

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

der Abgeordneten Dr. Carola Ensslen (DIE LINKE) vom 11.07.22

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Mietshaus Eiffestraße 606 A: Zahlt der Senat jetzt viel Geld für die Wiederherrichtung und die Unterbringung von Geflüchteten in zuvor zwangsentmieteten Wohnungen?**

**Einleitung für die Fragen:**

*Im Jahr 2017 wurde das Mietshaus Eiffestraße 606 A in Hamm-Süd von der Projektentwicklungsfirma „GHH - Grundbesitz Hamburg GmbH“, einer Tochtergesellschaft der „wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH“, angekauft, um das nicht baufällige Haus zu entmieten, abzureißen und durch exklusive Eigentumswohnungen zu ersetzen. Dabei lehnt es die Projektentwicklungsfirma ab, im sogenannten Drittmix, das heißt auch einen bestimmten Anteil bezahlbare Mietwohnungen, zu bauen. Zudem hat sie ihr geplantes Neubauvorhaben in den vergangenen Jahren so weit reduziert, dass sie unter der 30-Wohneinheiten-Grenze der Drittmix-Vorgaben liegen würde, um so weder einen Anteil an gefördertem noch an frei finanziertem Mietwohnraum bauen zu müssen.*

*Der Hauptausschuss der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte hat in seiner Sitzung am 6. August 2019 mit großer Mehrheit einen SPD-Antrag mit dem Titel „Kein Abriss bezahlbaren Wohnraums für 100 Prozent Eigentumswohnungen ohne Sozialausgleich“ (BV-Drs. 22-0107) beschlossen. Darin wird unter anderem Position gegen den Abriss des Mietshauses Eiffestraße 606 A bezogen.*

*Das nicht baufällige Mietshaus Eiffestraße 606 A wird nunmehr seit fünf Jahren entmietet, um es abzureißen und durch hochpreisige Eigentumswohnungen zu ersetzen. Gegen die verbliebenen Mieter:innen, deren Miete in etwa der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht, wurde seitens der Projektentwicklungsfirma Anfang 2021 Räumungsklage eingereicht. Mit Urteil vom 20. Januar 2022 wurde die Räumungsklage durch das Amtsgericht vollumfänglich abgewiesen. Gegen das die verbliebenen Mieter:innen schützende Gerichtsurteil wurde seitens der Eigentümerfirma dann Ende Januar 2022 Berufung eingelegt. Das Berufungsverfahren läuft gegenwärtig beim Landgericht Hamburg.*

*Die Projektentwicklungsfirma plant nun offenbar, die entmieteten Wohnungen des Mietshauses Eiffestraße 606 A der F&W Fördern & Wohnen AöR (F&W) für die Unterbringung Geflüchteter anzubieten, während zugleich die Entmietung des Mietshauses Eiffestraße 606 A seitens der Eigentümerfirma zeitgleich weiter vorangetrieben wird.*

*Dies erinnert sehr an das Vorgehen der Firma Homes United Spaces GmbH im Mundsburg Tower (vergleiche Drs. 22/8701) und scheint sich zu einem Geschäftsmodell auf Kosten von Bestandsmieter:innen und auf dem Rücken von Geflüchteten, die nichts für solche Praktiken können, zu entwickeln. Das lässt Erinnerungen an die Neunzigerjahre wach werden.*

*Ich frage den Senat:*

**Einleitung für die Antworten:**

Vor dem Hintergrund des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine befinden sich zwischenzeitlich rund 24.000 Schutzsuchende zusätzlich in der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und es kommen täglich weitere Schutzsuchende hinzu. Rund 13.000 dieser geflüchteten Menschen befinden sich in öffentlich-rechtlichen Unterkünften. Ihre Versorgung stellt die FHH vor große Herausforderungen, dies gilt im besonderen Maße für ihre Unterbringung.

