

## **Antrag**

**der Abgeordneten Olaf Duge, Christiane Blömeke, Mareike Engels,  
René Gögge, Farid Müller, Ulrike Sparr (GRÜNE) und Fraktion**

**und**

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

**Betr.: Angestammte Bevölkerung weiterhin vor Verdrängung schützen:  
Umwandlungsverordnung erneut verlängern**

In Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung gilt in Hamburg seit dem Jahr 1998 ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- in Teileigentum. Die Soziale Erhaltungsverordnung ist in § 172 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. In den Flächenstaaten wird sie als Satzung erlassen, in den Stadtstaaten als Verordnung. Mit der Sozialen Erhaltungsverordnung kann gleichzeitig eine Umwandlungsverordnung erlassen werden. Auf Basis dieser Verordnung müssen alle Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen beantragt werden. Zum Schutz der Wohnbevölkerung sind dann Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nur mit Genehmigung zulässig und werden nur erteilt, wenn ein Anspruch nach § 172 Absatz 4 BauGB besteht.

Die Mieten in Hamburg steigen nach wie vor. Viele Quartiere, vor allem die innerstädtischen, stehen unter erheblichen Druck. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist unter den derzeitigen Marktbedingungen eine Goldgrube für Investoren, die angesichts der historisch niedrigen Zinsen lukrative Anlagemöglichkeiten bieten wollen.

In Hamburg wurde die Soziale Erhaltungsverordnung 1995 in den Gebieten Eimsbüttel-Nord/Hoheluft-West, Barmbek-Süd/Uhlenhorst und der Südlichen Neustadt erlassen. 1998 kam die Umwandlungsverordnung hinzu, nachdem der Gesetzgeber diese Möglichkeit eröffnet hatte. Nach dem Regierungswechsel stellte die CDU 2001 umgehend die Erhaltungsverordnungen auf den Prüfstein und hob sie in den größeren Gebieten Eimsbüttel und Barmbek auf.

Seit 2010 gibt es hierzu nun eine Trendumkehr. In den letzten acht Jahren sind für St. Pauli, Sternschanze, Altona-Altstadt, Eimsbüttel-Süd, Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd, St. Georg, Ottensen (West), Bahrenfeld-Süd, Nördliche Neustadt Osterkirchenviertel (Ottensen-Ost) Verordnungen erlassen worden.

Für Altona-Nord gilt seit dem 15.5.2018 ein Aufstellungsbeschluss und für Eilbek wird die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung vorbereitet. Für Barmbek-Nord und Barmbek-Süd werden zwischen dem Bezirksamt Hamburg Nord und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen weitere Verfahrensschritte abgestimmt. Für Wilhelmsburg (Reiherstiegviertel) und Borgfelde, Hamm und Horn werden die Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung weiterhin beobachtet. Sollte hier die Entwicklung negativ verlaufen, wird auch hier eine Verordnung erlassen werden. Somit ist der Schutz der gesamten inneren Stadt, die besonders von weiterer Umwandlung bedroht ist, gewährleistet.

Entgegen der Befürchtung, dass der Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung lediglich ein untaugliches Schwert sei, hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass die Umwandlungsverordnung sehr erfolgreich sein kann. Beispielsweise wurden von 1994 bis 1997 im Gebiet Eimsbüttel-Nord/Hoheluft-West 1.424 Wohneinheiten umgewandelt. Zum Vergleich: Von 1998 bis 2001, als der Genehmigungsvorbehalt galt, wurden lediglich 260 Wohnungen umgewandelt. Im Gebiet Südliche Neustadt am Hafen, auch „Portugiesen-Viertel“ genannt, wurden im Zeitraum 1994 bis 1997 insgesamt 75 Wohnungen umgewandelt. Von 1998 bis 2001 wurde dagegen keine Umwandlung mehr vorgenommen.

Das Fazit einer Evaluation der damaligen Verordnungen aus 2003:

*„Wesentlich anders gestalten sich die Effekte der Umwandlungsverordnungen. Durch sie konnten im Verwaltungsvollzug die Umwandlungsfälle auf ein so geringes Niveau reduziert werden, dass nach der Einführung nahezu von einem Stillstand gesprochen werden kann.“*

Die Evaluationen der Jahre 2008 und 2013 für das Gebiet Südliche Neustadt bestätigten diese Wirkung. Insbesondere der spekulative und extrem renditeorientierte Umschlag von Immobilien konnte und kann drastisch eingeschränkt werden.

Die Verordnung hat eine Laufzeit von fünf Jahren, die bisher vier Mal verlängert worden ist und am 31.12.2018 erneut ausläuft. Aus diesem Grund ist die erneute Verlängerung um weitere fünf Jahre unerlässlich.

#### **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 Verordnung vom 10.12.2013 (HmbGVBl. S.492), bis zum 31.12.2018 zu ändern und die Geltungsdauer der Verordnung bis zum 31.12.2023 neuzufassen.