

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Dr. Joachim Bischoff (DIE LINKE) vom 09.08.10

und Antwort des Senats

Betr.: Zur Mietpreis- und Umwandlungspolitik der SAGA GWG

Mit der Verkündung ihres bilanzierten „Rekordergebnisses“ in Höhe von 127,4 Millionen Euro im Jahre 2009 unterstreicht die SAGA GWG, dass sie sich von ihrem ursprünglichen Ziel, auch auf Dauer günstige Mieten vorzuhalten und damit preisdämpfend auf den sogenannten Wohnungsmarkt einzuwirken, zunehmend entfernt. Diese Renditeorientierung schlägt sich unter anderem in überdurchschnittlich steigenden Mietpreisen und einer nicht unbeträchtlichen Zahl von umgewandelten beziehungsweise verkauften Wohnungen nieder. Neu gebildete SAGA GWG-Mieterinitiativen belegen, dass die Sorgen und Befürchtungen vieler Menschen hinsichtlich ihrer Wohnperspektive deutlich angewachsen sind. Der eine Teil befürchtet, die Wohnung nicht mehr bezahlen zu können, der andere, infolge einer Veräußerung seiner Wohnung aus dieser vertrieben zu werden. Besonders fatal ist diese Wohnungspolitik angesichts der stark rückläufigen Zahl der Sozialwohnungen sowie der völlig mangelhaften Neubauquoten und des daraus resultierenden, größer werdenden Fehlens an erschwinglichen Wohnungen in der Stadt.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

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

- 1. Wie der Antwort des Senats auf meine Schriftliche Kleine Anfrage vom 14. Juli 2010 (Drs. 19/6759 vom 20.7.2010) zu entnehmen ist, führt die SAGA GWG Statistiken über die durchschnittlichen Netto-Kaltmieten auf Stadtteilebene (Frage 8.). Zur Ergänzung meiner oben angeführten Anfrage bitte ich um entsprechende Angaben für sämtliche Stadtteile Hamburgs.*

Siehe Drs. 19/2915. Eine Aktualisierung für alle Stadtteile ist in der für die Beantwortung einer Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht möglich.

- 2. Wiederholt hat der Vorstand der SAGA GWG erklärt, dass er für die Mieten dieses Unternehmens (exklusive der Wohnungen mit Bindungen) den mittleren Satz des Mietenspiegels anvisiert. Bis wann soll nach Planung der SAGA GWG dieses Ziel erreicht werden und mit welchen Teilschritten respektive regelmäßigen Mieterhöhungen wird dabei in den nächsten Jahren kalkuliert?*

SAGA GWG orientieren sich in Abstimmung mit den Aufsichtsgremien bei der Neuvermietung von Wohnungen am Mittelwert des Mietenspiegels. Eine Zielsetzung, die durchschnittliche Netto-Kaltniete des Unternehmens in einem definierten Zeitraum auf das Niveau des Mittelwerts des Mietenspiegels anzuheben, besteht nicht.

3. *In der Antwort des Senats auf meine Schriftliche Kleine Anfrage vom 28. April 2010 (Drs. 19/6048 vom 4.5.2010) wird ausgeführt, dass von der SAGA GWG seit dem Jahre 2000 insgesamt 136 Abgeschlossenheitserklärungen bei den zuständigen Bezirksamtern erwirkt wurden (Frage 12.). Dann aber werden vom Senat summarisch alle Wohnungen aufgelistet, die seitens der SAGA GWG in diesem Zeitraum (genannt werden Daten aus den Jahren 2003 bis 2010) in den verschiedenen Hamburger Stadtteilen verkauft worden sind; es handelt sich dabei um 1.297 Wohnungen (Frage 14.). Wie erklärt sich dieser Widerspruch zwischen lediglich 136 Abgeschlossenheitserklärungen und 1.297 tatsächlich verkauften Wohneinheiten?*

Es liegt kein Widerspruch vor. Die Abgeschlossenheitserklärungen wurden je Wohnanlage beziehungsweise künftiger Eigentümergemeinschaft und nicht je Wohnung erteilt.

4. *Hat es vor 2003 seitens der SAGA GWG Anträge auf Abgeschlossenheit von Wohnungen gegeben?*

Wenn ja, um wie viele handelte es sich, wie viele davon wurden bewilligt und wie viele dieser Wohnungen wurden dann tatsächlich verkauft?

Nein.

