



Die Umwandlungsverordnung in Sozialen Erhaltungsgebieten in Hamburg

Fachanhörung in Freiburg am 17.09.2014

Klaus Dobbrott
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung | WSB 2



Behörde für
Stadtentwicklung
und Umwelt

- 1. Aufwertung und Verdrängung in Hamburg**
- 2. Erprobung, Durchführung und Ausbau des Instrumentariums Erhaltungsverordnung/Umwandlungsverordnung**
- 3. Verfahrensschritte: Aufstellung, Erlass und Vollzug**
- 4. Erfolgskontrollen**
- 5. Fazit und Ausblick**

1987- 1993: Anstieg des Aufwertungs- und Verdrängungsdrucks in innerstädtischen Altbaulagen.

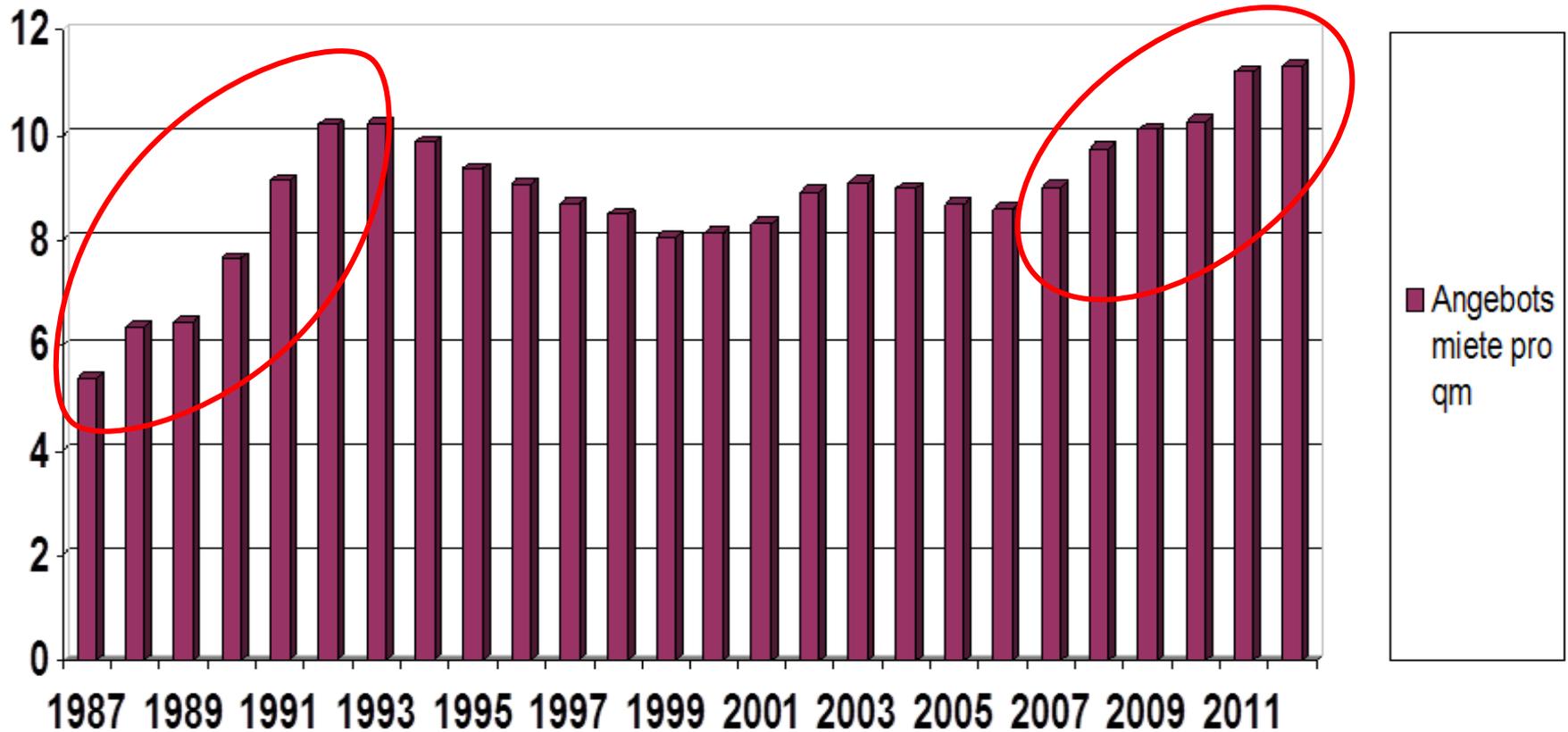
Seit 2007: Erneuter und sich ausdehnender Aufwertungs- und Verdrängungsdruck.

