

# 15. Anwendung des Vorkaufsrechts in Hamburg

## Beispiele aus Hamburg-Altona

---

*Paulina Domke*

### Einleitung

In Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt wie Hamburg hat sich der steigende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu einer Wohnungskrise mit großer politischer Bedeutung zugespitzt (Schönig 2017). Angesichts des hohen Anteils an Menschen, die zur Miete wohnen – in Hamburg rund 76 Prozent – rückt insbesondere der Umgang mit dem (bezahlbaren) Mietwohnungsbestand in den Fokus öffentlicher Aufmerksamkeit. Es stellt sich die Frage, mit welchen Instrumenten die sozial unverträgliche Aufwertung von Stadtquartieren reguliert bzw. unterbunden werden kann. Mit dem Ziel, »die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung [...] zu erhalten und nachteilige städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden« (BSW 2019b), werden in Hamburg seit Mitte der 1990er Jahre besonders gefährdete Stadtbereiche durch die Bezirksämter mit der Sozialen Erhaltungsverordnung (SozErhVO) nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) belegt. Teil der SozErhVO ist die Möglichkeit der Anwendung des bezirklichen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB, um im Fall von Spekulation mit Wohnraum einzugreifen und somit die soziale Zusammensetzung vor Aufwertungsmaßnahmen wie Umwandlung in Eigentum, wertsteigernden Sanierungen und Mieterhöhungen zu schützen (BSW 2019b). Seit die Bezirke Hamburg-Mitte und Hamburg-Altona im Herbst 2018 erstmals ihr Vorkaufsrecht in den Stadtteilen St. Pauli, Sternschanze und Ottensen ausübten, kam es bis 2021 zu 35 Ankäufen von Wohnungsbeständen (Dey 2022).

Im vorliegenden Beitrag wird die Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts in den Hamburger Gebieten mit SozErhVO behandelt. Anhand von zwei Fallbeispielen im Bezirk Altona werden der Ankaufsprozess sowie die Grenzen und Potenziale des Instruments dargestellt. Die Untersuchung erfolgte im Rahmen einer Abschlussarbeit im Bachelorstudiengang Stadtplanung an der HafenCity Universität Hamburg von September bis Dezember 2019 (Domke 2020). Zur Einführung in den Themenbereich werden im Beitrag rechtliche und formale Aspekte des Vorkaufsrechts sowie der SozErhVO skizziert. Anschließend wird eine Übersicht über die Grundlagen der Hamburger Ankaufsverfahren gegeben und diskutiert, welche Erfahrungen mit konkreten Ankäufen gemacht wur-

den. Hierfür werden zentrale Erkenntnisse aus qualitativen Interviews mit Mitarbeitenden des Bezirksamts Altona sowie mit betroffenen Mieter\*innen dargestellt. Abschließend wird eine Einordnung in die aktuelle Diskussion um das Vorkaufsrecht vorgenommen.

Zusammenfassend zeigt meine Untersuchung, dass sich das Vorkaufsrecht eher auf die politische Diskussion auswirkt, als es eine messbare Wirkung auf den Wohnungsmarkt ausübt. Infolge des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2021 (BVerwG 2021) wurde die Ausübung des Vorkaufsrechts in Sozialen Erhaltungsgebieten bundesweit weitgehend unterbunden. Eine Vermutung über zukünftige Spekulations- bzw. Aufwertungsabsichten reicht demnach nicht mehr aus, um das Vorkaufsrecht auszuüben. Die Gemeinden sind damit nicht mehr in der Lage, das Vorkaufsrecht rechtsicher auszuführen.<sup>1</sup> Diese Entwicklung schränkt die ohnehin begrenzten wohnungspolitischen Mittel gegen Wohnungsspekulation maßgeblich ein. Ich argumentiere daher, dass die Wiedereinführung des Vorkaufsrechts inklusive einer Überarbeitung des Instruments aufgrund der sich weiter zuspitzenden Wohnungskrise in deutschen Städten unerlässlich ist.

## Soziale Erhaltungsverordnung in Hamburg

Mit § 172 BauGB »Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten« kann eine Gemeinde oder ein Bezirk Gebiete zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung festlegen – auch *Milieuschutzgebiete* genannt. Dies soll die Verdrängung der Wohnbevölkerung und damit einhergehende nachteilige sozialräumliche Auswirkungen verhindern (BSW 2019b). Die SozErhVO bietet die Möglichkeit, bauliche Maßnahmen hinsichtlich ihrer aufwertenden bzw. verdrängenden Wirkung auf den Mietwohnungsbestand zu prüfen und zu regulieren. Dazu zählen im Detail die nach § 172 Abs. 1 BauGB und § 24 BauGB zu prüfenden Aspekte: bauliche Änderungen und Abbrüche, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie eine mögliche Ausübung des Vorkaufsrechts bei Grundstücken.

In Hamburg sind insgesamt 16 Gebiete mit der SozErhVO belegt. Sie verteilen sich auf innenstadtnahe und westlich der Innenstadt gelegene Bereiche in den Bezirken Mitte, Eimsbüttel und Altona sowie das östliche Alsterufer und den Stadtparkrand. Diese Gebiete stehen gemäß der Definition der Stadt Hamburg unter Aufwertungs- und Verdrängungsdruck und grenzen fast unmittelbar aneinander. Ziel ist es, günstigen Wohnraum für die Stadtbewohner\*innen zu erhalten und Verdrängung frühzeitig entgegenzuwirken (BSW 2018: 2). Die ersten Hamburger Erhaltungsverordnungen in der südlichen Neustadt, Hoheluft-West und Uhlenhorst traten 1995 unter der damaligen SPD-Regierung in Kraft. Unter der Regierungskoalition von CDU, FDP und Schill-Partei wurden

1 Diese Entscheidung stützt sich auf § 26, Satz 4 des BauGB, dort heißt es: »Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird.«

2001 zwei der drei Verordnungen – in Uhlenhorst und Hoheluft-West – mit der Begründung aufgehoben, das steigende Mietenniveau und die sich weiterhin in Aufwertung befindliche Sozialstruktur zeige ihren Misserfolg (Vogelpohl 2013: 8; Hollander 2011). 2011 wurde der zehn Jahre lang CDU-geführte Senat wieder von einer SPD-Regierung abgelöst. Daraufhin wurden 2012 zwei weitere Erhaltungsverordnungen im Bezirk Mitte erlassen. In den Jahren 2013 bis 2019 folgten die Gebiete in den Bezirken Altona und Eimsbüttel. Die neueste SozErhVO trat 2020 in Barmbek für das erste Gebiet im Bezirk Nord in Kraft, sodass nunmehr ca. 316.800 Personen in fünf von sieben Bezirken bzw. ca. 17 Prozent der Stadtbewohner\*innen in Sozialen Erhaltungsgebieten leben (BSW 2020; Statistikamt Nord 2020).

