

Antrag

**der Abgeordneten Heike Sudmann, Sabine Boeddinghaus, Cansu Özdemir,
David Stoop, Deniz Celik, Dr. Carola Ensslen, Olga Fritzsche,
Norbert Hackbusch, Stephan Jersch, Metin Kaya, Dr. Stephanie Rose,
Insa Tietjen und Mehmet Yildiz (DIE LINKE)**

Betr.: Den Verkauf weiterer Wohnungen der SAGA endlich stoppen!

Seit 2002 werden Wohnungen und Reihen-/Doppel-/Einfamilienhäuser der SAGA im Rahmen des Verkaufsprogramms „Endlich meins!“ verkauft. Das unter dem CDU-Bürgermeister von Beust eingerichtete und von den SPD-Regierungen fortgeführte Programm zielt(e) darauf ab, SAGA-Mieter/-innen zu Wohnungseigentümern/-innen zu machen. Nur im Ausnahmefall, dass Wohnungsmieter/-innen auszögen oder verstürben, solle der Verkauf auch an andere Personen, die sogenannten Selbstnutzer/-innen, erfolgen können.

Die Realität sieht anders aus: Alleine bis zum 31.5.2019 wurde mehr als die Hälfte der Wohnungen und Häuser gerade nicht an die Mieter/-innen verkauft. Von 3.466 verkauften Objekten gingen lediglich 1.681 an bisherige Mieter/-innen, das entspricht 48,5 Prozent (vergleiche Drs. 21/17501). 61 Objekte wurden auch an SAGA-Mitarbeiter/-innen „oder deren Angehörige“ verkauft (siehe Drs. 22/1364 vom 18.9.2020, Frage 20).

Aktuell stehen noch 1.120 Wohnungen auf der Verkaufsliste der SAGA.

Von 2002 bis zum 31.8.2020 hat die SAGA (und GWG) rund 489 Millionen Euro, also fast eine halbe Milliarde Euro, mit dem Verkauf eingenommen. Alleine in 2019 und 2020 wurden knapp 72 Prozent der Wohnungen/Häuser im Höchstgebotsverfahren verkauft. Die Preise lagen im Durchschnitt um 20,5 Prozent über dem Verkehrswert (Drs. 22/1134 vom 28.8.2020, Fragen 6 und 7).

Zwar gibt es inzwischen die Auflage, dass eine verkaufte SAGA-Wohnung mindestens acht Jahre selbst genutzt werden muss und frühestens nach 30 Jahren weiterverkauft werden kann; doch eine aktive Kontrolle gibt es nicht, ältere Unterlagen zu Prüffällen vor 2010 sind bereits der Aktenvernichtung anheimgefallen (siehe Drs. 21/1364, Frage 17).

Als die Fraktion DIE LINKE im Jahr 2012 erstmals den sofortigen Stopp aller Verkäufe von SAGA-Wohnungen forderte (Drs. 20/3965 vom 24.4.2012), argumentierten Senat und SPD-Fraktion, dass damit der Vertrauensschutz der Mieter/-innen der auf der Verkaufsliste stehenden Wohnungen verletzt würde. Schließlich hätten diese ein unbefristetes Kaufangebot für ihren Wohnraum erhalten.

Mit dem Vertrauensschutz ist es auch acht Jahre später nicht allzu weit her: Der Anteil der bisherigen Mieter/-innen unter den neuen Eigentümern/-innen betrug nur in den ersten drei Jahren rund 80 Prozent. Seit 2008 geht der Anteil der Mieter/-innen an den Verkäufen sprunghaft zurück und liegt seit 2015 gerade noch bei rund 20 Prozent. Im Jahr 2016 waren es sogar nur 16 Prozent.

Vermutlich aufgrund des Protestes gegen bekannt gewordene, exorbitant hohe Quadratmeterpreise bei Verkaufsangeboten der SAGA – in einem Falle betrug er 5.564,29 Euro/Quadratmeter („Hamburger Morgenpost“ vom 31.1.2020) – stellte der Konzern den weiteren Verkauf von Wohnungen in sogenannten Szenevierteln, in einem RISE-Fördergebiet sowie in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung im Februar 2020 „grundsätzlich“ ein. 461 Wohneinheiten wurden aus dem Portfolio entfernt (Drs. 22/1364, Fragen 6 und 4). Die SAGA bewies damit, dass ein sofortiger Ausstieg aus dem Verkaufsprogramm nicht nur problemlos, sondern von heute auf morgen möglich ist.

