

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 07.02.22

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Neue Verdrängungswelle in St. Georg**

**Einleitung für die Fragen:**

*St. Georg ist ein Stadtteil, der nach dem Jahr 2000 exemplarisch dafür stand, dass Hunderte Mietwohnungen von bezahlbaren in teure Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, befeuert vom Verkauf eines städtischen Schulgebäudes in der Koppel 96/98 an Spekulant:innen, die daraus damals die bis dato teuersten Eigentumswohnungen im Viertel überhaupt machten. Erst nach mehr als zehnjährigem Kampf der Stadtteilinitiativen wurde am 15. Februar 2012 für Teile St. Georgs eine Soziale Erhaltungsverordnung samt Umwandlungsverordnung in Kraft gesetzt – als ein größerer Teil der Altbauwohnungen längst zu teilweise luxusmodernisierten Eigentumswohnungen gemacht worden war.*

*Die vorab gestellten Weichen ebneten einer Mietenexplosion den Weg, die offensichtlich auch von der Sozialen Erhaltungsverordnung nicht (mehr) beeinflusst werden konnte. Heute ist St. Georg laut Erhebung beispielsweise des Immobilienportals „wohnungsboerse.net“ hinsichtlich der Anfang Februar 2022 angebotenen Mietwohnungen mit 16,97 Euro je Quadratmeter nettokalt der neuntteuerste Stadtteil in Hamburg (<https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Hamburg/3195>). Das drastisch gestiegene Mietenniveau flankierte das Bezirksamt Hamburg-Mitte dadurch, dass es von 2011 bis 2020 insgesamt 987 Wohneinheiten entstehen ließ, davon aber nur 190 (= 19,25 Prozent) als Sozialwohnungen des 1. Förderweges, aber 316 als superteure Eigentumswohnungen (= 32,02 Prozent) und den Rest als für das Gros der Bevölkerung unerschwinglich teure, frei finanzierte Wohnungen (<https://ev-stgeorg.de/wohnungspolitik/wohnungs-und-mietensituation-in-st-georg/>).*

*Vor diesem Hintergrund bedeutet die angekündigte Umwandlung eines großen Mietshauses in der Danziger Straße 47 bis 51 – mitten im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung – einen weiteren Dammbbruch. Wie durch einen NDR-Hamburg-Journal-Bertrag am 3. Februar 2022 breiter bekannt wurde (██████████), erhielten die Inhaber:innen von mindestens vier, teilweise seit Jahrzehnten hier ansässigen Läden Kündigungen. Den Mieter:innen in den darüber liegenden Etagen wurde vom Bezirksamt Hamburg-Mitte offenbar mitgeteilt, dass sie nach sieben Jahren gekündigt werden können, sofern sie ihre Wohnung bis dahin nicht gekauft haben. Wie so oft nach 2000 in St. Georg wird damit die Existenz von kleinen, mietrechtlich völlig ungeschützten Kleingewerbetreibenden von jetzt auf gleich zerstört, eine halbwegs bezahlbare Alternative werden sie nicht finden, schon gar nicht in der ihnen vertrauten Nachbarschaft. Für einige Dutzend angestammter Wohnungsmieter:innen wird sich die Angst, keinen bezahlbaren Wohnraum zu finden, schon gar nicht in St. Georg, schnell ausbreiten.*

*Ich frage den Senat:*

**Einleitung für die Antworten:**

Der Senat schöpft die durch den Bundesgesetzgeber eingeräumten Möglichkeiten eines umfassenden Mieterschutzes vollständig aus. Mieterinnen und Mieter werden durch die Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohneigentum auch außerhalb von Gebieten mit sozialen Erhaltungsverordnungen im gesamten Hamburger Stadtgebiet vor Verdrängung durch Umwandlung geschützt. Mit der im November 2021 erlassenen Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs hat der Senat hierfür die rechtliche Grundlage geschaffen. Darüber hinaus hat der Senat mit der Verordnung zur Verlängerung der Kündigungsschutzfrist für Wohnraum die Kündigungsschutzfrist in Hamburg auf die zulässige Höchstdauer von zehn Jahren verlängert. Die Kündigungsschutzfristverordnung gemäß § 577a Absatz 2 Satz 2 BGB schützt Mieterinnen und Mieter nach Umwandlung von Miet- in Wohneigentum und Verkauf der Wohnung für zehn Jahre vor Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen durch den Käufer.

Ein darüber hinausgehendes Gesetzgebungsverfahren wird vom Senat derzeit nicht verfolgt.

