

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Dr. Anke Frieling und David Erkalp (CDU) vom 23.10.25

und Antwort des Senats

Betr.: Wirksamkeit und geplanter Neuerlass der Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB

Einleitung für die Fragen:

Mit der Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB vom 2. November 2021 hat der Senat für das gesamte Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg festgelegt, dass die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum bei Wohngebäuden einer Genehmigung bedarf. Ziel war es, den Bestand an bezahlbaren Mietwohnungen zu sichern und Verdrängungsprozesse zu verhindern.

Da die Geltungsdauer der Verordnung am 31. Dezember 2025 endet, beabsichtigt der Senat, eine neue Verordnung mit Geltung bis zum 31. Dezember 2030 zu erlassen. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, inwieweit die bisherige Regelung die beabsichtigten Wirkungen tatsächlich entfaltet hat und welche konkreten Auswirkungen auf den Hamburger Wohnungsmarkt zu verzeichnen waren.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Der Senat hat die Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) im November 2021 erlassen mit dem Ziel des Erhalts und der Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums. Die Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 1 BauGB soll dabei nicht zur Anwendung kommen, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Privatpersonen, die nur in geringem Umfang Immobilienvermögen erworben haben, sind damit in ihrer Verfügungsgewalt nicht eingeschränkt. Die vom Senat erlassene Verordnung sieht eine Umwandlung in Wohngebäuden mit mehr als 5 Wohnungen nur unter den in § 250 BauGB benannten Voraussetzungen vor. Die Gründe für den Erlass ergeben sich aus der Begründung zur Verordnung (HmbGVBl. 2021, Seite 731), aus der auch die zugrunde gelegten Kriterien für das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes hervorgehen. Diese Kriterien lagen zum damaligen Zeitpunkt in fast allen gebildeten regionalen Teilmärkten Hamburgs vor, lediglich in einem von 31 Teilmärkten war ein Indikator (absolutes Mietniveau) für eines der vier Kriterien nicht erfüllt (Teilmarkt „Altes Land“, Stadtteile Cranz, Finkenwerder, Moorburg, Neuenfelde, Francop). Da Hamburg insgesamt einen zusammenhängenden Wohnungsmarkt darstellt, ist es nicht sinnvoll, den einen Teilmarkt, in dem lediglich ein Indikator (absolutes Mietniveau) für eines der vier Kriterien nicht erfüllt ist, aus dem Geltungsbereich der Verordnung auszunehmen. Zu den Einzelheiten wird auf die Begründung zur Verordnung nach § 250 BauGB verwiesen (HmbGVBl. 2021, Seite 731). Die Erfahrung aus der Beratungspraxis der Bezirksämter und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat gezeigt, dass

allein das Bestehen einer Genehmigungspflicht häufig dazu führt, dass entsprechende Anträge nicht gestellt werden, insbesondere wenn die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer erkennen, dass ein Genehmigungstatbestand offensichtlich nicht gegeben ist. Diese Wirkung konnte bereits zuvor auch bei Umwandlungen in Gebieten mit sozialer Erhaltungsverordnung beobachtet werden.

Da die Kriterien für das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes weiterhin gegeben sind und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geeignet ist, höhere Mieten sowie die Entmietung der Wohnungen zulasten insbesondere einkommensschwächerer Mieterinnen und Mieter zu verursachen, bereitet der Senat den Neuerlass einer Verordnung nach § 250 BauGB mit einem Geltungszeitraum bis Ende 2030 vor.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

Frage 1: *Welche quantitativen und qualitativen Kriterien hat der Senat zur Bewertung der Wirksamkeit der bisherigen Verordnung herangezogen?*

Antwort zu Frage 1:

Die Genehmigungszahlen für Umwandlungen nach der Verordnung nach § 250 BauGB lassen im Vergleich mit den vor 2021 erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen bei Bestandsbauten – die in der Regel einer Begründung von Wohneigentum vorausgehen – darauf schließen, dass die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nach Erlass der Verordnung deutlich zurückgegangen ist. Während vor 2021 bei Bestandsbauten jährlich zwischen 2.000 und 8.000 Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt wurden (siehe Antwort zu 4), sind seit 2021 Genehmigungen und Negativatteste nur noch für wenige Hundert Wohnungen pro Jahr erteilt worden. Die vergleichsweise geringe Zahl der gestellten Anträge (siehe Antwort zu 2) verdeutlicht anschaulich die oben geschilderte präventive Wirkung der Verordnung.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Verordnung nach § 250 BauGB in den vier Jahren ihrer Geltung dazu geführt hat, dass das Umwandlungsgeschehen in Hamburg deutlich eingedämmt wurde und so eine große Zahl von Wohnungen für den Mietmarkt erhalten werden konnten.

