

**Stadtteilbeirat St. Georg  
79. öffentliche Sitzung  
29. Mai 2024**

**PAULA Pausenhalle  
Heinrich-Wolgast-Schule**

**Ergebnisprotokoll**

**Lawaetz-Stiftung  
Moderation und Unterstützung Stadtteilbeirat St. Georg**

**Im Auftrag des Bezirksamtes Hamburg-Mitte**

## Tagesordnung

### 18:00 Begrüßung und Tagesordnung

### 18:10 Thema der Sitzung: „Mieten und Wohnen in St. Georg: Bezahlbarer Wohnraum, Leerstand, Eigenbedarfskündigung“

1. **Input:** Dr. Rolf Bosse, Vorstand vom Mieterverein zu Hamburg (ca. 20 min.)
2. Klärung von Verständnisfragen mit Herrn Dr. Bosse im Plenum (ca. 10 min.)
3. Diskussion in vier Kleingruppen (20 min.)
  - a. Perspektiven für bezahlbaren Wohnraum in St. Georg
  - b. Umgang mit Leerständen und unbebauten Grundstücken (Brachen) in St. Georg
  - c. Erfahrungen im Umgang mit Zweckentfremdung von Wohnraum in St. Georg
  - d. Tauschbörsen als neue Wege zum passenden Wohnraum?
4. Präsentation von AG-Ergebnissen im Plenum

### 19:40 Rückblick/ Feedback aus der Verwaltung zu den Empfehlungen aus der Beiratssitzung vom 28.02.2024 (inkl. Protokoll)

### 19:45 Aktuelle Themen aus dem Stadtteil

- a. Antrag – Umwandlung Eigentumswohnungen Verfügungsfondsantrag

### 20:20 Abstimmung über das Thema der nächsten Sitzung sowie Bildung einer Vorbereitungsgruppe

### 20:30 Verabschiedung

## 1. Begrüßung und Tagesordnung

Die Sitzung des Stadtteilbeirates St. Georg findet in Präsenz in der Pausenhalle PAULA der Heinrich-Wolgast-Schule statt. Es sind ca. 36 Personen anwesend. Dies ist die zweite Sitzung im Jahr 2024.

Das Schwerpunktthema „*Mieten und Wohnen in St. Georg: Bezahlbarer Wohnraum, Leerstand, Eigenbedarfskündigung*“ wurde von einer Vorbereitungsgruppe inhaltlich geplant. Zu dieser inhaltlichen Vorbereitung haben Frau Graf-Mauff, Herr Diesener, Herr Hempel, Herr Korndörfer, Herr Sträter und Herr Matthies Beiträge geliefert. Herr Gillner und Herr Lange begrüßen alle Teilnehmenden. Danach erfolgte die Vorstellung des geplanten Ablaufs und der jeweiligen Vorgehensweisen. Die Tagesordnung wird vorgestellt und festgestellt.

## 2. Thema der Sitzung: „Mieten und Wohnen in St. Georg“

### 2.1. Input: Dr. Rolf Bosse, Vorstand vom Mieterverein zu Hamburg

Herr Dr. Rolf Bosse ist Geschäftsführer und Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. Der Mieterverein sitzt in St. Georg und ist die größte Schutzvereinigung für Mieterinnen und Mieter in Hamburg. Herr Bosse verweist am Anfang vor allem auf das mangelnde Angebot von freiem Wohnraum in Hamburg und insbesondere in St. Georg. Laut Herrn Dr. Bosse liegt die durchschnittliche Miete in St. Georg im Schnitt bei 16-18 €, vergleichsweise liegt sie in Hamburg bei 14,58 € (2024). Im laufenden Vortrag berührt der Vorsitzende des Mietervereins viele verschiedene Themen und wie die relevanten gesellschaftlichen Akteursgruppen damit aus Perspektive des Mietervereins zu Hamburg umgehen sollte. Darunter das Thema Diskriminierung bei Wohnungssuchenden, die Mietpreisbremse, gestiegene Energiekosten und Aspekte des bezahlbaren Wohnraums sowie ein mögliches Verbot von Zweckentfremdung von Wohnraum oder

das Thema Eigenbedarfskündigung. Folgende Pressemitteilungen des Mietervereins bieten einen Überblick zu den von Herrn Dr. Bosse benannten Aspekten:

