

## Große Anfrage

der Abg. Klaus-Peter Hesse, Ralf Niedmers, Bernd Reinert,  
Hans-Detlef Roock, Henning Tants (CDU) und Fraktion vom 09. 05. 01

### und Antwort des Senats

#### Betr.: Gemeinsame Zukunft der städtischen Wohnungsunternehmen SAGA und GWG

*Seit Juni 1999 besitzen beide städtischen Wohnungsunternehmen einen gemeinsamen Vorstand und mit Senator Eugen Wagner mittlerweile auch einen gemeinsamen Aufsichtsratsvorsitzenden. Dieses wurde mit dem Ziel veranlaßt, durch verstärkte Zusammenarbeit beider Unternehmen Synergieeffekte zu erzielen, Kosten zu senken und damit den Mieterinnen und Mietern mehr Service zukommen zu lassen. Nach Auskunft des Senates bildet die SAGA seit Mitte 1999 aufgrund der einheitlichen Leitung mit der GWG einen Gleichordnungskonzern und plant, sich zur weiteren Verfestigung der Konzernstruktur auch kapitalmäßig an der GWG zu beteiligen.*

SAGA und GWG stehen seit dem 9. Juli 1999 unter einheitlicher Leitung und bilden seitdem einen Gleichordnungskonzern gemäß § 18 Absatz 2 AktG. Der Senat beantwortet die Fragen – zum Teil auf Grundlage von Stellungnahmen der Unternehmen – wie folgt.

- 1. Hat sich der Personalbestand der beiden Unternehmen durch die verstärkte Zusammenarbeit verändert? Wenn ja, wie, warum und wo? Wenn nein, wann ist geplant, gemeinsame Tätigkeiten personell zusammenzuführen?*
- 2. Wieviel Personal gedenkt der Senat durch die verstärkte Zusammenarbeit bis wann in welchen Bereichen einzusparen, und was für Auswirkungen haben diese Einsparungen im Hinblick auf die jeweiligen Personalkosten beider Unternehmen und auf den Service für die Mieterinnen und Mieter?*

Ziel der Unternehmenszusammenführung von SAGA und GWG war es, insbesondere durch Synergieeffekte in den Zentralbereichen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Kundenorientierung beider Unternehmen zu stärken. Parallel dazu wurden die Zielzahlen der mehrjährigen Personalplanung durch Reduzierung im Wege natürlicher Fluktuation und Umorganisation von insgesamt 1081 (Stand: 31. Dezember 1999) auf 1023 (Stand: 30. April 2001) Mitarbeiter erreicht.

- 3. Gibt es festgelegte, neu geschaffene Verantwortlichkeiten, die einzelne Personen für beide Unternehmen haben? Wenn ja, welche, seit bzw. ab wann und mit welchem konkreten Ziel?*
- 4. Welche Stabsstellen bzw. Abteilungen gibt es in beiden Unternehmen, die von der gleichen Person geleitet werden bzw. welche eine gemeinsame Leitung noch erhalten werden?*

Im Zusammenhang mit der Unternehmenszusammenführung wurde die Aufbauorganisation beider Unternehmen grundlegend restrukturiert und gestrafft. Sämtliche Stabsstellen und Zentralabteilungen beider Unternehmen mit Ausnahme der Gebiete Personalwesen sowie Finanzbuchhaltung/Steuern wurden organisatorisch zusammengefaßt und werden personenidentisch geleitet.

- 5. Welche Führungspositionen in welcher Abteilung sind seit wann vakant, und zu wann sollen diese wieder besetzt werden?*

Vakant ist bei der SAGA die Position eines Geschäftsbereichsleiters seit dem 1. Oktober 2000. Sie soll in Kürze wieder besetzt werden.

6. Welche Abteilungen bzw. Verantwortlichkeiten von SAGA und GWG sollen zusammengelegt werden?

Siehe Antwort zu 3. und 4.