5. *In der Schriftlichen Kleinen Anfrage vom 28. April 2010 (Drs. 19/6048 vom 4.5.2010) ging es lediglich beziehungsweise vorrangig um die Kooperation der SAGA GWG mit der HSH Nordbank beziehungsweise der HSH/PMC Immobilienmanagement GmbH (PMC). Mit welchen anderen Unternehmen wird gegebenenfalls kooperiert, um Wohnungen aus dem Bestand der SAGA GWG zu veräußern, und wie viele Wohnungen wurden darüber in den letzten zehn Jahren jeweils verkauft?*

Folgende andere Vertriebspartner waren per 30. Juni 2010 an der Veräußerung von 1.827 Wohneinheiten einschließlich Reihenhäuser beteiligt:

alt+kelber Wohnungsprivatisierung GmbH, von Lewinski Immobilienvertriebs-GmbH, HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Grossmann & Berger GmbH, Danziger & Weibezahl Immobiliengesellschaft mbH, ImmoSky Hamburg oHG, PMC Immobilienmanagement GmbH, ISH Immoservice Hamburg e.K., Dipl.-Kaufm. Jan-Peter Dolberg Immobilien, Haferkamp Immobilien GmbH, Maklerbüro Bernhard Heinrich, Schmidt & Bethge Immobilien Vertriebs GmbH, DBS Immobilien e.K., PlanetHome AG.

Eine Ausdifferenzierung nach der jeweiligen Zahl der Verkäufe berührt Betriebsinterna und Datenschutzinteressen dieser Firmen und kann daher nicht vorgenommen werden.

6. *Trifft die Aussage zu, dass die Stadtentwicklungsbehörde beziehungsweise deren Präses, Senatorin Hajduk, angekündigt hat, vom Verkauf von Wohnungen aus dem Bestand der SAGA GWG (eventuell in bestimmten innenstadtnahen Quartieren) Abstand zu nehmen?*

Wenn ja, bis wann soll diese Ankündigung realisiert werden?

Wenn nein, in welchen Dimensionen plant die SAGA GWG, auch zukünftig Wohnungen zu veräußern?

Aufgrund eines Beschlusses des Aufsichtsrats im Dezember 2008 ist der Einzelverkauf von Wohnungen in Geschosswohnungsanlagen eingestellt worden. Eine Ausnahme bilden weiterhin solche Objekte, in denen bis Ende 2008 bereits mindestens eine Wohnung verkauft wurde. Im Übrigen siehe Drs. 19/6048.

7. *In der Drs. 19/6048 wird für St. Georg und St. Georg Nord der Verkauf von insgesamt acht SAGA GWG-Wohnungen für die Jahre 2008 bis 2010 angegeben (Frage 14.). Sind das tatsächlich alle Wohnungen, die dieses Unternehmen seit dem Jahre 2000 (danach war implizit gefragt) verkauft hat?*

Wenn nein, wie viele waren es dann in den betreffenden Jahren? Und was ist mit St. Georg und St. Georg Nord gemeint?

Seit dem Jahre 2000 wurden weitere sechs Wohnungen verkauft, die in einem Objekt lagen, das bereits 1982 von der Neuen Heimat Nord teilweise privatisiert war und nachfolgend von der GWG übernommen worden ist. Von der zitierten Frage in der Drs. 19/6048 waren diese Wohnungen also nicht erfasst.

Bei den Bezeichnungen St. Georg und St. Georg Nord handelt es sich um grundbuchliche Gemarkungsbezeichnungen.

8. *Wie viele Wohnungen in St. Georg und St. Georg Nord mit welcher Adresse gehören der SAGA GWG heute noch?*

Derzeit bewirtschaften SAGA GWG im Stadtteil St. Georg 364 Wohnungen in den Straßen: An der Alster, Brennerstraße, Greifswalder Straße, Koppel, Lange Reihe, Lindenstraße, Rautenbergstraße, Rostocker Straße, Schmilinskystraße, Soester Straße, St. Georgstraße, Stiftstraße.

Eine weitere Ausdifferenzierung kann nicht erfolgen, da sie Datenschutzinteressen der Mieter berühren würde.

Eine Auswertung des Bestands nach Gemarkungen ist nur manuell möglich und ist in der für die Beantwortung einer Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht möglich.

9. *Wie viele Wohnungen der SAGA GWG mit welcher Adresse in St. Georg stehen gegenwärtig oder planmäßig zum Verkauf an und wer beziehungsweise welche Firma betreibt dieses Geschäft?*

22 Wohnungen der Gemarkungen St. Georg Nord und St. Georg in den Straßen Stiftstraße, An der Alster und Ifflandstraße.

Von einer weiteren Ausdifferenzierung und der Benennung der einzelnen Vertriebspartner wird abgesehen, weil dies Datenschutzinteressen Dritter berühren würde.