- <https://www.mieterverein-hamburg.de/mediathek/pressemitteilungen/mietenexplosion-verlagert-sich-ins-hamburger-umland/>
- <https://www.mieterverein-hamburg.de/mediathek/pressemitteilungen/nur-2300-neue-sozialwohnungen-alarmierende-entwicklung-im-sozialwohnungsbestand/>
- <https://www.mieterverein-hamburg.de/mediathek/pressemitteilungen/indexmieten-gehoren-auf-den-index-und-sind-zurueckzufuehren-in-normalmietvertraege/>
- <https://www.mieterverein-hamburg.de/mediathek/pressemitteilungen/mieten-steigen-weiter-deshalb-mietpreisbremse-ziehen/>
- <https://www.mieterverein-hamburg.de/mediathek/pressemitteilungen/wohngipfel-in-hamburg-wohnungswirtschaft-muss-endlich-aufhoeren-zu-jammern-und-anfangen-umzudenken/>
- <https://www.mieterverein-hamburg.de/mediathek/pressemitteilungen/mietervereine-berlin-hamburg-und-muenchen-legen-eckpunktepapier-fuer-eine-gesetzliche-neuregelung-zum-vorkaufsrecht-in-milieuschutzgebieten-vor/>

Im Anschluss an den Vortrag gibt es von Seiten des Plenums einige Verständnisfragen. Hierbei vor allem die Rückfragen zur Tätigkeit des Mietervereins und wie viele Personen gegen eine Mietpreisbremse klagen und wie erfolgreich diese sind. Außerdem werden die Themen sozialer Wohnungsbau in Verbindung mit dem Hamburger Drittel Mix und Aspekten der Nachverdichtung im Stadtteil St. Georg berührt. Auch die Themen Klimaschutz und Mieterschutz und das Vorkaufsrecht werden angesprochen und dazu Rückfragen gestellt.

### **2.3. Diskussion in Kleingruppen**

Die vertiefte Diskussion ausgewählter Aspekte erfolgt wie geplant in Kleingruppen. Dafür wurden in der Vorbereitung vier Themenschwerpunkte herausgearbeitet. Gruppe 1 befasst sich mit den „Perspektiven für bezahlbaren Wohnraum in St. Georg“, Gruppe 2 mit „Umgang mit Leerständen und unbebauten Grundstücken (Brachen) in St. Georg“, Gruppe 3 mit „Erfahrungen im Umgang mit Zweckentfremdung von Wohnraum in St. Georg“ und Gruppe 4 mit den „Tauschbörsen als neue Wege zum passenden Wohnraum“. Die Ergebnisse dieser Kleingruppenarbeit zur Meinungsbildung finden sich im Fotoprotokoll im Anhang zu diesem Protokoll.

### **2.4. Diskussion im Plenum / Beschlussfassung über eine Empfehlung**

Im Anschluss an die Kleingruppenarbeit werden die Ergebnisse im Plenum geteilt und ergänzt.

Dabei hat sich herauskristallisiert, dass bei allen Punkten Handlungsbedarf besteht und dass die Themen Wohnraum, Leerstand, Zweckentfremdung oder Tauschbörsen von der Behörde und der Politik noch stärker behandelt werden sollten. Die Lawaetz-Stiftung wird der Verwaltung die Anregungen, Rückfragen und Empfehlungen aus den AGs zur Verfügung stellen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Stellungnahme im Rahmen der nächsten Beiratssitzung, die am 03.07.24 stattfinden wird. Anschließend kann der Stadtteilbeirat die Meinungsbildung zu diesen Themen weiter vertiefen und etwaige Empfehlungen bzw. Anträge an den Cityausschuss beschließen.

## **3. Feedback aus der Verwaltung zu den Empfehlungen aus der Beiratssitzung vom 28.02.2024**

Herr Lange stellt das Feedback aus der Verwaltung vor, weil die zuständigen Personen aus der Verwaltung an der heutigen Sitzung aus terminlichen Gründen leider nicht teilnehmen können.

