

# Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 13.12.2021

## und Antwort des Senats

- Drucksache 22/6724-

**Betr.: Der Übergang von 3.600 Hamburger Akelius-Wohnungen an den Konzern Heimstaden – setzt sich der Senat für den Schutz der Mieter:innen ein?**

### **Einleitung für die Fragen:**

*Per Pressemitteilung vom 2. Dezember 2021 informierte der schwedische Wohnungskonzern Heimstaden darüber, dass der Erwerb von 17.600 Akelius-Wohneinheiten in Berlin und Hamburg „erfolgreich abgeschlossen“ worden sei. „Der Name Akelius“, so das europaweit agierende Unternehmen mit seinen ca. 120.000 Wohneinheiten, „wird nicht fortgeführt, in Zukunft agieren auch die übernommenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unter dem Dach von Heimstaden, das europaweit für ‚Friendly Homes‘ und hohe Kundenorientierung steht. Auch der bislang von Akelius praktizierte Verkauf von Eigentumswohnungen wird nicht fortgesetzt – Heimstaden legt den Fokus auf Vermietung und setzt auf Dialog und Partnerschaft. (...) Mit dem Erwerb der gesamten Anteile der Akelius-Gesellschaften in Deutschland (100 % Share-Deal) entrichtet Heimstaden die volle Grunderwerbsteuer in Deutschland. Dabei handelt es sich laut Unternehmenskenntnis um eine der höchsten Grunderwerbsteuerleistungen, die je von einem Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland erbracht wurde“ (<https://heimstaden.com/de/blog/presse/heimstaden-erwerb-von-rund-17-600-wohnungen-in-berlin-und-hamburg-erfolgreich-abgeschlossen/>).*

*In Hamburg berührt dieser „100 % Share-Deal“ rund 3.600 Wohneinheiten. Der börsennotierte Konzern Heimstaden wird damit nach den Unternehmen Vonovia und TAG Immobilien auf einen Schlag zum drittgrößten profitorientierten Player auf dem hiesigen Wohnungsmarkt. Auch wenn die Ankündigung – anders als Akelius –, auf Eigentumsu mwandlungen verzichten zu wollen, viele Mieter:innen wenigstens ein Stück weit beruhigen dürfte, bleibt die Frage, wie sich dieser Riesenkonzern seinen Hamburger Mieter:innen gegenüber verhalten wird. Und es stellt sich die Frage, ob der Senat irgendeine Veranlassung sieht, diese Transaktion und seine Folgen nicht nur kritisch zu beäugen, sondern auch im Interesse der Mieter:innen tätig zu werden.*

*Wie das gehen könnte, hatte früher schon das Land Berlin gezeigt. Kaum hatte Heimstaden in der Bundeshauptstadt ein 130-Häuser-Paket erworben, traten die dortigen Behörden in Verhandlungen ein und konnten zumindest für die in Milieuschutzgebieten gelegenen sämtlichen 82 Häuser mit mehr als 2.200 Wohneinheiten Abwendungsvereinbarungen treffen. „Darin verpflichtete sich der Konzern unter anderem, auf die Umwandlung der Mietshäuser in Eigentumswohnungen für 20 Jahre zu verzichten. Zudem sichert Heimstaden zu, möblierte Wohnungen mit befristeten Mietverträgen in reguläre Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit umzuwandeln. Eine Härtefallregelung begrenzt die Umlage von Modernisierungskosten so, dass die Nettokaltmiete 30 Prozent des Haushaltseinkommens nicht übersteigt. Diese Zusagen gelten für zehn Jahre“ (Neues Deutschland, online vom 23.11.2020; <https://www.nd-aktuell.de/artikel/1144738.wem-gehört-die-stadt-heimstaden-akzeptiert-milieuschutz.html>). Zurzeit verhandelt der Berliner Senat mit Heimstaden über die Ausgestaltung einer freiwilligen Selbstverpflichtung bzw. Sozialcharta.*

*In Hamburg ist es soweit nicht gekommen. Tatsächlich hatte Heimstaden vor der zum 1. Dezember 2021 wirksam gewordenen Übernahme der Akelius-Bestände Kontakt zum Senat aufgenommen: „Heimstaden wird mit dem geplanten Erwerb erstmals in den Hamburger Wohnungsmarkt eintreten und hat bereits mit der zuständigen Behörde für Stadtentwicklung und*

