

Ein Sprecher der SAGA behauptete im März 2010, dass 98% der MieterInnen zufrieden seien. Hier melden sich die...

# 2 PROZENT

Zeitung für SAGA/GWG-MieterInnen

#01 | 17.04.2010

## EINLADUNG ZUR ZWEITEN SAGA/GWG-MIETERINNEN-VERSAMMLUNG AM 29.4.2010

Auf der ersten Versammlung der SAGA/GWG-MieterInnen (siehe Bericht rechts) wurde eine nächste Versammlung für den 29.4.2010 verabredet.

Bereits in der Einladung zur ersten Versammlung hieß es: „Wir finden es nicht hinnehmbar, dass sich die SAGA/GWG als städtisches Wohnungsbaunternehmen ihrer sozialen Verantwortung entzieht.“ Das gilt nach wie vor.

Auf der zweiten Versammlung wollen wir gemeinsam überlegen, welche nächsten Schritte wir un-

ternehmen können, um die SAGA/GWG in unserem Sinne zu verändern. Dafür ist es wichtig, dass sich viele Leute zusammenfinden und gemeinsame Aktivitäten entwickeln. Ideen gab es bereits viele und ein Ergebnis ist das Erscheinen dieser Zeitung. Damit es noch viele weitere Ausgaben gibt in denen von vielen erfolgreichen Aktionen berichtet werden kann: Kommt zur 2. Versammlung der SAGA/GWG-MieterInnen.

**29. April 2010, 19:00 Uhr:  
2. Versammlung der  
SAGA/GWG-MieterInnen  
Centro Sociale,  
Sternstraße 2, U-Bahn Feldstraße**

## DER HAMBURGER MIETENSPIEGEL

Der Hamburger Mietenspiegel wird von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt herausgegeben. Die Behörde beauftragt ein Institut mit einer repräsentativen Datenerhebung. Seit einigen Jahren wird diese Datenerhebung von dem Institut Analyse und Concepte mbH durchgeführt. Grundlage für den Mietenspiegel ist § 558d BGB. Er muss alle 2 Jahre der Marktentwicklung angepasst werden. Alle 4 Jahre wird der Mietenspiegel komplett neu erstellt, 2 Jahre darauf findet nur eine sog. Fortschreibung statt. Der Mietenspiegel ist die Grundlage für die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Er enthält ausschließlich die Nettokaltmiete. Die Aufteilung der verschiedenen Felder erfolgt nach Größe, Ausstattung, Baualter und Wohnlage. In den jeweiligen Feldern ist der sog. Mittelwert sowie eine Preisspanne vom Unterwert bis zum Höchstwert angegeben. Für eine durchschnittliche Wohnung in durchschnittlicher Lage wird der Mittelwert herangezogen. An-

sonsten muss anhand von verschiedenen Kriterien ein Wert innerhalb der Spanne ermittelt werden. Der Mietenspiegel galt lange Jahre als zuverlässiges Instrument und entsprach in etwa den ortsüblichen Mieten. Dies hat sich in den letzten Jahren grundlegend verändert. Die ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietenspiegel ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Dies mag eine Folge davon sein, dass lediglich die Mieten abgefragt werden, die sich in den letzten 4 Jahren verändert haben bzw. die Neuvermietungen. Damit wird die ortsübliche Vergleichsmiete kontinuierlich in die Höhe getrieben. Sie ist nicht mehr ein Abbild der Miete, die tatsächlich in einem Quartier gezahlt wird. Die Mieterhöhungen von SAGA/GWG haben demnach zur Folge, dass auch sie ihren Beitrag zu den steigenden Vergleichsmieten beitragen.

Ein nicht unerheblicher Faktor bei der Eingruppierung in den Mietenspiegel ist die Wohnlage. Seit 2007 kommt es hier zu größeren Irritationen. Teile von St. Georg, die sich keineswegs verbessert haben im Laufe der Jahre, wurden als gute Wohnlage eingestuft. Erst das Landgericht Hamburg konnte diese Aufwertung stoppen. Die SAGA/GWG war im Übrigen der erste Vermieter, der die Mieten aufgrund der guten Wohnlage in der Koppel angehoben hat. Es war auch die SAGA/GWG, die den Prozeß vor dem Landgericht verloren hat. Doch die zweite Runde beginnt: nun sind Mieter in der St. Georg-Str. aus gleichem Grund verklagt worden.

