13. Dezember 2022

**Schriftliche Kleine Anfrage**

**der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 05.12.2022**

**und Antwort des Senats**

**- Drucksache 22/10323 -**

**Betr.:** **Neue Verdrängungswelle in St. Georg (III) – und der Bezirk Hamburg-Mitte segnet sie ab**

***Einleitung für die Fragen:***

*Bereits zweimal in diesem Jahr habe ich mit Schriftlichen Kleinen Anfragen auf eine erneut über St. Georg kommende Verdrängungswelle reagieren müssen, obwohl große Teile des Viertels eigentlich durch eine Soziale Erhaltungsverordnung geschützt sein sollten (Drs. 22/7298 vom 15.2.2022 und Drs. 22/9359 vom 20.9.2022). Doch es drängt sich nicht nur mir der Eindruck auf, dass Senat und Bezirksamt ungerührt weiteragieren, um der ”Aufwertung” und ”Aufschickung” des Viertels im Interesse der Eigentümer:innen- und Spekulant:innenseite und einer neuen, betuchteren Klientel den Weg zu ebnen. Gerade sind Anwohner:innen noch damit beschäftigt, zumindest für zwei der aus reinen Profitgründen gekündigten vier LadenbesitzerInnen in der Danziger Straße 47-51 andere Gewerberäume ausfindig zu machen – das Bezirksamt hat dazu keinen Handschlag beigetragen und sich auch über das gesamte letzte dreiviertel Jahr nicht einmal auf ein unterstützendes, aufbauendes Gespräch mit den Betroffenen eingelassen. Von den 15 Wohnungsmietparteien des entsprechenden Gebäudes einmal ganz abgesehen, für sie wird die vom Bezirk durchgewunkene Eigentumsumwandlung in spätestens fünf Jahren ”greifen”.*

*Jetzt macht ein neuer Fall in St. Georg von sich reden: die absehbare Genehmigung des Abrisses eines Wohngebäudes mit günstigen Wohnungen in der Brennerstraße 80-82. Betroffen davon: sieben Mietparteien, darunter mehrere Bewohner:innen, die seit Jahrzehnten dort leben, der älteste ist 83. Laut Bescheid des Bezirksamtes Hamburg-Mitte vom 22. November 2022 müsse der ”Abbruchantrag zeitnah genehmigt werden, da die Erhaltung des Gebäudes nachweislich wirtschaftlich nicht zumutbar ist”. Wohlgemerkt, das Haus ist laut jüngst erstelltem Gutachten nicht baufällig, obwohl der Eigentümer es nach Angaben von Mieter:innen über einen langen Zeitraum unterlassen hat, die nötigen Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten anzugehen. Jüngstes Beispiel vom September 2022: Nach Mieter:innenaussagen soll ein Wasserrohrbruch im Keller erst nach rund einer Woche von einem Handwerker repariert worden sein.*

*Doch weshalb ist die Erhaltung des Gebäudes ”wirtschaftlich nicht zumutbar”? Der Eigentümer hat über Jahre das Geld für Instandhaltung, das in der Miete enthalten ist, gespart. Die Ausstattung auf geringem Niveau (es gibt keine Bäder und verschiedene Heizungen) lässt die Mieten sicher nicht in dem vom Hauseigentümer gewünschten Tempo steigen, doch das ist kein Grund für die wirtschaftliche Unzumutbarkeit. Eine Abrissgenehmigung, weil die Mieten zu günstig sind und die Sicherung der Rendite ungenügend ist? Und alles das in einem Gebiet mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung, deren eigentliches Ziel es laut Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen doch ist, „Verdrängungseffekten in diesen <von Modernisierungen, Abriss, Umwandlungen und spekulativen Verkäufen bedrohten, H.S.> Stadtteilen entgegenzuwirken und weitere Verluste von noch verbliebenem günstigem Wohnraum einzudämmen, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in diesen Quartieren zu erhalten und nachteilige städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden“ (*[*https://www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen/*](https://www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen/)*).*

*Der Stadtteilbeirat St. Georg hat auf seiner Zusammenkunft am 30. November 2022 bereits Stellung bezogen und folgende Forderungen an die Freie und Hansestadt Hamburg gerichtet:*

* *Der Stadtteilbeirat St. Georg spricht sich gegen den Abriss des Wohngebäudes in der Brennerstraße 80/82 und damit gleichzeitig gegen den Wegfall günstigen Wohnraums in St. Georg aus und verweist dabei insbesondere auf die hier gültige Soziale Erhaltensverordnung, die gerade dem Schutz der bestehenden Bevölkerungsmischung dienen soll.*
* *Der Stadtteilbeirat fordert die sofortige Offenlegung der vorliegenden Gutachten, die zum Gebäude und seiner Substanz erarbeitet wurden und die die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Instandsetzung des Gebäudes festgestellt haben sollen.*
* *Sollte es zu einem Abriss des genannten Gebäudes kommen, wird das Bezirksamt Hamburg-Mitte aufgefordert, den Eigentümer zu verpflichten, rechtzeitig Ersatzwohnraum zu bieten und im Neubau einen Wiedereinzug zu vergleichbaren Mietpreisen zu garantieren.*
* *Der Stadtteilbeirat fordert zudem die Prüfung, dass die Stadt Hamburg das betreffende Gebäude günstig erwirbt, um es anschließend zu sanieren und ggfs. Sozialwohnungen daraus zu machen.*