*Wohnen (BSW) Kontakt aufgenommen“, heißt es in einer Antwort auf meine Schriftliche Kleine Anfrage von Anfang Oktober 2021. „Die zuständige Behörde wird mit Heimstaden im Sinne der gelebten kooperativen Wohnungspolitik offen in den Dialog treten und im Sinne der Ziele der Hamburger Wohnungspolitik Wege ausloten für eine sozialverträgliche, mieterfreundliche und nachhaltige Übernahme der Hamburger Akelius-Bestände. Selbstverständlich gelten auch für Heimstaden die rechtlichen Voraussetzungen und Regeln, die sozialverträgliches und bezahlbares Wohnen in Hamburg sicherstellen. Der Senat wird bei Bedarf alle verfügbaren rechtlichen Instrumente ausschöpfen, um nachhaltiges und bezahlbares Wohnen in den ehemaligen Akelius-Beständen zu gewährleisten“ (Drs. 22/5909 vom 8.10.2021, S. 1).*

*Ich frage den Senat:*

Durch den Erwerb der Unternehmensanteile an den Akelius-Gesellschaften ist der Heimstaden-Konzern erstmals in den Hamburger Wohnungsmarkt eingetreten. Bereits unmittelbar nach Bekanntwerden des geplanten Erwerbs haben die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) sowie der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) als zuständige Dienststellen alle erforderlichen Prüfungen eingeleitet, um die Interessen und Belange der Hamburgischen Mieterinnen und Mieter zu schützen und alle rechtlichen Handlungsmöglichkeiten der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) auszuloten. Dabei wird auch geprüft, inwiefern der FHH trotz Vorliegen eines Share-Deals – hierin liegt ein wesentlicher Unterschied zu dem von der Fragestellerin in der Einleitung bemühten Vorgang aus Berlin, in welchem es nämlich um den direkten Erwerb von Grundstücken ging – Vorkaufsrechte zustehen können. Parallel fand im Sinne der bewährten kooperativen Wohnungspolitik Hamburgs am 15. Dezember 2021 ein Auftaktgespräch der BSW und des LIG mit Heimstaden statt, in welchem gegenüber dem Unternehmen die Positionen und Forderungen der städtischen Seite formuliert wurden, um sozialverträgliches und bezahlbares Wohnen für die Mieterinnen und Mieter in den ehemaligen Akelius-Beständen sicherzustellen. Es ist vereinbart worden, die Gespräche fortzusetzen.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

**Frage 1:** *Welche Kontakte des Senats hat es vor der Ankündigung des Verkaufs der Akelius-Wohnungen an Heimstaden Mitte September 2021 zu einem dieser beiden Unternehmen gegeben? Bitte die Beteiligten (Behörden, Landesbetriebe, Abteilungen etc. sowie das jeweilige Unternehmen), Termin, Anlass und Ergebnis benennen.*

In Bezug auf die in Rede stehende Übernahme der Akelius-Unternehmensanteile durch den Heimstaden-Konzern hat es keinen Kontakt der zuständigen Behörden mit den Unternehmen im abgefragten Zeitraum gegeben.

**Frage 2:** *Welche Kontakte hat es seit der Ankündigung des Verkaufs der Akelius-Wohnungen an Heimstaden Mitte September 2021 zu einem dieser beiden Unternehmen gegeben? Bitte die Beteiligten (Behörden, Landesbetriebe, Abteilungen etc. sowie das jeweilige Unternehmen), Termin, Anlass und Ergebnis benennen.*

In Bezug auf die in Rede stehende Übernahme der Akelius-Unternehmensanteile durch den Heimstaden-Konzern hat es durch die BSW zwei schriftliche Kontakte mit dem Heimstaden-Konzern im abgefragten Zeitraum zwecks Absprache eines persönlichen Gesprächstermins gegeben.

**Frage 3:** *Was ist aus der o.a. Ankündigung des Senats geworden, mit Heimstaden in einen Dialog zu treten und Wege auszuloten „für eine sozialverträgliche, mieterfreundliche und nachhaltige Übernahme der Hamburger Akelius-Bestände“? Bitte die Gesprächstermine, beteiligten Behörden, Landesbetriebe, Abteilungen etc. sowie die (bisherigen) Ergebnisse aufführen.*

**Frage 4:** *Hat der Senat Gespräche oder Verhandlungen mit Heimstaden über freiwillige Selbstverpflichtungen geführt? Wenn ja, wann, zu welchen Themenbereichen (z.B. Mietenmoratorium, Regelung von Modernisierungen, keinen Verkauf der Mietwohnungen, Einhaltung der Ziele in den Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnungen) und mit welchem Ergebnis? Wenn nein, weshalb nicht?*