*Christiane Hollander,  
Mieter helfen Mietern*

## Erste Versammlung der AG Mieten war ein Erfolg

Zur ersten Versammlung der AG Mieten unter dem Tenor „Was für eine SAGA wollen wir?“, hatten sich ca. 120 Menschen aus vielen Stadtteilen eingefunden. Der Raum im Centro Sociale war bis auf den letzten Platz gefüllt.

Auch seitens des NDR regte sich Interesse. Ein Filmteam war anwesend, um Teile der Veranstaltung aufzuzeichnen.

Der erste Vortrag beleuchtete kurz die Geschichte der SAGA und zitierte aus alten SAGA-Veröffentlichungen die frühere Zielrichtung der Gesellschaft: Nämlich den sozialen Wohnungsbau und erschwinglichen Wohnraum für Menschen zu schaffen. Weiterhin wurde dargestellt, wie sich die Ziele nach und nach veränderten. Mittlerweile ist die SAGA ein Unternehmen, das Gewinne machen muß um diese an die Stadt abzuführen. Mit diesen Geldern werden hauptsächlich Prestigeprojekte wie die Neugestaltung des Gänsemarktes (abgeschlossen), die HafenCity, der Bau der Linie U4 in die HafenCity und das Millionengrab Elbphilharmonie finanziert.

Der Vortrag von einer Vertreterin von Mieter helfen Mietern e.V., zeigte sehr anschaulich, wieso die SAGA für den stetigen Anstieg des Hamburger Mietenspiegels mitverantwortlich ist.

Im zweiten Teil der Veranstaltung wurden Vorschläge und Anregungen gesammelt. Die Ziele dabei sind, dass die Mittel, die die SAGA bisher an die Stadt abgeführt hat, wieder zurück fließen. Das Geld soll dem Bestandserhalt, der Bestandserweiterung sowie der Senkung überzogener Mietpreise dienen.

Die vielen Beiträge wurden von der Moderatorin gesammelt. Zur Umsetzung der Ideen wurden am Ende Gruppen gebildet, die sich der Arbeit annehmen.

Nach dem Ende der Veranstaltung gab es noch Gelegenheit sich in offener Weise persönlich kennen zu lernen, auszutauschen und zu diskutieren.

## Was zu sagen?

2Prozent ist eine Zeitung von SAGA/GWG-MieterInnen für SAGA/GWG-MieterInnen. Wenn ihr auch was zu eurer Situation zu sagen habt oder sonst etwas was ihr gerne mal anderen SAGA/GWG-MieterInnen mitteilen würdet, schreibt eine E-Mail an [ag-mieten@nadir.org](mailto:ag-mieten@nadir.org) oder per Post an AG-Mieten c/o Centro Sociale, Sternstraße 2, 20357 Hamburg

# GESCHICHTE DER SAGA/GWG

Es ist wahrlich keine Nebensächlichkei, welche Wohnungs- und Mietenpolitik die SAGA/GWG betreibt. Wir haben es hier immerhin mit Deutschlands zweigrößtem und Hamburgs deutlich führendem Wohnungsunternehmen zu tun. Was die SAGA/GWG tut oder entscheidet, bestimmt mit ihren 130.000 Wohnungen das Leben von rund 300.000 Menschen. In wichtiger Position dieses komplett im Aktien-Eigentum der Stadt befindlichen Unternehmens steht als Aufsichtsratsvorsitzende die Stadtentwicklungssenatorin Anja Hajduk. Was also die SAGA/GWG auch treibt, die Politik des Senats hat ihren entscheidenden Anteil daran.

