

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 06.02.14

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Wohin fließen die Mieteinnahmen und Überschüsse der SAGA (II)?**

*Aus der Antwort des Senats auf meine Schriftliche Kleine Anfrage Drs. 20/9589 ergeben sich weitere Fragen.*

*Auch der Beteiligungsbericht 2012 gibt Anlass zu Fragen.*

*Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:*

Der städtische Wohnungskonzern SAGA GWG engagiert sich maßgeblich für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren, für die Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und den Klimaschutz in Hamburg. Im Rahmen umfassender immobilienwirtschaftlicher Aufgabenwahrnehmung für die Stadt legt das Unternehmen einen besonderen Fokus auf die sozialverträgliche Wohnraumversorgung zu angemessenen Mieten für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen. In der Freien und Hansestadt Hamburg mit ihren 1,8 Millionen Einwohnern und insgesamt rund 900.000 Wohneinheiten vermietet SAGA GWG rund 130.000 Mietwohnungen und 1.500 Gewerbeobjekte. Für Modernisierungen, Instandhaltungen und Neubau investiert der Konzern jährlich 200 bis 250 Millionen Euro. Im Rahmen der Beteiligung am „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ hat SAGA GWG ihre Aktivitäten insbesondere im Bereich Wohnungsneubau verstärkt und hat nunmehr den Baubeginn von 1.000 Wohnungen pro Jahr erreicht.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen der Grundlage von Auskünften von SAGA GWG und der HGV wie folgt:

1. *Laut der Broschüre, die 2012 zur Ausstellung „Verantwortung für Hamburg – 90 Jahre SAGA GWG“ erschienen ist, bewirtschaftete die SAGA im Jahr 1991 rund 95.000 Wohnungen. 1999, als der Gleichordnungskonzern SAGA GWG gebildet wird, werden zusammen rund 130.000 Wohnungen bewirtschaftet. Die Entwicklung der Jahresüberschüsse der SAGA und ab 2007 der SAGA GWG stehen jedoch in keiner Relation zu dem Anstieg der bewirtschafteten Wohnungen. Im Jahr 2006, als die SAGA noch keine Anteile der wesentlich kleineren GWG erworben hatte, betrug der Jahresüberschuss der SAGA rund 57 Millionen Euro. Bis zum Jahr 2012 hat sich dieser Überschuss mehr als verdreifacht (knapp 176 Millionen Euro, vergleiche Antwort Nummer 2. in der Drs. 20/9589), während der Wohnungsbestand lediglich um ein Drittel anwuchs.*
  - a. *Was sind die Gründe für diesen enormen Anstieg der Jahresüberschüsse?*

Die gestiegenen Jahresüberschüsse der vergangenen Jahre sind Ausdruck der aktuellen wirtschaftlichen Situation des Konzerns SAGA GWG. Neben der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Hamburg sowie den weltweit niedrigen Zinsen hat auch

die stetige Optimierung von Prozessen und Organisation zu niedrigen Leerstandsquoten, geringen Mietausfällen und damit zu sehr positiven Geschäftsverläufen beigetragen.

- b. Welchen Anteil haben die Einnahmen aus den Wohnungsmieten an den Jahresüberschüssen?*

Die Jahresüberschüsse bei SAGA GWG sind Ergebnis der oben genannten vielfältigen Wechselwirkungen im betrieblichen Geschehen. Dazu zählen neben den Umsatzerlösen – im Wesentlichen aus Vermietungs- und Verkaufstätigkeit – die Aufwandspositionen, die sich unter anderem für Abschreibung, Instandhaltung, Steuern und Verwaltung sowie Kapitalkosten ergeben. Der Anteil des so aggregierten Hausbewirtschaftungsergebnisses an den Jahresüberschüssen der Gesellschaften beträgt danach rund 76 Prozent.

Die Entwicklung der Mieten selbst lag deutlich unterhalb der prozentualen Steigerung der Jahresergebnisse. Sie orientiert sich am Mietenspiegel und folgt im Wesentlichen der allgemeinen Preissteigerungsrate. Die durchschnittlichen Mieten bei SAGA GWG liegen nach wie vor unter den Eingangsmieten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

- c. Weshalb sind im gleichen Zeitraum von 2007 bis 2012 die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung (vergleiche Antwort Nummer 4.) von 204 Millionen Euro auf 198 Millionen Euro gesunken?*

Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung erfolgten im genannten Zeitraum auf einem sehr konstanten hohen Niveau und entsprechen der langfristigen Unternehmensplanung von SAGA GWG. Die genannte Schwankung liegt in einer niedrigschwelligen Größenordnung von etwa 3 Prozent.

