

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 20.08.20

und Antwort des Senats

Betr.: Die SAGA verkauft und verkauft

Einleitung für die Fragen:

„Seit mehr als zehn Jahren haben unsere Mieter ausgewählter Verkaufsanlagen die Möglichkeit, die von ihnen bewohnte Mietwohnung auch zu kaufen“, so lässt es sich auf der Website der SAGA lesen (<https://www.saga.hamburg/fuer-unsere-mieter/werden-sie-eigentuerer>) „Endlich meins!“, so ist das betreffende „Immobilienprogramm der SAGA Unternehmensgruppe“ überschrieben. Den Mietern/-innen würde „ein faires Angebot“ gemacht werden, so zumindest das Versprechen in der im Februar 2020 erschienenen Broschüre „Endlich meins! Vom Mieter zum Eigentümer. Das Immobilienprogramm der SAGA Unternehmensgruppe“ (https://www.saga.hamburg/fuer-unsere-mieter/werden-sie-eigentuerer/SAGA_WE_0518.pdf).

Aus der „Hamburger Morgenpost“ vom 31. Januar 2020 (Online-Ausgabe) erfuhren die Leser/-innen von einem SAGA-Verkaufsangebot für eine 56-Quadratmeter-Wohnung am Rolandswoort in Ottensen, ihr Preis, oder besser, das Mindestangebot: 311.600 Euro (<https://www.mopo.de/hamburg/nach-mopo-bericht-kleine-wohnung-fuer-gigantischen-preis--saga-stoppt-sofort-verkauf--33823082>). Dieser stolze Preis von mehr als 5.500 Euro je Quadratmeter führt alle Bekundungen einer sozialen Orientierung des städtischen Wohnungsunternehmens ad absurdum, von der Fragwürdigkeit eines Verkaufs überhaupt einmal ganz abgesehen, auch wenn dieser eigentlich nur an die betreffende Mietpartei erfolgen soll. Laut Angaben der „Hamburger Morgenpost“ sollte die Praxis des Höchstgebotsverfahrens unmittelbar nach Erscheinen des Berichts gestoppt und auf mögliche Alternativen geprüft werden.

Ich frage den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Das seit 2002 bestehende Programm „Endlich meins!“ wurde eingestellt (siehe auch Drs. 21/15169). Davon ausgenommen sind Wohnanlagen, in denen ein Großteil der Wohnungen bereits verkauft wurde (sogenannte anprivatisierte Wohnanlagen).

Die Berichterstattung um den Verkauf der Wohnung im Rolandswoort hat die SAGA im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zum Anlass genommen, den Bestand an zum Verkauf stehenden Wohneinheiten der SAGA zu überprüfen.

Als Ergebnis dieser Prüfung wurde der Verkauf von Wohnungen in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung und in sogenannten Szenevierteln grundsätzlich eingestellt. Dort finden einzig in sehr wenigen Anlagen, die bereits ganz überwiegend privatisiert sind und in denen der SAGA nur noch einzelne Wohnungen gehören, weitere Verkäufe an Mieterinnen beziehungsweise Mieter und Selbstnutzerinnen beziehungsweise Selbstnutzer statt.

Außerhalb von Gebieten mit Sozialen Erhaltungsverordnungen und Szenevierteln können Mieterinnen beziehungsweise Mieter und Selbstnutzerinnen beziehungsweise Selbstnutzer in überwiegend anprivatisierten Wohnanlagen Wohneigentum erwerben. Die Bestimmung des Kaufpreises erfolgt regelmäßig durch Verkehrswertermittlung. In solchen Anlagen, in denen die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt, werden durch Auszug frei gewordene Objekte weiterhin im Rahmen eines notariellen Gebotsverfahrens an Selbstnutzerinnen beziehungsweise Selbstnutzer veräußert.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen auf der Grundlage von Auskünften der SAGA wie folgt:

Frage 1: *Kann der Senat die oben genannten Angaben zum Verkauf einer Wohnung der SAGA am Rolandswoort bestätigen?*

Wenn nein, welche Angaben stimmen nicht?

Antwort zu Frage 1:

Ja.

Frage 2: *Auf welcher Basis ist der exorbitant hohe Preis für die oben angeführte Wohnung berechnet worden?*

Antwort zu Frage 2:

Der Preiskalkulation lag eine Verkehrswertermittlung zugrunde.

