

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Jens Meyer (FDP) vom 13.05.19

und Antwort des Senats

Betr.: Zukunft der ABB-Wohnprojekte

Der Senat plant laut Drs. 21/17030, die sogenannten ABB-Wohnprojekte weiterzuführen und für deren Verwaltung ein neues Unternehmen zu gründen.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Die zuständige Fachbehörde beabsichtigt, eine neue Gesellschaft für die ABB-Projekte zu gründen. Mit der Gründung der neuen ABB-Gesellschaft verfolgt der Senat das Ziel, die alternativen Wohnprojekte dauerhaft in ihren Projekt- und Bewohnerstrukturen und deren besonderer Ausrichtung zu erhalten. Dies bedeutet insbesondere die Aufrechterhaltung und dauerhafte Gewährleistung eines sozialverträglichen Mietenniveaus, der Selbstverwaltung, der anteiligen baulichen Selbsthilfeleistung zur Erhaltung des Altbaubestandes und von preiswertem Wohnraum. Ferner sollen die bestehenden Verpflichtungen und Verträge in Bezug auf die Bewirtschaftung, die Einbehaltung von Instandsetzungspauschalen, die Anpassungen der Mieten und der Zielwerte hinsichtlich der Miethöhen Bestand haben. Die Gesellschaft hat die Aufgabe, in diesem Sinne die Projekte fortzuführen und weiterzuentwickeln.

Die Gründung der neuen ABB-Gesellschaft, die künftige Ausgestaltung des Geschäftes der Gesellschaft, der Wirtschaftlichkeit sowie der Zusammenarbeit mit den Projekten können erst nach Beschluss der Bürgerschaft erfolgen. Daher kann der Senat Fragen, die sich hierauf beziehen, nicht beantworten. Im Übrigen wird auf die Drs. 21/17030 verwiesen.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1) *Der Senat schreibt in Drs. 21/17030:*

„Die Gründung einer neuen Gesellschaft für diese Aufgabe ist sinnvoll, da die bereits bestehenden Wohnungsbaugesellschaften SAGA Unternehmensgruppe und f&w fördern und wohnen andere Zielgruppen haben und auf andere Zielgruppen gerichtet sind.“

a. *Aus welchen konkreten Gründen kam eine Ausweitung der Zielgruppe bei der SAGA beziehungsweise einer ihrer Tochterunternehmen nicht infrage?*

b. *Bei welche weiteren bestandshaltenden Unternehmen wurde eine potenzielle Übernahme der Verwaltungstätigkeiten der ABB-Wohnprojekte geprüft? Sofern keine weiteren Prüfungen stattgefunden haben: warum nicht? Sofern Prüfungen stattgefunden haben: Welche Unternehmen wurden geprüft und welche Gründe haben gegen eine Übernahme der Verwaltungstätigkeiten gesprochen?*

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft Drs. 21/14135 wurde der Senat ersucht, eine städtische Gesellschaft zu gründen, unter deren Dach die ABB-Projekte zusammen-

gefasst und verwaltet werden sollen. Insoweit beschränkte sich die Prüfung auf alle städtischen Unternehmen, deren Zweck unter anderem die Wohnungsbestandsverwaltung ist.

Die Aufgabe der SAGA besteht darin, als Systemvermieterin mit ihrem großen Wohnungsbestand eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu angemessenen Mieten zu gewährleisten. Die Verwaltung alternativer Wohnprojekte mit individuellen Anforderungen, insbesondere der Selbstverwaltung und Selbsthilfe, ist nicht Aufgabenziel der SAGA.

Bei f & w fördern und wohnen AöR (f & w) handelt es sich um ein soziales Dienstleistungsunternehmen, das Wohnraum für Menschen zu Verfügung stellt, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind oder aufgrund sozialer Notlagen öffentlicher Hilfen und gegebenenfalls Unterbringung und Betreuung bedürfen. Trotz der Erweiterung des Geschäftsbereiches durch das Vierte Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Anstalt öffentlichen Rechts f & w fördern und wohnen AöR vom 7. März 2017 (HmbGVBl. Nr. 8) passen die ABB-Projekte durch ihre starke Ausrichtung auf die Selbstverwaltung nicht in den Aufgabenbereich von f & w.

