

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

des Abgeordneten Dr. Joachim Bischoff (DIE LINKE) vom 28.04.10

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Kooperation zwischen der HSH Nordbank und der SAGA GWG bei der Privatisierung von Mietwohnungen**

*Auf Plakaten in Hamburg wirbt das „PMC Immobilienmanagement – Ein Unternehmen der HSH Nordbank“ – für den Kauf von Wohnungen aus dem Bestand der SAGA GWG. Auf der entsprechenden Website ist von „frei lieferbaren Eigentumswohnungen“ zu lesen. Die SAGA GWG wiederum erklärt auf ihrer Homepage, dass seit 2002 die Möglichkeit bestehe, die von Mieterinnen und Mietern bewohnten Mietwohnungen an eben diese Mieterinnen und Mieter zu verkaufen. Nur im Ausnahmefall könnten „auch interessierte Nicht-Mieter“ über ein „Verkaufsprogramm“ Wohnungen erwerben. Dies, obwohl es in der 2008 zwischen der CDU und der GAL geschlossenen Senats-Koalitionsvereinbarung kategorisch heißt: „SAGA/GWG werden nicht verkauft.“*

*Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:*

Der Senat beantwortet die Fragen auf der Grundlage von Auskünften von SAGA GWG wie folgt:

1. *Seit wann bestehen zwischen der HSH Nordbank und der SAGA GWG Geschäftsbeziehungen, die darauf abzielen, Wohnungen aus dem Bestand dieses Wohnungsunternehmens auf dem „freien Wohnungsmarkt“ zu verkaufen?*

Seit 2005 besteht die Geschäftsbeziehung zwischen der HSH/PMC Immobilienmanagement GmbH (PMC) und SAGA GWG, um Wohnungen an deren Mieter beziehungsweise freie Wohnungen an Selbstnutzer zu verkaufen.

2. *Wie viele Wohnungen der SAGA GWG wurden seit Aufnahme der diesbezüglichen Geschäftsbeziehungen über die HSH Nordbank beziehungsweise das PMC Immobilienmanagement an Privatpersonen verkauft? Bitte aufschlüsseln nach den einzelnen Jahren.*

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Verkäufe</b>
2005	8
2006	6
2007	12
2008	27
2009	15
2010	3
Insgesamt	71

3. *Wie viele dieser Wohnungen wurden dabei an die Mieterinnen und Mieter der jeweiligen Wohnungen verkauft, wie viele an Personen, die zuvor nicht in diesen Wohnungen gelebt haben? Bitte aufschlüsseln nach den absoluten Zahlen und den prozentualen Anteilen bezogen auf die einzelnen Jahre.*

Es wurden 26 Wohnungen an dort wohnende Mieter und 45 freie Wohnungen an Dritte zur Selbstnutzung verkauft.

<b>Jahr</b>		<b>absolut</b>	<b>prozentual (%)</b>
2005	Mieterverkäufe	6	75
	Dritte	2	25
2006	Mieterverkäufe	2	33,33
	Dritte	4	66,67
2007	Mieterverkäufe	8	66,67
	Dritte	4	33,33
2008	Mieterverkäufe	9	33,33
	Dritte	18	66,67
2009	Mieterverkäufe	1	6,67
	Dritte	14	93,33
2010	Mieterverkäufe	0	0
	Dritte	3	100

4. *Welche Ziele verfolgen die SAGA GWG und das PMC Immobilienmanagement mit dieser Privatisierungspolitik?*

PMC ist einer von zwölf Vertriebspartnern von SAGA GWG.

Aufgrund eines entsprechenden Beschlusses des SAGA-Aufsichtsrats werden seit Dezember 2008 generell keine Geschosswohnungen mehr verkauft. Der Verkauf beschränkt sich auf Reihen- und Doppelhäuser sowie auf Wohnungen in Wohnanlagen, in denen vor dem Beschlusszeitpunkt bereits Wohnungen verkauft worden waren.

SAGA GWG strebt mit den Wohnungsverkäufen an Mieter und Selbstnutzer die Stabilisierung von Nachbarschaften und Quartieren durch langfristige Bindung und Identifikation der Bewohner an. Jungen Familien und Schwellenhaushalten soll in geeigneten Fällen die Bildung von Wohneigentum in Form von Eigenheimen ermöglicht werden.

5. *Gibt es Vorgaben oder Margen für den Verkauf dieser Wohnungen?*

*Wenn ja, welche?*

Ja, die Vorgaben liegen in den Kaufpreisen, den jeweils geplanten Verkaufszahlen und der von SAGA GWG gezahlten Courtage.

