

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 12.09.22

und Antwort des Senats

Betr.: Neue Verdrängungswelle in St. Georg (II) – und der Bezirk Hamburg-Mitte unternimmt nichts?

Einleitung für die Fragen:

Bereits im Spätwinter 2022 hatte ich mittels einer Schriftlichen Kleinen Anfrage auf die problematischen Auswirkungen einer neuen, genau genommen einer anhaltenden Verdrängungswelle in St. Georg hinweisen wollen (Drs. 22/7298 vom 15.2.2022). Ein Blick in die verschiedenen Immobilienportale zeigt, dass St. Georg von einem der ärmsten Stadtteile in den 1990er-Jahren zu einem der zehn teuersten Viertel in Hamburg geworden ist. Der exemplarische Blick auf die Website von „immowelt“ am 8. September 2022 ergibt, dass die 22 St. Georger Mietwohnungsangebote im Durchschnitt 1.965,60 Euro für 94,32 Quadratmeter kosten, was einem Preis von sage und schreibe 20,84 Euro je Quadratmeter entspricht (<https://www.immowelt.de/liste/hamburg-st-georg/wohnungen/mieten?d=true&sd=DESC&sf=TI-MESTAMP&sp=1>).

Zu „verdanken“ sind diese katastrophalen Zahlen einer auf Aufwertung, Spekulation, Mietenexplosion und Eigentumsumwandlung versessenen Haus- und Grundeigentümer:innenblase, flankiert von einem Bezirk und einem Senat, die das Hauptbahnhofviertel seit Langem sozial austrocknen und „aufwerten“ wollen. Diese sogenannte Visitenkartenpolitik geht auf Kosten vor allem der langjährig hier wohnenden Menschen und der „kleinen“ Gewerbetreibenden, die in beträchtlicher Größenordnung verdrängt werden, ja, offenbar verdrängt werden sollen.

Der jüngste „Fall“ hat für viel Protest in St. Georg und hamburgweite öffentliche Aufmerksamkeit gesorgt: die Umwandlung von 15 Wohneinheiten (WE) und vier Gewerbeeinheiten im Gebäude Danziger Straße 47/51. Der im Februar 2021 beim Bezirksamt eingegangene Umwandlungsantrag nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 Baugesetzbuch wurde von diesem – angeblich nach einer von einigen Bewohner:innen allerdings bestrittenen Anhörung – im April 2021 bewilligt (Drs. 22/7298, Nummer 9/10). Mit Blick auf die vier Ladeninhaber hat sich der Bezirk offenbar überhaupt nicht interessiert gezeigt, es handele sich schließlich um „private Mietrechtsangelegenheiten im Allgemeinen sowie ihre Beendigung (etwa durch Kündigung)“ im Besonderen (Nummer 9/10). Die Kündigungen erfolgten zum Jahreswechsel 2021/2022. Einer der Gewerbetreibenden musste bereits im Juli 2022 gehen, die drei anderen, teilweise seit vielen Jahren hier ansässigen Inhaber sollen ihre Läden bis Ende September räumen.

Mehrere Monate währen nun die Bemühungen von Stadtteilinitiativen, die Zerstörung der beruflichen Existenz dieser Gewerbetreibenden zu verhindern, mit der Vermieterin ins Gespräch zu kommen, bezahlbare räumliche Alternativen

zu finden oder den Bezirk Hamburg-Mitte zu irgendeiner Reaktion zu veranlassen. Ohne erkennbare Ergebnisse. Letzteres, obwohl der Bezirk seit vielen Monaten von der Problematik weiß und im Stadtteilbeirat St. Georg mehrmals mit dem Thema und konkret den drohenden, existenzgefährdenden Kündigungen konfrontiert wurde. Nun soll auf der Beiratssitzung am 28. September (!) seitens des Bezirksamtes erstmals inhaltlich Stellung genommen werden, zwei Tage vor dem Kündigungs- beziehungsweise Räumungstermin der verbliebenen drei Ladeninhaber.

Ich frage den Senat:

Frage 1: *Wann hat die oben angeführte Anhörung mit wie vielen der Wohnungs- und der Ladenmieter:innen genau stattgefunden, bevor die Umwandlungsgenehmigung im April 2021 erteilt wurde?*

Frage 2: *Was war Gegenstand dieser Anhörung und was wurde den Teilnehmer:innen geraten?*

Antwort zu Fragen 1 und 2:

Im Zuge der Anhörung auf der Grundlage von § 173 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB hat das zuständige Bezirksamt Hamburg-Mitte mit Schreiben vom 16. März 2021 14 Wohnungsmietparteien angeschrieben. Eine Wohnung stand zum Zeitpunkt der Anhörung leer. Die Anhörungsfrist lief bis zum 9. April 2021.