In Vorbereitung einer SozErhVO wird durch die zuständigen Bezirksämter und die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) untersucht, in welchem Umfang eine Aufwertungs- und Verdrängungsgefährdung innerhalb der betrachteten Gebiete vorliegt. Es erfolgt eine sogenannte Plausibilitätsprüfung, bei der Modernisierungs- und Umbaumöglichkeiten des Immobilienbestands, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und die Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen geprüft werden. Ein sogenanntes »Städtebauliches Monitoring« gibt zudem Aufschluss über Daten zum sozialen Profil, zum städtebaulichen Profil und zur Entwicklung des Wohnungsmarktes (BFHH 2017: 5). Als Begründungen für die Einsetzung der SozErhVO gelten unter anderem ein besonderer Nachfragedruck, ein geringer Anteil an Wohneigentum und eine zunehmende Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Quartier. Eine Besonderheit stellt der Erlass einer SozErhVO nach Auslaufen städtischer Sanierungsprogramme als Regulierungsinstrument dar (Bezirksamt Hamburg-Mitte 2011: 16f.; Bezirksamt Hamburg-Altona 2013: 16).

Sofern sich anhand der Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung bestätigen lässt, dass eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung durch Aufwertung zu vermuten ist, fasst der Hamburger Senat einen Aufstellungsbeschluss zur Beauftragung eines Gutachtens mit Repräsentativerhebung zur Klärung der Anwendungsvoraussetzungen. Im Falle der Bestätigung der Notwendigkeit einer SozErhVO durch das Gutachten obliegt es dem Bezirksamt, diese zu erlassen (BSW 2019b). Die SozErhVO wird in Hamburg stets in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB festgesetzt, um die Schutzwirkung auf den Wohnungsbestand zu erhöhen. Die BSW äußerte sich 2014 zur Wirksamkeit der SozErhVO:

»Soziale Erhaltungsverordnungen haben sich in Kombination mit der Umwandlungsverordnung bewährt und erheblich dazu beigetragen, Luxusmodernisierungen und Umwandlungsprozesse zu beschränken bzw. gänzlich zu unterbinden. Auf nachteilige Änderungen der Sozialstruktur kann die Verwaltung einwirken, ohne nachhaltige Gebietsentwicklungen zu blockieren.« (BSW 2014: 4)

Trotz der positiven Einschätzung der BSW zur Wirksamkeit der SozErhVO finden sich einige Ausnahmetatbestände des § 172 BauGB, die zu Verdrängung führen können. Auch die Herstellung des zeitgemäßen baulichen Zustands kann bestehende Mieten erhöhen. So steht auch die Energieeinsparverordnung (EnEV) der Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum teilweise entgegen, denn energetische Sanierung ist wie viele

andere Modernisierungsmaßnahmen umlagefähig auf die Miete und wird nicht in die Grenzwerte der Mietpreisbremse einbezogen.

Um die Verlängerung der SozErhVO in sieben Gebieten zu prüfen, wurde 2022 erstmals eine Untersuchung zur jeweiligen Schutzwirkung der Verordnung und zu weiteren Verdrängungspotenzialen von der BSW in Auftrag gegeben.<sup>2</sup> Dabei wurde für alle Gebiete festgestellt, dass der Verdrängungsdruck nicht nachgelassen bzw. sich weiter erhöht hat. Dies wird durch das weiterhin hohe bauliche Aufwertungspotenzial begründet. Auch die zulässige Modernisierungstätigkeit in den Gebieten schreite stark voran (ALP 2022: 69ff.). Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird in diesen Gebieten daher trotz SozErhVO als gefährdet bewertet; viele Haushalte seien mit einer »kritisch hohen Mietkostenbelastung« konfrontiert (ALP 2022: 171ff.). Die Autor\*innen der Studie empfehlen daher, alle SozErhVO aufrechtzuerhalten.

## Das Vorkaufsrecht und seine Anwendung in Hamburg

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Verdrängungs- und Aufwertungsprozesse stellt das bezirkliche Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB in Gebieten mit SozErhVO ein wichtiges ergänzendes Instrument dar, um die Erhaltungsziele zu gewährleisten. Sofern im Einzelfall die begründete Vermutung besteht, dass Kaufinteressent\*innen planen, sich entgegen den Zielsetzungen der SozErhVO zu verhalten, konnte die Stadt Hamburg von ihrem bezirklichen Vorkaufsrecht Gebrauch machen und dieses im Interesse der sozialen Zusammensetzung zugunsten Dritter ausüben.

Im Folgenden werden zwei Fallbeispiele aus dem Bezirk Altona dargestellt, bei denen das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde. Die beiden Gebäude liegen innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets Sternschanze – das erste Gebiet, das im Bezirk Altona festgesetzt wurde. In der Begründung zur SozErhVO Sternschanze von 2013 wurden die folgenden Punkte abgewogen: Das Gebiet wurde aufgrund seiner zentralen Lage und dem gründerzeitlichen Altbausegment als sehr beliebter Wohnstandort eingestuft (Bezirksamt Hamburg-Altona 2013: 16). Zum Zeitpunkt der Erhebung lagen noch drei Viertel der Bestandsmieten bei 5 bis 10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, was durch lange Belegung und die teilweise unsanierte Ausstattung der Wohnungen zu erklären ist (Bezirksamt Hamburg-Altona 2013: 11). Dies führte zur Einschätzung, dass zukünftige Eigentümer\*innen das große Potenzial für Sanierung und Modernisierung des Altbaubestands ausschöpfen würden. Auch die Eigentumsquote von lediglich 16 Prozent der Wohnungen ließ zukünftig verstärkte Umwandlung in Eigentum vermuten (Bezirksamt Hamburg-Altona 2013: 16). Die soziale Zusammensetzung wurde durch eine in der Zukunft zu erwartende höhere Mietbelastung der Bewohnenden als gefährdet angesehen (Bezirksamt Hamburg-

2 Die im April 2022 veröffentlichte und von der BSW beauftragte »Repräsentativuntersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen der Sozialen Erhaltungsverordnung (Zwischenkontrolle)« des Instituts ALP untersuchte anlassbezogen die Entwicklung und weiteren Verdrängungstendenzen in den Gebieten Südliche Neustadt, St. Georg, St. Pauli, Sternschanze, Osterkirchenviertel, Altona-Altstadt und Eimsbüttel-Süd. Ziel war es herauszufinden, ob Anlass für eine Verlängerung der jeweiligen SozErhVO gegeben ist. Dafür wurden die Kriterien Verdrängungs-, Aufwertungspotenzial und Verdrängungsdruck bewertet.

Altona 2013: 12). Durch das Ende des seit 1988 laufenden Sanierungsprogramms ging ein wichtiges städtebauliches und soziales Steuerungsinstrument verloren und man erwartete eine verstärkte Investitionstätigkeit sowie eine »besonders rasante Veränderung mit nachteiligen Folgen auf die städtebauliche Struktur« (Bezirksamt Hamburg-Altona 2013: 16).