Soziale Erhaltungsverordnung/Umwandlungsverordnung in HH

1. Aufwertung und Verdrängung in Hamburg

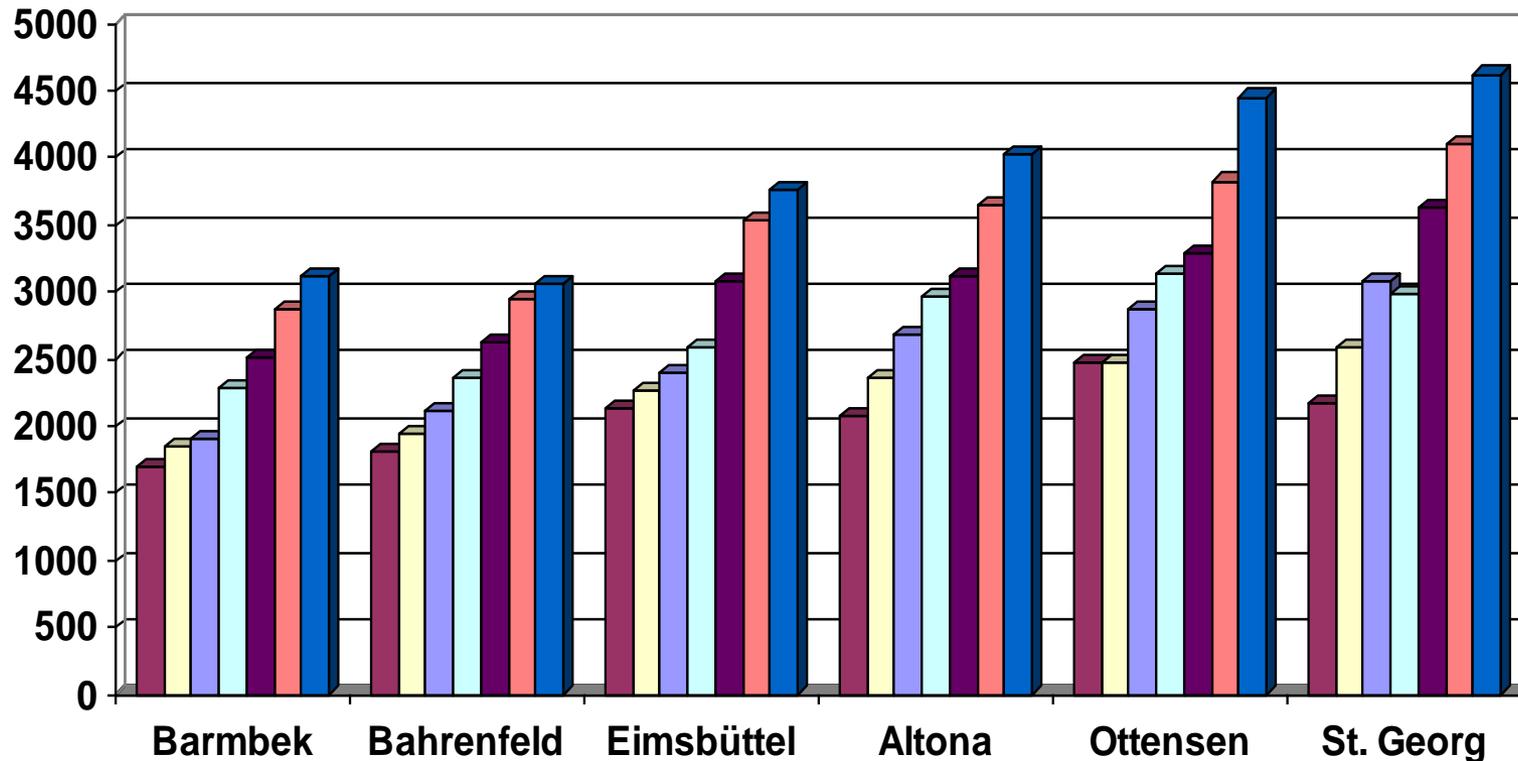
Preisentwicklung im Mietwohnungsangebot

ermittelt aus Wohnungsanzeigen des Hamburger Abendblatts



Soziale Erhaltungsverordnung/Umwandlungsverordnung in HH 1. Aufwertung und Verdrängung in Hamburg