Begonnen hat alles einmal nach dem I. Weltkrieg. Damals herrschten verbreitet Not und Wohnungsmangel. Unter Altonas damaligen Oberbürgermeister Max Brauer (SPD) wurde daher am 29.12.1922 die „Siedlungs-Aktiengesellschaft Altona“ (SAGA) als gemeinnütziges städtisches Wohnungsunternehmen gegründet. Das erste fertiggestellte Projekt, sozusagen die Keimzelle der SAGA, war dann die Steenkamp-Siedlung in Groß-Flottbek.

Nach dem II. Weltkrieg, wiederum unter Max Brauer, dieses Mal aber schon als Gesamt-Hamburger Bürgermeister, stand wieder die Bekämpfung der Wohnungsnot auf der Tagesordnung. Unterlagen und Festschriften der damaligen Zeit ist der ganze Stolz zu entnehmen, den man angesichts enormer Neubauzahlen empfand. Doch diese Entwicklung hatte keinen Bestand. Noch zwischen 1972 und 1980 entstanden 10.000 neue SAGA-Wohnungen, zwischen 1980 und 1994 waren es nur noch 7.000. Von 1998 bis 2008 kamen nur noch durchschnittlich 270 Wohnungen pro Jahr dazu; der Tiefststand fiel ins Jahr 2007 mit sage und schreibe 18 neu errichteten Wohnungen, darunter übrigens keine einzige Sozialwohnung!

1999 kam die „Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft“ (GWG) ins Spiel. Sie ist 1988 gebildet worden, um die Hamburger Bestände der aufgelösten „Neuen Heimat“ zum symbolischen Preis von 1 DM zu übernehmen. Nach mehreren Zwischenschritten in der Konzernbildung wurde 2007 vereinbart, dass die GWG Teil der SAGA wird. Für die Übernahme des einen öffentlichen Unternehmens durch das andere öffentliche Unternehmen sollte die SAGA insgesamt 500 Mio. Euro an die Stadt abführen. Ein geschickter Taschenspielertrick, um dem Stadtsäckel über fünf Jahre (2007 bis 2011) jeweils 100 Mio. Euro zuzuführen. Natürlich auf Kosten der Bewohnerschaft, die das in Form regelmäßig erhöhter Mieten zu spüren bekommen. Eingespeist wird dieses Geld in ein Sonderinvestitionsprogramm, aus dem letztlich Projekte wie die Elbphilharmonie und die U4 in die HafenCity finanziert werden.

Der „Gewinn“ der SAGA/GWG kam zustande, obwohl der Bestand um 3.000 bis 4.000 Wohnungen schrumpfte, nicht zuletzt, weil seit dem Jahre 2000 durchschnittlich gut 200 Wohnungen verkauft worden sind, alleine im Jahre 2009 (also unter schwarz-grün) 251! Besonders dramatisch wirkt sich der Rückgang der Sozialwohnungen aus.

1990 gab es immerhin 107.000 im Besitz der SAGA, 1995 waren es noch 78.500, Ende 2009 lediglich 46.629. Alleine zum 1.1.2010 sind bei 2.879 Wohnungen der SAGA/GWG die Sozial- bzw. Mietpreisbindungen weggefallen. Und das geht in den nächsten Jahren munter so weiter. Kaum sind die Mietpreisbindungen ausgelaufen, geht die SAGA/GWG flächendeckend daran, diese Wohnungen zu modernisieren. So geschehen beispielsweise im Osdorfer Born, wo zum 1.1.2009 auf einen Schlag 850 Wohnungen aus der Mietpreisbindung herausgefallen sind. Beträchtlich höhere Mieten sind die Folge, denn Modernisierungskosten können – anders als bei der so genannten Instandsetzung – auf die MieterInnen umgeschlagen werden. Der Wegzug vieler MieterInnen, die sich die erhöhte Miete nicht mehr leisten können, setzt die Spirale der „Aufwertung“ fort.