	Datum	Beiratsempfehlung	Drucksache / Beratung	Befassung Cityausschuss
106	29.05.2024			
105	28.02.2024	Funktions- und belastungsfähigen Basketballkorb für den Lohmühlenpark / Antrag des Einwohnervereins St. Georg von 1987 e.V. mit Unterstützung des SV Vorwärts St. Georg e.V.	Erledigung durch MR – der Basketballkorb ist installiert.	Keine Beratung im Cityausschuss erforderlich – Bearbeitung durch MR ist erfolgt.
104	28.02.2024	Bevorzugung von Sportgruppen aus dem Stadtteil bei der Vergabe zukünftiger Hallenzeiten / Gemeinsamer Antrag von SV Vorwärts St. Georg, IFZ Schorsch, Einwohnerverein und Bürgerverein	22-4573 Cityausschuss 16.01.2024	Der Cityausschuss stimmt der Beiratsempfehlung einstimmig zu.
103	29.11.2023	Inge-Stolten-Weg: Straßenschilder mit Erläuterung zur Person, Einweihungszeremonie	22-2736.3 Cityausschuss 16.01.2024	Der Cityausschuss stimmt der Beiratsempfehlung und dem Vorschlag einstimmig zu.
102	29.11.-2023	Obdachlosigkeit in St. Georg (ergänzt zu 30.11.2022)	22-3411.1 Cityausschuss 16.01.2024	Der Cityausschuss hat die Beiratsempfehlung zur Kenntnis genommen.

### 3.1. Feedback Lohmühlenpark

In Bezug auf die Beiratssitzung vom 28.02.24 gibt es zum Thema Lohmühlenpark folgendes Feedback aus der Verwaltung: Zuerst einmal ist das Thema Grünflächen und Hundeauslaufzonen durch laufende Maßnahmen durch MR in der Prüfung und im Prozess. Hinzu kommt, dass das Team der Koordinierungsstelle Obdachlosigkeit weiterhin im Stadtteil und auch im Lohmühlenpark präsent und ansprechbar ist. Angedacht ist zudem eine Begehung im Lohmühlenpark mit Akteuren aus dem Stadtteil, dem BA-Mitte und gegebenenfalls weiteren Personen nach den Sommerferien 2024, um die konkreten Anregungen aus der Februarsitzung erneut aufzugreifen.

## 4. Aktuelle Themen aus dem Stadtteil

### 4.1. Antrag des Einwohner\*innenverein St. Georg e.V. zur Umwandlung in Eigentumswohnungen in der Danziger Straße 47-51

Bevor der folgende Antrag zur Abstimmung gestellt wird, gab es zuvor den Antrag, den Antrag 4.1. gar nicht zur Abstimmung stellen zu lassen, weil das zugrundeliegende Verfahren bereits abgeschlossen sei. Daher folgte erst eine Abstimmung über die Zulässigkeit der Nicht-Zulassung dieses Antrages:

#### Antrag 4.1. soll nicht zur Abstimmung gestellt werden

##### ABSTIMMUNG

Meinungsbild Plenum\*:

**Ja:** 4                      **Nein:** 19                      **Enthaltung:** 3

Votum Stadtteilbeirat:

**Ja:** 1                      **Nein:** 6                      **Enthaltung:** 1

Der Antrag wurde **abgelehnt**, deswegen wird Antrag 4.1. zur Abstimmung gestellt

\*Im Plenum sind rund 30 Personen anwesend.

#### Der Antrag wird wie folgt zu Abstimmung vorgelegt:

Antrag zur Umwandlung in Eigentumswohnungen in der Danziger Str. 47-51 und weitere

Danziger Str. 47-51: Rechtmäßigkeit prüfen und wenn möglich rückgängig machen. Bei Anträgen mit dem Ziel auf Umwandlung müssen künftig aktuell aufgemessene Grundrisse verlangt werden.

