22. Juli 2025

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (Die Linke) vom 14.07.2025

und Antwort des Senats

- Drucksache 23/939 -

Betr.: Mietentwicklung bei der SAGA

Einleitung für die Fragen:

Als städtisches Wohnungsunternehmen und größte Vermieterin in Hamburg hat die SAGA eine besondere soziale Verantwortung, die auch in ihrer Satzung verankert ist. Dennoch erhöht sie regelmäßig ihre Mieten – obwohl sie jährlich Überschüsse im dreistelligen Millionenbereich erzielt (siehe Drs. 22/15558, S. 14, Nr. 36) und hohe Summen an den Haushalt der Stadt abführt. Zu den Abführungen der SAGA an die Stadt erstellte der Senat in den letztjährigen Haushaltsberatungen eine Übersicht (Drs. 22/17000, S. 248-249 im Band 2). Die Aufteilung der Ausschüttungen in Höhe von 150 Mio. Euro wird auch im Band 1 der Drs. 22/17000, S. 168, thematisiert.

*Gleichzeitig berichten uns SAGA-Mieter*innen in Haustürgesprächen immer wieder von gewaltigen Sanierungsstaus und fehlender Instandsetzung.*

Ich frage den Senat:

Seit Bestehen des Gleichordnungskonzerns im Jahr 1999 hat die SAGA bis einschließlich 2024 rd. 3,2 Mrd. Euro in die Modernisierung und rd. 3,0 Mrd. Euro in die Instandhaltung ihrer Wohnungsbestände investiert.
Kernbestandteil des Geschäftsmodells der SAGA, als wirtschaftlich erfolgreiches und sozial verantwortliches Unternehmen, ist die quartiersbezogene Mietenpolitik. Im Vordergrund steht dabei gleichermaßen die satzungsgemäße Ausrichtung der Mietenpolitik auf untere und mittlere Einkommensschichten, die nachhaltige Vertriebsfähigkeit, wie auch die Absicherung stabiler und lebenswerter Nachbarschaften und Quartiere.
Die SAGA richtet die Mietpreisbildung für nicht preisgebundene Wohnungen an den Mittelwerten des jeweiligen Mietenspiegels aus. Allerdings liegen die Mieten insbesondere in Quartieren mit Entwicklungspotential sowie in besonderen Lagen wie etwa Großwohnsiedlungen zum Teil deutlich unter diesen Werten. Um soziale Härten abzufedern, werden darüber hinaus die mietrechtlichen Möglichkeiten nicht vollends ausgeschöpft. Grundlage bildet seit vielen Jahren das vom Aufsichtsrat beschlossene vertriebs- und quartiersbezogene Mietenkonzept.

Hierbei gelten folgende Prämissen:
Jede Mieterhöhung gemäß § 558 BGB wird auf maximal 5,0 % begrenzt.
Die Mieterhöhung wird auf maximal 30,00 € monatlich je Wohnung begrenzt.
Diese Grenzen gelten je Erhöhungsvorgang. Die Mieten bleiben dann in der Folge und im Einklang mit dem Gesetz 15 Monate unverändert. Dieses Vorgehen grenzt sich erkennbar deutlich von den gesetzlichen Möglichkeiten ab. Diese würden nach derzeit geltender Rechtslage eine Mieterhöhung von max. 15,0 % in drei Jahren (sog. Kappungsgrenze) ermöglichen.

Die vierzehn SAGA-Geschäftsstellen bewerten die neuen Mietenspiegelwerte für die betroffenen nicht preisgebundenen Wohnungen, insbesondere in Großwohnsiedlungen und in Gebieten mit einem niedrigen bis sehr niedrigen Sozialindex, im Quartierskontext unter Anwendung des bestehenden Mietenkonzepts des Konzerns.