**Frage 5:** *Hat der Senat Kontakt aufgenommen zu Akelius-Mieter:innen, z.B. über die Mieter:innenvereine oder über bestehende Initiativen? Wenn ja: Wann und mit wem? Wenn nein, weshalb nicht?*

Angesichts des frühen Verfahrensstandes und der noch laufenden rechtlichen Prüfungen ist bislang kein direkter Kontakt der zuständigen Dienststellen der FHH gesucht worden. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

**Frage 6:** *Gab es Überlegungen oder gar Pläne seitens des Senats, bei den in hamburgischen Gebieten mit Sozialen Erhaltungsverordnungen gelegenen Akelius-Wohnhäusern die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines Vorkaufsrechts zu prüfen (bevor das Bundesverwaltungsgericht am 9. November 2021 das Vorkaufsrecht stark einschränkte)? Wenn ja, wann und mit welchen Ergebnissen?*

Es werden auch für die Gebiete mit Sozialen Erhaltungsverordnungen alle bestehenden rechtlichen Möglichkeiten der FHH geprüft, um die Interessen und Belange der Hamburgischen Mieterinnen und Mieter zu schützen. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

**Vorbemerkung:** *Da Heimstaden mitgeteilt hat, bei der Übernahme von Akelius einen „100 % Share-Deal“ vollzogen zu haben, muss dieses Unternehmen die komplette Grunderwerbssteuer in Deutschland entrichten.*

**Frage 7:** *Wie hoch fällt gegenwärtig die Grunderwerbssteuer in Hamburg aus und mit welcher steuerlichen Zusatzeinnahme infolge des Eigentümer:innenwechsels rechnet die Freie und Hansestadt Hamburg?*

Die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer für das laufende Kalenderjahr betragen zum 30. November 2021 bisher rd. 570 Mio. Euro.

Angaben über die steuerlichen Zusatzeinnahmen infolge des Eigentümerwechsels können aufgrund des Steuergeheimnisses (§ 30 AO) nicht gemacht werden.

**Vorbemerkung:** *Nachdem das Bundesverwaltungsgericht am 9. November 2021 das bisherige Vorkaufsrecht in Gebieten mit Sozialen Erhaltungsverordnungen stark eingeschränkt hatte, forderte die Bauministerkonferenz auf Initiative des Landes Hamburg am 19. November 2021, schnellstens eine Baugesetzbuch-Novelle (§ 26 Nr. 4 BauGB) auf den Weg zu bringen, um das Vorkaufsrecht in Sozialen Erhaltungssatzungsgebieten gerichtsfest zu machen. In der Bürgerschaftssitzung am 01. Dezember forderte die Fraktion DIE LINKE den Senat auf, „den im Bundesrat eingebrachten Gesetzesvorschlag des Landes Berlin zur Änderung des § 26 Nummer 4 BauGB zu unterstützen und alles zu tun, damit eine schnellstmögliche Annahme der Gesetzesänderung erfolgt“ (Drs. 22/6451 vom 1.12.2021). Dieser Antrag wurde von SPD und Grünen abgelehnt. Gleichzeitig wurde darauf verwiesen, dass Hamburg einen eigenen Antrag in den Bundesrat einbringen wolle.*

**Frage 8:** *Welche Vorbehalte hat der Senat gegen den vom Land Berlin im Bundesrat eingebrachten Gesetzentwurf zur Novellierung des § 26 Nummer 4 BauGB?*

**Frage 9:** *Mit welchen Inhalten und wann will der Senat einen eigenen Bundesratsantrag einbringen bzw. hat ihn eingebracht?*

Die Prüfungen des Senats hierzu dauern noch an.

**Frage 10:** *Hat der Senat zur Kenntnis genommen, was eine vom Netzwerk Recht auf Stadt und den beiden Vereinen Mieter helfen Mietern und Mieterverein zu Hamburg organisierte Versammlung von rund 100 Hamburger Akelius-Mieter:innen am 28. Oktober 2021 beschlossen hat (<https://www.akelius-vernetzung.de/2021/11/09/presseerklaerung-versammlung-der-hamburger-akelius-mieterinnen/>)? Wenn ja, wie positioniert(e) er sich zu den einzelnen Forderungen?*

Die für Stadtentwicklung und Wohnen zuständige Behörde hat die in der Fragestellung verlinkten Ausführungen zur Kenntnis genommen. Im Übrigen siehe Vorbemerkung sowie Antwort zu 6.