### Es wird beantragt:

Der Antrag nennt die Danziger Str. 47-51 als Beispiel und fordert, dass das Bezirksamt bei künftige Anträge mit dem Ziel der Umwandlung von Miet- in Eigentumseinheiten (sogenannte Abgeschlossenheitserklärungen) keine veralteten Pläne mehr akzeptieren, sondern Pläne auf der Grundlage eines aktuellen Aufmaßes verlangen sollte. Die betroffenen Mietparteien hätten dann auch die Gelegenheit, ein Auge auf die Vermessung ihrer Wohnung/ Gewerbeeinheit zu haben.

### ABSTIMMUNG

Meinungsbild Plenum\*:

Ja: 19                      Nein: 5                      Enthaltung: 1

Votum Stadtteilbeirat:

Ja: 6                        Nein: 2                      Enthaltung: 0

### Der Antrag ist angenommen

\*Im Plenum sind rund 30 Personen anwesend.

### Anmerkung: /Rückfragen:

Bei dem vorliegenden Antrag gibt es im Stadtteilbeirat sehr viel Diskussionsbedarf und unterschiedlichste Positionen. Laut Antragsteller soll der Antrag Umwandlungen in Zukunft erschweren und korrekter machen.

## 5. Verfügungsfondsansträge

Es liegen keine Anträge vor

## 6. Sonstiges

Die Moderation ruft nochmals zur Teilnahme an den Arbeitsgruppen (Vorbereitung und Kommunikation) auf. Interessierte mögen sich bitte unter [st.georg@lawaetz.de](mailto:st.georg@lawaetz.de) bei Herrn Lange melden.

## 7. Abstimmung Thema der nächsten Sitzung und Bildung Vorbereitungsgruppe

Herr Lange präsentiert den Themenspeicher und weist darauf hin, dass sowohl die Sozialbehörde als auch die Hamburger Hochbahn auf den Stadtteilbeirat mit Themenvorschlägen auf den Stadtteilbeirat zugekommen sind. Es geht dabei um die Themen „**Information der Sozialbehörde zu erweiterten Schutz- und Beratungsangeboten für suchtkranke und obdachlose Menschen**“ (vorgesehen für den 03.07.24) und „**Information der Hochbahn zu Planung und Konkretisierung des Bau- und Logistikkonzepts für die U5 im Stadtteil St. Georg**“ (vorgesehen für den 25.09.24) als mögliche Schwerpunkte dieser Sitzungen.

## 7.1. Rückfrage/Sonstiges:

Es gibt eine Rückfrage, ob es sinnvoll sei, das Thema VET dem der U5 vorzuziehen. Da die Bauarbeiten für die U5 früher beginnen sollen, wird sich auf das U5 Thema geeinigt. Dazu gibt es eine Anmerkung, dass das heutige Procedere unglücklich sei und der Stadtteilbeirat lieber selbst entscheiden sollte, welches Thema als nächstes behandelt werden sollte und darüber abstimmt. Herr Lange verwies auf die explizite Anfrage der Hochbahn und der Sozialbehörde (Staatsrat Angerer) und die damit verbundene Wertschätzung gegenüber dem Stadtteilbeirat. Der Beirat könne aber selbstverständlich souverän entscheiden, welche Themen ausgewählt werden sollen. Letztlich erklären sich die anwesenden Teilnehmenden einverstanden mit dem obigen Vorschlag für die Sitzungen im Juli und Sept. 2024.

Zum Themenspeicher soll ein Thema hinzugefügt werden: HAW – Welche Erweiterungsbaumaßnahmen plant die HAW und wie sieht der aktuelle Planungsstand in St. Georg aus?

Anschließend erfolgt eine kurze Aussprache zur Änderung der Geschäftsordnung, um v.a. neue Abstimmungsregeln für den Beirat, wie in den Workshops aus 2023 angeregt, nutzen zu können. Dieses Thema soll auf der Sitzung im Juli 24 erneut aufgegriffen und abgestimmt werden.

Es folgt der Aufruf zur Teilnahme an einer Besprechungen zur Vorbereitung für die Sitzung am 03.07.24. Es melden sich dafür Herr Korndörfer, Herr Leifhelm, Frau Graf-Mauff und Herr Hoffmann. Herr Lange wird für die 24. KW zu einem Vorbereitungstermin einladen.