Angebotspreise Eigentumswohnungen Bestand in €/qm von 2008-2014 nach LBS-Immobilienmarktatlas



Soziale Erhaltungsverordnung/Umwandlungsverordnung in HH

2. Erprobung, Durchführung und Ausbau

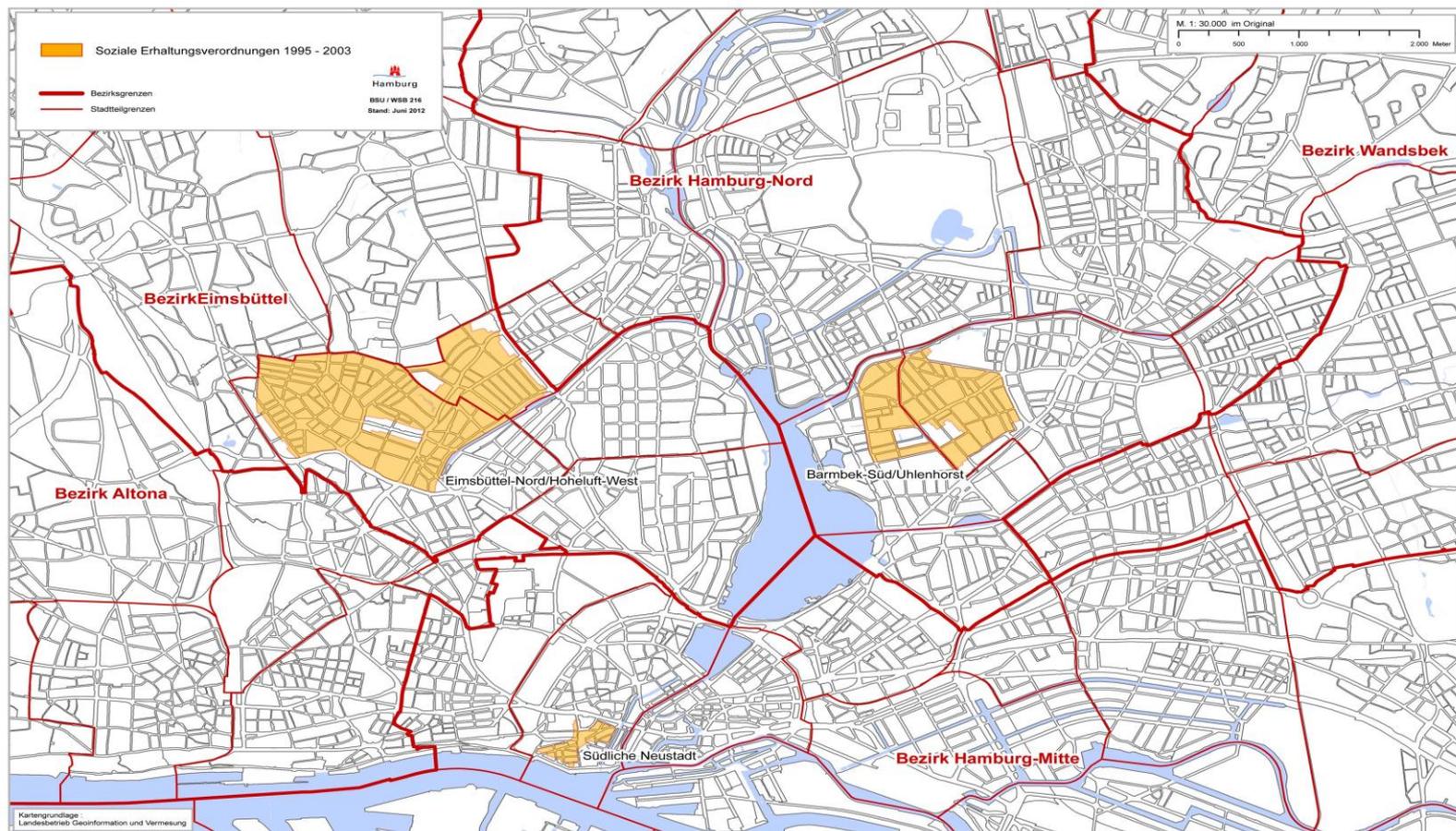
1995: Nach repräsentativen Erhebungen Erlass von 3 Sozialen Erhaltungsverordnungen:

- Eimsbüttel-Nord/Hoheluft-West	230 ha	47.000 Einw.
- Barmbek-Süd/Uhlenhorst	110 ha	17.500 Einw.
- Südliche Neustadt	11 ha	3.700 Einw.