Die vier gewerblichen Mietparteien wurden nicht angehört, da gewerbliche Nutzungen nicht dem Schutz der Sozialen Erhaltungsverordnung und Umwandlungsverordnung nach BauGB unterliegen. Die Veräußerungsbeschränkung nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB im Zuge der Umwandlung gilt nicht für Gewerbeflächen.

Gegenstand der Anhörung war die Information, dass der Vermieter einen Genehmigungsantrag für die Begründung von Wohnungs-/Teileigentum für das Gebäude Danziger Straße 47/51 beim zuständigen Bezirksamt Hamburg-Mitte eingereicht hat, sowie die Aufklärung über die damit zusammenhängenden Rechtsgrundlagen und möglichen Folgen.

Konkret wurden die Wohnungsmietparteien darüber informiert, dass für ihre Wohnungen im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg die Hamburgische Umwandlungsverordnung wirksam wird, welche die Begründung von Wohnungs-/Teileigentum (auch Umwandlung genannt) unter einen Genehmigungsvorbehalt stellt. Sie wurden weiter unter Hinweis auf § 172 BauGB darüber informiert, dass die Begründung von Wohnungs-/Teileigentum Voraussetzung dafür ist, einzelne Wohnungen eines Gebäudes als Eigentumswohnungen veräußern zu können.

Den Wohnungsmietparteien wurde zudem mitgeteilt, dass das Bezirksamt Hamburg-Mitte nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB dazu verpflichtet ist, die Genehmigung zur Umwandlung zu erteilen, weil der Vermieter sich gegenüber der Stadt Hamburg dazu verpflichtet hat, für einen Zeitraum von sieben Jahren ab der Begründung des Wohnungseigentums die Wohnungen nur an die Mieterinnen und Mieter zu veräußern. Frühestens sieben Jahre nach der Begründung von Wohnungseigentum darf der Vermieter die jeweilige Wohneinheit an Dritte veräußern. Dies wird im Grundbuch durch einen Eintrag in den jeweiligen Grundbuchblättern gesichert.

Die Wohnungsmietparteien wurden unter Angabe von Kontaktmöglichkeiten und telefonischen Sprechzeiten des Bezirksamtes Hamburg-Mitte sowie der Anhörungsfrist darüber informiert, dass sie nach § 172 Absatz 3 BauGB das Recht haben, sich zu dem geplanten Vorhaben zu äußern und Fragen zu stellen. Fragen der Wohnungsmietparteien wurden per E-Mail oder telefonisch an das Bezirksamt Hamburg-Mitte gerichtet. Bei mietrechtlichen Fragen wurde empfohlen, mietrechtliche Beratungsleistungen in Anspruch zu nehmen.

Die Genehmigung zur Umwandlung wurde mit Bescheid vom 13. April 2021 erteilt. Die Wohnungsmietparteien wurden mit Schreiben vom 13. April 2021 über die Erteilung der Genehmigung informiert.

Frage 3: Wann hat das Bezirksamt Hamburg-Mitte von den Kündigungen der vier Ladeninhaber erfahren?

Antwort zu Frage 3:

Siehe Drs. 22/7298.

Frage 4: Was hat das Bezirksamt Hamburg-Mitte seitdem in diesem Zusammenhang unternommen?

Frage 5: Gab es irgendwelche Gespräche oder Gesprächsversuche des Bezirksamtes mit der Vermieterin und den betroffenen Gewerbetreibenden?

Wenn ja, wann und mit welchen Ergebnissen?

Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu Fragen 4 und 5:

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. Eine Rechtsberatung in privaten Mietrechtsangelegenheiten ist den Bezirksamtern im Übrigen nicht erlaubt. Darüber hinaus unterliegen gewerbliche Nutzungen allgemein nach den gesetzlichen Regelungen des BauGB nicht dem Schutz der Sozialen Erhaltungsverordnung und der Hamburgischen Umwandlungsverordnung. Die Genehmigungsvorbehalte nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung) greifen nur bei bestehendem Wohnraum.

Im Übrigen siehe Drs. 22/7298.

Vorbemerkung: Auf der St. Georger Stadtteilbeiratssitzung am 27. April 2022 wurde auf Antrag des „Einwohnervereins St. Georg von 1987 e.V.“ der nachfolgende Beschluss gefasst betreffend die Wohnungs- und Mietensituation in St. Georg:

„Die Bürgerschaft und der Senat (ggfs. auch über den Bundesrat) werden aufgefordert, Maßnahmen zu ergreifen,

1. einen großen Anteil bezahlbarer, günstiger Mieten in Hamburg und speziell in St. Georg zu gewährleisten!

2. die Berechnungsgrundlagen für den Mietenspiegel und das Wohnlagenverzeichnis grundlegend zu überarbeiten, um alle Mieten zu berücksichtigen und die Bodenpreise und den „Statusindex“ nicht überproportional zu gewichten!

3. die Neubauzahlen und den Anteil an Sozialwohnungen des 1. Förderweges in St. Georg zu erhöhen!