- 2) *Der Senat hat nach eigenen Aussagen beim Wohnungsbau „den Klimaschutz im Blick“ und hat sich neben der Förderung des Neubaus „die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Senkung des Energieverbrauchs und für den Klimaschutz“ auf die Fahne geschrieben. Warum sollen die genannten Wohnungen nicht in einen modernen energetischen Zustand gebracht werden?*

Für wann ist gegebenenfalls eine energetische Sanierung angedacht?

Siehe Vorbemerkung und Drs. 21/17030.

- 3) *Der Senat beschreibt den Gebäudezustand folgendermaßen: „Die meisten Gebäude befinden sich in einem durchschnittlichen, dem Baualter angemessenen baulichen Zustand.“*
- a. Wie alt sind die Gebäude jeweils?*
 - b. Wie definiert der Senat „dem Baualter angemessen“?*
 - c. Welche Gebäude befinden sich in einem „durchschnittlichen, dem Baualter angemessenen baulichen Zustand“?*
 - d. In welchem Zustand befinden sich die übrigen Gebäude?*
 - e. Welche Investitionen und Arbeiten sind voraussichtlich in den nächsten fünf Jahren in den einzelnen Gebäuden notwendig, um die Gebäudesubstanz jeweils langfristig auf dem vom Gesetzgeber geforderten Niveau zu sichern?*
 - f. Welche Investitionen sind erforderlich? Bitte Maßnahme und voraussichtliche Kosten angeben.*

Objekt	Baualter	Zustand	Gesamtkosten kurz- und mittelfristig*
Bernstorffstraße 160a	ca. 1880	durchschnittlicher Unterhaltungszustand	14 000 €
Billbrookdeich 300	ca. 1899	durchschnittlicher Unterhaltungszustand	23 000 €
Fuhlsbüttler Straße 777 a+b	ca. 1900	durchschnittlicher Unterhaltungszustand	74 000 €
Große Freiheit 84	ca. 1840	normaler Unterhaltungszustand	22 000 €
Mathildenstraße 9-13	ca. 1890	durchschnittlicher Unterhaltungszustand	20 000 €
Mistralstraße 3	ca. 1930	unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand	260 000 €
Rabenhorst 7-9	ca. 1915	überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand	0 €

Objekt	Baualter	Zustand	Gesamtkosten kurz- und mittelfristig*
Tangstedter Landstraße 509, Winkelmann'scher Hof	nicht bekannt-geschätzt auf 1915	durchschnittlicher Unterhaltungszustand	18 000 €
Winterstraße 15	ca. 1900	durchschnittlicher Unterhaltungszustand	10 000 €
Wohlwillstraße 22, Jägerpassage	ca. 1860	durchschnittlicher Unterhaltungszustand	25 000 €

*) Die Höhe der kurz- und mittelfristigen Investitionsmaßnahmen sind gerundete Gesamtkostenschätzungen auf Objektebene. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

Das Baualter oder die Baualtersklasse beschreiben den Zeitraum, in dem ein Bau entstanden ist, und gehören zu den Gebäudemerkmalen „Beschaffenheit“. Da die Anforderungen an Beschaffenheit von Gebäudetypologien sich stetig verändern, haben unterschiedliche Baualtersklassen auch unterschiedliche Merkmale im Bereich der Konstruktion, Ausstattungsqualität, Grundrissanordnung und Gestaltung. Der bauliche Zustand muss daher neben allgemeingültigen Kriterien der Nutzbarkeit und den gesetzlichen Anforderungen auch das Kriterium der Baualtersklasse berücksichtigen. Der, dem Baualter angemessene, Zustand beschreibt daher eine Immobilie:

- die nach den anerkannten Regeln der Technik, unter Berücksichtigung der altersbedingten vorgegebenen konstruktiven und räumlichen Bedingungen, ohne wesentliche Mängel instandgesetzt ist
- und sich den Möglichkeiten der Baualtersklasse entsprechend, zumindest in einem durchschnittlichen Modernisierungszustand befindet.

4) *Welche Größe haben die Immobilien jeweils? (Bitte nach Objekt angeben: Anzahl WE, Gesamtwohnfläche, Durchschnittsgröße der WE, Maximal- und Minimalgröße der WE.)*

Die Projekte sind unterschiedlich geprägt und weisen individuelle Eigenheiten auf, wie zum Beispiel Wohngemeinschaften über ganze Objekte hinweg.