Frage 2: *Wie viele Anträge auf Genehmigung nach § 250 BauGB wurden seit Inkrafttreten der Verordnung gestellt, wie viele genehmigt, abgelehnt, zurückgenommen oder als nicht genehmigungspflichtig eingestuft (bitte nach Jahren und Bezirken aufschlüsseln)?*

Antwort zu Frage 2:

Die Anzahl der Anträge auf Genehmigungen gemäß § 250 BauGB sowie die damit verbundenen Genehmigungen, Ablehnungen, Rücknahmen sowie nicht genehmigungspflichtigen Vorgänge stellen sich seit Inkrafttreten der Verordnung aufgeschlüsselt nach den einzelnen Bezirken für die Jahre 2021 bis 2025 (Stichtag 27.10.2025) wie folgt dar:

Tabelle 1

2021	Gestellte Anträge	Genehmigt	Abgelehnt	Zurückgenommen	Nicht genehmigungspflichtig/Negativattest
Hamburg-Mitte	0	0	0	0	0
Altona	3	1	0	0	2
Eimsbüttel	1	0	0	1	0
Hamburg-Nord	1	1	0	0	0
Wandsbek	5	1	1	0	3
Bergedorf	0	0	0	0	0
Harburg	0	0	0	0	0

Tabelle 2

2022	Gestellte Anträge	Genehmigt	Abgelehnt	Zurückgenommen	Nicht genehmigungspflichtig/Negativattest
Hamburg-Mitte	7	2	0	0	5
Altona	16	3	2	0	11
Eimsbüttel	23	3	1	7	12
Hamburg-Nord	20	5	2	4	9
Wandsbek	26	4	0	0	22
Bergedorf	0	0	0	0	0
Harburg	8	0	0	0	8

Tabelle 3

2023	Gestellte Anträge	Genehmigt	Abgelehnt	Zurückgenommen	Nicht genehmigungspflichtig/Negativattest
Hamburg-Mitte	10	0	0	0	10
Altona	20	2	0	0	18
Eimsbüttel	13	2	0	4	7
Hamburg-Nord	12	1	0	2	9
Wandsbek	18	3	0	0	15
Bergedorf	4	0	0	0	4
Harburg	10	0	0	0	10

Tabelle 4

2024	Gestellte Anträge	Genehmigt	Abgelehnt	Zurückgenommen	Nicht genehmigungspflichtig/Negativattest
Hamburg-Mitte	5	0	0	0	5
Altona	12	1	0	0	11
Eimsbüttel	10	3	1	0	6
Hamburg-Nord	12	1	0	0	11
Wandsbek	27	1	2	0	24
Bergedorf	1	0	0	0	1
Harburg	8	0	0	0	8

Tabelle 5

2025	Gestellte Anträge	Genehmigt	Abgelehnt	Zurückgenommen	Nicht genehmigungspflichtig/Negativattest
Hamburg-Mitte	5	1	0	0	4
Altona	9	0	0	0	9
Eimsbüttel	16	0	0	5	11
Hamburg-Nord	24	1	0	1	22
Wandsbek	12	0	0	0	12
Bergedorf	3**	0	0	0	1
Harburg	8*	0	0	0	7

* Ein Fall wurde im Bezirk Harburg zum Stichtag noch nicht abgeschlossen.

** Zwei Fälle wurden im Bezirk Bergedorf zum Stichtag noch nicht abgeschlossen.

Frage 3: *Welche konkreten positiven Effekte auf den Mietwohnungsmarkt sieht der Senat infolge der bisherigen Regelung (zum Beispiel Verringerung von Umwandlungen, Stabilisierung von Mietpreisen, Schutz bestimmter Haushaltsgruppen)?*

Frage 4: *Welche empirischen Belege liegen dem Senat für diese Einschätzungen vor?*

Antwort zu Fragen 3 und 4:

Die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen wurde vor 2021 nicht statistisch erfasst. Ein Indikator für die Zahl der Umwandlungen stellt jedoch die Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen dar, die für die Begründung von Wohneigentum erforderlich sind. Diese Zahlen gehen aus der nachfolgenden Tabelle hervor. Danach ist für die Jahre 2015 bis 2020 jeweils von einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im vierstelligen Bereich auszugehen.

Tabelle 6: Abgeschlossenheitsbescheinigungen bei Bestandsbauten (ohne Neubauten)

Bezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe
Hamburg-Mitte	216	223	577	353	525	944	2.837
Altona	251	316	398	391	568	708	2.632
Eimsbüttel	761	834	612	550	423	1.402	4.582
Hamburg-Nord	1.454	1.272	576	505	1.264	2.989	8.060
Wandsbek	253	316	362	415	358	1.384	3.088
Bergedorf	58	48	93	53	38	107	397
Harburg	70	101	362	91	91	173	888
BSW/AHB	2	-	3	1	-	2	6
SUMME	3.065	3.110	2.983	2.358	3.267	7.709	22.492

Im Übrigen siehe Antwort zu 1.