Soziale Erhaltungsverordnung/Umwandlungsverordnung in HH

2. Erprobung, Durchführung und Ausbau

Übersicht zu Gebieten in 1995



bis **1997**: Erste Bilanz nach 3 Jahren SozErhVO

- Jährlich waren 700 – 800 Gebäude in ganz Hamburg von Umwandlungen betroffen und die Mieter/innen einem verstärkten Verdrängungsdruck ausgesetzt.
- Die Schutzwirkung der SozErhVO allein reicht nicht aus.

1998: Erlass einer zusätzlichen Umwandlungsverordnung für alle Gebiete Hamburgs mit einer SozErhVO.

Text der Umwandlungsverordnung – UmwandVO vom 6. Januar 1998:

§ 1

Für Grundstücke in Gebieten einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch darf Sondereigentum – Wohnungseigentum und Teileigentum gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung begründet werden.

§ 2

Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleiben unberührt.

ab 2009: Erneuter Einsatz des Instrumentariums

Vorbereitung weiterer SozErhVO'en inkl.
UmwandlungsVO für Quartiere der inneren Stadt.

9/2014: Aktueller Stand

- 7 Gebiete mit erlassenen SozErhVO'en
- 2 Gebiete mit Aufstellungsbeschlüssen
- 8 Gebiete mit (noch) laufenden Voruntersuchungen am Rande der inneren Stadt

Der Weg zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung

1. **Plausibilitätsprüfung** mit vorhandenen Daten.
2. **Aufstellungsbeschluss** und **Verordnung für eine Repräsentativerhebung** mit nachfolgender **Haushaltebefragung**, bei der ca. 45 Indikatoren erhoben und ausgewertet werden. Ergänzungen durch Expertengespräche und Begehungen.

Zentrale Fragestellungen:

- Gibt es ein bauliches **Aufwertungspotenzial**?
- Liegt ein **Verdrängungspotenzial** vor?
- Entsteht und verstärkt sich ein **Verdrängungsdruck** mit nachteiligen städtebaulichen Folgen?

Ergebnis: **Gutachten** mit Empfehlung zum weiteren Vorgehen.

3. Erlass

Zusammenwirken von Bezirksamt und Fachbehörde/BSU bis zum Erlass

1. Die Vorbereitung inkl. der **Plausibilitätsprüfung** und die Anmeldung bei der Fachbehörde/BSU obliegt den **Bezirken**.
2. Der **Aufstellungsbeschluss** und die Beauftragung der **Repräsentativerhebung** inkl. Erstellung des **Gutachtens** sowie die **Genehmigung der Verordnungen** sind der Fachbehörde/BSU zugeordnet.
3. Die Erarbeitung der Verordnung (einschließlich Begründung), ihre **Festlegung** und die Bekanntgabe im Gesetz- und Verordnungsblatt erfolgt durch die **Bezirksämter**.

Der Vollzug ist alleinige Aufgabe der **Bezirksämter**.

Erfolgskontrollen zum Vollzug liegen vor für:

- **Eimsbüttel-N./Hoheluft-W.** Evaluation (ErhVO+UmwandVO)
Barmbek-Süd/Uhlenhorst 2003
- **Südliche Neustadt** Evaluationen (ErhVO+UmwandVO)
2003, 2008 und 2013
- **St. Georg** Evaluation (UmwandVO)
2013
- **St. Pauli** Evaluation (UmwandVO)
2013