Objekt	Anzahl WE	Wohnfläche	Durchschnittliche Wfl./WE
Bernstorffstraße 160a	1	rd. 350 m ²	rd. 350 m ²
Billbrookdeich 300	1	rd. 350 m ²	rd. 350 m ²
Fuhlsbüttler Straße 777 a+b	5	rd. 410 m ²	rd. 82 m ²
Große Freiheit 84	6	rd. 330 m ²	rd. 55 m ²
Mathildenstraße 9-13	22	rd. 1 200 m ²	rd. 54 m ²
Mistralstraße 3	42	rd. 1 192 m ²	rd. 28 m ²
Rabenhorst 7-9	2	rd. 177 m ²	rd. 88 m ²
Tangstedter Landstraße 509, Winkelmann'scher Hof	1	rd. 200 m ²	rd. 200 m ²
Winterstraße 15	4	rd. 211 m ²	rd. 53 m ²
Wohlwillstraße 22, Jägerpassage	20	rd. 925 m ²	rd. 46 m ²

Angaben zu etwaigen Maximal- und Minimalgrößen der Wohnungen können nicht gegeben werden, da die Objekte im Grundriss und in der Belegung zum Teil grundverschieden sind und es in Teilen keine Abgrenzungen zwischen den jeweiligen Wohneinheiten gibt.

5) *Der Senat schreibt in Drs. 21/17030:*

„Die Gebäude wurden Ende der 1980er bis Anfang der 1990er Jahre unter Einbeziehung handwerklicher Selbsthilfe durch die Vereine und mit einem sparsamen Einsatz von Mitteln instandgesetzt. (...) Danach fanden ordnungsgemäße Instandhaltungen, meist jedoch keine Modernisierungsmaßnahmen statt.“

- a. *Wenn bislang eine ordnungsgemäße Instandhaltung erfolgt ist: Warum soll ein einmaliger Betriebszuschuss aus dem Einzelplan 6.1 der BSW im Haushaltsjahr 2019 für kurzfristig notwendige gewährt werden?*
- b. *Wenn keine ordnungsgemäße Instandhaltung erfolgt ist: Warum wird dies dann in Drs. 21/17030 beschrieben und wie soll gewährleistet werden, dass künftig eine ordnungsgemäße Instandhaltung erfolgt?*

Grundsätzlich sind Instandhaltungsmaßnahmen ein fortlaufendes Erfordernis. In der Mehrzahl der Projekte fanden auch bisher ordnungsgemäße Instandhaltungen statt. Im Rahmen der Vorbereitung der Gründung der Gesellschaft wurden zur bestands-technischen Aufnahme und der Feststellung von Instandsetzungsbedarfen technische Bewertungen der Gebäude beauftragt. Die hierbei festgestellten Instandhaltungsbedarfe werden in den nächsten Jahren abgearbeitet. Der Betriebszuschuss beinhaltet auch das Gründungsbudget für die Gesellschaft. Durch fortlaufende Instandhaltungspauschalen werden auch zukünftig Rücklagen gebildet.

Im Übrigen siehe auch Antwort zu 3) a. bis f.

- 6) *Der Senat schreibt in Drs. 21/17030:*

„Gewinne der Gesellschaft sollen entsprechend dem Gesellschaftszweck thesauriert und z.B. für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Objekte verwendet und nicht ausgeschüttet werden. Die Mieterlöse müssen ausreichen, um alle Kosten einschließlich der Instandhaltungsbedarfe zu decken und eine Instandhaltungsrücklage aufzubauen.“

- a. *Welche Einnahmen (Mietzins und sonstige Einnahmen) werden durch die einzelnen Immobilien des ABB-Projekts erzielt?*
- b. *Welche Gewinne (für die Stadt oder gegebenenfalls die Trägervereine) werden durch die Immobilien des ABB-Projekts erzielt?*

Es werden durch die ABB-Projekte Mieteinnahmen generiert, welche nach Abzug der Verwaltungskosten und sonstigen Nebenkosten als Instandhaltungsrücklagen thesauriert werden.

Etwaige Gewinne ergeben sich aus den internen Gewinn und Verlustrechnungen der Verwalter, die der zuständigen Fachbehörde nicht vorliegen. Im Übrigen siehe Drs. 21/17030.

- c. *Welche Instandsetzungsarbeiten sind in den Immobilien jeweils geplant?*
- d. *Welche Modernisierungsmaßnahmen sind in den Immobilien jeweils geplant?*
- e. *Wie hoch ist die Instandhaltungsrücklage angesetzt?*

Siehe Vorbemerkung und Antwort zu 3) a. bis f.

