

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 09.11.20

und Antwort des Senats

Betr.: Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Einleitung für die Fragen:

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gehört zu den wichtigsten Indikatoren für die Bedrohung von Vierteln durch „Aufwertung“ und Gentrifizierung. Doch entsprechende Daten sind in Hamburg ebenso schwer zu eruieren wie die Zahlen der den Umwandlungen vorausgehenden Abgeschlossenheits-erklärungen. In den alljährlich von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen herausgegebenen Berichten zum „Sozialmonitoring Soziale Stadtteilentwicklung“ tauchen entsprechende Daten leider nicht auf.

Ich frage den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Der Senat setzt sich kontinuierlich für den Schutz und den Erhalt bestehenden sowie für die Schaffung neuen Wohnraums ein, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu gewährleisten. Neben der grundsätzlichen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen, stellt hierbei insbesondere die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart sowie die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Gebieten, welche unter einem besonderen Aufwertungs- und Verdrängungsdruck stehen, einen Schwerpunkt dar. Um die genannten Ziele zu erreichen, macht der Senat umfassend von den bundesgesetzlich eröffneten wohnungspolitischen Möglichkeiten Gebrauch. So hat der Senat unter anderem in diesem Jahr die Mietpreisbegrenzungsverordnung und im Jahre 2018 die Kappungsgrenzenverordnung sowie die Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Absatz 1 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes durch jeweiligen Neuerlass verlängert, um so weiterhin für die Bezahlbarkeit des Wohnens im Stadtgebiet zu sorgen. Weiterhin verlängerte der Senat im Jahre 2018 die Umwandlungsverordnung, welche im Zusammenspiel mit den vielfach erlassenen Sozialen Erhaltungsverordnungen ein wichtiges Instrument zum Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Auswirkungen insbesondere in attraktiven, stark nachgefragten und üblicherweise innerstädtischen Stadtteilen darstellt. Im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnungen hat der Senat den Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen, Baumaßnahmen und Modernisierungen, Nutzungsänderung von Mietwohnungen in zum Beispiel gewerblich genutzte Räume sowie insbesondere auch die ansonsten genehmigungsfreie Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einem Genehmigungsvorbehalt unterstellt. Ergänzend nutzte der Senat die bundesgesetzliche Ermächtigung so weit wie möglich aus, indem er durch Erlass der Kündigungsschutzfristverordnung dafür sorgte, dass sich Erwerberinnen und Erwerber bereits vermieteter Wohnräume für die Dauer von zehn Jahren seit der Veräußerung im Rahmen von Kündigungen nicht auf einen Eigenbedarf oder auf Gründe der Verwertbarkeit berufen, soweit an dem betroffenen Wohnraum nach der Überlassung an die Mieterinnen und Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist. Auf Bundesebene setzt sich der Senat fortwährend für die

Weiterentwicklung der bestehenden wohnungspolitischen Instrumente sowie die Schaffung neuer angemessener Regelungen, beispielsweise über den Bundesrat, ein.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

Frage 1: *Wie viele Umwandlungen (Anzahl Wohnungen) von Miet- in Eigentumswohnungen gab es in den letzten fünf Jahren in Hamburg? Bitte nach Jahren und Bezirken gegliedert auflisten. Bitte auch die Summen aus den vergangenen fünf Jahren für ganz Hamburg und den jeweiligen Bezirk angeben.*

Frage 2: *Wie viele dieser Umwandlungen (Anzahl Wohnungen) lagen in Sozialen Erhaltungsgebieten und auf welcher rechtlichen Grundlage und mit welcher Begründung wurden die Anträge bewilligt? Bitte aufschlüsseln nach Jahren, Bezirken und Erhaltungsgebieten sowie summiert für Hamburg und den jeweiligen Bezirk.*