Ergebnisauswahl Evaluation 2003

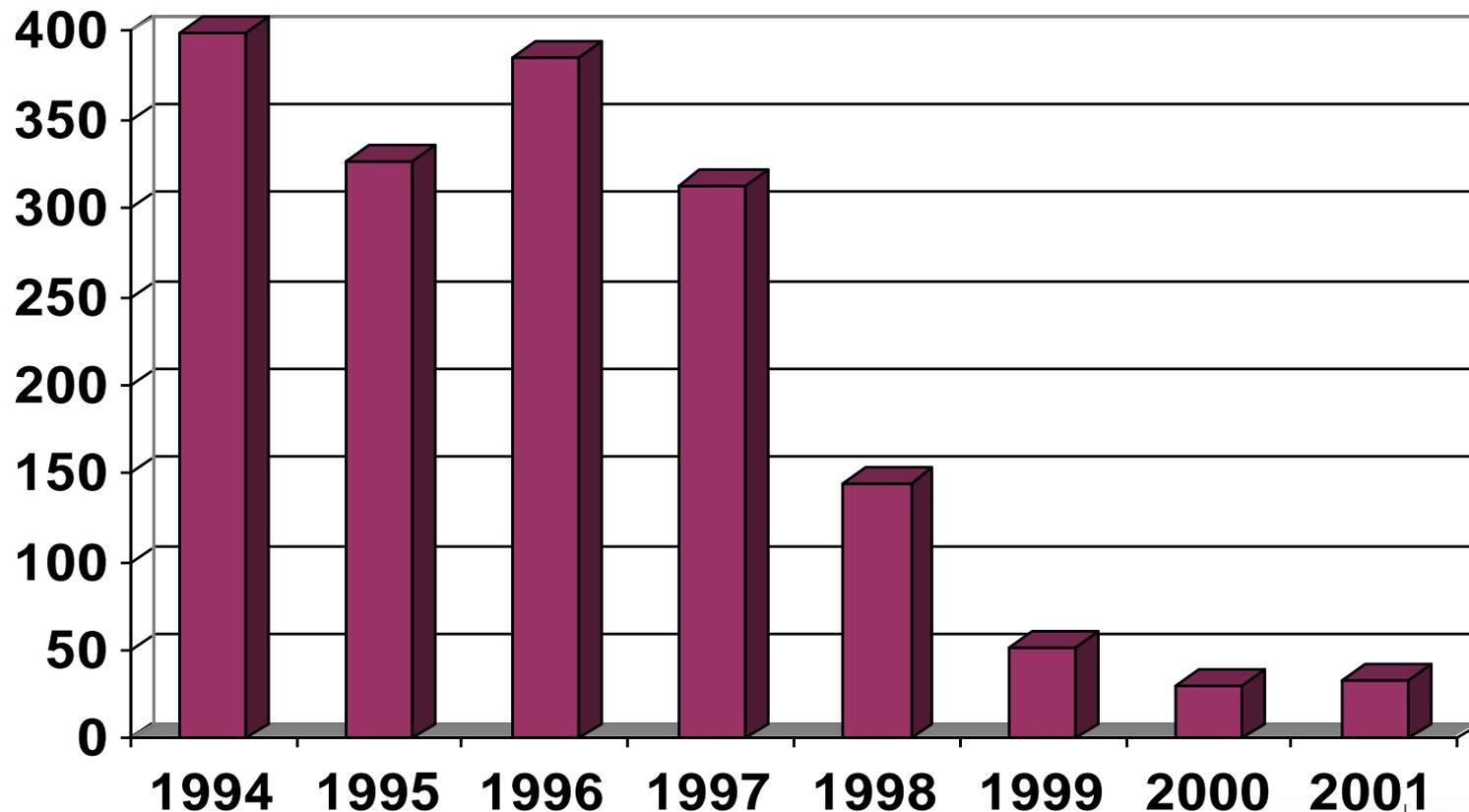
Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen 1994 – 2001:

Gebiet	Fälle			Wohnungen		
	1994-1997	1998-2001	in %	1994-1997	1998-2001	in %
Eimsbüttel	129	23	- 82%	1.424	260	- 82%
Barmbek	23	13	- 43%	201	152	- 24%
Südliche Neustadt	6	0	- 100%	75	0	- 100%

Soziale Erhaltungsverordnung/Umwandlungsverordnung in HH

4. Erfolgskontrollen

Beispiel Eimsbüttel-Nord/Hoheluft-West:
Begründung von Sondereigentum, Anzahl der Wohneinheiten pro Jahr.