7. In welchen weiteren Bereichen wurde die Zusammenarbeit wie und mit welchem Ergebnis intensiviert?

In einem umfangreichen, von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beider Unternehmen mitgestalteten Integrationsprozeß wurden sämtliche Steuerungsinstrumente und Führungsgrundsätze im Unternehmensverbund in den Bereichen Betriebswirtschaft, Vertrieb, Investitionen, Organisation, Datenverarbeitung und Personal vereinheitlicht und weiterentwickelt. Positive Ergebnisse zeigen sich bereits in einer Stabilisierung des Vermietungsgeschäftes sowie erheblich reduzierten Sach- und Personalkosten.

8. Ist es geplant, Geschäftsstellen der SAGA und der GWG, die örtlich nahe beieinanderliegen, zusammenzulegen? Wenn ja, welche und wann? Wenn nein, hält der Senat eine Zusammenlegung von Geschäftsstellen aus finanziellen und aus Serviceerwägungen für die Mieter für sinnvoll?

Nein.

9. Was stellt sich der Senat konkret unter der Verfestigung der Konzernstruktur des Gleichordnungskonzerns SAGA und GWG vor?

- a) Wie sieht die derzeitige Konzernstruktur rechtlich und tatsächlich aus?
- b) Wie soll die Konzernstruktur künftig aussehen?
- c) Ist mittel- oder langfristig geplant, beide städtischen Wohnungsgesellschaften zu fusionieren bzw. eine Holding zu bilden? Wenn ja, zu welchem Zeitpunkt und aus welchen konkreten Gründen? Wenn nein, wie sollen sich beide Wohnungsgesellschaften in Zukunft am Wohnungsmarkt entwickeln und positionieren und welches Ziel wird mit dem derzeitigen Prozeß der engeren Zusammenarbeit angestrebt?

10. Ist der Kauf von 44 Prozent GWG-Anteilen von der HGV Erste Immobiliengesellschaft mbH zu einem garantierten Preis von 375 Millionen DM durch die SAGA bis zum 31. Dezember 2004 ein entscheidender Schritt zur weiteren Verfestigung der Konzernstruktur? Wenn ja, welche Auswirkungen hat dies für die Unternehmenspolitik von SAGA und GWG? Wenn nein, warum nicht?

SAGA und GWG bilden rechtlich und tatsächlich einen Gleichordnungskonzern mit einheitlicher Leitung gemäß § 18 Absatz 2 AktG. Weiterführende Überlegungen liegen nicht vor. Beide Unternehmen werden sich auch in Zukunft auf der Grundlage von Kundenorientierung, wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und sozialer Verantwortung im Sinne der satzungsgemäßen Aufgaben erfolgreich auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg positionieren.

11. Welche konkreten Vorteile für die Mieterinnen und Mieter der SAGA ergeben sich aus der deutlichen Stärkung der Eigenkapitalbasis der SAGA durch die Einbringung der HGV im Wege der Kapitalerhöhung durch Sacheinlage gegen Gewährung neuer Anteile?

Die Investitionsfähigkeit zur Verbesserung der Wohnungsbestände wird gestärkt. Eingebracht wird nicht die HGV, sondern die HGV Erste Immobiliengesellschaft mbH (vgl. Bürgerschaftsdrucksache 16/5878, Ziffer 2).

12. Wie genau soll das immobilienwirtschaftliche Know-how der HGV durch die Einbringung in die SAGA verbreitert werden?

Die HGV soll nicht in die SAGA eingebracht werden (vgl. Bürgerschaftsdrucksache 16/5878, Ziffer 2).

13. Werden die Betriebsvereinbarungen beider Unternehmen angeglichen? Wenn ja, wann, wie und mit welchen voraussichtlichen Auswirkungen für die jeweiligen Mitarbeiter von SAGA und GWG?

Betriebsvereinbarungen sind das Ergebnis von Verhandlungen zwischen den Unternehmen und den Betriebsräten. Entsprechende Verhandlungen sind noch nicht abgeschlossen.