Das erste Fallbeispiel, ein Haus in der Schanzenstraße, ist ein gründerzeitlicher Altbau, der etwa 1910 erbaut wurde. Hinzu kommt ein Vorbau mit zwei Gewerbeeinheiten, der 2014 abgerissen und neu errichtet wurde. In insgesamt vier Obergeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zehn Wohnungen. Das Haus hat von der Straßenseite aus eine sehr gepflegte, sanierte Erscheinung. Der innere Gebäudezustand weist Potenzial zur Sanierung auf, das Treppenhaus befindet sich in dauerhaftem Umbau. Direkt angrenzend liegt das Nachbarhaus, das gemeinsam mit dem hier betrachteten Gebäude angekauft wurde.

Das Haus am Neuen Kamp, das als zweites Fallbeispiel dient, befindet sich am südlichen Rand des Sozialen Erhaltungsgebiets Sternschanze. Anders als in der Schanzenstraße handelt es sich um ein reines Wohngebäude mit zehn Wohnungen, ebenfalls ein gründerzeitlicher Altbau. Der bauliche Zustand ist von außen und innen als sanierungsbedürftig zu erkennen. Beide Objekte befanden sich zum Forschungszeitpunkt September bis November 2019 im Ankaufsprozess. Die Häuser in der Schanzenstraße waren die ersten Ankäufe von Wohnhäusern im Bezirk Altona; dies wurde im Februar 2019 in Medienberichten kommuniziert (Füllner 2019).

Zum Zeitpunkt des Ankaufs durch die Stadt waren die Häuser in der Schanzenstraße nach Einschätzung der Mieter\*innen vernachlässigt. Instandhaltungsmaßnahmen mussten von den Mieter\*innen mehrfach eingefordert werden und in der Regel sei nur oberflächlich saniert worden, um das äußere Erscheinungsbild zu verbessern. Die Häuser in der Schanzenstraße wurden nach dem Ankauf von der städtischen Wohnungsgesellschaft SAGA übernommen. Über den Fall Neuer Kamp wurde einige Monate später, im Mai 2019, in der Presse berichtet (Feldhaus 2019). Die Häuser gehörten einem privaten Eigentümer und sollten nach Aussagen der Mieter\*innen an Vonovia verkauft werden. Auch hier gab es laut den Mieter\*innen Probleme mit dem Vorbesitzer aufgrund fehlender Nebenkostenabrechnungen und jahrelangen Desinvestitionen. Die Stadt Hamburg setzte im Zuge der Ankaufsverhandlungen für die Häuser am Neuen Kamp eine Zwischenverwaltung ein. In beiden Fällen wurde das vorhandene bauliche Aufwertungspotenzial zum Anlass genommen, das Vorkaufsrecht auszuüben (Interview Mitarbeiter\*in Bezirksamt Hamburg-Altona, 2019).

## Die Organisation der Ankaufsprozesse

In den hier betrachteten ersten Ankaufsfällen mussten die Prozesse zur Ausübung des Vorkaufsrechts im Bezirksamt Altona neu organisiert werden.<sup>3</sup> Hierfür wurden zunächst alle grundlegenden Zuständigkeiten, die Modalitäten der Finanzierung sowie

3 Im Forschungszeitraum September bis November 2019 wurde in insgesamt sieben Fällen vom bezirklichen Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht.

die zukünftige Verwaltung der angekauften Häuser geklärt, wie im Gespräch mit einer zuständigen Mitarbeiterin deutlich wurde:

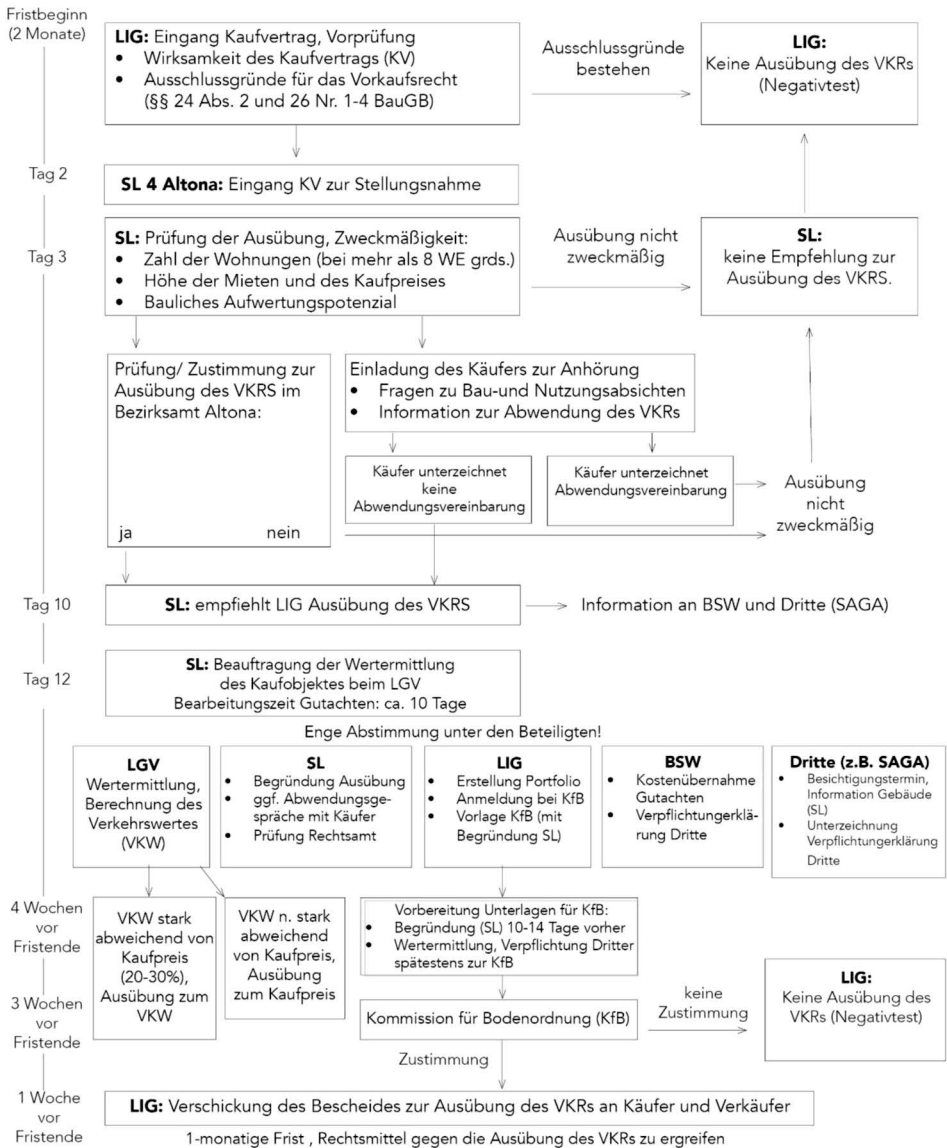
»Aber lange Zeit wurde das eigentlich gar nicht ausgeübt, weil das Finanzielle dazu nicht geregelt war. [...] Und es war in der Stadt also zwischen dem LIG und der BSW lange Zeit nicht klar, wie das eigentlich finanziert werden soll und wer die Häuser dann auch später verwaltet. Es war alles nicht geklärt.« (Interview Mitarbeiter\*in Bezirksamt Hamburg-Altona, 2019)