Dass sich das gewinnorientierte Verkaufsgebaren der SAGA punktuell verselbstständigt hat, zeigt sich an den 888 Wohnungen, die aus einem Verkaufspaket der Freien und Hansestadt Hamburg im Jahre 2015 zur weiteren Bewirtschaftung auf die SAGA übertragen wurden. In der entsprechenden Senatsmitteilung vom 11.11.2014 steht ausdrücklich, dass die Übertragung erfolgt, um „sicherzustellen, dass die Wohnimmobilien des Allgemeinen Grundvermögens auch in Zukunft nicht an private Eigentümer verkauft werden“ (Drs. 20/13587, Seite 1). Doch 23 Objekte aus der „Tranche V“ sind entgegen dieser Beschlusslage bereits bis Ende August 2020 verkauft worden (Drs. 22/1364, Frage 2).

Das Verkaufsprogramm „Endlich meins!“ des städtischen Wohnungsunternehmens SAGA war von Anfang ein großer Fehler. Günstige Mietwohnungen, zum größten Teil mit öffentlichen Geldern errichtet, wurden als immer teurer werdende Eigentumswohnungen privatisiert. Dabei hat sich die SAGA auch noch als Preistreiberin betätigt. So sind in Bahrenfeld, in der Steenkampsiedlung, die Preise enorm in die Höhe getrieben worden. Innerhalb von neun Jahren hat sich das durchschnittliche Mindestgebot pro Quadratmeter Wohnfläche von 2.642 Euro (2009) auf 5.476 Euro (2018) mehr als verdoppelt (siehe Drs. 21/15169). Laut dem „Elbvororte Wochenblatt“ vom 9.9.2020 (Seiten 1 und 3) wurde eine „Rarität in der Steenkampsiedlung“ zu einem Quadratmeterpreis von umgerechnet 6.100 Euro aufgerufen. Im eklatantesten Fall der SAGA-Höchstgebotsverfahren wurde der Verkehrswert um sage und schreibe 112 Prozent übertroffen: Statt 161.000 Euro wurden 342.000 Euro gezahlt (Drs. 22/1364, Frage 14). Verwunderlich ist eine solche Entwicklung nicht, werden doch beim Verkauf an Selbstnutzer/-innen keinerlei soziale Kriterien mehr zugrunde gelegt: „Ankäufe stehen grundsätzlich jedem Haushalt offen“ (Drs. 22/1364, Frage 12). Das widerspricht dem Selbstverständnis der SAGA, wie es zum Beispiel im Geschäftsbericht 2019 beschrieben wird: „Die SAGA Unternehmensgruppe engagiert sich für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren, für die Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und den Klimaschutz in Hamburg. Dabei legt das Unternehmen einen besonderen Fokus auf die sozial verträgliche Wohnraumversorgung für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen.“ Das Verkaufsgebaren der SAGA macht diese Aussage zum blanken Hohn: Günstige Mietwohnungen werden nach Auszug der Mieter/-innen zu exorbitant hohen Preisen verkauft und dienen damit nicht der Wohnraumversorgung von Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen.

Die Bürgerschaft möge daher beschließen:

Der Senat wird aufgefordert,

1. die SAGA zu veranlassen, den weiteren Verkauf von Bestandswohnungen und Reihen-/Doppel-/Einfamilienhäusern sofort und vollumfänglich einzustellen. Das gilt auch für Objekte, die sich bisher nicht im Verkaufsprogramm „Endlich meins!“ befanden.
2. darzulegen, wie die Einhaltung der vertraglich geregelten Selbstnutzungspflicht der Käufer/-innen von mindestens fünf Jahren (ab 2002) beziehungsweise acht Jahren (ab 2017) überprüft wurde und was bei Verstößen dagegen unternommen wurde.
3. Mängel in der Überprüfung der vertraglich geregelten Selbstnutzungspflicht der Käufer/-innen zu beseitigen und ab sofort eine regelmäßig Prüfung zu veranlassen. Dazu gehört auch die dauerhafte Aufbewahrung der notwendigen Unterlagen.
4. der Bürgerschaft bis zum 31.12.2020 über den Sachstand zu berichten.