

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Dr. Joachim Bischoff (DIE LINKE) vom 09.08.10

und Antwort des Senats

Betr.: Konsequenzen aus dem Aufstellungsbeschluss für eine Soziale Erhaltungsverordnung

Nach jahrelanger Abstinenz, ja Ablehnung von Sozialen Erhaltungs- samt Umwandlungsverordnungen durch die jeweiligen Senatsmannschaften ist seit 2009 endlich Fahrt in die Angelegenheit gekommen. Mittlerweile werden solche Verordnungen auch von der hamburgischen Landesregierung wieder verstärkt ins Augenmerk gerückt und als eine geeignete Maßnahme eingestuft, darüber insbesondere in den innenstadtnahen Quartieren die Auswirkungen der anhaltenden Gentrifizierung, wenn schon nicht die Mietpreisex- pllosion, so doch zumindest die hohe Zahl von Umwandlungen einzudäm- men.

In diesem Zusammenhang ist daher von besonderem Interesse, wie der Senat mit dem in dieser Hinsicht am weitesten fortgeschrittenen Stadtteil St. Georg umgeht. Bekanntlich hat Stadtentwicklungssenatorin Hajduk am 22. Juni 2010 den Aufstellungsbeschluss für größere Teile des Hauptbahn- hofviertels bekannt gegeben. Nun folgt in den kommenden Monaten eine repräsentative Untersuchung, um den Aufwertungs- und Verdrängungsdruck für die Bevölkerung zu eruieren. Zugleich gilt seit dem 22. Juni 2010 die in der Presseerklärung der Stadtentwicklungsbehörde veröffentlichte Regelung, dass „das Bezirksamt bereits eingehende Anträge auf Abriss, bauliche und Nutzungsänderung sowie Umwandlung für maximal ein Jahr zurückstellen“ kann, mithin bis zu dem Zeitpunkt, zu dem laut Angaben der Senatorin mit der endgültigen Entscheidung über den Erlass einer Sozialen Erhaltungsver- ordnung zu rechnen ist – die Rede ist dabei von frühestens April 2011.

Im Nachgang zu meiner Schriftlichen Kleinen Anfrage vom 6. Juli 2010 (Drs. 19/6681 vom 13.7.2010) möchte ich vom Senat wissen:

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften von SAGA GWG wie folgt:

1. *Teilt der Senat meine Auffassung, dass der Aufstellungsbeschluss für St. Georg mit zusätzlichen Arbeitsanforderungen für das Bezirksamt ein- hergeht?*

Wenn ja, in welcher Dimension?

Wenn nein, warum nicht?

Die zusätzlichen Arbeitsanforderungen sind vorab nicht quantifizierbar. Im Übrigen hat sich der Senat hiermit nicht befasst.

2. *In welcher Form wird beim Bezirk mit eingehenden Anträgen auf Abriss, bauliche und Nutzungsänderung sowie Umwandlung konkret umgegangen? Werden eingereichte Anträge grundsätzlich bis zur Klärung über die Einführung einer Sozialen Erhaltungsverordnung zurückgestellt oder erfolgt eine Einzelfallprüfung?*

Anträge werden entgegengenommen. Es erfolgt eine überschlägige Prüfung, ob sie zurückzustellen sind.

3. *Wie viel Arbeitsaufwand geht erfahrungsgemäß (siehe die früheren beziehungsweise das bestehende Soziale Erhaltungsgebiet) mit der Bearbeitung solcher Anträge einher und wie soll dieser neue, zusätzliche Arbeitsaufwand bewältigt werden?*

Der Arbeitsaufwand pro Fall ist nach Auskunft des zuständigen Bezirksamts sehr unterschiedlich. Wie hoch der zusätzliche Aufwand insgesamt sein wird, bleibt abzuwarten. Über mögliche Konsequenzen ist gegebenenfalls dann zu entscheiden.

4. *Nach welchen Kriterien werden die eingereichten Anträge im Einzelfall entschieden?*

Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen werden vom zuständigen Bezirksamt grundsätzlich zurückgestellt. Alle anderen Anträge werden in Hinblick auf den Kontext des übrigen Regelwerks einer zukünftigen Erhaltungsverordnung geprüft. Im Übrigen siehe § 15 Baugesetzbuch (BauGB).

5. *Was ist „mit bereits eingehenden Anträgen auf Abriss“ konkret gemeint? Auf welche Art von Gebäuden bezieht sich dieser Vorbehalt?*
6. *Was ist mit „bereits eingehenden Anträgen auf bauliche Änderung“ konkret gemeint? Auf welche Art von Gebäuden bezieht sich dieser Vorbehalt?*
7. *Was ist mit „bereits eingehenden Anträgen auf Nutzungsänderung“ konkret gemeint? Auf welche Art von Gebäuden bezieht sich dieser Vorbehalt?*

Es handelt sich um Anträge auf Abriss, bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen von Gebäuden jeglicher Art innerhalb des Geltungsbereichs der in Aufstellung befindlichen sozialen Erhaltungssatzung für St. Georg, die seit dem Aufstellungsbeschluss vom 22. Juni 2010 an das zuständige Bezirksamt gestellt werden.