Die zentrale Schwierigkeit lag dabei in der Abstimmung zwischen den zuständigen Behörden, da keine Erfahrungen in der Ausübung des Vorkaufsrechts bestanden und die notwendigen Kompetenzen fehlten. Die behördenübergreifende Abstimmung sollte die Verwaltung befähigen, das Vorkaufsrecht innerhalb der knappen Frist von zwei Monaten, die der Verwaltung zur Verfügung stand, geltend zu machen. Der städtische Prozess zur Ausübung des Vorkaufsrechts unter Berücksichtigung aller Beteiligten und Arbeitsschritte ist in Abbildung 1 dargestellt. Grundlage der Darstellung sind Interviews, die mit den zuständigen Mitarbeiter\*innen im Bezirksamt Altona geführt wurden.

Die Rahmenbedingungen des Ankaufs gestalteten sich wie folgt: Binnen einer Frist von zwei Monaten nach Vorlage eines Kaufvertrags im zuständigen Bezirksamt kann dieses eine Empfehlung zur Ausübung des Vorkaufsrechts geben (BSW 2019b). Dabei sind insgesamt sechs städtische Stellen beteiligt: (1) die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), (2) der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), (3) das zuständige Bezirksamt, (4) der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV), (5) die Kommission für Bodenordnung (KfB) und (6) das städtische Wohnungsunternehmen SAGA.

Der Ankaufsprozess gestaltet sich wie folgt: Die Frist beginnt mit dem Eingang des vollständigen Grundstückkaufvertrags aus einem Gebiet mit SozErhVO beim LIG. Im Anschluss erfolgt der sogenannte Negativtest, bei dem geprüft wird, ob der Kaufvertrag wirksam ist bzw. keine Schenkung, kein Tausch- und Erbteilkaufvertrag oder weitere Ausschlussgründe für das Vorkaufsrecht nach §§ 24 Abs. 2 und 26 Nr. 1–4 BauGB vorliegen. Sofern keine Ausschlussgründe erkennbar sind, wird der Kaufvertrag zur Stellungnahme an das Stadtplanungsamt des jeweiligen Bezirks weitergeleitet (hier: Integrierte Stadtteilentwicklung SL 4). Das zuständige Stadtplanungsamt prüft, wie viele Wohnungen vom Verkauf betroffen sind, wie hoch die Bestandsmieten sind, wie hoch der Kaufpreis angesetzt ist und inwiefern ein bauliches Aufwertungspotenzial besteht. Bei mehr als acht Wohnungen und hohem Aufwertungspotenzial wird das Vorkaufsrecht laut dem Bezirksamt Altona grundsätzlich ausgeübt. Sofern die Ausübung des Vorkaufsrechts als zweckmäßig bewertet wird, erfolgt mit Zustimmung der Bezirksamtsleitung und des Baudezernats die Empfehlung an den LIG.

Abb. 1: Ankaufsschema der Hamburger Bezirke zum Vorkaufsrecht mit Stand 2019, eigene Darstellung.



Parallel wird der/die Käufer\*in zu einer Anhörung ins Bezirksamt geladen. Dabei wird über die Bau- und Nutzungsabsichten sowie über die Möglichkeit der Abwendung des Vorkaufsrechts für das betroffene Grundstück gesprochen und über den Genehmigungsvorbehalt für bauliche Maßnahmen informiert. Damit die Ziele der SozErhVO umgesetzt werden, muss eine Abwendungsvereinbarung beidseitig unterzeichnet werden. Die glaubwürdige Einwilligung bzw. Nichtunterzeichnung dieser Vereinbarung des/der Käufer\*in entscheidet über den weiteren Prozess. Bei Nichtunterzeichnung des Vertrags

kommt es zur Beauftragung des LGV, der den Verkehrswert des Grundstücks berechnet (siehe Manz in diesem Band). Sollte die Wertermittlung – mit einer Differenz von ca. 25 Prozent – deutlich unter dem Kaufpreis liegen, wird die preislimitierte Ausübung unterhalb des Kaufpreises empfohlen. Gemeinsam mit der BSW und der dritten Verhandlungspartei, in Hamburg das städtische Wohnungsunternehmen SAGA, wird das Grundstück besichtigt. Parallel zum Gutachten erarbeitet das Stadtplanungsamt (bzw. hier die Stelle SL 4) die Begründung zur Ausübung des Vorkaufsrechts, die mit dem bezirklichen Rechtsamt abgestimmt wird. Die BSW informiert die SAGA, die eine Verpflichtungsvereinbarung zur Verwaltung der Wohnungen unterzeichnen muss. Der LIG erarbeitet ergänzend ein Portfolio für die Sitzung der KfB mit den gesammelten Unterlagen, Gutachten und der Begründung. Sofern die KfB dem Ankauf zustimmt, versendet der LIG den Ausübungsbescheid an Käufer\*in und Verkäufer\*in. Diese haben nach Erhalt einen Monat Zeit, um Rechtsmittel zu ergreifen. Dies ist nach Angaben der Bezirksmitarbeiter\*innen vermehrt der Fall, wenn das Vorkaufsrecht preislimitiert ausgeübt wird.

Der dargestellte Ankaufsprozess wurde unter Beteiligung aller zuständigen städtischen Stellen entwickelt und stellt eine bis dahin ungewöhnliche Form der Kooperation innerhalb der Hamburger Verwaltung dar. Darüber hinaus erfolgte ein Erfahrungsaustausch auf Arbeitsebene mit den Großstädten Berlin und Frankfurt. Den Zuständigen zufolge war dieser komplexe behördenübergreifende Abstimmungsprozess notwendig, um die Geschwindigkeit im Verwaltungsablauf zu erhöhen und die zweimonatige Verfahrensfrist einzuhalten:

»Wir haben ein paar Anläufe gebraucht. Zwei, drei Fälle, wo wir wirklich daraus gelernt haben. Aber auch im Zuge dieser politischen Situation, dass Wohnen und Verdrängung, also der knappe Wohnraum und die Verdrängung von Mietern immer dringlicher wird, haben auch die BSW und selbst der LIG gemerkt, dass man um das Instrument [Vorkaufsrecht] eigentlich gar nicht mehr drum herumkommt.« (Interview Mitarbeiter\*in Bezirksamt Hamburg-Altona, 2019)