Frage 3: *In wie vielen Fällen machten Mieterinnen und Mieter vom Vorkaufsrecht für umgewandelte Wohnungen Gebrauch und wie viele Verkäufe von Eigentumswohnungen an Mieter/-innen gab es gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB jeweils in den letzten fünf Jahren? Bitte nach Jahren, Bezirken und gegebenenfalls Sozialen Erhaltungsgebieten aufschlüsseln und summiert für den jeweiligen Bezirk und Hamburg angeben.*

Antwort zu Fragen 1, 2 und 3:

Die Umwandlungen von Mietwohnraum in Eigentumswohnraum sind nur für die Geltungsbereiche von Sozialen Erhaltungsverordnungen genehmigungspflichtig. Gleichzeitig regelt das Baugesetzbuch (BauGB), unter anderem in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6, Ansprüche auf die Erteilung der Genehmigung. Liegen die Anspruchsvoraussetzungen vor, bedarf es seitens der Antragstellerinnen und Antragsteller keiner weiteren Begründung. Die Genehmigung ist sodann zwingend zu erteilen. Den Bezirksämtern liegen in Anbetracht des räumlich beschränkten Genehmigungsvorbehalts nur gesicherte Erkenntnisse zum Umwandlungsgeschehen bei Bestandsgebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, im Geltungsbereich von Sozialen Erhaltungsverordnungen vor. Darüber hinaus liegen im Bezirksamt Hamburg-Mitte zu den Verkäufen an Mieterinnen und Mieter nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB keine Erkenntnisse vor. In den Sozialen Erhaltungsgebieten im Bezirk Altona gab es in den letzten fünf Jahren drei Verkäufe von Eigentumswohnungen an die Mieterinnen und Mieter, im Bezirk Eimsbüttel gab es keinen Fall.

Rückschlüsse auf das Umwandlungsgeschehen im Übrigen, das heißt außerhalb der Geltungsbereiche der Sozialen Erhaltungsverordnungen, könnten teilweise aus den grundbuchrelevanten Verfahren bei den Amtsgerichten gezogen werden. Für die abgefragten Jahrgänge wäre hierfür die händische Auswertung von insgesamt circa 6.000 Akten erforderlich, was im Rahmen der für die Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich ist. Das Vorkaufsrecht nach § 577 BGB ist hingegen rein zivilrechtlicher Natur und bedarf unmittelbar keiner behördlichen Beteiligung. Insofern liegen dem Senat von der Häufigkeit seiner Ausübung keine Erkenntnisse vor.

Im Übrigen siehe Anlage und Vorbemerkung.

Frage 4: *Wie entwickelte sich hinsichtlich der rund 970.000 Wohneinheiten in Hamburg in den vergangenen fünf Jahren die Eigentümerquote und wie entwickelte sich dabei der Anteil an Selbstnutzern/-innen?*

Antwort zu Frage 4:

Es liegen nur Zahlen zur Eigentümerquote vor, allerdings nicht zum gefragten Zeitraum. Laut den Ergebnissen des Mikrozensus betrug die Eigentümerquote in der Region Hamburg 2014 22,6 Prozent und 2018 23,9 Prozent.

Quelle: Statistisches Bundesamt (<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eigentuerquote-nach-bundeslaender.html;jsessionid=21B93DFFFE09B8FF3FE1833E15DB041B8.internet8741>).

Frage 5: *Wie viele Abgeschlossenheitserklärungen (Anzahl Wohnungen) gab es in den letzten fünf Jahren in Hamburg? Bitte nach Jahren und Bezirken gegliedert auflisten. Bitte auch die Summen aus den vergangenen fünf Jahren für ganz Hamburg und den jeweiligen Bezirk angeben.*

Antwort zu Frage 5:

Tabelle

Bezirk	Anzahl Wohneinheiten					
	2015	2016	2017	2018	2019	Summe
Hamburg-Mitte	216	223	577	352	525	1.893
Altona	251	316	398	391	568	1.924
Eimsbüttel	761	834	612	550	423	3.180
Hamburg-Nord	1.454	1.272	576	505	1.264	5.071
Wandsbek	253	316	362	415	358	1.704
Bergedorf	58	48	93	53	38	290
Harburg	70	101	362	91	91	715
Summe	3.063	3.110	2.980	2.357	3.267	14.777

Quelle: Auswertung auf Basis der Daten aus BACom. Angegeben sind Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandswohnungen (ohne Neubau).