- d. Wo sind die jährlichen Überschüsse verblieben?*

Die genannten Jahresüberschüsse wurden jeweils den Rücklagen der Gesellschaften zugeführt. Die Bildung der Rücklagen wird unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen vorgenommen. Bei der SAGA gelten die Vorschriften des § 150 Aktiengesetz (AktG). Nach Auffüllung der gesetzlichen Rücklage wurde der thesaurierte Bilanzgewinn jeweils den nicht zweckgebundenen Anderen Gewinnrücklagen zugeordnet. Die Rücklagenbildung dient der Eigenkapitalstärkung und sichert die Bonität der Gesellschaft. Damit dienen sie im Wesentlichen der Sicherung immobilienwirtschaftlicher Investitionen bei der Sanierung, Modernisierung und energetischen Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestands sowie der Finanzierung der Neubauaktivitäten mit gegenwärtig jährlich 1.000 Wohnungen im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

- 2. Laut der in Nummer 1. zitierten Broschüre wurde die GWG 1988 gegründet, um den Wohnungsbestand der Neuen Heimat in den Besitz der Stadt zu überführen. Im Gleichordnungskonzern SAGA GWG wurden also 1999 zwei städtische Wohnungsunternehmen zusammengeführt.*

- a. Weshalb musste beziehungsweise hat ab 2007 die städtische SAGA Anteile der städtischen GWG erworben?*

Um die Aufgaben und Leistungen von SAGA GWG – wie in der Vorbemerkung genannt – noch effizienter wahrnehmen zu können, wurden beide Gesellschaften zu einem Gleichordnungskonzern zusammengeführt. Die Vereinigung unter einem Konzerndach mit einheitlicher Führung hat nachweislich zu zahlreichen positiven Impulsen sowohl zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Konzerns SAGA GWG als auch zur Verbesserung des Wohnungsbestandes und damit der Lebensverhältnisse der Mieterinnen und Mieter geführt. Der nächste logische Schritt zur weiteren Optimierung war – nachdem die organisatorische und räumliche Zusammenführung durch die einheitliche Leitung hergestellt war – die kapitalseitige Integration. Dazu war der sukzessive Ankauf der Gesellschaftsanteile der GWG erforderlich. Nur auf diese Weise ließen sich die verwaltungsinternen Abläufe, insbesondere in den zentralen Dienstleistungsbereichen, noch besser und rechtssicherer aufeinander abstimmen. Zwischenzeitlich ist auch der Prozess der Zusammenführung der – bis vor Kurzem noch sepa-

raten – Geschäftsstellen von SAGA und GWG abgeschlossen und führt auf Mieterseite zu effizienteren Abläufen, kürzeren Wegen und verbessertem Service. Verbesserte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, die Fähigkeit hohe Investitionssummen für den Wohnungsneubau aufzubringen, hohe Mieterzufriedenheit und verstärktes Engagement für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren waren die weiteren wesentlichen Ziele der beschriebenen Maßnahmen.

- b. *Wie hoch ist die Kaufsumme, die bis heute von der SAGA für den Erwerb der GWG-Anteile aufgebracht wurde?*

Bis heute wurden von der SAGA bislang 593.105.000 Euro für den Erwerb von 80,74 Prozent GWG-Anteilen aufgebracht.

- c. *Welche Kaufsumme steht gegenwärtig noch aus und bis wann wird die SAGA die GWG-Anteile in welchen Schritten vollständig erworben haben?*

Nach jetzigem Stand sollen bis 2016 weitere 14,16 Prozent Anteile an der GWG erworben werden. Die genauen Preise stehen noch nicht fest.

- d. *Kann auf den Erwerb weiterer Anteile der GWG durch die SAGA verzichtet werden, ohne dass die Unternehmensaufgaben, wie sie im Beteiligungsbericht 2012 dargestellt sind, gefährdet werden?*

*Falls nein: weshalb nicht?*

Grundsätzlich könnte die SAGA zwar auf den weiteren Erwerb von GWG-Anteilen verzichten, ohne dass ihre wesentliche satzungsgemäße Aufgabe, die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, umfassend gefährdet wäre. Allerdings erfolgt die kapitalseitige Integration des Konzerns SAGA GWG – als wesentliches Element der langfristigen Unternehmensstrategie – gerade zum Zwecke der Bündelung wohnungswirtschaftlicher Kompetenzen. Dabei ist es das Ziel, die Dienstleistungen gegenüber den Mietern weiter verbessern und optimieren zu können. So ergeben sich im Zusammenspiel innerhalb des Konzerns vielfältige Möglichkeiten, Synergieeffekte zum Vorteil der Kunden zu nutzen. Ein Beispiel dafür ist das Zusammenführen des Geschäftsstellennetzes von SAGA und GWG mit der Möglichkeit, alle wohnungsnahen Dienstleistungen für die Mieter aus einer Hand anbieten zu können.

