



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksversammlung Altona

Drucksachen–Nr.: 21-1407

### Kleine Anfrage öffentlich

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Planungsausschuss	18.11.2020
Öffentlich	Bezirksversammlung	26.11.2020

### Umwandlung von Wohnungen

#### Kleine Anfrage von Wolfgang Ziegert (Fraktion DIE LINKE)

Am Beispiel des Holstengeländes können derzeit aufmerksame Beobachter\*innen lernen, wie spekulative Geldvermehrung organisiert wird. Durch den durch Buchverkäufe verursachten extremen Anstieg des Geländewertes wird eine Stadtentwicklung im Interesse der Anwohner\*innen verunmöglicht.

Nun scheint es, dass durch Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auch in Gebieten von sozialen Erhaltensverordnungen ein ähnliches Ziel verfolgt wird. Ein Haus mit Mietwohnungen wird in seinem spekulativen Wert nach oben gepusht, indem Anträge auf Umwandlung gestellt werden. Sollten diese, entgegen dem Gesamtinteresse auf Erhalt von preisgünstigem Mietwohnraum, positiv beschieden werden, kann der Spekulant ein Haus über den vermuteten Marktwert der Wohnungen neu bewerten. So können zum Beispiel aus jährlichen Bruttomieteinnahmen von 5.600,-- Euro Buchwerte von 300.000,-- Euro - 500.000,-- Euro generiert werden.

#### Ich frage deshalb das Bezirksamt Altona:

1. Wie viele Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sind seit 2015 in Altona eingegangen? Bitte nach Jahr und Stadtteil aufgeschlüsselt in einer Tabelle darstellen im Vergleich zur Wohnungsanzahl entsprechend der Daten der Statistik Nord.
2. Wie viele dieser Anträge wurden positiv beschieden? (Darstellung zu 1) analog)
3. Wie viele Anträge wurden in dieser Zeit für welche Gebiete mit städtebaulicher und/oder sozialer Erhaltensverordnung gestellt und wie wurden sie beschieden?
4. Für welche Belegenheiten in welchem Gebiet wurden wann in 2019 und 2020 solche Anträge gestellt und wie und wann wurden sie beschieden?
5. Wann wurden solche Anträge zur Bewertung der Voraussetzungen einer Abgeschlossenheit welchem Fachausschuss der Bezirksversammlung vorgelegt und wie und wann wurden sie dort beschieden?

6. Sollte keine Vorlage für die Bezirksversammlung geschehen sein, wie wird dieses Vorgehen begründet und welche Abteilung des Bezirksamtes hat ohne Konsultation der Bezirksversammlung stellvertretend Entscheidungen getroffen?

**Das Bezirksamt Altona beantwortet die Fragen wie folgt:**

Zu 1 und 2:

Beantragte und genehmigte Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Sozialen Erhaltungsgebieten im Bezirk Altona

Jahr	Frage 1		Frage 2	
	eingegangene Anträge	Anzahl der beantragten Wohneinheiten	genehmigte Anträge	Anzahl der umgewandelten Wohneinheiten
2015	7	82	7	82
2016	4	26	3	24
2017	5	52	5	52
2018	3	28	3	28
2019	11	120	11	120
2020	16	134	13	111
<b>insgesamt</b>	<b>46</b>	<b>442</b>	<b>42</b>	<b>417</b>

Stand: 2.11.2020

Eine Auflistung nach Stadtteilen kann nicht erfolgen, weil die Daten nur in den Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung erfasst werden und die Geltungsbereiche der Sozialen Erhaltungsverordnungen nicht mit den Stadtteilgrenzen übereinstimmen. Eine Auflistung nach den einzelnen Erhaltungsgebieten folgt in der Antwort zu Frage 3.

Zu 3:

In Hamburg gilt die Umwandlungsverordnung. Damit ist in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung eine gesonderte Genehmigung für die Begründung von Wohnungseigentum erforderlich. Dieser Genehmigungsvorbehalt gilt nur in Sozialen Erhaltungsgebieten und nicht in städtebaulichen Erhaltungsgebieten.

2015	Anzahl der beantragten Wohnungsumwandlungen		davon genehmigt		davon versagt	
	Anträge	WE	Anträge	WE	Anträge	WE
Soziale Erhaltungsverordnung						
Sternschanze	0	0	0	0	0	0
Osterkirchenviertel	0	0	0	0	0	0
Altona-Altstadt	1	21	1	21	0	0
Bahrenfeld-Süd	1	9	1	9	0	0
Ottensen	5	52	5	52	0	0
<b>gesamt</b>	<b>7</b>	<b>82</b>	<b>7</b>	<b>82</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2016	Anzahl der beantragten Wohnungsumwandlungen		davon genehmigt		davon versagt	
	Anträge	WE	Anträge	WE	Anträge	WE
Soziale Erhaltungsverordnung						
Sternschanze	0	0	0	0	0	0
Osterkirchenviertel	0	0	0	0	0	0

Altona-Altstadt	1	9	1	9	0	0
Bahrenfeld-Süd	0	0	0	0	0	0
Ottensen	3	17	2	15	1	2
<b>gesamt</b>	<b>4</b>	<b>26</b>	<b>3</b>	<b>24</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

