



## **SAGA: Gegenwart und Zukunft**

### **Plädoyer für eine gemeinwohlorientierte Reform des kommunalen Wohnungsunternehmens**

Die Holstenareal-Initiative „knallt am dollsten“ entstand im Jahr 2020 aus dem Zusammenschluss von Baugemeinschaften, die auf dem Gelände ihr Wohnprojekt verwirklichen wollten, und Menschen aus der Nachbarschaft. Sie setzt sich für die Schaffung eines sozialen, inklusiven, klimaverträglichen und geschichtsbewussten Quartiers und seine Bebauung durch gemeinwohlorientierte Akteure ein. Ende Oktober 2025 wurde der Verkauf des Geländes an Quantum und HanseMercur Grundvermögen in Kooperation mit der SAGA sowie der Hamburger Sparkasse bekannt.

#### **Was ist die SAGA?**

Die SAGA (Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg) Unternehmensgruppe, gegründet 1922, ist mit 140.000 Wohnungen die größte Wohnungsgesellschaft der Stadt und das größte kommunale Wohnungsunternehmen Deutschlands. Ungefähr jeder siebte Hamburger lebt in einer SAGA-Wohnung. Aktionäre der SAGA sind zu 100 Prozent die Stadt Hamburg und städtische Unternehmen. Aufsichtsratsvorsitzender ist der\*die Senator\*in für Stadtentwicklung und Wohnen, derzeitiger Vorstandssprecher Thomas Krebs.

#### **Ist-Zustand der SAGA**

- Die SAGA ist als Aktiengesellschaft genauso auf Gewinn ausgerichtet wie andere Investoren und profitorientierte Wohnungsunternehmen auch. Gewinne werden an die Stadt ausgeschüttet (283 Millionen Euro im Jahr 2024). Sie ist der „Goldesel für den Senat“.
- Die SAGA erhöht regelmäßig die Mieten, schöpft dabei – anders als z.B. viele Genossenschaften – alle Mieterhöhungsmöglichkeiten aus und wirkt dadurch in Hamburg mietpreistreibend.
- Die SAGA vernachlässigt die Instandhaltung und Sanierung des Wohnungsbestands.
- Auf entsprechende Beschwerden von Mieter\*innen reagiert die SAGA häufig nicht.
- Die SAGA ist Spitzenreiterin bei den Zwangsräumungen in Hamburg, jede vierte geht hier auf ihr Konto. So setzte sie im Jahr 2025 Menschen aus 270 Wohnungen auf die Straße.

#### **Deshalb setzen wir uns für eine grundlegende, gemeinwohlorientierte Reform der SAGA ein**

- Die SAGA muss in eine gemeinnützige Körperschaft umgewandelt werden. Überschüsse der SAGA werden dann ausschließlich in Instandhaltung, Sanierung und Wohnungsneubau investiert.

- Die SAGA wird auf das Ziel verpflichtet, die Mieten gering zu halten und so über den Mietpreisspiegel insgesamt dämpfend auf die Mieten in Hamburg zu wirken. Ein wirksames Instrument wäre ein Mietenmoratorium.
- Die SAGA pflegt ihren Wohnungsbestand und kümmert sich um Instandhaltungsmaßnahmen.
- Die Rechte der Mieter\*innen der SAGA werden gestärkt und institutionell verankert, dazu zählen Mitgestaltungs- und Selbstverwaltungselemente wie Mieter\*innen-Räte.
- Die SAGA stellt vorrangig Wohnungen für Menschen zur Verfügung, die sich in Notlagen befinden und besonders auf sie angewiesen sind, wie vordringlich Wohnungssuchende und Menschen mit Anspruch auf eine Wohnung nach dem ersten Förderweg. Die SAGA setzt sich für inklusive Wohnverhältnisse ein.
- Die SAGA verpflichtet sich zu klimaverträglichem Bauen und einer sozialökologischen Sanierung des Gebäudebestands. Sie ergreift Maßnahmen gegen die bereits eingetretenen Folgen des Klimawandels (ausreichende Begrünung und Parkanlagen, Entsiegelung, Durchlüftung der Quartiere etc.) und wird dem Anspruch der Herstellung gesunder Wohnverhältnisse gerecht. Sie setzt den Hamburger Klimaentscheid auf allen Ebenen konsequent um.

### **Wohnungsneubau: Das Duo SAGA und Quantum**

Im Wohnungsneubau hat sich eine weitreichende Zusammenarbeit zwischen der SAGA und dem Hamburger Immobilienunternehmen Quantum entwickelt. Dass es sich dabei keineswegs – wie gerne behauptet – um ein neues Dream-Team handelt, möchten wir an zwei Fallbeispielen erläutern.