*Ich frage den Senat:*

Der Rückbau von Wohnraum steht den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung (SozErhVO) grundsätzlich entgegen. Dies gilt auch im vorliegenden Fall Brennerstraße 80/82. Für den Rückbau von Wohngebäuden muss die Genehmigung nach der SozErhVO gemäß § 172 Absatz 4 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) jedoch dann erteilt werden, wenn im Einzelfall ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit besteht. Durch den Eigentümer ist im Rahmen eines Gutachtens nachzuweisen, dass die Erhaltungskosten der baulichen Anlage die zu erzielenden Einnahmen bei einer einen längeren Zeitraum umfassenden Prognose übersteigen.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1. *Seit wann gibt es Kontakte zwischen dem Eigentümer des Hauses Brennerstraße 80-82 und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte und was ist seitdem wann genau geschehen?*

Im Oktober 2019 legte die Eigentümerseite dem Bezirksamt Hamburg-Mitte ihre Vorstellung des Abbruchs und der Planung für das betreffende Grundstück vor. Das Bezirksamt Hamburg-Mitte teilte dem Eigentümer daraufhin mit, dass das Vorhaben den Zielen der SozErhVO entgegensteht.

In den folgenden Jahren legte der Eigentümer im Rahmen des im Dezember 2020 eingereichten Abbruchantrags umfassende Gutachten zur Bausubstanz, den daraus abgeleiteten erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und deren Kosten vor. Diese wurden vom Bezirksamt Hamburg-Mitte und der von diesem beauftragten Sachverständigen jeweils kritisch geprüft. In diesem Zusammenhang kam es zu mehrfachen Nachforderungen von Unterlagen und der Forderung nach weiteren Untersuchungen der Bausubstanz. Da aufgrund der vorliegenden Gutachtenlage eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit zunächst nicht nachgewiesen wurde, kam es im März 2021 und Februar 2022 jeweils zu der vorgeschriebenen „Anhörung vor Ablehnung“. Daraufhin wurden bis August 2022 die geforderten Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt, ausgewertet und die entsprechenden Unterlagen von der Eigentümerseite eingereicht. Anschließend wurde von der durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte beauftragten Sachverständigen die Erforderlichkeit der daraus abgeleiteten Erhaltungsmaßnahmen und die Angemessenheit der veranschlagten Kosten erneut geprüft. Im Ergebnis lag die wirtschaftliche Unzumutbarkeit gemäß § 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB im November 2022 vor. Vor einer möglichen Erteilung der Abbruchgenehmigung findet derzeit die vorgeschriebene Anhörung der Mieterinnen und Mieter nach § 173 Abs. 3 Satz 2 BauGB statt.

1. *Welche Prüfungen hat es seitens des Bezirksamtes Hamburg-Mitte wann und mit welchen konkreten Ergebnissen gegeben, um den baulichen Zustand des Hauses festzustellen?*
2. *Welche Bemühungen, Untersuchungen und Initiativen hat das Bezirksamt Hamburg-Mitte unternommen, um das Wohnhaus vor dem Abriss und die günstigen Mietwohnungen vor der Zerstörung zu bewahren?*

Der Antrag auf Abbruch wurde über drei Jahre sehr intensiv geprüft mit dem Ziel, das Wohngebäude zu erhalten. Im Übrigen siehe Vorbemerkung und Antwort zu 1.

1. *Was ist nach einer Verpuffung mit erheblichen Schäden Anfang der 1990er Jahre im Haus sanierungs- und instandhaltungsmäßig passiert, wie hoch war die Summe aus der Gebäudeversicherung usw. und welche Maßnahmen wurden daraus konkret finanziert?*

Hierzu besteht keine Nachweispflicht des Eigentümers. Entsprechend liegen keine Informationen vor.

1. *Welche Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten hat der Eigentümer in den vergangenen 30 Jahren überhaupt unternommen und ggfs. gegenüber dem Bezirksamt nachgewiesen, um das Wohnhaus dauerhaft lebensfähig zu halten? Sollte das Bezirksamt diese Daten nicht erfragt haben, weshalb nicht?*
2. *Was ist bei ggfs. erfolgten Sanierungs-und Instandsetzungsarbeiten möglicherweise zu kurz gekommen und was wurde unterlassen – und warum?*
3. *Welche aktuellen Schäden und Mängel weist das Gebäude auf, welchen Instandhaltungs- und Sanierungsstau gibt es?*

Zu den Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten besteht keine Nachweispflicht. Entsprechend liegen keine Informationen vor.

1. *Sind die Mieter:innen der Brennerstraße 80-82 zu den (ausgebliebenen) Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten befragt worden? Wenn ja, mit welchen Ergebnissen? Wenn nein, warum nicht?*

Zurzeit läuft eine Mieteranhörung nach § 173 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Den Mieterinnen und Mietern steht es frei, zu welchen Themen sie sich äußern.