Soziale Erhaltungsverordnung/Umwandlungsverordnung in HH

4. Erfolgskontrollen

Eimsbüttel-Nord/Hoheluft-West: Begründung von Sondereigentum Tab. 58

Jahr				Umgewandelte Belegeneheiten	Anzahl WE
1994				40	399
1995				30	326
1996				31	386
1997				28	313
1994-1997				129	1.424
	Anträge ¹	Genehmigungen	Versagungen	Umgewandelte Belegeneheiten ³	Anzahl WE
1998	17	14	3	12	145
1999	9 ²	7	0	5	52
2000	4	4	0	3	30
2001	5	3	2	3	33
1998-2001	35	28	5	23	260

¹ nach Jahr der Antragstellung

² davon 2 Anträge noch in Bearbeitung

³ Fälle, in denen tatsächlich Umwandlungen durchgeführt wurden

Soziale Erhaltungsverordnung/Umwandlungsverordnung in HH

4. Erfolgskontrollen

Eimsbüttel-Nord/Hoheluft-West: Genehmigungsgründe **Tab. 60**

	Anzahl	Anteil
Anträge insgesamt	35 ¹	100 %
Versagungen	5	14 %
Genehmigungen	28	80 %
Genehmigungsgründe		
Verkauf nur an Mieter (§ 172 Abs.4 Satz 3 Nr. 6 BauGB)	23	82 %
Erbfall (§ 172 Abs.4 Satz 3 Nr. 2 BauGB)	1	4 %
Veräußerung zur Nutzung an Familienangehörige (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr.3 BauGB)	1	4 %
Wirtschaftliche Unzumutbarkeit (§ 172 Abs. 4)	3	10 %
Genehmigungen insgesamt	28	100 %