Die Absprache von Zuständigkeiten mit der Behördenleitung und die Vernetzung der zuständigen Sachbearbeiter\*innen der verschiedenen Behörden waren im Prozess gleichermaßen notwendig. Insbesondere die parallele Bearbeitung unter Zuhilfenahme informeller Abstimmungsmechanismen zwischen den Behörden stellte ein Novum gegenüber der stufenweisen Bearbeitung von Behörde zu Behörde dar.<sup>4</sup>

## Erfahrungen der Mieter\*innen

Mithilfe von qualitativen Mieter\*inneninterviews konnten subjektive Perspektiven auf den Ankaufsprozess erfasst werden. Zum Zeitpunkt der Durchführung der Interviews

4 Mithilfe des gestrafften Ablaufs hat die Stadt Hamburg zwischen 2018 und 2021 das Vorkaufsrecht in insgesamt 35 Fällen genutzt und rund 397 Wohnungen angekauft. In weiteren 40 Fällen wurde eine Abwendungsvereinbarung unterzeichnet. 30 der 35 Ankaufsfälle sowie 24 der 40 Verfahren mit Abwendungsvereinbarung sind im Bezirk Altona zu verorten (Dey 2022).

war noch nicht bekannt, warum und nach welchem Vorgehen die betroffenen Häuser zum Ankauf ausgewählt wurden. Daher wurden insbesondere Informationen zum Zustand der Gebäude bzw. zum Aufwertungspotenzial, dem Mietverhältnis und der Kommunikation mit der Stadt Hamburg und der SAGA während und nach dem Ankaufsprozess gesammelt. Laut drei der vier Interviews erfuhren die Haushalte zunächst durch Medienberichte und den Austausch mit Nachbar\*innen über den städtischen Ankauf ihres Hauses. Die Zuständigkeiten während der Übergangsphase in der Schanzenstraße schienen, insbesondere bei der SAGA, unklar zu sein. Offiziell informiert wurden die Bewohner\*innen der Schanzenstraße über den Ankauf des Hauses bzw. den Eigentümerwechsel schließlich in einem formlosen Anschreiben der SAGA, verbunden mit der Aufforderung, die Miete für den nächsten Monat kurzfristig auf ein neues Konto zu überweisen, wie eine Mieterin berichtete:

»Dann hat es hier eines Tages geklingelt und ich hatte an der Gegensprechanlage irgendjemanden von der SAGA, der mir berichtete, dass das Haus verkauft wurde und dass ich froh sein könnte. [...] Ich hab mich dann rückversichert. Ja, das war eine sehr ungewöhnliche Art mir mitzuteilen, dass ich plötzlich hier einen neuen Vermieter hab. Dann haben wir Unterlagen bekommen, wo wir in Zukunft unser Geld hin überweisen sollen, und dann passierte erstmal gar nichts mehr.« (Interview Bewohner\*in Schanzenstraße, 2019)

Die von der SAGA an die Mieter\*innen kommunizierten Ansprechpartner\*innen waren jedoch nicht erreichbar bzw. nicht aussagefähig. Im Fall Neuer Kamp hatte zum Zeitpunkt der Interviews noch kein offizieller Kontakt von städtischer Seite stattgefunden, da der Ankauf sich weiterhin in Verhandlung befand. Die Mieter\*innen wurden lediglich darüber informiert, dass die Hausverwaltung durch eine andere Firma übernommen wurde.

An den Mietverhältnissen änderte sich nichts – alle bestehenden Mietverträge wurden von den neuen Hausverwaltungen zunächst übernommen.<sup>5</sup> Einer der Befragten aus dem Haus am Neuen Kamp konnte mit der neuen Hausverwaltung jedoch eine leichte Mietminderung vereinbaren, die auf die fehlenden Nebenkostenabrechnungen durch den Vorbesitzer zurückging. Die Mieten der Befragten in der Schanzenstraße hingegen überstiegen teilweise den Mietenspiegel bzw. die ortsübliche Vergleichsmiete. In einem Fall betrug die Miete ca. 20 Euro pro Quadratmeter und lag damit deutlich über dem angesetzten Wert des Hamburger Mietenspiegels für die Schanzenstraße (Stand 2019) mit ca. 10 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete. Die Nebenkostenabrechnung war auch für die Mieter\*innen im Fall Schanzenstraße nicht nachvollziehbar. Diese mussten mehrfach über die Nebenkostenabrechnung für mangelhaft verbaute Technik und Sanierungsmaßnahmen aufkommen, obwohl diese nicht zu den auf die Nebenkosten umlegbaren Ausgaben nach § 556 BGB zählen (Interview Bewohner\*in Schanzenstraße, 2019). Die Mieterin hatte hierzu selbst die Kommunikation mit der SAGA gesucht und auch hier ergab sich das Problem unklarer Zuständigkeiten:

5 Ergänzung: Eine Mieterhöhung wurde durch die SAGA 2022 für das gesamte Haus angekündigt (Interview Bewohner\*in Schanzenstraße, 2022).

»Das haben wir halt auch alle angesprochen, dass die Miete zu hoch ist [...] und die haben uns dann erklärt: ›Ja, wir sind ja nicht die Stadt, wir sind die Verwalter\*innen.« Und dann meinten wir: ›Ok, wer ist unser Ansprechpartner von der Stadt?‹ Und die meinten: ›Niemand. Wir sind die Ansprechpartner.« Dann wir wieder: ›Ok, können wir auch mit Ihnen reden?‹ Und die haben dann so stellvertretend für die Stadt argumentiert, das war aber sehr frustrierend, weil immer, wenn wir versucht haben zu argumentieren, kam halt: ›Wir sind ja nur die SAGA, wir können da gar nichts machen.« (Interview Bewohner\*in Schanzenstraße, 2019)

Dass es sich bei dem Ankauf im Wohnungsbestand um ein noch wenig erprobtes Verfahren handelte, zeigt auch der weitere Umgang mit den Mieter\*innen hinsichtlich teilweise notwendiger Sanierungsarbeiten. Für diese sah man aufseiten der SAGA zum damaligen Zeitpunkt keine Notwendigkeit.

»Bei den ersten drei Sachen hieß es: ›Wir haben ein Treffen mit der Stadt und dann werde ich diese Sachen da einbringen.« Aber es wurde mehr und mehr, da war es dann irgendwann so, dass wir das Gefühl haben, dass wir extrem nerven. Die [Frau] hat uns dann halt erklärt: ›Die Stadt hat das Haus jetzt gekauft und die wollen damit jetzt keine weiteren Kosten mehr haben.« Und deswegen wäre das jetzt viel zu viel, was wir hier sagen, denn die wollen jetzt nichts mehr dafür ausgeben. Und wir meinten so: ›Ja, aber trotzdem ist das so für uns hier und wir mieten dieses Haus, also diese Wohnung für total viel Geld.« (Interview Bewohner\*in Schanzenstraße, 2019)

In den Interviews wurde der hohe Informationsbedarf zum Ankaufsprozess und zu den weiteren Vorgängen, insbesondere in Bezug auf bauliche Veränderungen und Mietverhältnisse, sehr deutlich (Interviews Bewohner\*innen Schanzenstraße, 2019). Einen offiziellen Austausch der Mieter\*innen mit Vertreter\*innen der Stadt Hamburg gab es in keinem Fall. Alle Informationen gingen von der Neuverwalterin SAGA aus, die sich gegenüber Fragen und Bedürfnissen der Mieter\*innen verschlossen und uninformiert präsentierte. Im Forschungsverlauf wurden die Ergebnisse der Mieter\*innenbefragung sowie Wirkung und Grenzen des Vorkaufsrechts mit leitenden Mitarbeitenden des zuständigen Bezirksamts besprochen. Dabei wurde die Haltung deutlich, die Bezirke hätten keine eigenen Mittel für den Kauf und die Bewirtschaftung von Wohnhäusern und seien daher nicht für deren Verwaltung zuständig. Die Notwendigkeit der Kommunikation mit den Mieter\*innen von bezirklicher Seite wurde dennoch anerkannt (Interview Mitarbeiter\*in Bezirksamt Hamburg-Altona, 2019).