- f. *Zu welchen genauen Gesellschaftszwecken, außer der Instandhaltung und Modernisierung der Gebäude, dürfen Gewinne derzeit und künftig erwirtschaftet werden?*

Siehe Drs. 21/17030.

- 7) *Die Projekte sollen zum Teil der Verpflichtung unterliegen, Mietverträge nur mit Personen abzuschließen, die die Einkommensgrenzen für den Bezug einer geförderten Wohnung einhalten beziehungsweise über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.*
 - a. *Wie viele Wohneinheiten werden derzeit und künftig in den jeweiligen Gebäuden an Personen unter der genannten Einkommensgrenze vermietet?*

- b. *Wie viele Wohneinheiten werden derzeit und künftig in den jeweiligen Gebäuden an Personen über der genannten Einkommensgrenze vermietet?*
- c. *Welche Mieten werden derzeit in den Objekten erhoben (Unter- und Obergrenze sowie Durchschnittsmiete pro Quadratmeter)?*
- d. *Welche Nebenkosten werden derzeit in den jeweiligen Objekten wofür erhoben?*

Der Senat sieht zur Wahrung seiner Verhandlungsposition und der Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse seiner Vertragspartner in ständiger Praxis grundsätzlich davon ab zu Mietkonditionen, Verwalterkosten und etwaigen Gewinnen aus Immobilienobjekten Stellung zu beziehen.

- 8) *Der Senat beschreibt in Drs. 21/17030 die derzeitigen Mieter als Solidargemeinschaft, welche sich vielfältig gegenseitig unterstützt, zum Beispiel durch einen Ausgleich bei einem Mietenausfall, oder sich für die Gesellschaft engagiert, zum Beispiel durch Vermietung an Menschen, die sich am Wohnungsmarkt nicht selbst versorgen können oder durch Aufnahme von Geflüchteten.*

Wie wird künftig gewährleistet, dass diese Sozialgemeinschaft diese Leistungen weiter erbringen kann, wenn die erhobenen Mieten einerseits notwendige Instandhaltungen und Modernisierungen finanzieren sollen und andererseits sozial verträglich gestaltet sein sollen?

Siehe Vorbemerkung und Drs. 21/17030.

- 9) *Der Senat schreibt in Drs. 21/17030:*

„Die Besonderheit der Projekte besteht darin, dass die Bewohnerinnen und Bewohner in einem hohen Maße die von ihnen bewohnten Projekte selbst verwalten und z.B. die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen selbst organisieren und erforderlichenfalls durchführen. Bei den Projekten in sozialer Trägerschaft gewährleistet der Träger bzw. Verein die soziale Beteiligung der Bewohner.“

- a. *Welche Instandhaltungsmaßnahmen werden durch die Bewohnerinnen und Bewohner selbst durchgeführt? Welche Kosten entstehen dadurch pro Jahr?*
- b. *Welche Instandhaltungsmaßnahmen werden nicht durch die Bewohnerinnen und Bewohner selbst durchgeführt? Durch wen werden diese Arbeiten übernommen? Welche Kosten werden berechnet?*
- c. *Wie wird die ordnungsgemäße Durchführung von Instandsetzungsarbeiten kontrolliert, um die Bausubstanz der Gebäude langfristig zu sichern? Wer haftet für die Qualität der durchgeführten Arbeiten?*

Nach regelmäßiger technischer sachverständiger Begutachtung wird der Aufwand der Instandhaltungsmaßnahmen ermittelt. Die Projekte entscheiden in Beratung mit der beauftragten Verwaltung, ob die Arbeiten selbst durchgeführt oder Fachfirmen beauftragt werden. Insbesondere für größere Maßnahmen werden Fachfirmen beauftragt. Die Kontrolle obliegt der Verwaltung der Projekte sowie gegebenenfalls den beauftragten Architekten und Ingenieuren. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

- d. *Welche Gebäude befinden sich in sozialer Trägerschaft? Welche Gebäude befinden sich nicht in sozialer Trägerschaft und wer ist dort jeweils Träger?*

In den Projekten Mistralstraße (ASB Landesverband Hamburg e.V.) und Rabenhorst (Hamburger Kinder- und Jugendhilfe e.V.) werden Wohnangebote für Transferleistungsempfänger bereitgestellt und sind soziale Trägerschaften vorhanden.