6. *In welchen Stadtteilen sind die Verkäufe erfolgt? Bitte aufschlüsseln nach den Stadtteilen und den Jahren.*

Die interne Datenstruktur erlaubt nur eine Auswertung nach Gemarkungen:

<b>Gemarkung</b>	<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Verkäufe</b>
Barmbek	2005	4
	2007	4
	2008	11
	2009	5
	2010	2
Barmbek Ergebnis		26
Eimsbüttel	2007	2
	2008	2
	2009	1
	2010	1
Eimsbüttel Ergebnis		6

Gemarkung	Jahr	Anzahl Verkäufe
Groß Borstel	2007	2
	2008	9
	2009	2
Groß Borstel Ergebnis		13
Harvestehude	2005	1
	2006	1
	2007	1
	2009	1
Harvestehude Ergebnis		4
Oldenfelde	2006	1
	2007	1
	2008	1
	2009	2
Oldenfelde Ergebnis		5
Ottensen	2007	1
	2008	1
	2009	1
Ottensen Ergebnis		3
Schiffbek	2005	3
	2006	1
	2009	2
Schiffbek Ergebnis		6
Wilhelmsburg	2006	3
	2007	1
	2008	3
	2009	1
Wilhelmsburg Ergebnis		8
Gesamtergebnis		71

7. Gibt es Stadtteile, in denen keine Verkäufe

a) vorgenommen wurden beziehungsweise

Ja.

b) nicht vorgenommen werden sollten?

Wenn ja, bitte aufschlüsseln nach den betreffenden Stadtteilen.

Nein.

8. Welchen Standard haben die verkauften Wohnungen im Normalfall?

Die verkauften Wohnungen haben keinen einheitlichen Standard.

9. Handelt es sich bei den verkauften Wohnungen auch um solche, die vorher einmal in der Sozialbindung waren?

Wenn ja, um wie viele handelt es sich dabei?

Es werden für den Verkauf keine Wohnungen aus der Sozialbindung abgelöst. Ob und wie viele Wohnungen vorher einmal in der Sozialbindung waren, wird statistisch nicht gesondert erfasst. Eine Einzelauszählung ist in der für die Beantwortung einer Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht möglich.

10. Handelt es sich bei den verkauften Wohnungen im Normalfall um solche, die eine Modernisierung hinter sich haben?

Nein.

11. *Wie alt sind die Häuser im Durchschnitt, deren Wohnungen von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt werden?*

Bei den umgewandelten Objekten handelt es sich überwiegend um Häuser, die 50 bis 60 Jahre alt sind.

12. *Wie viele Abgeschlossenheitserklärungen sind seitens der SAGA GWG seit dem Jahre 2000 beantragt worden? Bitte aufschlüsseln nach den betreffenden Stadtteilen und den Jahren.*

136. Daten zu Jahren und Stadtteilen werden nicht gesondert erhoben. Eine Aufschlüsselung im Sinne der Fragestellung ist in der für die Beantwortung einer Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht möglich.

13. *Wie viele dieser Anträge auf Abgeschlossenheit sind seitens der Behörde abgelehnt worden?*

Keine.

14. *Wie viele der für abgeschlossen erklärten Wohnungen sind dann in welchem Zeitraum tatsächlich verkauft worden? Bitte aufschlüsseln nach den betreffenden Stadtteilen und den Jahren.*

Aufgrund der internen Datenstruktur erfolgt eine Auswertung nach Gemarkungen:

<b>Gemarkung</b>	<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>
<b>Alt-Rahlstedt</b>	2004	23
	2005	8
	2007	5
	2008	8
	2009	5
	2010	4
<b>Alt-Rahlstedt Ergebnis</b>		<b>53</b>
<b>Barmbek</b>	2004	7
	2005	19
	2006	18
	2007	13
	2008	23
	2009	14
	2010	5
<b>Barmbek Ergebnis</b>		<b>99</b>
<b>Bergedorf</b>	2007	2
	2008	18
	2009	4
	2010	
<b>Bergedorf Ergebnis</b>		<b>24</b>
<b>Bramfeld</b>	2003	7
	2004	2
	2005	24
	2006	3
	2007	23
	2008	8
	2009	12
	2010	2
<b>Bramfeld Ergebnis</b>		<b>81</b>
<b>Dockenhuden</b>	2005	10
	2006	1
	2007	8
	2008	9
	2009	11
	2010	1
<b>Dockenhuden Ergebnis</b>		<b>40</b>
<b>Eidelstedt</b>	2004	13
	2005	20