10. *Seit wann bestehen Geschäftsbeziehungen der SAGA GWG mit der Firma ISH Immoservice Hamburg e.K. und welcher Art ist diese Kooperation?*

Die ISH Immoservice Hamburg e.K. ist seit 2007 im Rahmen der Mieterprivatisierung tätig und führt Verkaufsberatungen für Mieter sowie den Vertrieb von Leerobjekten durch.

11. *Gegenwärtig bietet die Firma ISH Immoservice Hamburg e.K. eine Wohnung in der Stiftstraße 20 zum Kauf an. „Der Verkauf dieser Wohnung“, heißt es, „erfolgt im Auftrag von SAGA GWG im Bieterverfahren.“ Die Wohnung ist also nicht an jemanden verkauft worden, der/die zuletzt darin wohnte, sondern wird auf dem „freien“ Wohnungsmarkt angeboten. Dazu frage ich:*

- a) *Seit wann steht diese Wohnung leer?*

Seit dem 1. Juni 2010.

- b) *Welche Bemühungen wurden unternommen, die Wohnung in dieser nachgefragten Lage weiterzuvermieten?*

Entsprechend dem mit den Aufsichtsgremien abgestimmten Privatisierungskonzept wird die leer stehende Wohnung zum Kauf angeboten und nicht vermietet.

- c) *Wurde sie den bisherigen Mietern/-innen zum Kauf angeboten?*

Wenn ja, wann?

Ja, im März 2008.

d) *Wie viele Wohnungen hat dieses Haus insgesamt?*

15 Wohnungen.

e) *War erst die Entscheidung der SAGA GWG gefallen, dieses Haus beziehungsweise die einzelnen Wohnungen verkaufen zu wollen, um dann den Mietern/-innen ein Kaufangebot zu unterbreiten, oder wie kam es zu dieser Veräußerungsabsicht?*

Das Objekt Stiftstraße 20 wurde im Jahr 2007 im Rahmen der Mieterprivatisierung von SAGA GWG für den Verkauf ausgewählt. Nach Abschluss der Verkaufsvorbereitungen erhielten die Mieter jeweils ein Kaufangebot.

f) *Wann wurden für diese Wohnungen die Abgeschlossenheitserklärungen erwirkt?*

Im Januar 2008.

g) *Wie viele Wohnungen in diesem Haus sind wann inzwischen verkauft worden?*

2008 wurden vier Wohnungen und 2009 zwei Wohnungen verkauft.

h) *Wie viele Wohnungen werden noch von Mietern/-innen der SAGA GWG bewohnt?*

Acht Wohnungen.

i) *Wie viele der zurzeit noch vermieteten Wohnungen sollen bis wann verkauft werden?*

Im Rahmen der Mieterprivatisierung von SAGA GWG haben die Mieter ohne zeitliche Begrenzung die Möglichkeit, ihre Wohnung zu erwerben.

j) *Wie geht die SAGA GWG in diesem konkreten Fall mit Mietern/-innen um, die weder ihre Wohnung kaufen noch ausziehen wollen?*

Wenn die Mieter kein Interesse am Erwerb ihrer Mietwohnung haben, bleibt das Mietverhältnis unverändert bestehen.

k) *Was meint im vorliegenden Fall der Begriff Bieterverfahren?*

Sofern zwei oder mehr Interessenten an einer leeren Wohneinheit Kaufinteresse zeigen, wird nach dem höchsten abgegebenen Gebot verkauft.

l) *Werden Bieterverfahren beim Verkauf von SAGA GWG-Wohnungen auch noch fortgesetzt, nachdem die Stadtentwicklungssenatorin und SAGA GWG-Aufsichtsratsvorsitzende angekündigt hat, Höchstgebotsverfahren beim Verkauf städtischer Liegenschaften weitgehend zurückzuführen?*

Die von dem Abgeordneten zitierte Äußerung bezieht sich nicht auf den Verkauf leerer Bestandswohnungen durch SAGA GWG, sondern auf den Verkauf städtischer Grundstücke für Zwecke des Wohnungsbaus.

12. *In St. Georg gibt es seit Langem ein Stadtteilbüro der SAGA GWG in der Stiftstraße. Im Schaufenster dieser Einrichtung finden sich recht vergilbte Fotos über Häuser dieses Unternehmens, die im Zuge der Sanierung in der jüngeren Vergangenheit instandgesetzt und modernisiert worden sind. Betätigt sich der dort tätige Verwalter inzwischen auch als Makler, an den man sich wenden kann, wenn man eine früher einmal subventionierte Wohnung kaufen möchte?*

Nein.