Objekte	Gruppe
Billbrookdeich 300	Positive Future e.V.

Objekte	Gruppe
Bernstorffstraße 160a	Magdalene K. e.V.
Fuhlsbüttler Straße 777 a+b	Eibajalla e.V.
Große Freiheit 84	Freiheit 84 e.V.
Mathildenstraße 9-13	Mathilde e.V.
Tangstedter Landstraße 509, Winkelmann'scher Hof	Trautes Heim e.V.
Winterstraße 15	offlicence e.V.
Wohlwillstraße 22, Jägerpassage	Initiative Jägerpassage e.V.

- e. *Inwieweit besteht bei den selbst durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen ein Konkurrenzverhältnis mit dem lokalen Handwerk?*

Es besteht kein Konkurrenzverhältnis.

- f. *Unter welchen steuer- und abgabenrechtlichen Bedingungen werden die Verwaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der Mieter-selbstorganisation durchgeführt?*

Siehe Antwort zu 9) a. – c.

- 10) *Wie hoch sind Verwaltungskosten, gemessen an der Bruttomiete, derzeit und zukünftig veranschlagt? Wie berechnen sich im Einzelnen die Verwaltungskosten?*

Aufgrund der Komplexität der verschiedenen Vertragskonstellationen ist die Ermittlung der Verwaltergebühren in der Kürze der Zeit nicht möglich. Im Übrigen siehe Antwort zu 6a. und 6.b und Vorbemerkung.

- 11) *Wie wird der Umfang der in den Projekten für die Selbstverwaltung und Instandhaltung erbrachten Leistungen ermittelt? Inwiefern wirken sich diese Leistungen auf die Miethöhe aus? Welche Abschläge auf den Mietzins werden beispielsweise gewährt?*

Die Daten sind der zuständigen Fachbehörde nicht bekannt. Der externe Verwalter rechnet die Instandhaltungsmaßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen direkt mit den Nutzern ab. Grundsätzlich ist eine Gegenleistung für die Überlassung der Räumlichkeiten die Instandhaltung des Vertragsgegenstandes. Im Übrigen siehe Antworten zu 6) a. und b. und 9) a. bis c.

- 12) *In welchen Bereichen haben die Mieter jeweils ein Mitspracherecht? Wie ist die Mitsprache organisiert und in welchem Umfang? Wann besteht ein gegebenenfalls Anhörungs- oder ein Einspruchsrecht einzelner Mieter oder von Mietergruppen?*

Die Mieter sind in der Mehrzahl der Projekte Vereinsmitglieder und haben über das Vereinsrecht Mitsprachemöglichkeiten und regeln so ihr Zusammenleben in allen Bereichen. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

- 13) *Inwieweit ist geplant, den Mietern, denen im Zuge der Selbstorganisation quasi Eigentümerrechte zugesprochen werden sollen, eine finanzielle Mitverantwortung zu übertragen, zum Beispiel im Zuge einer genossenschaftlichen Lösung?*

Siehe Vorbemerkung.

- 14) *Zu welchen Konditionen werden die Wohnungen vermietet?*

- a. *Welche Mieten werden derzeit und künftig in den einzelnen Immobilien erhoben? (Bitte Ober- und Untergrenze und Durchschnittsmiete/m² pro Objekt angeben.)*

Siehe Antwort zu 7) a. bis d. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

- b. *Inwieweit unterliegen die Mieten der Sozialbindung?*

Eine Mietpreisbindung infolge der damaligen Zuwendung der Freien und Hansestadt Hamburg für die Instandsetzung besteht nur noch für das Objekt in der Wohlwillstraße.

- c. *Für wann sind in den einzelnen Objekten Mieterhöhungen in welcher Höhe geplant?*

Siehe Vorbemerkung.

- 15) *Welche Handhabe hat die Stadt derzeit und zukünftig, um im Notfall nicht eingehaltene Verpflichtungen aus den Mietverträgen durchzusetzen (zum Beispiel bezüglich der Unterhaltung der Objekte und Mietzahlungen)?*

Es gilt das allgemeine Mietrecht. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

- 16) *Wer haftet persönlich und finanziell für absehbare Verluste aus dem Geschäft der Gesellschaft? Welche Institution hat das Betreiberrisiko?*

Siehe Vorbemerkung.