Seit Kriegsbeginn haben eine Vielzahl von Unternehmen sowie Bürgerinnen und Bürger Wohnraum für die Unterbringung von ukrainischen Schutzsuchenden gemeldet beziehungsweise bereits zur Verfügung gestellt. Darunter befinden sich auch zehn Wohnungen in dem gegenständlichen Wohngebäude. Nach aktuellem Stand sollen die gemeldeten Wohnungen in der Eiffestraße 606 A befristet für schutzsuchende Haushalte über eine sogenannte Zwischenvermietung – und nicht als öffentlich-rechtliche Unterkunft – bereitgestellt werden. Die Abstimmungen hierzu laufen derzeit noch.

Dieses als Zwischenvermietung bezeichnete Modell hat die Wohnungsanmietung von vermietenden Dritten durch F&W Fördern & Wohnen AöR (F&W) mit zeitlich befristeten Wohnraummietverträgen und deren – ebenfalls zeitlich befristete – Weitervermietung an wohnungslose Haushalte aus öffentlich-rechtlichen Unterkünften zum Gegenstand. Im Anschluss an die Zwischenvermietungsphase soll die betreffende Wohnung idealerweise vom Vermietenden direkt an den Haushalt unbefristet zu unveränderten Konditionen zur ausschließlichen Selbstnutzung vermietet werden. Angesichts der durch den russischen Angriffskrieg zunehmend schwierigen Versorgungslage tragen jedoch auch zeitlich beschränkte Bereitstellungen von Wohnraum grundsätzlich wesentlich zu einer Entlastung der Strukturen bei.

Voraussetzung für die Zwischenvermietung ist unter anderem, dass die jeweilige Wohnung grundsätzlich bezugsfähig ist und die Unterkunftskosten im Rahmen der Kosten zur Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II sowie §§ 35 beziehungsweise 42a SGB XII übernahmefähig sind. Bezogen auf eine etwaige Anmietung von Wohnungen sind daher stets diese Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung einzuhalten. Gesonderte Finanzierungshilfen für die Renovierung oder Wiederherrichtung von Wohnraum werden nicht gewährt. Ausgenommen davon sind Leistungen an den jeweiligen Haushalt als Leistungsberechtigten für Schönheitsreparaturen im Rahmen der sozialgesetzlichen Regelungen (<https://www.hamburg.de/contentblob/13589712/79f005a6e67f8d8537eedcf0ced43a8b/data/fa-sgbii-22-kdu-00.pdf>).

Die vorgenannten Voraussetzungen gelten auch für die Wohnungen in der Eiffestraße 606 A. Dabei wird auch beachtet, dass die Vorgaben nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz eingehalten werden. Für das Wohngebäude wurde eine bedingte Zweckentfremdungsgenehmigung für den übergangsweisen Leerstand und Abriss des Wohngebäudes unter der Auflage, dass Ersatzwohnraum geschaffen wird, der dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zu Verfügung steht, erteilt. Die Einhaltung der wohnraumschutzrechtlichen Vorgaben wird durch die Einbindung des zuständigen Bezirksamtes sichergestellt.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen, teilweise auf Grundlage von Auskünften von F&W, wie folgt:

**Frage 1:** *Ist es zutreffend, dass F&W beziehungsweise ein anderer staatlicher Träger oder die Stadt selbst planen, der Eigentümerfirma des Mietshauses Eiffestraße 606 A staatliche Mittel zur Renovierung und Wiederherrichtung der entmieteten Wohnungen des Mietshauses Eiffestraße 606 A zur Verfügung zu stellen?*

**Frage 2:** *Falls ja, welche Arbeiten sollen genau durchgeführt werden, wann soll es losgehen, wie hoch sind die Kosten dafür und von wem genau werden sie getragen?*

**Antwort zu Fragen 1 und 2:**

Siehe Vorbemerkung.