Und so verwundert es auch nicht, dass die SAGA/GWG zu den Mietpreistreibern gehört, obwohl dieses ehemals gemeinnützige Unternehmen doch eigentlich dafür geschaffen worden war, mit günstigen Mieten dauerhaft den Wohnungsmarkt zu beeinflussen. Von 1997 bis 2007 sind die Nettokaltmieten bei der SAGA von 3,78 Euro je Quadratmeter auf 4,81 Euro angewachsen, d.h. um 33 %. Die Wohnungen auf dem übrigen Wohnungsmarkt haben sich dagegen laut Mietenspiegel 1997 bis 2007 lediglich um 17,1 % erhöht, nämlich von 5,77 auf 6,53 Euro. Damit sind die Mieten bei der SAGA/GWG doppelt so schnell angewachsen wie auf dem Wohnungsmarkt im Allgemeinen. Und auch das verwundert nicht, ist das erklärte Ziel der Geschäftsleitung der SAGA/GWG doch, ihre Mieten in absehbarer Zukunft auf den mittleren Satz des Mietenspiegels anzuheben. Das aber bedeutet im Ergebnis, den Anspruch aufzugeben, preisgünstigere Wohnungen für Menschen mit weniger Einkommen vorzuhalten.

## Zusammengefasst:

Die SAGA/GWG reduziert nach und nach den Bestand ihrer

Wohnungen, ganz besonders die Zahl der Sozialwohnungen! Dies, obwohl immer mehr Menschen in Hamburg wohnen und immer mehr als einkommensarm gelten. So waren z.B. im Bezirk Mitte Ende 2008 genau 8.193 Kinder unter sieben Jahren (= 43,4 % aller Kinder in diesem Alter) auf staatliche Hilfe angewiesen!

Die SAGA/GWG baut nur in geringem Maße neu! Anfang März ist verkündet worden, dass bis Ende 2012 mit dem Bau von insgesamt 1.230 Wohnungen begonnen werden soll. Dies, obwohl ExpertInnen heute von bis zu 30.000 fehlenden Wohnungen in der Stadt ausgehen und eine ganz andere Quote von Wohnungen, allemal von Sozialwohnungen nötig wäre.

Die SAGA/GWG erhöht überdurchschnittlich stark die Mieten! Kaum war im November 2009 der neue Mietenspiegel erschienen, erhielten 23.000 MieterInnen eine saftige Mieterhöhung. Wo auch immer Straßen von der „normalen“ in die „gute“ Wohnlage hochrutschen, die SAGA/GWG ist immer vorneweg, unter Verweis darauf die Mieten anzuheben. Und alles dafür, das Stadtsäckel zu füllen, um daraus fragwürdige Bauprojekte zu finanzieren.

Die SAGA/GWG hat sich damit von ihren gemeinnützigen Ursprüngen und dem Auftrag, ein stabilisierendes Element auf dem Wohnungsmarkt zu bewahren, meilenweit entfernt. Tausende MieterInnen können davon ein Lied singen.

Die Konsequenz kann nur lauten: Wir brauchen eine andere SAGA/GWG! Wir brauchen ein öffentliches Wohnungsunternehmen, das die MieterInnen nicht ausnimmt, sondern flächendeckend günstige Wohnungen vorhält und neu schafft!

Michael Joho

## TERMINE:

**29. April 2010 : 19:00**

2. SAGA/GWG-MieterInnen-Versammlung im Centro Sociale, Sternstraße 2, U-Bahn Feldstraße ([www.centrosociale.de](http://www.centrosociale.de))

**1. Mai 2010 : 11:00**

1. Mai-Demonstration des DGB ab Gewerkschaftshaus Besenbinderhof

**1. Mai 2010 : 14:00**

Euromayday-Parade, Park Fiction (an der Elbe)

## Hilfe!

2Prozent ist darauf angewiesen, dass viele Leute beim Verteilen in den SAGA/GWG-Wohngebieten helfen. Wenn du Lust hast, bei dir im Block die Zeitung zu verteilen, melde dich per E-Mail bei [ag-mieten@nadir.org](mailto:ag-mieten@nadir.org) oder per Post bei AG-Mieten c/o Centro Sociale, Sternstraße 2, 20357 HH

Vi.S.d.P.: P. Schmidt, Hallerstr. 14, 20146 HH  
Auflage: 3.000 Stk.