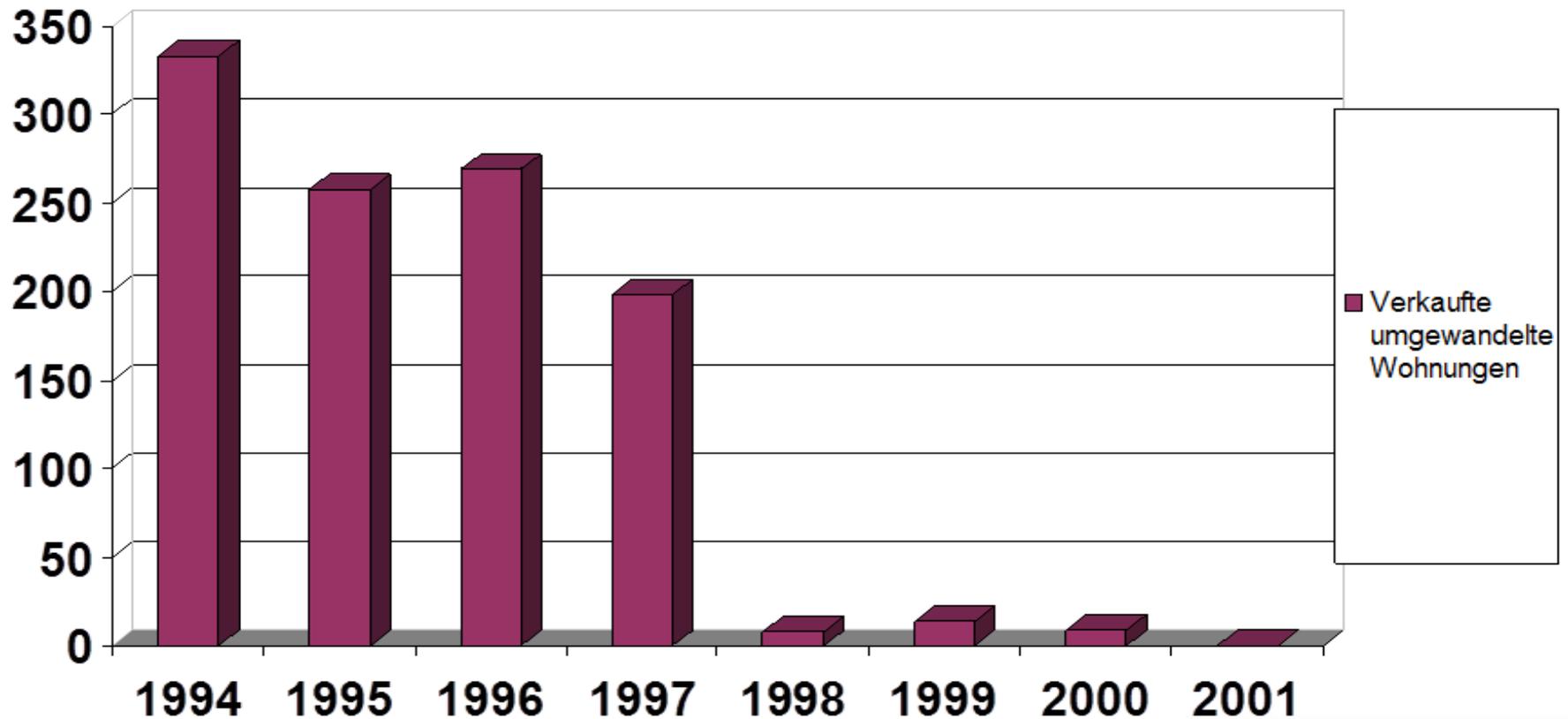
¹ darunter 2 Fälle noch in Bearbeitung

Soziale Erhaltungsverordnung/Umwandlungsverordnung in HH

4. Erfolgskontrollen

Beispiel Eimsbüttel-Nord/Hoheluft-West:

Verkauf umgewandelter Wohnungen, Anzahl der Wohneinheiten pro Jahr



Beispiel **St. Georg** und **St. Pauli** aus der **Evaluation 2013**:

Vor Erlass der ErhaltungsVO/UmwandlungsVO:

Umwandlungen pro Jahr in St. Georg: **70 Wohnungen**
in St. Pauli : **160 Wohnungen**

Nach Erlass der ErhaltungsVO/UmwandlungsVO im Februar 2012 in diesen Stadtteilen:

- **Deutliche Zurückhaltung der Investoren** bei spekulativen Umwandlungs- und Veräußerungsgeschäften.
- **Kaum Interesse am Verkauf an Mieter** (sind als Käufer nicht erwünscht bzw. erscheinen als nicht geeignet).

Beispiel **St. Georg** und **St. Pauli** aus der **Evaluation 2013**:

16 Anträge auf **Abgeschlossenheitsbescheinigungen**
in St. Pauli und St. Georg seit Februar 2012:

- 1 Antrag: **Umnutzung** gewerblicher Räume zu 17 **Wohnungen**.
- 4 Anträge: 72 **Neubauwohnungen**.
- 6 Anträge: Ausbau bzw. Aufstockung **bestehender** Eigentumswohnungen.
- 1 Antrag: genehmigt wegen **Veräußerung an Mieter**.
- 4 Anträge: bisher **keine Umwandlung beantragt**.

Beispiel **St. Georg** und **St. Pauli** aus der **Evaluation 2013**:

Wirkung der Umwandlungsverordnung seit 2012:

- **Sehr deutlicher Einfluss zugunsten der Sozialstruktur.**
- Aus 16 Anträgen auf Abgeschlossenheiten für eine unterschiedliche Anzahl von Wohnungen folgten....
... 0 strukturgefährdende Umwandlungen.

Eine Verdrängung durch Wohnungsumwandlungen fand in den letzten 2 Jahren in St. Georg und St. Pauli nicht mehr statt!

Wirkung der Umwandlungsverordnung in der **Südlichen Neustadt:**

- Seit 2003 **keine Anträge auf Abgeschlossenheiten.**
- Seit 1998 bis heute **keine Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.**

Die **Bilanz** seit Einführung der Umwandlungsverordnung 1998 ergibt eine **deutliche Reduzierung der Begründungen von Wohnungseigentum, da...**

... strenge gesetzliche Regelungen es ermöglichen, eine **Umwandlung grundsätzlich zu untersagen,**

... der Kurs der Verwaltung von **restriktiven bzw. intensiven Verhandlungen** geprägt ist,