#### ***Das Gelände der ehemaligen Esso-Häuser an der Reeperbahn***

Die Brache der im Jahr 2014 abgerissenen Esso-Häuser wurde im November 2024 von Quantum gekauft. Erst durch eine kleine Anfrage der Linken-Abgeordneten Heike Sudmann in der Bürgerschaft stellte sich heraus, dass die Behauptung, die SAGA sei neue Miteigentümerin des Areals, nicht den Tatsachen entspricht. Vielmehr wird die SAGA die von Quantum gebauten Wohnungen nach Fertigstellung kaufen. Zu welchem Preis, ist unbekannt. Weitere Ergebnisse dieser Kooperation, in der Quantum systematisch tonangebend ist, sind:

- Ein mustergültiger und international beachteter kooperativer und demokratischer Planungsprozess, der von der PlanBude organisiert wurde und dessen Ergebnis der sog. St.-Pauli-Code war, wurde in rücksichtsloser Weise in die Tonne getreten.
- Die ursprünglich vorgesehenen Baugemeinschaften wurden komplett gestrichen.
- Die Anzahl der Wohnungen wurde reduziert, die der Hotelzimmer verdoppelt, die Anzahl der Stockwerke erhöht.
- Vereinbarungen zwischen den Mietervereinen und Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden und Miete“ und dem Senat wurden ausgehebelt, da diese nur auf städtischem Grund und Boden gelten. Folge: Sog. Sozialwohnungen plus mit hundertjähriger Mietpreisbindung wird es nicht geben.
- Kaschiert wird dies durch 100 Prozent geförderten Wohnungsbau, wobei allerdings 50 Prozent im 3. Förderweg, d.h. für Haushalte mit höherem Einkommen und höherer Anfangsmiete gebaut werden. Das heißt: Die Relation der drei Förderwege wird zuungunsten einkommensärmerer Bevölkerungsschichten verschoben.
- Das bittere Resümee der PlanBude lautete: „Von Qualität zu Quantum“.

## ***Das Beispiel Holstenareal***

Auch hier wurde in der Öffentlichkeit gezielt der Eindruck erweckt, dass die SAGA neue Miteigentümerin des Geländes sei, um den erneuten Verzicht der Stadt auf die Ausübung des ihr zustehenden Vorkaufsrechts zu begründen. Erst durch mehrfache Interventionen und Nachfragen u.a. seitens unserer Initiative wurde schließlich eingeräumt, dass auch in diesem Fall die SAGA erst nachrangig ins Spiel kommen und die Wohnungen schlüsselfertig von Quantum ankaufen wird. Den Zwischengewinn wird der Investor einstreichen.

Die Verhandlungen um den städtebaulichen Vertrag und Bebauungsplan zwischen Bezirk und Stadt auf der einen und Quantum auf der anderen Seite wurden auf Betreiben des Investors als Geheimverhandlungen geführt. Auch hier war allein Quantum federführend, von der SAGA war nichts zu hören. In einem Interview mit dem Abendblatt wandte sich Quantum zudem offensiv gegen den „Wahn der Öffentlichkeitsbeteiligung“ und qualifizierte Bürger\*innen-Initiativen als minderheitengesteuert ab, während Pharaonenprojekte von der Olympia-Bewerbung über die Kühne-Oper bis zum Elbtower abgefeiert wurden.

Bekannte Eckpunkte der Planung sind bisher: Die Anzahl der Bewohner\*innen des Quartiers soll im Vergleich zur alten Planung nahezu verdoppelt und es sollen drei Hochhäuser gebaut werden. Es sollen 50 Prozent geförderte Wohnungen entstehen, nach welchen Förderwegen ist unklar. Ebenfalls unklar ist das Schicksal der Baugemeinschaften. Wie angesichts der massiven Verdichtung in einem sowieso schon hochgradig versiegeltem Umfeld ausreichende Grünflächen geschaffen und Maßnahmen der Klimaanpassung umgesetzt werden sollen, ist vollends rätselhaft und die große Leerstelle der bislang bekannt gewordenen Planung.

All dies ist kein gutes Omen für eine soziale Stadtentwicklung in Hamburg. Wir befürchten einen neuen Filz aus kommunalem Wohnungsunternehmen SAGA, dem Immobilienunternehmen Quantum und der regierenden SPD unter aktiver Duldung der Hamburger Grünen. Als Muster zeichnet sich ab: Die Planung bestimmt der Investor, dem die lukrativen Geschäfte überlassen bleiben. Die Politik folgt seinen Vorgaben. Die SAGA springt für das Soziale ein, hat aber sonst wenig zu sagen und wird für die schlüsselfertigen Wohnungen keinen geringen Preis zu zahlen haben. Eine reale Bürger\*innen-Beteiligung findet nicht statt.

## **Schlussfolgerung**

Die Regierungskoalition aus SPD und Grünen in Hamburg setzt trotz aller Skandale der letzten Jahre weiter ungebrochen auf eine investoren- und renditegesteuerte Stadtentwicklungspolitik. Die SAGA ist in ihrer jetzigen Verfassung definitiv kein gemeinwohlorientiertes Unternehmen. Wir fordern deshalb eine grundlegende Reform der SAGA, ihre Umwandlung in eine gemeinnützige Körperschaft und einen grundsätzlichen Paradigmenwechsel hin zu einer sozialen und gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik. Dazu gehört eine strategische Kooperation mit Genossenschaften statt mit Konzernen, die auf Profitmaximierung ausgerichtet sind.

Wohnen ist ein Grundrecht. Die Stadt den Menschen, die in ihr wohnen, nicht den Investoren. Für ein Recht auf Stadt für alle!