Der Senat macht sich über § 172 BauGB hinaus umfassend dafür stark, bezahlbaren Mietwohnraum vor der Umwandlung in Wohneigentum zu schützen. Der Senat hat sich im Zuge der Ausgestaltung des Baulandmobilisierungsgesetzes 2021 intensiv dafür eingesetzt, dass die neue Vorschrift des § 250 BauGB so ausgestaltet ist, dass § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB bei Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten nicht mehr angewandt werden kann.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

**Frage 1:** *Wie viele Anträge zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hat es unter Berufung auf welche rechtliche Grundlage seit Anfang 2011 gegeben? Bitte auch die Zahlen der davon betroffenen Häuser und Wohneinheiten nennen und alle Zahlen jährlich und summiert auflisten.*

**Frage 2:** *Wie viele dieser Anträge für wie viele dieser Häuser beziehungsweise Wohnungen wurden vom Bezirksamt genehmigt, wie viele abgelehnt und in wie vielen Fällen gab es gerichtliche Auseinandersetzungen mit welchem Ergebnis? Die Angaben bitte jährlich und summiert machen.*

**Antwort zu Fragen 1 und 2:**

Tabelle: St. Georg

Jahr*	Anträge				Genehmigte Anträge
	Anzahl	Rechtl. Grundlage	Anzahl Häuser	Anzahl WE	Anzahl
2011**					
2012**	1	§ 172 Abs. 4 Satz 2 und Satz 3 Nr. 4 und 5 BauGB	1	17	1
2013	0				
2014	0				
2015	0				
2016	1	§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB	1	20	1
2017	0				
2018	0				
2019	0				
2020	0				
2021	4	§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB	4	35	4
2022	0				

Jahr*	Anträge			Genehmigte Anträge	
	Anzahl	Rechtl. Grundlage	Anzahl Häuser	Anzahl WE	Anzahl
Summe	6		6	72	6

\* Erfasst werden die Anträge nach Eingangsdatum, auch wenn die Bescheidung im Folgejahr erfolgt ist.

\*\* Eine Genehmigungspflicht nach § 172 Absatz 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht seit dem 15.02.2012.

Anzahl der abgelehnten Anträge: null.

Anzahl der gerichtlichen Auseinandersetzungen: null.

**Frage 3:** *Hat es seit Anfang 2012 etwaige Änderungen in der für St. Georg erlassenen Sozialen Erhaltungsverordnung beziehungsweise der Umwandlungsverordnung gegeben?*

*Wenn ja, bitte alle diesbezüglichen jährlichen Änderungen auflisten.*

**Antwort zu Frage 3:**

Nein.

**Frage 4:** *Was hat die Stadt seit 2011 „zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ nach § 172 Absatz 1 Baugesetzbuch unternommen? Bitte etwaige konkrete Maßnahmen auflisten und deren Effekt bewerten.*

**Antwort zu Frage 4:**

Der Senat hat eine Repräsentativuntersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen der Sozialen Erhaltungsverordnung (Zwischenkontrolle) unter anderem für das Gebiet St. Georg durchgeführt mit dem Ergebnis, dass dort weiterhin die Anwendungsvoraussetzungen für den Einsatz einer Sozialen Erhaltungsverordnung vorliegen.

Darüber hinaus hat die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) in diesem Zeitraum in einem Fall das städtische Vorkaufsrecht ausüben können sowie in einem weiteren Fall eine Abwendungsvereinbarung mit den Erwerberinnen beziehungsweise Erwerbern geschlossen, und so die Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnungen nachhaltig gesichert.

Im Übrigen siehe Drs. 22/2540 und Drs. 22/2078.

**Frage 5:** *Wie haben sich die Durchschnittsmieten für St. Georg laut Mietenspiegel seit 2011 entwickelt? Bitte die absoluten und prozentualen Veränderungen im Zwei-Jahres-Mietenspiegel-Rhythmus nennen und zudem noch insgesamt addieren.*

**Antwort zu Frage 5:**

Im Rahmen der Erstellung des Mietenspiegels erfolgen keine stadtteilbezogenen Auswertungen.

**Frage 6:** *Wie erklärt der Senat, dass St. Georg innerhalb von wenigen Jahren zu einem der teuersten Stadtteile Hamburgs geworden ist, und was hat er dagegen im Einzelnen unternommen?*

**Antwort zu Frage 6:**

Soweit sich die Frage auf den Anstieg der Preise von Wohnimmobilien bezieht, ist darauf hinzuweisen, dass eine Vielzahl von Faktoren die Preisentwicklung beeinflusst. Hierzu zählen insbesondere die starke Präferenz von Haushalten mit hohem Einkommen und/oder Vermögen für die Eigentumbildung in zentralen innerstädtischen Quartieren sowie die – aufgrund des niedrigen Zinsniveaus – sehr günstigen Finanzierungsbedingungen für Wohnimmobilienkredite. Die daraus resultierende hohe Nachfrage und das begrenzte Angebot in innerstädtischen Quartieren führen zu entsprechend hohen

Preisanstiegen für Wohnimmobilien. Eine staatliche Einflussnahme auf die Preisbildung in den Immobilienmärkten ist im Übrigen rechtlich nicht möglich.