3. *Im Beteiligungsbericht 2012 finden sich unterschiedliche Angaben zu dem Anteil der HGV an der SAGA.*

- a. *Wann hat die HGV erstmalig Anteile der SAGA erworben?*  
b. *Was war der Grund für den Erwerb dieser und aller weiteren Anteile?*

Siehe Drs. 16/5878 und 18/7608.

- c. *Auf Seite 324 des Beteiligungsberichtes heißt es, dass die HGV „... für 114,4 Mio. € Aktien der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft von der FHH erworben und ihren Anteil an der SAGA damit auf rd. 63,8% erhöht (hat).“ Gehe ich recht in der Annahme, dass sich dieser Anteil auf den Stichtag 31.12.2012 bezieht?*

Ja.

- d. *Auf Seite 9 des Beteiligungsberichtes heißt es: „Zum 30.6.2013 wurden Anteile der SAGA im Wert von 254,9 Mio. € von der FHH an die HGV verkauft.“*

- i. *Sind in dieser Summe die 114,4 Millionen Euro enthalten?*  
ii. *Hat es im Jahr 2013 weitere Anteilsverkäufe an die HGV gegeben?*

*Falls ja, wie hoch war die Kaufsumme und der erworbene prozentuale Anteil?*

- iii. *Ist ein vollständiger Verkauf der SAGA an die HGV geplant?*

*Wenn ja, warum und in welchen weiteren Schritten?*

Nein. Im Übrigen siehe Drs. 18/7608.

4. *Im Beteiligungsbericht 2012 heißt es auf Seite 22 zum Ausblick für den „Konzern HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsverwaltung“, kurz HGV: „Für den Konzern wird auch zukünftig mit positiven Jahresergebnissen gerechnet. Im Hinblick auf die anwachsende Beteiligung an der SAGA wird davon ausgegangen, dass sich das der HGV zuzurechnende Ergebnis weiter verbessern wird.“ Beim Ausblick für die SAGA, dargestellt beim Konzern SAGA GWG (vergleiche Seite 137 und Seite 36), liest sich das anders: „Insgesamt stellen die dargestellten Aktivitäten kurzfristig eine auch wirtschaftlich hohe Belastung für die Gesellschaften dar und begrenzen damit zunächst die weitere betriebswirtschaftliche Entwicklung. Sie werden aber auf lange Sicht das Kerngeschäft von SAGA und GWG nachhaltig absichern und zur weiteren positiven Entwicklung der Gesellschaften sowie zur Versteigerung ihrer Ergebnisse beitragen. Für die Jahre 2013 und 2014 werden Konzern-Jahresüberschüsse unterhalb des Niveaus des Berichtsjahres erwartet.“ (Seite 36).*
  - a. *Wie kann die prognostizierte Entwicklung der SAGA bei der HGV zu einer weiteren Verbesserung des Jahresergebnisses führen, während bei der SAGA selbst für 2013 und 2014 eine Verschlechterung der Ergebnisse erwartet wird?*

Der Hinweis im Beteiligungsbericht 2012 für den Konzern SAGA GWG wurde von SAGA GWG dem Lagebericht 2012 entnommen und war dort auf Basis der damals aktuellen Wirtschaftsplanung eingestellt. Darin wird für die Jahre 2013/2014 von Belastungen unter anderem aus den steigenden Neubauaktivitäten sowie aus rückläufig angenommenen Verkaufszahlen im Eigentumswohnungsvertrieb ausgegangen. Diese führen in der Wirtschaftsplanung für 2013 und 2014 zu geringeren Ergebnissen als in 2012.

Im Konzernabschluss der HGV wird der anwachsende Anteil der HGV an der SAGA abgebildet, der auch einen ansteigenden Anteil am Ergebnis der SAGA widerspiegelt.

- b. *Inwieweit hängt diese unterschiedliche Bewertung mit den von der SAGA zu erwerbenden Anteilen an der GWG zusammen?*

Die unterschiedliche Bewertung von HGV und SAGA GWG hängt nicht mit den von der SAGA zu erwerbenden Anteilen an der GWG zusammen, da der Ankauf von GWG-Anteilen durch die SAGA bis auf geringfügige Zinseffekte keinen Einfluss auf das Ergebnis der SAGA hat. Dem Ankaufspreis steht ein zu aktivierender Vermögensgegenstand mit gleichem Wert gegenüber.

- c. *Welchen Anteil haben die von der SAGA zu erwerbenden GWG-Anteile an den Veräußerungsgewinnen der HGV, die im Erfolgsplan 2013 mit 55 Millionen Euro und für 2014 mit 35 Millionen Euro (Stand 01/2013) angegeben wurden?*

100 Prozent.