*Nächsten Termine:*

<b>03.07. 24</b>	<b>18:00 Uhr</b>
25.09. 24	18:00 Uhr
27.11. 24	18:00 Uhr

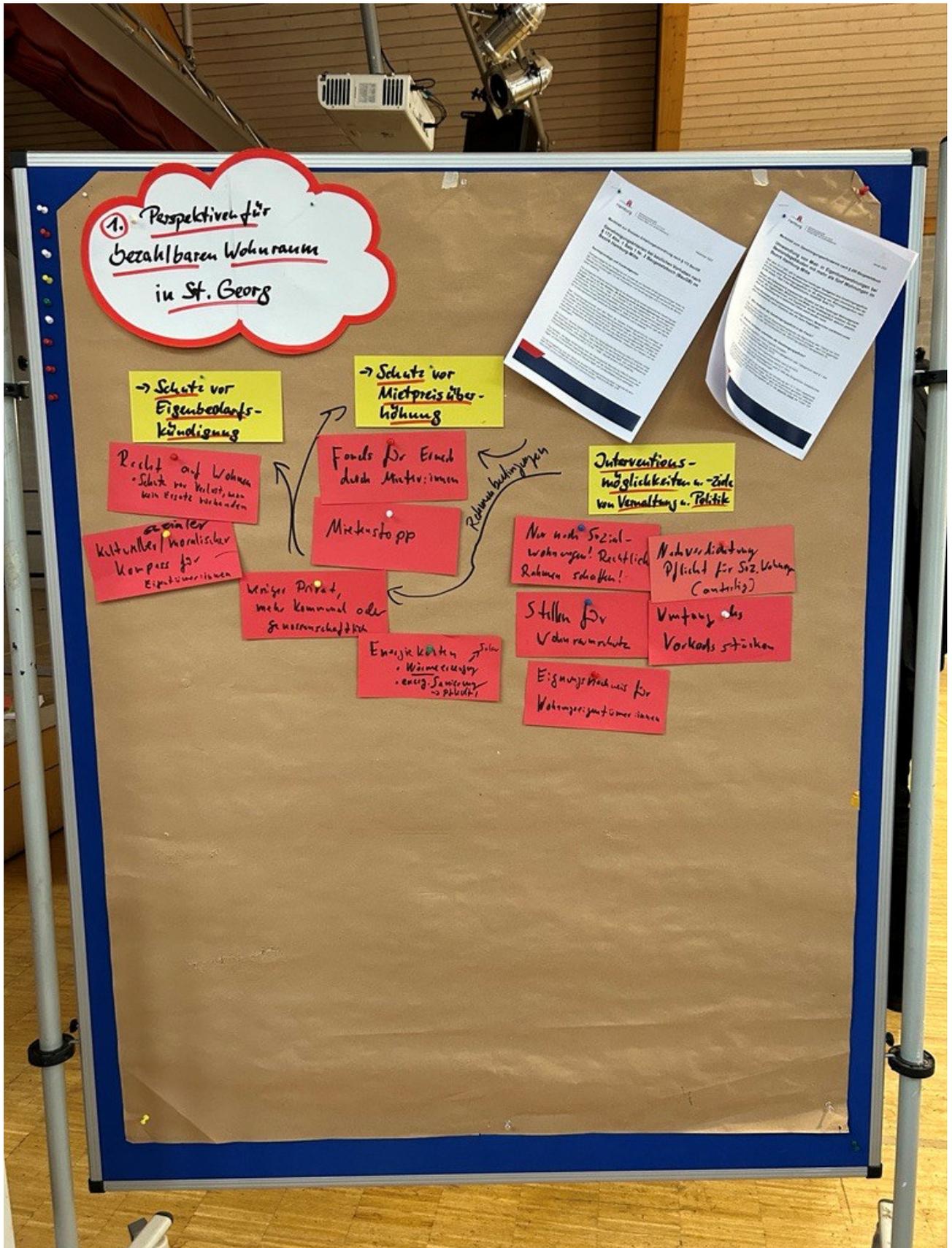
## 8. Verabschiedung

Das Moderationsteam schließt die Sitzung und bedankt sich für die konstruktive und lebhafteste Teilnahme an der Sitzung.