**Frage 7:** *Wie erklärt der Senat, dass in St. Georg zwischen 2011 und 2020 unter den 987 Neubauwohnungen lediglich 190 (= 19,25 Prozent) Sozialwohnungen des 1. Förderweges (plus zwei Wohnungen des 2. Förderweges) waren – also weit weniger als der immer wieder propagierte „Drittmix“ –, und was gedenkt er gegen diese Fehlentwicklung zu unternehmen?*

**Antwort zu Frage 7:**

Vorgabe für den sogenannten Drittmix ist der 2011 vereinbarte „Vertrag für Hamburg“ mit seinen Fortschreibungen. Die Umsetzung des „Drittmix“ – insbesondere für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau – wird im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft.

Das ist bei der Vergabe von Grundstücken der FHH durch Konzeptvergabe und vertragliche Regelung oder im Zuge von neuen Bebauungsplanverfahren mit konkretem Vorhabenbezug und Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag möglich. Außerdem ist dies grundsätzlich bei Befreiungen auf privaten Grundstücken mit geltendem Planungsrecht möglich, wenn die Anzahl der genehmigten Wohnungen 30 Einheiten übersteigt. Sofern auf privaten Grundstücken mit geltendem Planungsrecht mit mehr als 30 Wohneinheiten durch Erteilung von Befreiungen zusätzliche Wohneinheiten genehmigt werden, darf dann bezogen auf die zusätzlich durch Befreiung genehmigten Wohneinheiten ein öffentlich geförderter Anteil von bis zu 30 Prozent erhoben werden.

Vor diesem Hintergrund sind die rechtlichen Möglichkeiten begrenzt, im Stadtteil St. Georg die Schaffung von gefördertem Wohnraum bei Neubauvorhaben durchzusetzen. Die Errichtung baulicher Anlagen unterliegt auch nicht dem Genehmigungsvorbehalt der Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB. In dem Zeitraum von 2011 bis 2020 ist ein städtisches Grundstück verkauft worden, hier sind ausschließlich geförderte Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende entstanden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Zielerreichung des Drittmixes nicht auf einzelne Stadtteile heruntergebrochen wird.

**Frage 8:** *Wie viele Wohnungen sind im Gebiet zwischen dem Steindamm und der Brennerstraße, der Danziger Straße und dem Lohmühlenpark aktuell geplant? Bitte die Angaben nach adressierten Bauvorhaben machen und die Anzahl der Wohneinheiten nach Sozialwohnungen des 1. Förderweges, Wohnungen des 2. Förderweges, weiteren geförderten Wohnungen, frei finanzierten Wohnungen sowie Eigentumswohnungen gesondert machen.*

**Antwort zu Frage 8:**

Für den benannten Bereich wird vom Bezirksamt Hamburg-Mitte aktuell das Bebauungsplanverfahren St. Georg 43 durchgeführt. Hierbei handelt es sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan, dem grundsätzlich kein konkretes Vorhaben zugrunde liegt.

Konkrete Planungen für die Umsetzung eines Wohnungsbauprojekts gibt es für den Eckbereich Brennerstraße/Stiftstraße. Hier sollen zwei Grundstücke der FHH eingebracht werden, für die voraussichtlich 50 öffentlich geförderte und drei frei finanzierte Wohneinheiten umgesetzt werden können.

Die Errichtung baulicher Anlagen unterliegt im Übrigen nicht dem Genehmigungsvorbehalt der Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB.

**Frage 9:** *Was ist dem Senat konkret im Falle des Hauses Danziger Straße 47 bis 51 seit wann bekannt?*

**Frage 10:** *Um wie viele Gewerbeeinheiten respektive kleine Läden und um wie viele Mietwohnungen handelt es sich dabei?*

**Antwort zu Fragen 9 und 10:**

Für das Gebäude Danziger Straße 47, 51 (15 Wohneinheiten, vier Gewerbeeinheiten) wurde im Februar 2021 beim Bezirksamt Hamburg-Mitte eine Genehmigung für die Begründung von Wohnungseigentum und Teileigentum beantragt. Der Eigentümer verpflichtete sich im Zuge der Antragstellung, Wohnungen innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung des Wohnungseigentums nur an die Mieterschaft zu veräußern. Unter dieser Voraussetzung hat der Eigentümer gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB einen Rechtsanspruch auf die Genehmigung nach der Sozialen Erhaltungsverordnung/der Hamburgischen Umwandlungsverordnung. Die Genehmigung wurde nach einer Anhörung der Bewohnerinnen und Bewohner im April 2021 erteilt und die Mieterschaft wurde über diese Genehmigung anschließend informiert. Die Veräußerungsbeschränkung wurde auf Ersuchen des Bezirksamtes Hamburg-Mitte in die Wohnungsgrundbuchblätter eingetragen.