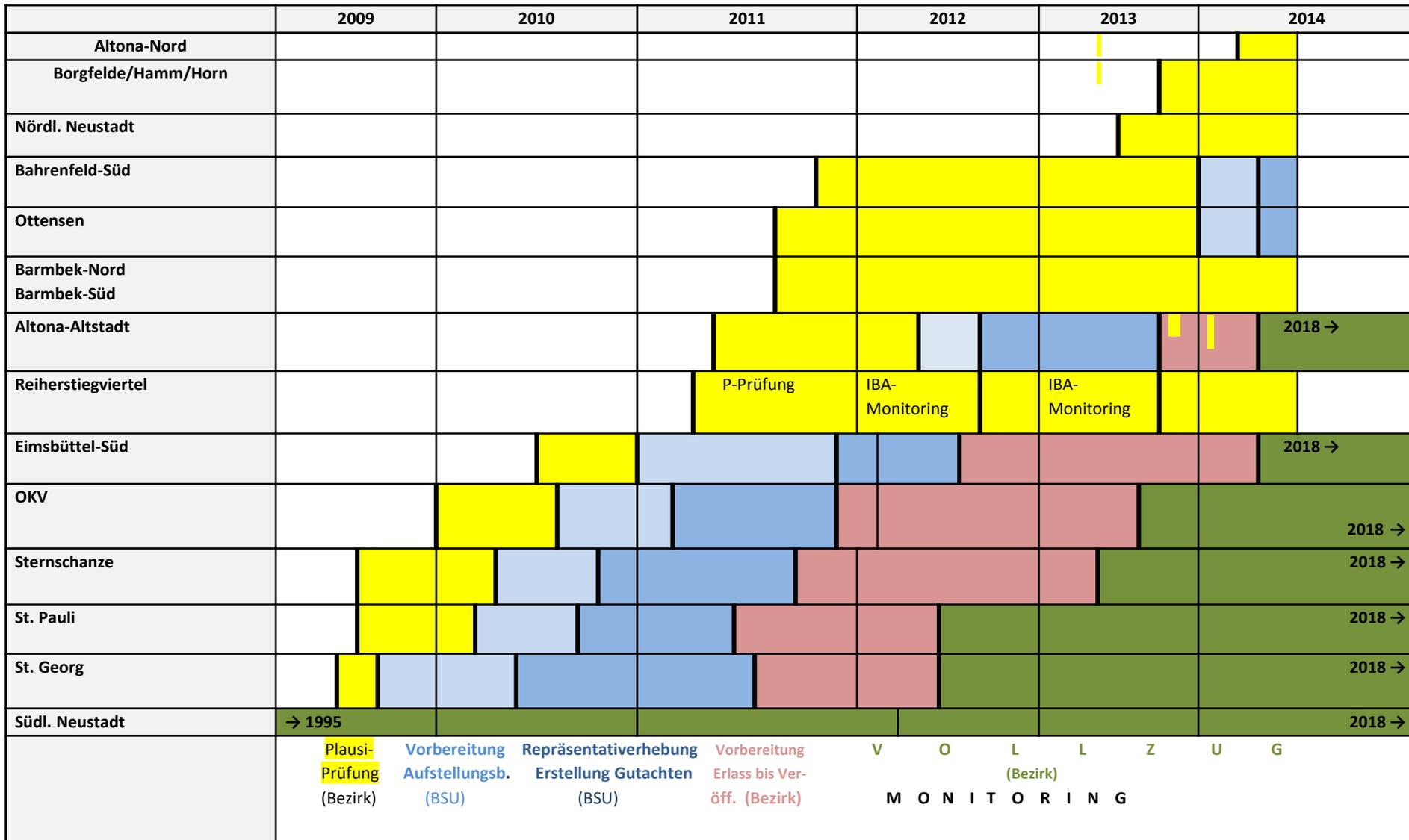
... die abschreckende Wirkung des Umwandlungsverfahrens dafür sorgt, dass von Eigentümern **kaum noch Anträge** gestellt werden.

Das weitere Vorgehen Hamburgs setzt auf

- verstärkter Einsatz des Instrumentariums **Soziale Erhaltungsverordnungen / Umwandlungsverordnung.**
- eine umfassende **Unterstützung aus dem politischen Raum.**
- regelmäßige Kontrollen der Wirksamkeit: Für das Jahr **2018** ist die **Evaluation** des Vollzuges in mindestens **9 Gebieten** geplant.
- Anpassung der geltenden rechtlichen Bestimmungen auf die aktuelle Lage im Vollzug: **Bundesratsinitiative zur Verbesserung des Mieterschutzes durch Änderung der Umwandlungsverordnung.**

Soziale Erhaltungsverordnung/Umwandlungsverordnung

5. Fazit und Ausblick



Soziale Erhaltungsverordnung/Umwandlungsverordnung in HH

5.Fazit und Ausblick

Südliche Neustadt:

Begründung von Sondereigentum Anzahl der Wohneinheiten pro Jahr