Gemarkung	Jahr	Anzahl
noch Eidelstedt	2006	12
	2007	5
	2008	2
	2009	5
<b>Eidelstedt Ergebnis</b>		<b>57</b>
Eilbek	2008	5
	2009	7
	2010	2
<b>Eilbek Ergebnis</b>		<b>14</b>
Eimsbüttel	2007	4
	2008	7
	2009	3
	2010	3
<b>Eimsbüttel Ergebnis</b>		<b>17</b>
Eißendorf	2008	9
	2009	9
	2010	2
<b>Eißendorf Ergebnis</b>		<b>20</b>
Farmsen	2003	11
	2004	11
	2005	21
	2006	7
	2007	33
	2008	37
	2009	12
	2010	3
<b>Farmsen Ergebnis</b>		<b>135</b>
Finkenwerder Nord	2007	14
	2008	3
	2009	3
	2010	
<b>Finkenwerder Nord Ergebnis</b>		<b>20</b>
Groß Borstel	2006	4
	2007	17
	2008	18
	2009	8
<b>Groß Borstel Ergebnis</b>		<b>47</b>
Harburg	2007	3
	2008	1
<b>Harburg Ergebnis</b>		<b>4</b>
Harvestehude	2005	2
	2006	1
	2007	2
	2008	3
	2009	17
	2010	1
<b>Harvestehude Ergebnis</b>		<b>26</b>
Hohenfelde	2005	14
	2006	7
	2007	13
	2008	9
	2009	5
	2010	1
<b>Hohenfelde Ergebnis</b>		<b>49</b>
Jenfeld	2004	5
	2005	1
	2006	1
	2007	32
	2008	30
	2009	6

Gemarkung	Jahr	Anzahl
noch Jenfeld	2010	
<b>Jenfeld Ergebnis</b>		<b>75</b>
Klein Flottbek	2007	4
	2008	1
	2009	2
<b>Klein Flottbek Ergebnis</b>		<b>7</b>
Langenhorn	2003	15
	2004	9
	2005	31
	2006	8
	2007	12
	2008	13
	2009	13
	2010	4
<b>Langenhorn Ergebnis</b>		<b>105</b>
Lurup	2003	7
	2004	1
	2005	1
	2006	3
	2007	11
	2008	37
	2009	23
	2010	2
<b>Lurup Ergebnis</b>		<b>85</b>
Neu-Rahlstedt	2007	8
	2008	17
	2009	10
	2010	1
<b>Neu-Rahlstedt Ergebnis</b>		<b>36</b>
Neustadt Nord	2008	2
	2009	1
	2010	2
<b>Neustadt Nord Ergebnis</b>		<b>5</b>
Öjendorf	2007	1
	2008	2
	2009	3
	2010	2
<b>Öjendorf Ergebnis</b>		<b>8</b>
Oldenfelde	2006	1
	2007	10
	2008	5
	2009	4
<b>Oldenfelde Ergebnis</b>		<b>20</b>
Othmarschen	2004	1
	2005	4
	2006	1
	2008	2
<b>Othmarschen Ergebnis</b>		<b>8</b>
Ottensen	2004	16
	2005	16
	2006	7
	2007	11
	2008	14
	2009	15
2010	2	
<b>Ottensen Ergebnis</b>		<b>81</b>
Schiffbek	2005	3
	2006	1
	2009	2
<b>Schiffbek Ergebnis</b>		<b>6</b>

Gemarkung	Jahr	Anzahl
St. Georg	2008	1
	2010	1
<b>St. Georg Ergebnis</b>		<b>2</b>
St. Georg Nord	2008	4
	2009	2
<b>St. Georg Nord Ergebnis</b>		<b>6</b>
Stellingen	2007	3
	2008	1
	2009	3
<b>Stellingen Ergebnis</b>		<b>7</b>
Sülldorf	2003	5
	2004	25
	2005	22
	2006	8
	2007	4
	2008	6
	2009	10
2010	5	
<b>Sülldorf Ergebnis</b>		<b>85</b>
Wilhelmsburg	2006	3
	2007	1
	2008	3
	2009	1
<b>Wilhelmsburg Ergebnis</b>		<b>8</b>
Winterhude	2006	4
	2007	34
	2008	18
	2009	11
	2010	
<b>Winterhude Ergebnis</b>		<b>67</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>1.297</b>