2017	Anzahl der beantragten Wohnungsumwandlungen		davon genehmigt		davon versagt	
	Anträge	WE	Anträge	WE	Anträge	WE
Soziale Erhaltungsverordnung						
Sternschanze	0	0	0	0	0	0
Osterkirchenviertel	2	10	2	10	0	0
Altona-Altstadt	2	34	2	34	0	0
Bahrenfeld-Süd	0	0	0	0	0	0
Ottensen	1	8	1	8	0	0
<b>gesamt</b>	<b>5</b>	<b>52</b>	<b>5</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2018	Anzahl der beantragten Wohnungsumwandlungen		davon genehmigt		davon versagt	
	Anträge	WE	Anträge	WE	Anträge	WE
Soziale Erhaltungsverordnung						
Sternschanze	0	0	0	0	0	0
Osterkirchenviertel	0	0	0	0	0	0
Altona-Altstadt	2	15	2	15	0	0
Bahrenfeld-Süd	0	0	0	0	0	0
Ottensen	1	13	1	13	0	0
<b>gesamt</b>	<b>3</b>	<b>28</b>	<b>3</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2019	Anzahl der beantragten Wohnungsumwandlungen		davon genehmigt		davon versagt	
	Anträge	WE	Anträge	WE	Anträge	WE
Soziale Erhaltungsverordnung						
Sternschanze	0	0	0	0	0	0
Osterkirchenviertel	1	4	1	4	0	0
Altona-Altstadt	2	16	2	16	0	0
Bahrenfeld-Süd	1	2	1	2	0	0
Ottensen	5	73	5	73	0	0
Altona-Nord	2	25	2	25	0	0
<b>gesamt</b>	<b>11</b>	<b>120</b>	<b>11</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2020	Anzahl der beantragten Wohnungsumwandlungen		davon genehmigt		davon versagt	
	Anträge	WE	Anträge	WE	Anträge	WE
Soziale Erhaltungsverordnung						
Sternschanze	6	47	6	47	0	0
Osterkirchenviertel	0	0	0	0	0	0
Altona-Altstadt	3	27	2	19	0	0
Bahrenfeld-Süd	2	15	1	7	0	0
Ottensen	2	20	2	20	0	0
Altona-Nord	3	25	2	18	0	0
<b>gesamt</b>	<b>16</b>	<b>134</b>	<b>13</b>	<b>111</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Stand: 2.11.2020

#### Zu 4:

Die Abfrage der konkreten Belegenheit lässt den Rückschluss auf personenbezogene Daten i. S. d. Artikel 4 Nr. 1 Datenschutz-Grundverordnung zu. Insofern kann die Beantwortung der Abfrage gemäß § 24 Abs. 2 BezVG nicht erfolgen, da gesetzliche Vorschriften bzw. berechnigte Interessen Einzelner einer Beantwortung entgegenstehen.

Gemäß Art. 4 Nr. 1 EU-DSGVO sind „personenbezogene Daten“ alle Informationen, die sich auf identifizierte oder **identifizierbare** natürliche Person beziehen; als identifizierbar wird eine natürliche Person angesehen, die direkt oder indirekt insbesondere mittels Zuordnung zu einer Kennung wie einem Namen, zu einer Kennnummer, zu Standorten etc. identifiziert werden kann.

Die Verarbeitung solcher Daten ist nur rechtmäßig, wenn eine der in Artikel 6 Datenschutz-Grundverordnung genannten Bedingungen erfüllt ist, welche vorliegend jedoch allesamt nicht gegeben sind.

Eine Auflistung nach Sozialen Erhaltungsgebieten ist jedoch möglich und bereits in der Antwort zu Frage 3 enthalten.

#### Zu 5:

Die Anträge wurden keinem Ausschuss vorgelegt.

Das Thema ist dem Planungsausschuss bekannt. Am 19. April 2017 wurde von A/ SL4 ein Vortrag zur Umwandlungsverordnung gehalten. In dieser Sitzung hat SL4 den Ausschuss über die Genehmigungsvoraussetzungen und den Vollzug der Verordnung informiert.

#### Zu 6:

Anträge für die Begründung von Wohnungseigentum können im Bezirk Altona beim Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung, gestellt werden. Dies ist die zuständige Dienststelle für den Vollzug der Sozialen Erhaltungsverordnungen einschließlich der Umwandlungsverordnung im Bezirksamt Altona

Für Antragsteller\*innen besteht ein Anspruch auf Genehmigung, wenn die Voraussetzungen gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 2, 3, 4, 5 oder 6 des Baugesetzbuchs erfüllt sind, d.h. die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist in Sozialen Erhaltungsgebieten nur unter besonderen Voraussetzungen zu genehmigen. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so haben Antragsteller\*innen einen Anspruch auf Genehmigung. Die Verwaltung hat dann keinen Ermessensspielraum. Sie kann auch keine Bedingungen an die Genehmigung knüpfen; der Antrag ist dann zu genehmigen.

Um der Verwaltung einen stärkeren Zugriff bei der Umwandlung zu ermöglichen, wurde dieses Thema in die Gesetzesvorlage zur Novellierung des Baugesetzes aufgenommen. So sollte in Gegenden mit knappem Wohnraum die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bei Bedarf auch verhindert werden können bzw. nur unter strengeren Auflagen ermöglicht werden.

Das Gesetz sollte Mieter\*innen besser vor Verdrängung schützen. Diese vorgesehene „Umwandlungsbremse“ ist jedoch kurz vor der Kabinettsreife wieder aus dem Entwurf gestrichen worden, u.a. mit der Begründung: Mieter\*innen haben bei der Umwandlung ein Vorkaufsrecht und die Möglichkeit selbst Wohnungseigentümer\*in zu werden.

**Petition:**

**Die Bezirksversammlung wird um Kenntnisnahme gebeten.**

**Anlage/n:**

ohne