## Perspektiven zur Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts

Die Auseinandersetzung mit dem Vorkaufsrecht zeigt Weiterentwicklungsbedarfe und -perspektiven in drei zentralen Bereichen auf: (1) beim Zusammenwirken wohnungspolitischer Instrumente, (2) hinsichtlich der Kommunikation und Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit und den Betroffenen und (3) bei der frühzeitigen Erkennung von Aufwertungsmomenten.

Erstes Ergebnis der Untersuchung ist der Weiterentwicklungsbedarf der vorliegenden wohnungspolitischen Instrumente. Die Notwendigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts zeigt deutlich, dass das vorgeschaltete städtebauliche Instrument, die SozErhVO nach § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB, nicht in ausreichendem Maß gegen Gentrifizierung wirksam ist. Die SozErhVO in ihrer jetzigen Form kann weder das Mietniveau an einem Ort senken noch Mietpreissteigerungen verhindern. Laut den zuständigen Bezirksmitarbeiter\*innen sei es notwendig, die zulässigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in ihrer Auswirkung auf den jeweiligen Mietpreis zu regulieren, um die Schutzwirkung der SozErhVO zu stärken. Als unmittelbar wirksames Mittel gegen Gentrifizierung sei die Bedeutung der besonderen Zulässigkeitsprüfung von baulichen Maßnahmen hervorzuheben (Interview Mitarbeiter\*in Bezirksamt Hamburg-Altona, 2019). Die Zulässigkeit aufwertender Maßnahmen müsse stärker reflektiert und ggf. mithilfe eines »Zulässigkeitskatalogs« geregelt werden. Die Notwendigkeit, das Vorkaufsrecht dennoch ausüben zu können, betonte die zuständige Mitarbeiterin mit Verweis auf dessen Signalwirkung:

»Wir haben [nach Aufstellung der ersten SozErhVO] gemerkt, dass das [Vorkaufsrecht] ein ganz wichtiges Instrument ist, um die Verordnung zu unterstützen, weil wir bei der Prüfung der Vorkaufsrechte immer gemerkt haben, dass es dort Käufer gab, die das einfach nicht ernst genommen haben und dann doch im Nachhinein Entwicklungsmaßnahmen gemacht haben, voll saniert haben und die Wohnungen dann teuer wurden und sich im Endeffekt da niemand mehr an Mietern darin befand wie vor dem Verkauf. Daher haben wir das als sehr wichtig gesehen, dass es auch endlich mal ausgeübt wird.« (Interview Mitarbeiter\*in Bezirksamt Hamburg-Altona, 2019)

Positiv wurde von städtischer Seite das Zusammenwirken der SozErhVO mit der Umwandlungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB hervorgehoben (Interview Mitarbeiter\*in Bezirksamt Hamburg-Altona, 2019). Es wurde deutlich, dass die Umwandlungsrate von Miet- zu Eigentumswohnungen in den Gebieten mit SozErhVO in Hamburg stark zurückging (Hollander 2011; ALP 2022). Nach Einschätzung der Bezirksmitarbeiterin sei jedoch auch die Umwandlungsverordnung zu verschärfen, da die geringe Frist von sieben Jahren zur Weiterveräußerung von Wohneigentum keine Hürde für profitorientierte Eigentümer\*innen darstelle (Interview Mitarbeiter\*in Bezirksamt Hamburg-Altona, 2019).

Ergänzend zur Erweiterung des Sets an Schutzinstrumenten muss der individuelle Mieter\*innenschutz als Teil der schützenswerten sozialen Zusammensetzung stärker rechtlich verankert werden. Auch die laufende Anpassung bestehender Mietverträge in Gebieten mit SozErhVO an die ortsübliche Vergleichsmiete kann zu Verdrängung im Altmietler\*innensegment führen (Hollander 2011). Die aktuelle Umlagefähigkeit von Modernisierungen gemäß der EnEV auf die Miete, die auch in den Gebieten der SozErhVO gilt, beträgt bis zu 8 Prozent. Zudem weist die stadtweite Mietpreisbremse Ausnahmeregelungen bei umfangreichen Modernisierungen auf, die es ermöglichen, die Zielsetzungen der SozErhVO zu umgehen. Soziale und klimapolitische Belange dürfen nicht zu Ungunsten der Mieter\*innen gegeneinander ausgespielt werden, denn notwendige Sanierungsarbeiten im Wohnungsbestand müssen möglich sein, ohne automatisch eine

Verdrängung der Bewohner\*innenschaft herbeizuführen. Darüber hinaus ist zu bemängeln, dass Neubau und Neuvermietungen von den Maßgaben der SozErhVO unberührt bleiben und sich derweil auf das Preisumfeld im Quartier auswirken. Im Hinblick auf die vielfältigen Möglichkeiten der Mietsteigerung muss es ebenso möglich sein, Mieten im Anschluss an einen städtischen Ankauf zu korrigieren bzw. zu senken (vgl. Interview Bewohner\*in Neuer Kamp, 2019; Interviews Bewohner\*innen Schanzenstraße, 2019).

Der zweite Weiterentwicklungsbedarf wurde bezüglich der Kommunikation und Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit und den betroffenen Mieter\*innen identifiziert. Die SozErhVO und das Vorkaufsrecht üben eine städtebauliche Erhaltungswirkung aus. Genauer geht es um den Schutz der sozialen Zusammensetzung aus städtebaulichen Gründen, nicht um den individuellen Mietschutz (s.o.). Diese Tatsache erklärt den oben beschriebenen mangelnden Austausch zwischen den zuständigen Verwaltungsorganen und den betroffenen Mieter\*innen. Eine mögliche Ursache ist das komplexe Netzwerk von beteiligten Akteur\*innen sowie der Ankaufsprozess, bei dem trotz behördenübergreifender Abstimmung nicht geregelt ist, welche städtische Stelle die Kommunikation mit den Mieter\*innen übernimmt (Interview Mitarbeiter\*in Bezirksamt Hamburg-Altona, 2019). Gleichwohl konnte ein gesamtstädtischer Ankaufsprozess entwickelt werden, der den Austausch zwischen den zuständigen Stellen vorsieht und anerkennt, dass informelle Abstimmungen – entgegen dem Verwaltungsalltag – notwendig und hilfreich sind (Interview Mitarbeiter\*in Bezirksamt Hamburg-Altona, 2019).