**Frage 3:** *Ist es zutreffend, dass die entmieteten Wohnungen des Mietshauses Eiffestraße 606 A (nach Abschluss der staatlicherseits finanzierten Herrichtung) für die Unterbringung Geflüchteter angemietet werden sollen? Von wem genau, ab wann und für welchen Zeitraum soll die Anmietung gegebenenfalls erfolgen?*

**Antwort zu Frage 3:**

Die Wohnungen könnten perspektivisch ab dem 1. September 2022 bis zum 31. Dezember 2023 über F&W für geflüchteten Haushalte angemietet werden. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

**Frage 4:** *Welche (weiteren) Schritte mit welchen Zeithorizonten müssen noch zur Realisierung des Vorhabens unternommen werden?*

**Antwort zu Frage 4:**

Vor einem möglichen Bezug der einzelnen Wohnungen sind die vertraglichen Rahmenbedingungen für den Hauptmietvertrag unter Einbindung der zuständigen bezirklichen Stelle für Wohnraumschutz zu setzen und mit den Vermieterinnen und Vermietern abzustimmen, geeignete untermietende Haushalte zu beraten und zu benennen, Wohnungsbesichtigungen und Übergaben durchzuführen sowie die anmietenden Haushalte dabei zu unterstützen, die Leistungsansprüche geltend zu machen.

**Frage 5:** *Wie viele Personen und welcher Personenkreis genau sollen in den entmieteten Wohnungen des Mietshauses Eiffestraße 606 A untergebracht werden? Bitte gegebenenfalls nach Personenkreisen differenzieren.*

**Antwort zu Frage 5:**

Die Obergrenze für die Belegbarkeit der Wohnungen bemisst sich nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz. Welche Haushalte als potenzielle Untermietende in Betracht kommen, ist in Abstimmung. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

**Frage 6:** *Welche Beschaffenheit (Größe in Quadratmetern, Anzahl Zimmer, Größe der Zimmer in Quadratmetern) haben die als öffentliche Unterbringung geplanten Wohnungen?*

**Antwort zu Frage 6:**

Die Wohnungsgrößen und Zimmeranzahlen können der folgenden Übersicht entnommen werden:

Tabelle

| Zimmeranzahl | Gesamtgröße (in Quadratmeter) |
|--------------|-------------------------------|
| 1            | 36                            |
| 1            | 37                            |
| 1            | 36,37                         |
| 1            | 36,05                         |
| 1            | 36                            |
| 2            | 63                            |
| 1            | 36,63                         |
| 1            | 36,05                         |
| 1            | 36                            |
| 1            | 36,05                         |

Quelle: Zuständige Behörde

Genaue Quadratmeterangaben zu einzelnen Zimmern liegen bislang nicht vor. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

**Frage 7:** *Wie viele Personen werden jeweils pro Zimmer beziehungsweise pro Wohneinheit in der Eiffestraße 606 A untergebracht?*

**Antwort zu Frage 7:**

Siehe Antwort zu 5.

**Frage 8:** *Wie viele Quadratmeter Wohnfläche und Fläche für die gemeinschaftliche Nutzung sollen für die öffentliche Unterbringung jeweils insgesamt angemietet werden? Wofür genau dienen die Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung?*

**Frage 9:** *Welche Kosten berechnet die Eigentümerfirma des Mietshauses Eiffestraße 606 A der Freien und Hansestadt Hamburg beziehungsweise dem entsprechenden Träger pro Tag und Person für die Nutzung der entmieteten Flächen des Mietshauses Eiffestraße 606 A?*

**Antwort zu Fragen 8 und 9:**

Siehe Vorbemerkung.

**Frage 10:** *Welche weiteren Leistungen werden von wem genau erbracht und welche Kosten fallen dafür an?*

**Antwort zu Frage 10:**

Es werden allein mietbezogene Leistungen vom Vermietenden erbracht. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

**Vorbemerkung:** *Angesichts der Tatsache, dass gegebenenfalls staatliche Mittel für die Herrichtung der entmieteten Wohnungen bereitgestellt werden und dass es einen „faden Beigeschmack“ hat, wenn Vermieter wegen eines Neubaufvorhabens zunächst Mieter:innen vor die Tür setzen, dann aber plötzlich das Neubaufvorhaben zurückstellen und doch wieder vermieten wollen, bedarf es eines Schutzes von Bestandsmieter:innen. Deren Kündigung entbehrt mit der Wiedervermietung nunmehr der bereits zuvor schon fragwürdigen und seitens des Amtsgerichts Hamburg verneinten Grundlage.*