Die nächste Beiratssitzung findet am Mittwoch, den **03.07.2024** um 18:00 Uhr, statt.

*Lawaetz-Stiftung im Auftrag des Bezirksamtes Hamburg-Mitte.*

# Anhang Arbeitsgruppe 1: Perspektiven für bezahlbaren Wohnraum in St. Georg



# Arbeitsgruppe 2: Umgang mit Leerständen und unbebauten Grundstücken (Brachen) in St. Georg

**2. Umgang mit Leerständen und unbebauten Grundstücken (Brachen) in St. Georg**

**Sachstand u. Entwicklungsperspektiven**

**Ziele und mögliche Vorgehensweisen**

- ↳ Hotel AH-Nürnberg → Leerstand Steinstraße
- ↳ Vorgeschau F/Büro- u. HAW (Minerstr./Stiftstraße)
  - ↳ B-Planverfahren → Sachstand?!
- ↳ Umnutzung Alexanderstraße 1 (HAW)?!
- ↳ Umnutzung von Büro- u. Gewerbeflächen zu Wohnraum?

**Wohnungsbau**

**Leerstand B**

**Grundstück der Luth. Kirche/Schule**

**Alstertwiete 28, 24, 20**

**Alstertwiete**

## Arbeitsgruppe 3: Erfahrungen mit Zweckentfremdung von Wohnraum in St. Georg

**3. Erfahrungen mit Zweckentfremdung von Wohnraum in St. Georg**

**Erfahrungen im Umgang mit Airbnb in St. Georg**

① "Geschäftsmodell" Airbnb: kontrolliert  
 ≈ 30 Tage  
 - Wohnraumschutz  
 - vs. mehrere Profile ↴

② Reaktionen von Vermietern?  
 bei Untervermietung von Mietern  
 - Verbot!  
 - Airbnb gibt keine Daten bei Verdacht heraus

↳ Verantwortung der Vermieter

③

① Regelungen Wohnraumschutzgesetz  
 a) bestehen in HH flächendeckend  
 b) "Wohnraumschutznummer" für jede Wohnung  
 c) Zu wenig Stellen für Kontrolle

## Arbeitsgruppe 4: Tauschbörsen als neue Wege zum passenden Wohnraum in St. Georg?

**4. Tauschbörsen als neue Wege zum passenden Wohnraum in St. Georg?**

- fehlende Kommunikation?  
↳ Werbung, Kampagnen, ...
- Problem nicht gleiches Mieten / gleiche M. bei kleiner/weniger m<sup>2</sup>  
↳ Verteuerung
- Forderung = Mieter muss gleichbleiben pro m<sup>2</sup>
- Angebot von Seniorinnenwohnungen mit aufnahme zur Motivation zum Wohnungswechsel
- Angebot im sozialen Umfeld sichern
- Bewusstsein für Verzicht stärken?  
↳ Anreize
- Gedanke des Tauschens muss politisch gewollt sein (mass umgesetzt werden)
- fehlende kleine Wohnungen ↔ fehlende große Wohnungen  
↳ fehlendes Wohnraum

Pinned documents:

- seit 2018 (SABA 2018)
- Rezepte gegen die Wohnungsnot 42.500
- Wohnungsnot in Hamburg