Ein erfolgreicher und nachhaltig wirksamer Prozess muss jedoch nach der Ausübung des Vorkaufsrechts fortgesetzt werden. Hierfür wurde von den Mieter\*innen eine gemeinsame Veranstaltung mit der Möglichkeit eines offenen Dialogs vorgeschlagen (Interview Bewohner\*in Neuer Kamp, 2019). Das Ankaufsverfahren muss also einen Informationsauftrag der Bezirksämter gegenüber den betroffenen Bewohnenden beinhalten. Diese kennen die jeweiligen Gebiete und Häuser gut und sind in der Lage, den Rahmen der SozErhVO aufzuzeigen. So ließe sich ein insgesamt effektiverer Prozess für alle Beteiligten herstellen. Besonders das »unsichtbare« Potenzial der Mieter\*innen kann hier aktiviert werden – nicht zuletzt zeigten die geführten Interviews, dass ein reflektierter Austausch der Mietparteien untereinander bereits stattfand (Interviews Bewohner\*innen Schanzenstraße, 2019). Durch eine erhöhte Transparenz ist darüber hinaus eine Maximierung der politischen Wirkung und der öffentlichen Akzeptanz der Ankäufe zu erwarten.

Eine dritte relevante Perspektive betrifft Instrumente der frühzeitigen Erkennung von Aufwertungs- und Verdrängungstendenzen und ihre Evaluation. Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) hat bereits 2016 bemängelt, dass eine Evaluation von Instrumenten gegen Gentrifizierung nicht ausreichend stattfindet. Dies liege unter anderem an dem damit verbundenen hohen Aufwand der notwendigen (qualitativen) Erhebungen (Franke/Strauss 2016). Laut den Zuständigen im Bezirksamt Altona ist bis auf die zweijährige Kontrolle der Mietverträge der angekauften Häuser keine Langzeitevaluation zur Wirkung des Ankaufs vorgesehen (Interview Mitarbeiter\*in Bezirksamt Hamburg-Altona, 2019). Auch § 172 BauGB sieht keine Prüfung der Schutzwirkung vor. Diese ist jedoch essenziell, um den tatsächlichen Effekt zu ermitteln und aufzuzeigen, inwiefern weiterer Handlungsbedarf besteht. Die 2022 veröffentlichte Repräsentativstudie für einige

Gebiete mit SozErhVO in Hamburg stellt hier einen wichtigen ersten Beitrag dar. Sie verdeutlicht die Notwendigkeit der SozErhVO und die Gefahr des konstanten Aufwertungs- und Verdrängungspotenzials in den Erhaltungsgebieten (ALP 2022). Ergänzend zu den quantitativen Methoden sollten qualitative Befragungen und städtebaulich-räumliche Analysen stattfinden, bevor und nachdem Gebiete zu Erhaltungsgebieten ernannt werden. Mindestens jedoch müssen geeignete Kommunikationsformate auf- bzw. ausgebaut werden, die einen Austausch von Politik, Verwaltungs- und Quartiersakteuren sowie universitärer Forschung ermöglichen, um Aufwertungsmomente im Quartier in Ergänzung zu vorhandenen Monitoringmethoden zu erfassen.

## Fazit: Politische Wirksamkeit des Vorkaufsrechts

Die identifizierten Handlungsbedarfe in den Bereichen Kommunikation mit Mieter\*innen, personelle Ressourcen und Kompetenz der Verwaltung sowie Lücken der baurechtlichen Instrumente zeigen, dass ein langfristiger Schutz des bezahlbaren Wohnraums im Bestand nur dann gegeben sein kann, wenn die wohnungspolitischen Instrumente im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für den Bestandsschutz zusammenwirken. Der Fokus sollte auf dem frühzeitigen Erkennen und der Regulierung von Aufwertungs- und Verdrängungstendenzen liegen, bevor das bezirkliche Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Das Vorkaufsrecht ist dabei nicht getrennt von anderen Instrumenten zum Schutz von bezahlbarem Wohnraum zu betrachten. In diesem Zusammenhang ist eine weitergehende Forschung zum Zusammenwirken der Instrumente zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum erforderlich. Für die Weiterentwicklung der SozErhVO muss hinterfragt werden, welche Ziele sie in Zukunft erfüllen soll. Es wurde weiterhin deutlich, dass über die Grenzen des bau- und mietrechtlichen Kontextes hinaus eine Veränderung der Handlungs- und Arbeitsweise der Stadt Hamburg stattfinden muss. Ohne den notwendigen politischen Willen zur Stärkung des Bestandsschutzes für bezahlbaren Wohnraum sind die genannten Aspekte jedoch schwer umsetzbar.

Für das Instrument des Vorkaufsrechts lässt sich im Hamburger Kontext nur eine geringe quantitative Wirkung feststellen, wie auch seitens des Bezirksamts Altona betont wurde. Beim Ankauf einzelner Häuser mit bis zu zehn Wohneinheiten handelt es sich um kleinmaßstäbliche wohnungspolitische Erfolge. Ein umfassender, systematischer Ankauf von Wohnhäusern in Erhaltungsgebieten ist bislang aufgrund der fehlenden Kapazitäten in der Verwaltung, der fehlenden Finanzierung sowie fehlender Rechtssicherheit nicht möglich. Es stellt sich zudem die Frage, wie viel Ankauf mit diesem Verfahren möglich und sinnvoll ist. Die hohen Ankaufspreise und gebundene Verwaltungskapazitäten sind dabei Hauptkritikpunkte gegenüber der Ausübung des Vorkaufsrechts. Darüber hinaus wurde seitens der zuständigen Verwaltungsmitarbeiter\*innen von ablehnenden Reaktionen aus der Wohnungswirtschaft berichtet, die bis in die höchste wohnungspolitische Ebene Hamburgs getragen wurden (Interview Mitarbeiter\*in Bezirksamt Hamburg-Altona, 2019). Auch in den Medien gab es eine hohe Aufmerksamkeit für dieses Thema; die Ankaufsfälle wurden als starke Eingriffe in die freie Marktwirtschaft kommentiert (Füllner 2018; Fischer 2019).

