

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Dr. Kurt Duwe (FDP) vom 30.05.14

und Antwort des Senats

Betr.: Untervermietung von Wohnraum in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung

Soziale Erhaltungsverordnungen und andere vom Senat beschlossene regulative Eingriffe in den Mietwohnungsmarkt (beispielsweise die Absenkung der Kappungsgrenze) sollen die Aufwertung, den Abriss und die Umwandlung von Wohnraum reglementieren und somit Menschen mit niedrigem Einkommen vor der Verdrängung aus besonders nachfragestarken Stadtteilen schützen.

Der Grundeigentümerverband kritisiert jedoch, dass die Mieter in diesen Gebieten häufig ihre Wohnungen, auch ohne vorherige Absprache mit dem Vermieter, an Dritte untervermieten. Der in diesen Fällen verlangte Mietzins übersteigt regelmäßig die ortsüblichen Mieten. Sowohl das Instrument der Sozialen Erhaltungsverordnung, als auch die anderen regulativen Eingriffe in den Mietwohnungsmarkt (beispielsweise die Absenkung der Kappungsgrenze) können die angestrebte Wirkung dadurch nicht entfalten.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften von SAGA GWG und der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) wie folgt:

1. *Wie hoch ist der Anteil der in Hamburg untervermieteten Wohnungen in den Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung im Vergleich zu den anderen Bereichen des Hamburger Wohnungsmarktes?*

Der zuständigen Behörde liegen über die Anzahl und/oder den Anteil der insgesamt in Hamburg untervermieteten Wohnungen keine Informationen vor. Angaben zur Untervermietung von Wohnungen wurden auch im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung Zensus 2011 nicht erfragt.

2. *Für wie viele Wohneinheiten der SAGA GWG besteht derzeit eine Genehmigung zur Untervermietung von Wohnraum? Wie viele Wohneinheiten liegen davon in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung?*

Bei SAGA GWG sind für 9.001 Wohnungen Genehmigungen zur Untervermietung erteilt worden, davon 286 in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung.

3. *Unter welchen Voraussetzungen wird die Untervermietung von Wohnraum von der SAGA GWG genehmigt? Inwiefern wird dabei in welcher Höhe ein Untermietzuschlag verlangt?*

Gemäß § 553 BGB kann der Mieter unter bestimmten Bedingungen (berechtigtes Interesse) die Erlaubnis zu einer Untervermietung vom Vermieter verlangen.

Jeder Mieter bedarf nach dem Standardmietvertrag von SAGA GWG der vorherigen Erlaubnis, wenn er untervermieten will. SAGA GWG prüft nach Eingang eines entsprechenden Antrags im Einzelfall jeweils die Geeignetheit der Wohnung hinsichtlich der Raumanzahl und der Wohnungsgröße für eine Untervermietung. Des Weiteren wird individuell geprüft, ob personenbezogene Gründe bei dem Untermieter einer Erlaubnis entgegenstehen.

Bei preisgebundenem Wohnraum beläuft sich der Untermietzuschlag bei Vermietung durch SAGA GWG nach § 26 Absatz 3 Neubaumietenverordnung 1970 auf 2,50 Euro/Monat beziehungsweise 5 Euro/Monat bei mehreren Untermietern.

Bei preisfreiem Wohnraum wird individuell geprüft, ob SAGA GWG die Untervermietung nur bei einem Untermietzuschlag zugemutet werden kann (vergleiche § 553 Absatz 2 BGB). Eine generelle Aussage zur Höhe eines etwaigen Untermietzuschlages ist somit nicht möglich.

4. Inwiefern ist die Untervermietung von öffentlich gefördertem Wohnraum zulässig? Welche Vorschriften müssen dabei beachtet werden?

Jede Untervermietung von Wohnraum bedarf nach §§ 540 und 553 BGB der Erlaubnis des Vermieters, sofern dem Hauptmieter im Mietvertrag nicht generell die Erlaubnis zur Untervermietung erteilt ist.

Bei der Untervermietung öffentlich geförderten Wohnraums sind darüber hinaus folgende Vorschriften zu beachten:

- § 21 Hamburgisches Wohnungsbindungsgesetz (HmbWoBindG) bei Wohnungen, für die Fördermittel bis zum 31.12.2002 bewilligt wurden: Für den Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung, der diese ganz oder mit mehr als der Hälfte der Wohnfläche untervermietet, gelten die Vorgaben des HmbWoBindG (insbesondere Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins, Kostenmiete). Wird weniger als die Hälfte der Wohnung untervermietet, finden die Vorschriften des HmbWoBindG keine Anwendung.
- Förderrichtlinien für geförderten Mietwohnungsneubau: Nach den Förderrichtlinien der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, mietvertraglich sicherzustellen, dass Untervermietungen von mehr als der Hälfte einer geförderten Wohnung untersagt sind.

5. Für wie viele Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau besteht derzeit eine Genehmigung zur Untervermietung von Wohnraum? Wie viele Wohneinheiten liegen davon in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung?

Die Erteilung von Untervermietungsgenehmigungen obliegt dem jeweiligen Vermieter von Wohnraum (siehe auch Antwort zu 4.). Der zuständigen Behörde liegen diesbezüglich keine Erkenntnisse vor.

6. Sofern der Senat keine Kenntnisse zu dem Anteil des untervermieteten Wohnraums hat: Plant der Senat eine Untersuchung/Erhebung zu den in Hamburg untervermieteten Wohnungen zu erstellen?

Wenn ja, welche konkrete Fragestellung soll dabei untersucht werden und wann liegen die Ergebnisse vor?

Wenn nein, warum nicht?

7. Plant der Senat Maßnahmen, um die Untervermietung von Wohnraum zu unterbinden beziehungsweise zu reglementieren?

Wenn ja, welche Maßnahmen sind geplant?

Wenn nein, warum nicht?

Nein, die zuständige Behörde hat keine entsprechenden Planungen. Sowohl das Einverständnis eines Vermieters mit dem Abschluss eines Untermietvertrages als auch der Abschluss eines Untermietvertrages zwischen einem Mieter und einem Untermieter sind im frei finanzierten Wohnungsbau ausschließlich privatrechtliche Angelegen-

heiten und unterliegen der verfassungsrechtlich geschützten Vertragsfreiheit. Im Übrigen siehe Antwort zu 4.

8. *Sieht der Senat in den bislang ergriffenen Maßnahmen und Regelungen ein adäquates Mittel, um den Anstieg der tatsächlichen Mieten (also auch der Untervermietungsrenten) in den Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung zu regulieren?*

Ja.