Stadtteilbeirat St. Georg - 79. öffentliche Sitzung: Ergebnisse der Arbeitsgruppen			
29. Mai 24			
Arbeitsgruppe	Thema	Empfehlungen und Anregungen für Verwaltung und Politik in St. Georg	Detaillierten Ergebnisse / Forderungen
AG 1	<i>Perspektiven für bezahlbaren Wohnraum in St. Georg</i>	<p>Es braucht einen <b>"moralischen Kompass"</b> für Eigentümer/ Eignungsnachweis</p> <p>Mehr <b>sozialer Wohnungsbau/</b> Genossenschaftsbauten (Pflicht) schaffen</p> <p><b>Mietenstopp</b> einführen</p> <p>Stellen für <b>Wohnraumschutz</b> schaffen</p> <p><b>Nachverdichtung</b> fördern</p>	<p>Schutz vor Eigenbedarfskündigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recht auf Wohnen</li> <li>- Schutz vor Verlust</li> <li>- moralischer Kompass für Eigentümer</li> <li>- weniger Privat, mehr kommunal oder gemeinschaftlich</li> </ul> <p>Schutz vor Mietpreisüberhöhung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fonds für Erwerb durch Mieter</li> <li>- Mietenstopp</li> <li>- Energiekosten</li> </ul> <p>Interventionsmöglichkeiten u. -ziele von Verwaltung und Politik:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nur noch Sozialwohnungen, rechtlichen Rahmen schaffen</li> <li>- Stellen für Wohnraumschutz</li> <li>- Eignungsnachweis für Wohneigentümer</li> <li>- Nachverdichtung Pflicht für Sozialwohnungen</li> <li>- Umfang des Verkaufs stärken</li> </ul>
AG 2	<i>Umgang mit Leerständen und unbebauten Grundstücken (Brachen) in St. Georg</i>	<p>Schaffung eines <b>Leerflächen/Brachen Katasters</b> für St. Georg</p> <p>Vorhandene Beispiele angucken und beurteilen (siehe Fotoprotokoll)</p>	<p>Sachstand und Entwicklungsperspektiven</p> <p>Ziele und möglichen Vorgehensweisen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hotel AH-Nürnberg -&gt; Leerstand Steintorweg</li> <li>- Vorgesehene Fläche HAW -&gt; B-Planverfahren -&gt; Sachstand?</li> <li>- Umnutzung Alexanderstraße 1 (HAW)?!</li> <li>- Umwidmung von Büro und Gewerbeflächen zu Wohnraum!</li> </ul>
AG 3	<i>Erfahrungen mit Zweckentfremdung von Wohnraum in St. Georg</i>	<p><b>Wohnraumschutzgesetz</b> verschärfen und <b>Wohnraumschutznummer</b> für jede Wohnung schaffen</p> <p>Mehr <b>Kontrollen</b> von der Verwaltung</p> <p>Mit <b>AirBnB</b> in <b>Kontakt</b> kommen, um Probleme anzusprechen und Lösungen zu finden</p>	<p>1. Regelungen Wohnraumschutzgesetz</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. bestehen in HH flächendeckend</li> <li>b. "Wohnraumschutznummer" für jede Wohnung</li> <li>c. Zu wenig Stellen für Kontrollen</li> </ol> <p>2. Geschäftsmodell Airbnb: kontrolliert</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>~ 30 Tage</li> <li>- Wohnungsnummerschutz</li> <li>vs. Mehrere Profile</li> </ul> <p>3. Vermieter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reaktionen von Vermietern bei Untervermietung von Mietern?</li> <li>- Verbot!</li> <li>- Airbnb gibt keine Daten bei Verdacht heraus -&gt; Verantwortung der Vermieter</li> </ul>
AG 4	<i>Tauschbörsen als neue Wege zum passenden Wohnraum in St. Georg</i>	<p>Eine <b>Werbekampagne</b> für die bestehende Tauschbörse starten und Kommunikation verbessern</p> <p>Mehr geförderter Wohnungsbau in St. Georg</p> <p>Bezirk muss so eine Tauschbörse wollen</p> <p><b>Infoveranstaltungen</b> und Aufklärung</p>	<p>_fehlende Kommunikation? -&gt; Werbung, Kampagnen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Problem nicht gleicher Mieten/ gleiche M. bei kleinerer/weniger m<sup>2</sup> -&gt; Verteuerung</li> <li>- Forderung = Miete muss gleichbleiben pro m<sup>2</sup></li> <li>- Angebot von Seniorinnenwohnungen mit aufnehmen zur Motivation zum Wohnungswechsel</li> <li>- Angebot im sozialen Umfeld sichern</li> <li>- Bewusstsein für Verzicht stärken? -&gt; Anreize</li> <li>- Gedanken des Tauschens muss politisch gewollt sein! (muss umgesetzt werden)</li> <li>- fehlende kleinere Wohnungen &lt;-&gt; fehlende große Wohnungen</li> <li>-&gt; fehlender Wohnraum</li> </ul>