

## **Antrag**

**der Abgeordneten Martina Koeppen, Dirk Kienscherf, Annegret Krischok,  
Uwe Lohmann, Dr. Christel Oldenburg, Lars Pochnicht, Jenspeter Rosenfeldt,  
Michael Weinreich (SPD) und Fraktion**

**und**

**der Abgeordneten Olaf Duge, Anna Gallina, René Gögge, Farid Müller,  
Ulrike Sparr (GRÜNE) und Fraktion**

**Betr.: Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung schützen: Ausnahmeregelung  
bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten der  
Sozialen Erhaltungsverordnung abschaffen**

Hamburg ist attraktiv und lebenswert. Ziel von SPD und GRÜNEN ist es, dass weiterhin bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird und erhalten bleibt. Neben den beeindruckenden Zahlen im Wohnungsneubau – allein in 2018 wurden 10 674 neue Wohnungen fertiggestellt – nutzt Hamburg alle gesetzlichen Möglichkeiten aus, um Mieterinnen und Mieter zu schützen.

Dafür wurden die Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen eingeführt, die Umwandlungsverordnung verlängert, das Wohnraumschutzgesetz novelliert und verschärft sowie zwölf Gebiete mit Sozialer Erhaltungsverordnung festgelegt. In zwei weiteren Gebieten wird eine Soziale Erhaltungsverordnung vorbereitet. In den Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung gilt in Hamburg seit 1998 aufgrund der Umwandlungsverordnung ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum auf Basis des § 172 Absatz 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB).

Auch kommt das Instrument des Vorkaufsrechts in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 BauGB in Hamburg vermehrt zur Anwendung. So hat die Stadt zuletzt in den Gebieten St. Pauli, Sternschanze, Ottenсен und im Osterkirchenviertel ihr Vorkaufsrecht genutzt und Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung geschützt.

Jedoch sieht § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung einen Ausnahmetatbestand für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum vor, nämlich dann, wenn der Eigentümer sich verpflichtet, die Wohnungen innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum nur an die Mieterinnen und Mieter zu veräußern. Die schutzwürdigen Mieterinnen und Mieter in den Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung können sich den Erwerb einer Wohnung in der Regel nicht leisten. Diese Ausnahmeregelung mindert daher die Schutzwirkung der Sozialen Erhaltungsverordnung – tatsächlich erfolgt der überwiegende Anteil der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in diesen Gebieten auf Grundlage der oben beschriebenen Ausnahmeregelung.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungslage in Hamburg erscheint es daher zielführend, im Sinne eines Schutzes der Bestandsmieterinnen und -mieter in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung die in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB vorgesehene Ausnahmeregelung sowie die sich auf diese Regelung beziehenden Sätze 4 und 5 aus dem Gesetz zu streichen.

**Die Bürgerschaft möge beschließen:**

**Der Senat wird ersucht,**

zur Verbesserung der Schutzwirkung der Sozialen Erhaltungsverordnung für Mieterinnen und Mieter auf Bundesebene darauf hinzuwirken, die Ausnahmeregelungen des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 sowie Satz 4 und 5 BauGB vollständig zu streichen.