Zu Kündigungen in dem Objekt liegen der zuständigen Behörde keine Informationen vor.

Private Mietrechtsangelegenheiten im Allgemeinen sowie ihre Beendigung (etwa durch Kündigung) unterliegen nicht dem Genehmigungsvorbehalt der Sozialen Erhaltungsverordnung. Insofern gelten die privatrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches für das Rechtsverhältnis zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern.

**Frage 11:** *Was hat der Senat unternommen, um die Kündigung der Gewerbetreibenden im Erdgeschoss beziehungsweise Keller zu verhindern? Hat es diesbezüglich Gespräche oder Vereinbarungen mit den Hauseigentümer:innen gegeben und wenn ja, wann und mit welchem Ergebnis?*

**Antwort zu Frage 11:**

Siehe Antwort zu 9 und 10.

**Frage 12:** *Was hat der Senat unternommen, um die Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen zu verhindern? Hat es diesbezüglich Gespräche oder Vereinbarungen mit den Hauseigentümer:innen gegeben und wenn ja, wann und mit welchem Ergebnis?*

**Antwort zu Frage 12:**

Im vorliegenden Fall bestand ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung der Umwandlung.

**Frage 13:** *Worüber und wann hat das Bezirksamt Hamburg-Mitte die Mieter:innen des Hauses Danziger Straße 47 bis 51 mündlich beziehungsweise schriftlich über die anstehenden Veränderungen und die drohende Umwandlung ihrer Wohnungen informiert? Sollte es eine schriftliche Mitteilung gegeben haben, diese bitte der Antwort anhängen.*

**Frage 14:** *Kann aus Sicht des Bezirksamtes Hamburg-Mitte von der Erbengemeinschaft beziehungsweise der Eigentümerin, der das Haus Danziger Straße 47 bis 51 gehört, Eigenbedarf für sämtliche Mietwohnungen angemeldet werden, wenn es offenbar deutlich mehr Wohnungen als Erb:innen beziehungsweise Eigentümer:innen gibt?*

*Wenn ja, auf welcher rechtlichen Grundlage wird das so interpretiert und was unternimmt der Bezirk, die Absichtserklärungen auch zu überprüfen?*

**Antwort zu Fragen 13 und 14:**

Siehe Antwort zu 9 und 10.

**Frage 15:** *Was kann oder muss aus Sicht des Bezirks Hamburg-Mitte noch passieren, um die kurzfristige Kündigung der Ladeninhaber:innen und die mittelfristige Verdrängung der Mieter:innen zu verhindern?*

**Antwort zu Frage 15:**

Zusammen mit den Genehmigungsprüfungen von baulichen Maßnahmen respektive Änderungen in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB stehen dem Bezirksamt Hamburg-Mitte Regelungsinstrumente des öffentlichen Rechtes zur Verfügung, die einer strukturellen Verdrängung von Mieterinnen und Mietern entgegenwirken.

Gewerbliche Räume unterliegen nicht dem Regelwerk des § 172 BauGB.

Hinsichtlich des Kündigungsschutzes von Ladeninhaberinnen und Ladeninhabern siehe Antwort 10.

**Vorbemerkung:** *Am 29. Oktober 2019 hatten die Landesregierungen von Berlin und Bremen im Bundesrat den Antrag gestellt, den § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 Baugesetzbuch vollständig zu streichen. Darin geht es um die mögliche Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, wenn der Hauseigentümer sich „verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern“. Doch trotz eines fast gleichen Beschlusses der Hamburgischen Bürgerschaft vom 11. September 2019 verweigerte der Hamburger Senat dem Antrag aus Berlin/Bremen im Bundesrat seine Zustimmung.*

**Frage 16:** *Wie steht der Senat zu einer grundsätzlichen Gesetzesänderung, die Umwandlungen einer Miet- in eine Eigentumswohnung verbietet, solange Mieter:innen darin wohnen?*

**Frage 17:** *Setzt sich der Senat für eine Streichung des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 Baugesetzbuch ein?*

*Wenn nein, warum nicht?*

*Wenn ja, was hat er diesbezüglich unternommen, seitdem er einen entsprechenden Antrag der Länder Berlin und Bremen im Bundesrat 2020 abgelehnt hat?*

**Antwort zu Fragen 16 und 17:**

Siehe Vorbemerkung.