

Antrag

**der Abgeordneten Martina Koeppen, Matthias Czech, Gabi Dobusch,
Sabine Jansen, Dirk Kienscherf, Dr. Christel Oldenburg, Lars Pochnicht,
Michael Weinreich, Dagmar Wiedemann (SPD) und Fraktion**

und

**der Abgeordneten Olaf Duge, Eva Botzenhart, Rosa Domm, Sonja Lattwesen,
Dominik Lorenzen, Zohra Mojadeddi, Johannes Alexander Müller,
Andrea Nunne, Lisa Maria Otte, Dr. Miriam Putz, Ulrike Sparr (GRÜNE)
und Fraktion**

**Betr.: Bevölkerung weiterhin vor Verdrängung schützen: Umwandlungsver-
ordnung verlängern**

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg und dem Vertrag für Hamburg wichtige und verlässliche Instrumente geschaffen, die darauf ausgerichtet sind, in Hamburg über den sogenannten Drittmix einen ausgewogenen Wohnungsmix zu erreichen. Besonders in zentralen Lagen ist es das Ziel von Rot-Grün, den Anteil von geförderten Mietwohnungen von mindestens 35 Prozent auf bis zu 50 Prozent zu erhöhen. Auch auf privaten Flächen soll der Anteil bei 35 Prozent geförderten Wohnungen liegen.

Zudem schöpft Hamburg die durch den Bundesgesetzgeber eingeräumten Möglichkeiten zum Erhalt bezahlbarer Mieten und zum Schutz der Menschen vor Verdrängung aus ihren angestammten Quartieren vollständig aus. Zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gibt es in Hamburg darüber hinaus derzeit 15 Soziale Erhaltungsverordnungen. Ziel dieser Gebiete ist es, bezahlbaren Wohnraum langfristig zu sichern und Mieter:innen vor Verdrängung zu schützen. Ergänzt wird dieser Schutz durch die Verordnung nach § 250 Baugesetzbuch (BauGB), welche den Mieter:innen in ganz Hamburg zusätzlichen Schutz vor der Umwandlung ihrer Wohnungen in Wohneigentum bietet. Die Anwendung dieser Verordnung wurde mithilfe von Drs. 22/4790 von SPD und GRÜNEN unmittelbar nach Verkündung des Baulandmobilisierungsgesetzes 2021 auf den Weg gebracht.

Wirksam sind in Hamburg außerdem zum Beispiel die Mietpreisbremse für Neuvermietungen, die Kappungsgrenzenverordnung gegen übermäßige Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen und die Kündigungsschutzfristverordnung: Erstmals Mitte 2015 und zuletzt 2020 wurde die Mietpreisbegrenzungsverordnung für das gesamte Stadtgebiet erlassen, um Neuvertragsmieten grundsätzlich auf höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu begrenzen (Mietpreisbremse). Zuletzt 2023 hat der Senat die sogenannte Kappungsgrenzenverordnung erlassen, mit der die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis von 20 auf 15 Prozent in drei Jahren abgesenkt wird. Mit Drs. 22/11269 ersuchten SPD und GRÜNE den Senat, die Kappungsgrenzenverordnung mit abgesenktem Prozentsatz erneut für fünf Jahre zu verlängern. Darüber hinaus setzen sich SPD und GRÜNE auf Bundesebene für eine zügige Absenkung der Kappungsgrenze auf 11 Prozent ein. Seit 2004 gilt in Hamburg zudem die Kündigungsschutzfristverordnung. Diese verlängert die Sperrfrist für Kündigungen wegen eines berechtigten Interesses des Vermieters nach Erwerb und Umwandlung der Mietwohnung in Eigentum auf zehn Jahre.

Hinsichtlich der Nutzung von Vorkaufsrechten setzt sich Hamburg auf Bundesebene auf Antrag von Rot-Grün (vergleiche Drs. 22/6448) dafür ein, die einschlägigen Vorschriften des BauGB so zu ändern, dass Vorkaufsrechte auf Basis Sozialer Erhaltungsverordnungen wieder effektiv und zweckentsprechend ausgeübt werden können, um die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auch für die Zukunft nachhaltig zu sichern und Bewohner:innen der Quartiere vor Verdrängung zu schützen.

Die Umwandlungsverordnung im Rahmen der Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB läuft bis Ende 2024. Eine rechtzeitige erneute Verlängerung ist zum Schutz der Mieter:innen in Hamburg nach wie vor geboten.

Die Bürgerschaft möge beschließen:

Der Senat wird ersucht,

gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs § 3 der Verordnung über eine Umwandlungsgenehmigung in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Umwandlungsverordnung – UmwandVO) vom 10.12.2002, zuletzt neu gefasst durch die Verordnung vom 07.01.2020 (HmbGVBl. 2020, S. 45), bis zum 31.12.2024 zu ändern und die Geltungsdauer der Verordnung bis zum 31.12.2029 neuzufassen.