Frage 5: *Welche Veränderungen am Hamburger Wohnungsmarkt seit 2021 rechtfertigen nach Auffassung des Senats den Neuerlass der Verordnung?*

Antwort zu Frage 5:

Siehe Vorbemerkung.

Frage 6: *Welche anderen Instrumente des Mieterschutzes (beispielsweise Mietpreisbegrenzungsverordnung, Kappungsgrenzenverordnung) wurden in die Gesamtabwägung einbezogen?*

Antwort zu Frage 6:

Es wurden die Feststellungen zur Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Absatz 1 Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz (Zweckentfremdungsverordnung), die Feststellungen zur Kündigungsschutzfristverordnung nach § 577a Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), die Feststellungen zur Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB sowie die Feststellung zur Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn nach § 556d BGB (Mietpreisbegrenzungsverordnung) berücksichtigt, siehe hierzu HmbGVBl. 2021, Seite 750.

Frage 7: *Warum wurde auf eine räumliche Differenzierung innerhalb Hamburgs verzichtet, obwohl die Marktlage in den Bezirken unterschiedlich ist?*

Antwort zu Frage 7:

Siehe Vorbemerkung.

Frage 8: *Welche Auswirkungen hatte die Verordnung bislang auf Eigentümerinnen und Eigentümer – insbesondere auf kleinere private Eigentümer – und wie bewertet der Senat diese?*

Antwort zu Frage 8:

Dem Senat liegen keine Erkenntnisse im Sinne der Fragestellung vor. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

Frage 9: *Welche Personal- und Verwaltungskosten sind den Bezirksamtern seit 2021 durch die Antragsbearbeitung entstanden, und wie wurden diese refinanziert?*

Antwort zu Frage 9:

Sowohl die Prüfungen nach § 250 BauGB als auch die Ausstellung von Negativbescheinigungen für Fälle, die nicht unter § 250 BauGB fallen, sind gebührenpflichtig. Die Refinanzierung erfolgte über entsprechende Gebühreneinnahmen.

Den Bezirksamtern sind für den Zeitraum 11/2021 bis Ende 2025 folgende Personalkosten entstanden:

Tabelle 7

	Ab 11/2021				für 01-12/2025
Bezirksamt	Personalkosten 2021 in €	Personalkosten 2022 in €	Personalkosten 2023 in €	Personalkosten 2024 in €	Personalkosten 2025 in €
Hamburg-Mitte	9.302,00	72.933,00	76.525,00	77.198,00	83.343,00
Altona	9.302,00	72.933,00	76.525,00	77.198,00	83.343,00
Eimsbüttel	6.976,50	54.699,75	57.393,75	57.898,50	62.507,25
Hamburg-Nord	6.976,50	54.699,75	57.393,75	57.898,50	62.507,25
Wandsbek	6.976,50	54.699,75	57.393,75	60.214,44	68.341,26
Bergedorf	4.651,00	36.466,50	38.262,50	38.599,00	41.671,50
Harburg	4.651,00	36.466,50	38.262,50	38.599,00	41.671,50
Gesamt	48.835,50	382.898,25	401.756,25	407.605,44	443.384,76

Den Bezirksamtern sind für den Zeitraum 11/2021 bis Ende 2025 folgende Sachkosten (BAP) entstanden:

Tabelle 8

	Ab 11/2021				für 01-12/2025
Bezirksamt	BAP 2021 in €	BAP 2022 in €	BAP 2023 in €	BAP 2024 in €	BAP 2025 in €
Hamburg-Mitte	1.514,50	9.111,00	9.183,00	9.183,00	9.242,50
Altona	1.514,50	9.111,00	9.183,00	9.183,00	9.242,50
Eimsbüttel	1.135,88	6.833,25	6.887,25	6.887,25	6.931,88
Hamburg-Nord	1.135,88	6.833,25	6.887,25	6.887,25	6.931,88
Wandsbek	1.135,88	6.833,25	6.887,25	7.162,74	7.578,85
Bergedorf	757,25	4.555,50	4.591,50	4.591,50	4.621,25
Harburg	757,25	4.555,50	4.591,50	4.591,50	4.624,25
Gesamt	7.951,13	47.832,75	48.210,75	48.486,24	49.170,10

Frage 10: *Mit welchem zusätzlichen Personalbedarf rechnet der Senat für die Umsetzung der neu zu erlassenden Verordnung?*

Antwort zu Frage 10:

Der Senat hält den bisherigen Personalbestand für ausreichend. Ein Personalbemessungsverfahren wurde nicht durchgeführt und ist bisher auch nicht geplant.