8. *Was ist mit „bereits eingehenden Anträgen auf Umwandlung“ konkret gemeint? Auf welche Art von Gebäuden bezieht sich dieser Vorbehalt?*

Es sind Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen gemeint.

9. *Was bezeichnet der Senat genau als Umwandlung, anders gefragt, zu welchem Zeitpunkt gilt eine Wohnung als umgewandelt?*

Der Begriff „Umwandlung“ bezeichnet die nachträgliche Bildung von Wohnungseigentum und Teileigentum gemäß § 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Die Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung ist abgeschlossen, wenn das Wohnungseigentum beziehungsweise Teileigentum begründet worden ist (vergleiche § 4 Absatz 1 WEG beziehungsweise § 8 Absatz 1 WEG).

10. *Abgeschlossenheitserklärungen sind die formale Voraussetzung für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Werden seit dem 22. Juni 2010 alle beim Bezirksamt eingehenden Abgeschlossenheitsanträge zurückgestellt?*

Wenn nein, warum nicht?

Nein, weil dadurch lediglich die Abgeschlossenheit einer gewerblichen oder einer zu Wohnzwecken genutzten Einheit bescheinigt wird. Dies stellt keine Umwandlung in Teileigentum dar.

11. *Wie erklärt sich der Senat, in seiner Antwort auf meine Anfrage vom 6. Juli 2010 angegeben zu haben, dass die Zahl der Abgeschlossenheitsanträge für St. Georg („die für die Beantwortung benötigten Daten“) angeblich „vom zuständigen Bezirksamt nicht gesondert statistisch erfasst werden“, obwohl doch seit Jahren regelmäßig (meist im Quartals- oder maximal Halbjahresabstand) darüber im Stadtteilbeirat informiert wird und die entsprechenden Daten konkret bekannt gegeben werden?*

Das zuständige Bezirksamt informiert regelhaft den Bau- und Denkmalausschuss der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte über eingegangene Anträge aus dem gesamten Bezirksamtsgebiet. Für den Stadtteilbeirat St. Georg Mitte werden aus den Protokollen dieser Ausschusssitzungen die für das Fördergebiet St. Georg-Mitte relevanten Daten ausgewertet und in Tabellenform zusammengestellt. Eine eigene Statistik für das Fördergebiet St. Georg ist nicht gesondert angelegt.

12. *Wie kann es sein, dass die SAGA GWG, immerhin Hamburgs öffentliches Wohnungsunternehmen, gegenwärtig noch immer einzelne Wohnungen (konkret zum Beispiel in der Stiftstraße 20) zum Kauf anbietet, obwohl die Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung doch seit dem 22. Juni 2010 unter Vorbehalt steht und beantragt werden muss?*

Die Aufteilung der Wohnungen des Objekts Stiftstraße 20 in Wohnungseigentum nach WEG nebst Eintragung im Grundbuch erfolgte bereits im Jahre 2008. Im Übrigen siehe Drs. 19/6048.

13. *Mit dem neuen „Mietenspiegel 2009“ beziehungsweise dem anhängenden Wohnlagenverzeichnis vom Dezember 2009 wurde für die Gebäude in der St. Georgstraße eine Hochgruppierung von der „normalen“ in die „gute“ Wohnlage vorgenommen. Wie steht der Senat zum Beschluss des Stadtteilbeirats St. Georg und auch der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, eine solche Wohnlagenveränderung während eines laufenden Verfahrens zur Prüfung einer Sozialen Erhaltungsverordnung abzulehnen? Trägt eine solche, sich erheblich auf den Mietpreis auswirkende Hochstufung nicht dazu bei, die Gentrifizierungsschraube anzudrehen, obwohl man doch gerade dabei ist, das Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial kritisch zu untersuchen?*

14. *Welche Möglichkeiten bestehen nach Auffassung des Senats, die Hochgruppierung der Wohnlage in einer konkreten Umgebung (in einer Straße) infrage zu stellen beziehungsweise rückgängig zu machen?*

Bei dem Wohnlagenverzeichnis handelt es sich um ein Verzeichnis, das ausschließlich zu einer sachgerechten Einstufung von Mietwohnungen in die Wohnlagekategorien als Grundlage für die Erstellung des Hamburger Mietenspiegels bestimmt ist. Die Einstufung der Wohnlagen beruht auf einem mathematisch-statistischen Verfahren. Im Übrigen siehe Drs. 19/4978 und 19/5224.