Frage 6: *Wie viele dieser Abgeschlossenheitserklärungen fielen in Sozialen Erhaltungsgebieten an und auf welcher rechtlichen Grundlage und mit welcher Begründung wurden die Anträge bewilligt? Bitte aufschlüsseln nach Jahren, Bezirken und Erhaltungsgebieten sowie summiert für Hamburg und den jeweiligen Bezirk.*

Antwort zu Frage 6:

Entsprechende Auswertungen liegen nicht vor. Zur Beantwortung dieser Frage müssten circa 900 bis 1.000 Vorgänge pro Jahr geprüft und den einzelnen Sozialen Erhaltungsgebieten zugeordnet werden. Dies ist im Rahmen der für die Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

Frage 7: *Warum werden in den alljährlichen Berichten zum „Sozialmonitoring Soziale Stadtteilentwicklung“ die Daten zu den Abgeschlossenheitserklärungen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nicht berücksichtigt?*

Antwort zu Frage 7:

Siehe Drs. 21/17316.

Genehmigte Umwandlungen (Anzahl Wohneinheiten) in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung

Bezirk	Gebiet der SozErhVO	2015*		2016*		2017*		2018*		2019*	
		rechtl. Grundlage/ Begründung	Anzahl (WE)	rechtl. Grundlage/ Begründung	Anzahl (WE)	rechtl. Grundlage/ Begründung	Anzahl (WE)	rechtl. Grundlage/ Begründung	Anzahl (WE)	rechtl. Grundlage/ Begründung	Anzahl (WE)
Hamburg-Mitte	Südliche Neustadt	/	0	/	0	/	0	/	0	/	0
	St. Pauli	/	0	/	0	/	0	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	1	Vorausgegangener Vertrag nach § 27 BauGB (kein Verkauf von WE bis 2034)	11
	St. Georg	/	0	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	20	/	0	/	0	/	0
	Nördliche Neustadt	/	0	/	0	/	0	Aufteilung im Zuge Verkauf durch FHH an erbbauberechtigte Nutzer zur Eigennutzung	3	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	15
Hamburg-Mitte	Summe		0		20		0		4		26
Altona	Sternschanze	/	0	/	0	/	0	/	0	/	0
	Osterkirchenviertel	/	0	/	0	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	10	/	0	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	4
	Altona-Altstadt	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	21	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	9	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	34	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	15	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	16
	Ottensen	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	52	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	15	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	8	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	13	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	73
	Bahrenfeld-Süd	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	9	/	0	/	0	0	0	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	2
	Altona-Nord	/	/	/	/	/	/	/	/	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	25
Altona	Summe		82		24		52		28		120

Bezirk	Gebiet der SozErhVO	2015*		2016*		2017*		2018*		2019*	
		rechtl. Grundlage/ Begründung	Anzahl (WE)	rechtl. Grundlage/ Begründung	Anzahl (WE)	rechtl. Grundlage/ Begründung	Anzahl (WE)	rechtl. Grundlage/ Begründung	Anzahl (WE)	rechtl. Grundlage/ Begründung	Anzahl (WE)
Eimsbüttel	Eimsbüttel-Süd	/	0	/	0	/	0	/	0	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	24
	Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd	/	0	/	0	/	0	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	53	§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	155
Eimsbüttel	Summe		0		0		0		53		179
Hamburg	Summe		82		44		52		85		325

Quelle: Bezirksämter

* Maßgeblich für die Zuordnung in zeitlicher Hinsicht ist das Datum der Genehmigungen.