Frage 3: *Hat die SAGA die Praxis des Höchstgebotsverfahrens bei Wohnungsverkäufen (wenn die Mieter/-innen das Objekt nicht selbst erwerben wollen) damals tatsächlich eingestellt und seitdem nicht wieder aufgenommen? Wenn doch, bitte um nähere Angaben, auch zu der im Januar in Aussicht gestellten Prüfung möglicher Alternativen.*

Antwort zu Frage 3:

Siehe Vorbemerkung.

Frage 4: *Wie viele Wohnungen der SAGA sind im Rahmen ihres Programms „Endlich meins!“ in den Jahren 2019 und 2020 an welche Käufer/-innengruppen zu welchem Durchschnittspreis (Euro pro Quadratmeter) verkauft worden?*

Antwort zu Frage 4:

In den Jahren 2019 und 2020 sind 23 Wohneinheiten an Mieterinnen beziehungsweise Mieter zum Durchschnittspreis von 3.128,44 Euro/Quadratmeter und 90 Wohneinheiten an Selbstnutzerinnen beziehungsweise Selbstnutzer zum Durchschnittspreis von 4.340,23 Euro/Quadratmeter verkauft worden.

Frage 5: *Wie viele Wohneinheiten an welchem Orte befinden sich gegenwärtig noch im Verkaufsportfolio der SAGA?*

Antwort zu Frage 5:

Tabelle 1

Stadtteile	Anzahl der noch verkäuflichen WE/GE
Bahrenfeld	3
Barmbek-Süd	27
Bergedorf	26
Billstedt	164
Bramfeld	105
Buxtehude	8
Eidelstedt	37
Eißendorf	40

Stadtteile	Anzahl der noch verkäuflichen WE/GE
Farmsen-Berne	80
Finkenwerder	23
Groß Flottbek	5
Harvestehude	13
Heimfeld	9
Hohenfelde	37
Jenfeld	46
Kirchwerder	2
Langenhorn	90
Lokstedt	5
Lurup	93
Marmstorf	1
Osdorf	41
Othmarschen	2
Ottensen	6
Poppenbüttel	18
Rahlstedt	85
Rissen	2
St. Georg	6
Stellingen	20
Sülldorf	79
Wilhelmsburg	8
Winterhude	36
Wohldorf-Ohlstedt	3

Quelle: SAGA

Frage 6: *Wie viele Gebäude beziehungsweise Wohneinheiten wurden 2019 und 2020 von der SAGA im Gebotsverfahren verkauft?*

Antwort zu Frage 6:

In den Jahren 2019 und 2020 wurden insgesamt 81 Wohneinheiten im Gebotsverfahren verkauft.

Frage 7: *Wie viel höher – nominal und prozentual – lag dabei der Verkaufspreis im Durchschnitt über dem Aufrufpreis?*

Antwort zu Frage 7:

Der Verkaufspreis lag im Durchschnitt 46.895,63 Euro und damit 20,5 Prozent über dem Aufrufpreis.

Frage 8: *Wie viel höher – nominal und prozentual – lag dabei der Verkaufspreis im extremsten Fall über dem Aufrufpreis, wie hoch fiel der Verkaufspreis aus und um was für eine Wohnung in welcher (SAGA-)Siedlung handelt es sich?*

Antwort zu Frage 8:

Die Angaben berühren Datenschutzinteressen des Käufers und erfolgen daher nicht.

Frage 9: *Nach welchem Verfahren werden Wohnungen der SAGA aktuell verkauft, wer kann sie wann und unter welchen Bedingungen erwerben?*

Frage 10: *Nach welchem Verfahren sollen die infrage kommenden Wohnungen der SAGA in Zukunft verkauft werden?*

Antwort zu Fragen 9 und 10:

Die im Verkaufsportfolio befindlichen Objekte werden ausschließlich den dort wohnenden Mieterinnen beziehungsweise Mietern angeboten. Bei Auszug eines Mieters wird das Objekt den vorgemerkten Interessentinnen beziehungsweise Interessenten zum Kauf angeboten. Sämtliche Käuferinnen beziehungsweise Käufer verpflichten sich, das Objekt mindestens acht Jahre selbst zu nutzen. Für einen Zeitraum von insgesamt 30 Jahren ab Kauf kann ein Weiterverkauf des Objekts nicht ohne Zustimmung der SAGA erfolgen. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

Eine Änderung des Verfahrens ist nicht beabsichtigt.