**Frage 11:** *Welche Vereinbarungen haben F&W beziehungsweise ein anderer Vertragspartner auf städtischer Seite mit der „GHH - Grundbesitz Hamburg GmbH“ zum Schutz der Bestandsmieter:innen getroffen beziehungsweise welche Vereinbarungen sind vorgesehen?*

**Frage 12:** *Wurde es insbesondere zur vertraglichen Bedingung gemacht beziehungsweise soll es gemacht werden, dass die weitere Entmietung des Mietshauses Eiffestraße 606 A mindestens für die Dauer der Anmietung zum Zwecke der öffentlichen Unterbringung von Geflüchteten und gegebenenfalls anderen Wohnungslosen eingestellt wird?*

**Frage 13:** *Wurde es insbesondere zur vertraglichen Bedingung gemacht beziehungsweise soll es gemacht werden, dass die „GHH – Grundbesitz Hamburg GmbH“ Kündigungen zurücknimmt und nicht mehr ausspricht und dass sie die Berufung gegen das eine Räumungsklage abweisende Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom Januar 2022 zurücknimmt?*

**Frage 14:** *Wie trägt F&W beziehungsweise ein anderer Vertragspartner den Interessen der bereits entmieteten Mieter:innen des Wohnhauses Eiffestraße 606 A Rechnung? Wird die Eigentümerfirma verpflichtet beziehungsweise soll diese verpflichtet werden, den ehemaligen Mieter:innen ein Rückkehrrecht einzuräumen, bevor die dann verbleibenden Flächen an die Stadt vermietet werden?*

**Frage 15:** *Falls es solche die ehemaligen Mieter:innen sowie die Bestandsmieter:innen schützenden Vereinbarungen nicht gibt beziehungsweise geben soll, wie rechtfertigen Senat beziehungsweise zuständige Behörden es, dass auf ihre Kosten zunächst bezahlbarer Wohnraum vernichtet wird und stattdessen mit einer Zwischenvermietung an die Stadt Kasse gemacht wird?*

**Antwort zu Fragen 11 bis 15:**

Über die laufenden Vertragsverhandlungen erteilt der Senat keine Auskünfte, um eine Schwächung seiner Verhandlungsposition durch das vorzeitige Bekanntwerden von Einzelfällen seiner Willensbildung zu vermeiden. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

**Frage 16:** *An welchen (weiteren) Standorten haben F&W beziehungsweise die Stadt oder andere städtische Unternehmen Gebäude oder Teile von Gebäuden mit leer stehenden Wohnungen zum Zweck der Umwandlung in öffentliche Unterbringung angemietet?*

**Frage 17:** *An welchen (weiteren) Standorten sind derartige Anmietungen geplant?*

**Antwort zu Fragen 16 und 17:**

Über die Anmietung von Wohnungen im Mundsburg Tower hinaus wird F&W von der SAGA Unternehmensgruppe durch die Anmietung von Wohnungen ausschließlich im Leerstand für eine Interimsunterbringung unterstützt, die entweder zum Abriss oder zur Modernisierung vorgesehen waren. Hierbei handelt es sich um Wohnungen an den Standorten Am Gleise, Behringstraße, Billhorner Mühlenweg, Lapplandring, Masenstieg, Meckelburgsweg, Nordlandweg, Norbert-Schmid-Platz und Zellerstraße. Die Nutzung erfolgt befristet für unterschiedlich lange Zeiträume.

**Frage 18:** *Inwieweit entspricht es angesichts der Unterbringungsnot der gegenwärtigen Anmietungspraxis von F&W beziehungsweise des Senats, zur Unterbringung von Wohnungslosen oder vordringlich Wohnungssuchender Wohnungen beziehungsweise Flächen in Mietshäusern anzumieten, die zuvor seitens der jeweiligen Vermieter entmietet wurden oder sogar zeitgleich noch entmietet werden?*

**Antwort zu Frage 18:**

Bei der Wohnraumvermittlung wird im Einzelfall, soweit bekannt, zu wohnraumschutzrechtlichen Vorgaben geprüft.