Im Ergebnis liegt das Mietniveau der ungebundenen Wohnungen seit vielen Jahren mindestens 20 % unterhalb des Durchschnittswertes des Hamburger Mietenspiegels (aktuell rd. 25 % unterhalb des Durchschnittswertes).
Darüber hinaus liegt die Steigerungsrate mit rd. 2 % p. a. in den letzten 10 Jahren deutlich unterhalb der Entwicklung der Mietpreise in Hamburg. Weiterhin richten sich etwaige Mieterhöhungen im Sozialwohnungsbestand nach der Höhe des regelmäßig erfolgenden Förderabbaus.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen auf der Grundlage von Auskünften der SAGA wie folgt:

Frage 1: *In welcher Höhe (prozentual und nominal) und für wie viele Wohnungen hat die SAGA im Jahr 2024 die Miete erhöht? Bitte differenziert nach geförderten und nicht geförderten Wohnungen darstellen.*

Mieterhöhungen der SAGA

2024	Anzahl Mieterhöhungen	Erhöhungssumme	Prozentuale Erhöhung
freifinanziert	80.583	6.321,8 T€	2,95%
öffentlich gefördert	3.852	379,3 T€	1,99%

Quelle: SAGA

Frage 2: *Welche Mieterhöhungen sind für 2025 geplant? Bitte die jeweiligen SAGA-Siedlungen/-quartiere, Anzahl der geförderten und nicht geförderten Wohnungen und die jeweilige Summe der geplanten Mieterhöhungen angeben.*

Die SAGA wertet regelmäßig anstehende mögliche Mieterhöhungen im Quartierskontext ein. Daher kann zu den künftigen von Nettokaltmieterhöhungen betroffenen Mietverhältnissen derzeit noch keine Aussage getroffen werden.

Frage 3: *Nach welchen Kriterien werden seitens der SAGA Mieterhöhungen vorgenommen?*

Die Nettokaltmieten für nicht preisgebundene Wohnungen werden auf Basis des Mietenkonzeptes der SAGA unter Beachtung der mietrechtlichen Vorgaben einzelfallabhängig auch hinsichtlich des Zeitpunktes der Mieterhöhung mit der Orientierung am Mittelwert des jeweils aktuellen Mietenspiegels angepasst. Hierbei werden auch laufende und anstehende Modernisierung im Rahmen des Mietenkonzeptes betrachtet.

Frage 4: *In wie vielen SAGA-Quartieren wurde aufgrund des jeweiligen Quartierskonzeptes (vgl. Drs. 22/15558, Nr. 39 und 40) in den Jahren 2022-2024 auf eine Mieterhöhung bei den nicht geförderten Wohnungen verzichtet? Bitte für jedes Jahr getrennt angeben.*

Eine Angabe einer konkreten Anzahl von Mieterhöhungsverzichten im Sinne der Fragestellung ist nicht möglich, da die SAGA diese Fälle nicht dokumentiert.
Eine manuelle Auswertung über den Gesamtbestand der SAGA ist im Rahmen der für die Beantwortung einer parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich. Der zeitliche Arbeitsaufwand würde mindestens 30 Arbeitstage betragen.

Frage 5: *Beträgt der maximale Mieterhöhungsbetrag weiterhin 30 Euro alle 15 Monate? Falls nein, mit welcher Begründung wurde er wann auf welchen Betrag festgesetzt?*

Ja.

Frage 6: *Wie hoch war die jährliche Neuverschuldung der SAGA in den Jahren seit 2023?*

Im Jahr 2023 lag die Neuverschuldung der SAGA bei rd. 67,8 Mio. Euro.
Im Jahr 2024 hat sich die SAGA um rd. 77,2 Mio. Euro entschuldet.

Frage 7: *Welchen Finanzierungsbedarf erwartet die SAGA 2025 und 2026 für Modernisierung und Instandsetzung?*

Für das Jahr 2025 plant die SAGA rund 168 Mio. Euro für Modernisierungen sowie rund 145 Mio. Euro für Instandhaltungen aufzuwenden.
Im Jahr 2026 plant die SAGA rund 210 Mio. Euro für Modernisierungen und rund 153 Mio. Euro für Instandhaltungen aufzuwenden.

Frage 8: *Welche geplanten Modernisierungen, Instandsetzungen und Neubauprojekte konnten seit 2023 aufgrund fehlender personeller Kapazitäten oder aufgrund von Engpässen bei externen Dienstleister*innen (z. B. Architekt*innen, Handwerksbetriebe) nicht umgesetzt werden oder mussten verschoben werden?*

Eine systemseitige Auswertung der erforderlichen Daten ist nicht möglich. Eine manuelle Auswertung einer geschätzt hohen dreistelligen Zahl von Aktenvorgängen ist in der für die Beantwortung einer parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.
Im Übrigen berührt die Frage Datenschutzinteressen Dritter und erfolgt daher nicht.