handelt sich um eine Benachteiligung dieser Mietergruppe, da die Entscheidungen, welche Häuser wann saniert wurden (bzw. noch werden) nicht den Mieter_innen anzulasten ist. Aus diesem Grund müssen Regelungen zur Kompensation in den Kaufvertrag aufgenommen werden.

- Bei Neuvermietung hätte die neue Eigentümerin die Möglichkeit, eine Miete sofort auf den jeweiligen Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels anzuheben, bei sanierten Altbauten also auf circa 8,50 Euro/qm. Bei einer Durchschnittsmiete von zur Zeit etwa 5 Euro/qm (Angabe der Steg-Geschäftsführung) wäre das eine Erhöhung um rund 70%. Dies schien selbst den Podiumsteilnehmern vom 03.09.2012 zu hoch, so dass man mündlich versicherte, Neuvermietungen zur vorherigen Miethöhe vornehmen zu wollen. Hierzu fehlt bisher aber jegliche verbindliche, schriftliche Niederlegung - diese sollte Bestandteil des Vertrags sein.

- Es gibt keine Regelung über den Modus der 10% Mietanhebung. Es macht aber einen erheblichen Unterschied, ob die Miete innerhalb der drei Jahre sukzessive ansteigt und erst zuletzt die 10%-Marge erreicht oder ob die Miete gleich zu Beginn des Zeitintervalls um volle 10% steigt und dann über die drei Jahre gleich bleibt. Bei der zweiten Variante zahlen

die betroffenen Mieter_innen bei einer Ausgangsmiete von 500 Euro in den drei Jahren real über 600 Euro mehr. Hier sollte eine vertragliche Regelung zu Gunsten der Mieterschaft getroffen werden, denn es kann nicht intendiert sein, die Bewohner_innen zusätzlich zu belasten.

- Gewerbemieten: Für Gewerbetreibende gibt es, wie auf Nachfrage deutlich wurde, keinerlei Regelung zur Mietentwicklung. Soll aber eine kleinteilige und an den Bedürfnissen der Bewohner_innen des Viertels orientierte Gewerbestruktur erhalten bleiben, und das scheint ja ausdrücklich gewünscht, muss es im Vertragswerk Regelungen geben, die ein moderates Mietniveau sichern.

2) Die im Vertragsentwurf vorgesehene Begrenzung des Mietanstiegs auf 10% alle drei Jahre ist nicht geeignet, den "Charakter des Viertels als gemischtes, vielfältiges und offenes Quartier mit gewachsener Nachbarschaft" zu gewährleisten, wie es die Senatsdrucksache als übergeordnete Zielsetzung formuliert. (siehe hierzu auch die Empfehlung Nr. 12 des Sanierungsbeirats Karolinentempel, Protokoll des Sanierungsbeirats Karolinentempel vom 29.09.2012)

Erläuterung

Durch den Kaufvertragsentwurf wird ein Mietanstieg um 10% alle drei Jahre auf den Weg gebracht. Leitlinie der Mietentwicklung ist dabei – so die Aussage der städtischen Vertreter wie der Geschäftsführung der SAGA GWG –, den Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels zu erreichen. Trotzdem möchte man aber ein "gemischtes, vielfältiges und offenes Quartier" erhalten und gewachsene Nachbarschaften nicht gefährden. Ein Blick auf die Bewohnerschaft des Karolinentempels, insbesondere in den städtischen Wohnungen, lässt klar werden, dass beides nicht zusammen geht. Kommt die 10%-Regelung, wird sich das Karolinentempel genauso entwickeln wie alle anderen Gebiete, die sich im Prozess der Aufwertung befinden. Wer aber begrüßt das sich permanent verschärfende Auseinanderdriften der Bevölkerungsgruppen in Hamburg, das es zudem über kurz oder lang wieder mit erheblichem finanziellem Aufwand aufzufangen gilt? Gerade weil auf dem Wohnungsmarkt günstiger Wohnraum trotz aller Bemühungen weiter schwindet, scheint es unverantwortlich, dieses hohe Gut im Karolinentempel aufzugeben. Was es hier vielmehr zu erreichen gilt, ist eine langfristige Sicherung sozialer Mieten.

Wie gefährdet die Menschen im Karolinentempel ihre Lage sehen, zeigt eine Unterschriftensammlung, bei der schon jetzt ein sehr hoher Anteil, nämlich über 450 Mieter_innen städtischer Wohnungen im Viertel, unterzeichnet haben und eine soziale und dauerhafte Mietobergrenze fordern. Die Mietentwicklung muss deshalb deutlich unter den anvisierten 10% liegen und ebenso muss dies für einen weit längeren Zeitraum als 10 Jahre gelten.

Ein genaueres Bild würde eine öffentliche Anhörung erbringen. Es wäre hilfreich, wenn sich die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses dazu entschließen würden.

Mit freundlichen Grüßen,
MieterInnengenossenschaft Karolinentempel i. Gr.