14. Ist geplant, bestehende Sozialpläne aufzukündigen und Gehälter beider Unternehmen anzugleichen? Wenn ja, in welchen Bereichen und bis wann?

Es ist nicht geplant, bestehende Sozialpläne aufzukündigen. Beide Unternehmen vergüten nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft. Im übrigen vgl. Antwort zu 16.

15. Sieht der Senat Auswirkungen für die Instandhaltung der jeweils im Bestand befindlichen Wohnungen durch eine Fusion oder engere Zusammenarbeit aufgrund der unterschiedlichen wirtschaftlichen Ausgangslage beider Unternehmen?

Die Zusammenarbeit der Unternehmen stärkt auch deren Möglichkeiten zur Instandhaltung der Wohnungsbestände. Im übrigen vgl. Antwort zu 7.

16. *Ist geplant, im Laufe der verstärkten Zusammenarbeit einzelne Bereiche auszugliedern? Wenn ja, welche Bereiche, wann und mit welchen Konsequenzen?*

Die Restrukturierung gemäß Antwort zu 1. ist weitgehend abgeschlossen.

17. *Welche Tochterunternehmen von SAGA und GWG gibt es, mit welchen Aufgaben, aufgeschlüsselt in gemeinsame Töchter beider Unternehmen und jeweilige Tochterunternehmen der einzelnen Unternehmen?*

18. *Wann und zu welchem Zweck wurden die Tochterunternehmen jeweils gegründet?*

*Tochterunternehmen der SAGA*

- CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg (gegründet 11/1998)  
Aufgabe der CHANCE ist die Schulung, berufliche Qualifizierung und soziale Betreuung von langzeitarbeitslosen Menschen im Rahmen befristeter Arbeitsverhältnisse, um deren dauerhafte Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt zu fördern.

*Tochterunternehmen der GWG*

- HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH (gegründet 05/1992)  
Die HWC ist als Vertriebsgesellschaft schwerpunktmäßig im Auftrage der GWG für den Mietwohnungsvertrieb in ausgewählten Wohnanlagen tätig.
- GWG GEWERBE Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH (gegründet 03/1999)  
Die Gesellschaft ist auf dem Gebiet des Immobilienmanagements von Kommunal- und Gewerbeimmobilien tätig, insbesondere mit der umfassenden Bewirtschaftung von Dienstgebäuden der Freien und Hansestadt Hamburg.
- WSH Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen mbH (gegründet 07/2000)  
Die Gesellschaft erbringt Dienstleistungen in der Mieterbetreuung und Schuldnerberatung.
- BCH BauControl Hamburg Gesellschaft für Qualitätssicherung mbH (gegründet 01/2001)  
Gegenstand der Gesellschaft ist die Übernahme von Beratungs- und Dienstleistungen für Wohnungsunternehmen im Bereich des Neubaus, der Modernisierung bzw. Instandsetzung sowie im Bereich der Immobilienbewirtschaftung.

19. *Werden diese Tochterunternehmen von ehemaligen SAGA- und GWG-Mitarbeitern geleitet? Wenn ja, welche, wie und wann wurden diese Stellen ausgeschrieben bzw. wie wurden sie dotiert?*

Nur in einem Fall, ansonsten handelt es sich um nebenberufliche Geschäftsführertätigkeiten von Mitarbeitern beider Unternehmen.

Im übrigen berühren die Fragen Betriebsinterna, über die keine Auskünfte erteilt werden.

20. *Welche weiteren Beteiligungen der SAGA und GWG gibt es in welchem Ausmaß, bei welchen Unternehmen? Welche Aufgaben haben diese Unternehmen? Welchen Grund gibt es für die Beteiligungen?*

Die GWG hält an der GGAB Gemeinnützige Gesellschaft für Alten- und Behindertenhilfe mbH eine Beteiligung in Höhe von 50 Prozent. Die Gesellschaft betreibt derzeit die Seniorenwohnanlage Mümmelmannsberg, die im Eigentum der GWG ist.