4. den Abriss günstigen Wohnraumes zugunsten von teuren Neubauten zu verhindern, aus sozialen und auch klimarettenden Gründen!

5. soziale Erhaltungsverordnungen zu stärken, über die eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ausgeschlossen und ein wiedereingeführtes Vorkaufsrecht von der Stadt umfassend genutzt wird!

6. einen Fonds zur Förderung gemeinschaftlicher Übernahmen von Mietshäusern durch die BewohnerInnen zu schaffen!

7. endlich einen MieterInnenschutz für Kleingewerbetreibende gesetzlich zu verankern!“

Auf der Beiratssitzung am 29. Juni 2022 wurde dieser Antrag noch einmal bekräftigt und zusätzlich beschlossen:

„Mehr Unterstützung für die inhabergeführten Läden!

In Ergänzung und Erweiterung zu seinem Beschluss vom 27. April 2022 fordert der Stadtteilbeirat St. Georg das Bezirksamt Hamburg-Mitte auf,

1. mit der Vermieterin sofort ins Gespräch zu kommen, mit dem Ziel, die Läden und damit die Existenzen der o.a. Gewerbetreibenden am jetzigen Orte zu sichern, wenigstens aber eine deutlich längere Kündigungsfrist auszuhandeln.

2. mit den betroffenen Ladeninhabern unmittelbar Kontakt aufzunehmen und im Rahmen der (Kleingewerbe-) Förderung gemeinsam nach geeigneten, bezahlbaren Gewerberäumen in St. Georg zu suchen.

Den Senat fordert der Stadtteilbeirat erneut auf, sich auf Bundes(rats)ebene für die Einführung eines MieterInnenschutzes für Kleingewerbetreibende einzusetzen!“

Frage 6: *Was haben das Bezirksamt Hamburg-Mitte und der Senat vor dem Hintergrund dieser Beschlüsse im Einzelnen getan?*

Antwort zu Frage 6:

Der Beschluss des Stadtteilbeirates St. Georg vom 27. April 2022 wurde dem Cityausschuss der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte vorgelegt. Der Cityausschuss hat die Beiratsempfehlung in seiner Sitzung am 13. September 2022 beschlossen und gemäß § 27 BezVG an die Bezirksversammlung Hamburg-Mitte gegeben. Die zuständige Fachbehörde wird sich mit dem Antrag befassen, sobald ihr ein Beschluss der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte vorliegt.

Frage 7: *Welche Rolle spielt im Bezirksamt Hamburg-Mitte im Allgemeinen die (Klein-)Gewerbeförderung, welche Ziele verfolgt sie, wie viel Personal und wie viele Mittel stehen zur Verfügung, wer ist der Adressat:innenkreis?*

Frage 8: *Welche Rolle spielt im Bezirksamt Hamburg-Mitte – gegebenenfalls in der Abteilung (Klein-)Gewerbeförderung – im Besonderen die Sicherung und Unterstützung von „kleinen“ Läden, die gekündigt werden sollen oder deren Existenz sonst wie bedroht ist?*

Antwort zu Fragen 7 und 8:

Im Bezirksamt Hamburg-Mitte ist im Dezernat 4 Wirtschaft, Bauen und Umwelt eine Stabsstelle Klimaschutz und Wirtschaftsförderung mit je einer Vollzeit- und Halbtagsstelle angesiedelt. Diese kümmert sich um Industrie- und Gewerbebetriebe jeder Größenordnung, also auch um „kleine Läden“. Zudem wurde eine Projektstelle für das Industriegebiet Billbrook mit dem Schwerpunkt Industrie eingerichtet.

Die Stabsstelle Klimaschutz und Wirtschaftsförderung fungiert im Wesentlichen als Lotse für Unternehmen bei Fragen zu bezirklichen Verwaltungsprozessen. Sie unterstützt Unternehmen jeder Größenordnung, also auch „kleine Läden“, branchenübergreifend sowohl bei baulichen Erweiterungsvorhaben, An- und Umsiedlungen, als auch bei der Suche nach geeigneten Grundstücken und Räumen innerhalb des Bezirks Hamburg-Mitte. Als Erstberatungsstelle für Unternehmen stellt sie den Kontakt zu entsprechenden Fachinstitutionen her. Bei Flächengesuchen vermittelt sie zum Beispiel an städtische Immobilienservices der HIW Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen, der Sprinkenhof GmbH oder der Karl Gladigau GmbH.

Frage 9: *Was hat die betreffende Abteilung (Klein-)Gewerbeförderung im Falle der Läden in der Danziger Straße unternommen? Wenn nichts passiert ist, warum nicht und ab wann würde diese Abteilung tätig werden?*

Antwort zu Frage 9:

Die Stabsstelle Klimaschutz und Wirtschaftsförderung würde den Unternehmen für einen Beratungstermin zur Verfügung stehen. Bisher ist jedoch kein Unternehmen an die Stabsstelle herangetreten.