15. *Gibt es beim PMC Immobilienmanagement oder bei der SAGA GWG eine Liste von kaufinteressierten Mieterinnen und Mietern beziehungsweise Außenstehenden?*

*Wenn ja, wie viele Interessierte dieser beiden Gruppen stehen auf diesen Listen?*

SAGA GWG führt kaufinteressierte Mieter und Dritte in einer Datenbank (gegenwärtig circa 1.700 Interessenten). Eine Differenzierung zwischen Mietern und Dritten erfolgt nicht. Entsprechende Informationen zum PMC Immobilienmanagement liegen nicht vor. Mieter, die die von ihnen selbst bewohnte Wohnung kaufen wollen, werden nicht in der Interessenten-Datenbank erfasst.

16. *Wonach bemisst sich der Preis der jeweils verkauften Wohnung?*

Der Angebotspreis bemisst sich nach den Verkehrswerten der Objekte.

17. *Werden Wohnungen aus dem Bestand der SAGA GWG auch im Höchstgebotsverfahren verkauft?*

*Wenn ja, um wie viele handelt es sich dabei? Bitte aufschlüsseln nach den einzelnen Jahren.*

Ja. Die Daten werden nicht gesondert statistisch erfasst. Eine Einzelauswertung ist in der für die Beantwortung einer Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht möglich.

18. *Wie hoch sind die Gewinne ausgefallen, die*

*a) die SAGA GWG und*

*b) das PMC Immobilienmanagement mit diesen Verkäufen gemacht hat? Bitte aufschlüsseln nach den einzelnen Jahren.*

Hierbei handelt es sich um unternehmensinterne Daten, zu denen SAGA GWG und HSH keine Auskünfte geben, da es sich bei den erfragten Einzelheiten um Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse im Sinne des § 93 Absatz 1 Satz 3 Aktiengesetz handele.

*19. Welchen Anteil machen die Verkäufe von Wohnungen der SAGA GWG in der Bilanz der SAGA GWG aus?*

Im Zeitraum 2000 bis einschließlich 2009 haben SAGA GWG im Durchschnitt Verkaufserlöse in Höhe von 20.875.000 Euro p.a. bei durchschnittlich 179 verkauften Wohneinheiten jährlich erzielt.

Eine Ermittlung des Bilanzanteils ist in der für die Beantwortung einer Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht möglich.

*20. Welchen Anteil machen die Verkäufe von Wohnungen der SAGA GWG in der Bilanz des PMC Immobilienmanagements aus?*

Hierbei handelt es sich um unternehmensinterne Daten, zu denen SAGA GWG und HSH keine Auskünfte geben, da es sich bei den erfragten Einzelheiten um Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse im Sinne des § 93 Absatz 1 Satz 3 Aktiengesetz handele.

*21. Wie bewertet und vereinbart die SAGA GWG den Verkauf von Mietwohnungen mit dem Umstand, dass im derzeit geltenden Regierungsprogramm kategorisch erklärt wird, dieses Wohnungsunternehmen werde nicht verkauft? Handelt es sich bei dem Verkauf von alljährlich einigen Hundert Mietwohnungen nicht um eine Privatisierung in kleinen Schritten?*

*22. Teilt die SAGA GWG die Kritik unter anderem des Netzwerks „Recht auf Stadt“, dass sie einen langfristigen Ausverkauf des Bestandes betreibt?*

*Wenn nein, warum nicht?*

Es ist weder eine „Privatisierung in kleinen Schritten“ durch Verkauf von Wohnungen noch ein Verkauf von Unternehmensanteilen an private Dritte vorgesehen. Siehe auch Antwort zu 4.

*23. Wohin fließen die Gewinne, die die SAGA GWG mit dem Verkauf von Bestandswohnungen erzielt? Gehen sie in die allgemeine Bilanz ein? Werden sie vollständig oder anteilig an das Sonderinvestitionsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg abgeführt?*

Die Gewinne gehen gegebenenfalls in das Konzernergebnis ein und dienen insbesondere der Instandhaltung und Modernisierung. Eine Dividende wurde im Übrigen letztmalig 2004 an die Freie und Hansestadt Hamburg gezahlt.

*24. Welche Vorstellungen oder Vorgaben bestehen seitens der SAGA GWG und des PMC Immobilienmanagements hinsichtlich des Verkaufs von Wohnungen aus dem Bestand des öffentlichen Unternehmens für die weitere Zukunft?*

Siehe Antwort zu 4.