Im Übrigen siehe Antwort zu 5 - 7.

1. *Welche weiteren Schritte sind seitens des Eigentümers vorgesehen, gibt es bereits erste Pläne für den Abriss(termin) und etwaige Neubauvorhaben, sind Verkaufsabsichten bekannt, wäre ein Verkauf des Geländes mit und ohne Bestandsgebäude überhaupt statthaft?*

Diesbezügliche Informationen liegen nicht vor.

1. *Wie gedenkt das Bezirksamt Hamburg-Mitte in diesem erneuten Fall der Verdrängung von Teilen der eigentlich schützenswerten Wohnbevölkerung weiter vorzugehen, welche Begleit- und Kontrollmöglichkeiten kann und wird es wahrnehmen?*

Bei einem Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit nach § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist die Genehmigung auflagenfrei zu erteilen. Das Gesetz sieht keine weiteren Begleit- und Kontrollmöglichkeiten vor.

1. *Welche Entschädigungsleistungen müssen der Eigentümer oder die Stadt im Falle eines Abbruchs wann und in welcher Höhe leisten?*
2. *Was geschieht im Abbruchsfalle mit den Kündigungsfristen, die bei den meisten Mieter:innen bei einem Jahr liegen? Wann darf frühestens abgerissen werden?*
3. *Wie wird sich das Bezirksamt Hamburg-Mitte verhalten, um den Eigentümer rechtzeitig dazu zu veranlassen, auch preislich vergleichbare Umsetzwohnungen zu finden und anzumieten?*
4. *Was wird das Bezirksamt Hamburg-Mitte tun, um zu erreichen, dass die jetzigen Mieter:innen zu vergleichbaren Konditionen im absehbaren Neubau wieder unterkommen werden?*

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat unter den gegebenen Umständen und gesetzlichen Voraussetzungen keinen Einfluss auf die Ausgestaltung privatrechtlicher Verhältnisse und den sich daraus ergebenden Ansprüchen zwischen Eigentümerinnen bzw. Eigentümern und Mieterinnen bzw. Mietern.

1. *Welche weiteren Hilfs- und Unterstützungsmaßnahmen hat das Bezirksamt Hamburg-Mitte in petto – und gedenkt sie auch konsequent umzusetzen –, um eine bezahlbare Wohnzukunft der betroffenen Haushalte in St. Georg zu gewährleisten?*

Keine.

1. *Ist im zuständigen Bezirksamt oder in einer sonstigen behördlichen Einrichtung darüber nachgedacht oder bereits erörtert worden, das Gebäude zum günstigen (Markt-) Preis zu erwerben, zu sanieren und dann als Gebäude mit Sozialwohnungen zu vermieten? Wenn ja, mit welchem Ergebnis, wenn nein, warum nicht?*

Nein. Ein Ankauf des Objekts wurde im Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) nicht geprüft, da das Gebäude nicht zum Kauf angeboten oder verkauft wurde, sodass im Rahmen dessen eine Vorkaufsrechtsprüfung erfolgt wäre.

1. *Was ist der Gegenstand der ”Anhörung” der Mieter:innen der Brennerstraße 80-82 am 8. Dezember 2022, was sind die rechtlichen und sonstigen ”Angebote” des Bezirksamtes Hamburg-Mitte?*

Gegenstand der Anhörung ist der Abbruchantrag für das Gebäude Brennerstraße 80/82 sowie die Darlegung der Genehmigungsgründe (wirtschaftliche Unzumutbarkeit nach § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Rechtliche Grundlage der Anhörung ist § 173 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

1. *Welche Möglichkeiten des Widerspruchs und des Protestes gegen den Abbruch des intakten Wohnhauses und zur Wahrung ihrer Interessen haben die Mieter:innen noch?*

Siehe Vorbemerkung.

1. *Welche Möglichkeiten sieht das Bezirksamt Hamburg-Mitte für den Stadtteil St. Georg, die an sich positive Zielsetzung der Sozialen Erhaltungsverordnung auch tatsächlich umzusetzen? Müssten Gesetze verändert werden?*

Die Ziele der SozErhVO werden im Rahmen der Möglichkeiten in St. Georg verfolgt. Der vorliegende Fall Brennerstraße 80/82 ist der erste seit Inkrafttreten der SozErhVO St. Georg im Februar 2012, in dem der Abbruch eines Wohnhauses wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit genehmigt werden muss. Es ist keine Gesetzesänderung erforderlich.

***Vorbemerkung****: Das Gebäude Brennerstraße 80/82 ist aus der Gebäudeflucht ein wenig nach vorne gerückt und sorgt an dieser Stelle für eine gewisse Straßenenge.*

1. *Welche Rolle spielt der Umstand, dass der Abriss des Gebäudes Brennerstraße 80/82 den Plänen des Bezirksamtes Hamburg-Mitte entgegenkäme, um im Rahmen des gegen starke Proteste absehbar durchgesetzten Bebauungsplanes St. Georg 43 die Brennerstraße zu einer zweispurigen Sackgasse zu machen?*

Keine.