Frage 11: *Wie bewertet der Senat die Auswirkungen der bisherigen Verordnung auf Investitionsentscheidungen, Transaktionsvolumen und die Entwicklung des Eigentumswohnungsmarktes in Hamburg?*

Antwort zu Frage 11:

Es ist davon auszugehen, dass durch die Verordnung nach § 250 BauGB die Zahl der Umwandlungen von bestehenden Miet- in Eigentumswohnungen reduziert werden konnte. Dies lässt sich in der für die Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur

Verfügung stehenden Zeit jedoch nicht beziffern, da dafür händisch mehrere Hundert Vorgänge in den Grundbuchakten ausgewertet werden müssten.

Diese Wohnungen, die dadurch weiterhin dem Mietmarkt zur Verfügung stehen, konnten dadurch nicht zur Eigentumsbildung genutzt werden. Nach dem 2. November 2021 errichtete Wohnungen sind von dem Genehmigungserfordernis nicht erfasst (§ 250 Absatz 1 Satz 1 BauGB), auf Investitionsentscheidungen zum Bau und zum Erwerb solcher Wohnungen kann die Verordnung daher keine Auswirkungen gehabt haben. Hinweise auf eine nachteilige Beeinflussung des Eigentumswohnungsmarktes liegen dem Senat nicht vor.

Frage 12: *Liegen dem Senat Rückmeldungen oder Stellungnahmen aus der Immobilienwirtschaft, den Verbänden oder den Bezirksamtern zur praktischen Umsetzung der Verordnung vor?*

Wenn ja, mit welchen zentralen Anmerkungen?

Antwort zu Frage 12:

Den zuständigen Behörden liegen Presseerklärungen aus der Zeit des Erlasses der Verordnung Ende 2021 vor. Darin wird die Verordnung teils wegen des Mieterschutzes begrüßt, teils wird vor einer Behinderung der Eigentumsbildung gewarnt. Mit den Bezirksamtern hat sich die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zum Zeitpunkt des Erlasses über die praktische Umsetzung der Verordnung ausgetauscht. Darüber hinausgehende Erkenntnisse liegen dem Senat nicht vor.

Frage 13: *Hat der Senat Alternativen zum Neuerlass der Verordnung geprüft (zum Beispiel befristete Verlängerung, räumlich begrenzte Anwendung, Anpassung der Schwelle von fünf Wohnungen)?*

Antwort zu Frage 13:

Der Senat sieht keinen Anlass, von der bundesgesetzlich vorgesehenen Laufzeit von fünf Jahren und der Genehmigungsschwelle von fünf Wohnungen abzuweichen. Sollte sich der Mietwohnungsmarkt innerhalb der vorgesehenen Laufzeit der Verordnung nachhaltig entspannen, ist eine vorzeitige Aufhebung möglich. Eine räumlich begrenzte Anwendung ist nicht sinnvoll, da keine relevanten Teilmärkte existieren, die als nicht angespannt betrachtet werden können, siehe dazu auch Antwort zu 7.

Frage 14: *Welche Maßnahmen plant der Senat zusätzlich, um die Ursachen des angespannten Wohnungsmarktes – insbesondere den Neubaurückgang – zu adressieren?*

Antwort zu Frage 14:

Der Senat adressiert die Ursachen des angespannten Wohnungsmarktes und des Neubaurückgangs mit einem breiten Bündel an Maßnahmen. So ist seit 2011 der Wohnungsneubau ein politischer Schwerpunkt des Senats, der durch weitere Maßnahmen wie folgt flankiert wird: Die Wohnraumförderung wurde ausgebaut und um einen dritten Förderweg für mittlere Einkommen ergänzt. Mit der „Initiative kostenreduziertes Bauen“ und dem neuen „Hamburg-Standard“ werden Baukosten gesenkt. Die Stadt mobilisiert gezielt Flächen und vergibt sie nach Konzeptqualität, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Sozialwohnungsbestand wird durch Bindungsankäufe und neue Förderprogramme stabilisiert. Sonderprogramme verbessern die Versorgung vordringlich Wohnungssuchender. Das Zweckentfremdungsverbot wird konsequent durchgesetzt und an neue EU-Vorgaben angepasst. Verwaltungsprozesse und Baugenehmigungen werden beschleunigt und die Fachkräftesicherung gestärkt. Alle Maßnahmen werden laufend weiterentwickelt, um eine nachhaltige Entspannung des Wohnungsmarktes zu erreichen. Auch der seit 2025 geltende „Bauturbo“, das heißt weitergehende Möglichkeiten im BauGB zur beschleunigten Genehmigung von Wohnungen, soll genutzt werden, um den Wohnungsneubau weiter zu stärken.