Es besteht des weiteren seitens der GWG an der AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH eine Beteiligung von 10,5 Prozent. Die Geschäftstätigkeit der AVW besteht in der Vermittlung von Versicherungen und anderen Finanzdienstleistungen für Wohnungsunternehmen.

Im übrigen hält die GWG an der WoWi Media GmbH eine Beteiligung von 10,5 Prozent. Gegenstand der Gesellschaft ist die Wahrnehmung von Interessen der Wohnungswirtschaft im Bereich der Telekommunikation.

Die o.g. Beteiligungen unterstützen die Muttergesellschaft ergänzend bei ihren Kernaufgaben.

21. *Ist geplant, weitere Tochterunternehmen zu gründen, die für einzelne Bereiche zuständig sein sollen? Wenn ja, für welche Bereiche und bis wann?*

Vgl. Antwort zu 16.

22. *SAGA und GWG führen mittlerweile regelmäßig Umfragen zur Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter durch.*
- a) *Welche konkreten Ergebnisse haben die jeweils letzten Umfragen beider Unternehmen hinsichtlich der Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter?*
  - b) *Worin bestehen Unterschiede zwischen beiden Unternehmen hinsichtlich der Zufriedenheit?*
  - c) *Wie reagierten beide Wohnungsunternehmen auf die jeweiligen Ergebnisse?*

22. d) *Ist es richtig, daß im Bereich der Hauswarte die Ergebnisse der SAGA schlechter sind als die der GWG? Wenn ja, wie erklärt sich die SAGA dieses und wie gedenkt sie zu reagieren?*

80,3 Prozent der Befragten äußern sich zufrieden (Noten: befriedigend, gut, sehr gut) mit den Leistungen der SAGA. 88,9 Prozent äußern sich zufrieden mit den Leistungen der GWG.

Die Ergebnisse der Wohnzufriedenheitsanalysen sind fortwährender Bestandteil eines integrierten Steuerungssystems der Unternehmen.

Unterschiede in den Ergebnissen werden regelhaft in die Steuerungsprozesse der Unternehmen eingewertet. Fragen zu Details aus den Analysen berühren Geschäftsinterna, über die keine Auskünfte erteilt werden.

23. *Die GWG hat zur Mitarbeitermotivation ein sogenanntes Belohnungssystem, welches auch finanzielle Auswirkungen auf die Ausstattung und Möglichkeiten der jeweiligen Geschäftsstellen hat.*
- a) *Wie ist dieses Belohnungssystem konkret ausgestaltet, und ist geplant, dieses auch bei der SAGA einzuführen?*
  - b) *Nach welchen Kriterien werden die Geschäftsstellen verglichen?*
  - c) *Hält der Senat unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Mieterstrukturen und Wohnungsbestände bei Anwendung dieser Kriterien die Vergleichbarkeit für gewährleistet?*

Zur integrierten Unternehmenssteuerung wird im Unternehmensverbund SAGA/GWG ein Balanced-Scorecard-System über verschiedene Kennziffern einschließlich der Ergebnisse der Wohnzufriedenheitsanalysen konzerneinheitlich angewandt. Es enthält auch kollektive Wettbewerbs- und Erfolgskomponenten wie beispielsweise ein Geschäftsstellen-Ranking. Eine Bewertung der Ergebnisse erfolgt für jedes Unternehmen, nicht aber betriebsübergreifend.

24. *Ist geplant, im Rahmen einer stärkeren Zusammenarbeit oder Fusion Wohnungen oder Häuser aus dem Bestand beider Unternehmen zu veräußern? Wenn ja, welche, wann und wo? Wenn nein, welche Schwierigkeiten bei der Verwaltung sieht der Senat angesichts der Größe und der damit verbundenen Unübersichtlichkeit eines im Falle einer Fusion riesigen Unternehmens?*
25. *Was für Schwierigkeiten sieht der Senat bei einer Fusion oder einer Holding bzw. bei der engeren Zusammenarbeit der genannten Unternehmen?*

Nein, im übrigen vgl. Antworten zu 9. a) bis c) und 16.