Auch wenn insgesamt nur eine geringe Zahl von Ankäufen erfolgte, wurde die Wirksamkeit der SozErhVO als wohnungspolitisches Instrument durch die kritische Diskussion indessen maßgeblich gestärkt. Die Bezirke hoffen, auf diese Weise langfristig im Sinne der SozErhVO auf die Wohnungswirtschaft einzuwirken (Interview Mitarbeiter\*in Bezirksamt Hamburg-Altona, 2019). Dies zeigt, dass das Vorkaufsrecht den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum eher durch seine politische Wirkung als durch vielfache Anwendung unterstützen kann. Das Instrument ist dabei für die Glaubwürdigkeit des Verwaltungshandelns und der rechtlichen Instrumente gegen Gentrifizierung unbedingt erforderlich. Das Urteil des Leipziger Bundesverwaltungsgerichts vom November 2021 schränkt die ohnehin begrenzten wohnungspolitischen Mittel gegen Spekulation mit Wohnraum maßgeblich ein. Eine Wiedereinführung der Ausübung und eine Überarbeitung des vorliegenden Instruments ist indes aufgrund der sich weiter zuspitzenden Wohnungskrise in deutschen Städten notwendiger denn je.

## Literatur

- ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (2022): Repräsentativuntersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen der Sozialen Erhaltungsverordnung (Zwischenkontrolle) in den Gebieten Südliche Neustadt, St. Georg, St. Pauli, Sternschanze, Osterkirchenviertel, Altona-Altstadt und Eimsbüttel-Süd. Im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg. <https://www.hamburg.de/contentblob/15584896/067bc124ebddadba7239a48874e10d49/data/d-gutachtenzwiko.pdf> (letzter Zugriff am 30.5.2023).
- Bezirksamt Hamburg-Altona, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (2013): Begründung zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch im Stadtteil Sternschanze (Soziale Erhaltungsverordnung Sternschanze). <https://www.hamburg.de/contentblob/3949054/6be7dd5ec8c6408cc3eb20bcodeofbc2/data/erhaltungsverordnung-begrueundungstext.pdf> (letzter Zugriff am 1.2.2023).
- Bezirksamt Hamburg-Mitte, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (2011): Begründung zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für St. Pauli. <https://www.hamburg.de/contentblob/6115380/83950d5d08d5d8bfadd94ed5ec8ba594/data/sozerhalt-stpauli-beg-dl.pdf> (letzter Zugriff am 1.2.2023).
- BFHH – Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2017): Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft – Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg. Drucksache 21/11139. [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/60094/soziale\\_erhaltungsverordnungen\\_in\\_hamburg](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/60094/soziale_erhaltungsverordnungen_in_hamburg) (letzter Zugriff am 1.2.2023).
- BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2014): Wohnungsbau für die große Stadt. <https://docplayer.org/23848407-Wohnungsbau-fuer-die-grosse-stadt.html> (letzter Zugriff am 14.6.2023).
- BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2018): Mieterschutz. Senat verlängert Umwandlungsverordnung um 5 Jahre. Schutz vor unzulässigen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen. 4.9.2018. <https://www.ham->

- burg.de/pressearchiv-fhh/11593224/2018-09-04-bsw-umwandlungsverordnung/ (letzter Zugriff am 1.2.2023).
- BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2019a): 10.000 Wohnungen pro Jahr. Wohnungsbau wird weiter gestärkt. <https://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbau/4029174/wohnungspolitik/> (letzter Zugriff am 1.2.2023).
- BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2019b): Aufwertung ohne Verdrängung. Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg. <https://www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen/> (letzter Zugriff am 1.2.2023).
- BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2020): Faltblatt Soziale Erhaltungsverordnung. <https://www.hamburg.de/contentblob/8718192/ee7880cc95fafaee8af82odd2ad34af8/data/d-faltblatt-sozerhvo-dezember-2020.pdf> (letzter Zugriff am 1.2.2023).
- BVerwG – Bundesverwaltungsgericht (2021): BVerwG 4 C 1.20, Urteil vom 9.11.2021. Vorkaufsrecht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung. <https://www.bverwg.de/091121U4C1.20.0> (letzter Zugriff am 1.2.2023).
- Dey, Andreas (2022): Städtisches Vorkaufsrecht – Altona liegt an der Spitze. Hamburger Abendblatt, 14.7.2022.
- Domke, Paulina (2020): Das Hamburger Vorkaufsrecht in seiner Anwendung: Betrachtung zweier Fallbeispiele im Bezirk Altona. Unveröffentlichte Bachelorthesis. Hamburg: HafenCity Universität.
- Feldhaus, Friedhelm (2019): Stadt investiert 56 Mio. Euro für Vorkaufsrecht. Immobilien Zeitung 19/2019.
- Fischer, Martin (2019): Stadt übernimmt erneut Grundstücke in Szenevierteln. welt.de, 22.11.2019. <https://www.welt.de/regionales/hamburg/article203743234/Gegen-Generifizierung-Stadt-uebernimmt-erneut-Grundstuecke-in-Szenevierteln.html> (letzter Zugriff am 1.2.2023).
- Franke, Thomas/Strauss, Wolf-Christian (2016): Gentrifizierung = Gentrifizierung? Anmerkungen zu deutlichen Positionen über unklare Verhältnisse. Difu-Berichte 3–4/2016, 2–3.
- Füllner, Jonas (2018): Stadt kauft Wohnhaus, um Mieter zu schützen. Hinz&Kunzt Online, 7.11.2018. <https://www.hinzundkunzt.de/stadt-schuetzt-mieter-vor-verdraengung/> (letzter Zugriff am 1.2.2023).
- Füllner, Jonas (2019): Stadt rettet Taverna Plaka. Hinz&Kunzt 313, März/2019.
- Hollander, Christiane (2011): Ein scharfes Schwert – Milieuschutz in Hamburg. Schutz für Mieter/innen durch soziale Erhaltungsverordnungen und durch Umwandlungsverordnungen. MieterEcho. Zeitschrift der Berliner Mietergemeinschaft 348, 18–21.
- Schönig, Barbara (2017): Sechs Thesen zur wieder mal »neuen« Wohnungsfrage – Plädoyer für ein interdisziplinäres Gespräch. In: Barbara Schönig/Justin Kadi/Sebastian Schipper (Hg.), Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld: transcript, 11–23.
- Statistikamt Nord (2020): Bevölkerung in Hamburg am 31.12.2019, hg. am 28.5.2020 (Korrektur). [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/bevoelkerung/A\\_I\\_S\\_1\\_j\\_H/A\\_I\\_S\\_1\\_j19.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/bevoelkerung/A_I_S_1_j_H/A_I_S_1_j19.pdf) (letzter Zugriff am 14.6.2023).
- Vogelpohl, Anne (2013): Mit der Sozialen Erhaltungssatzung Verdrängung verhindern? Zur gesetzlichen Regulation von Aufwertungsprozessen am Beispiel Hamburg.

Universität Hamburg, Geographisches Institut. [https://www.geo.uni-hamburg.de/geographie/dokumente/personen/publikationen/vogelpohl/vogelpohl\\_soziale-erhaltungssatzung.pdf](https://www.geo.uni-hamburg.de/geographie/dokumente/personen/publikationen/vogelpohl/vogelpohl_soziale-erhaltungssatzung.pdf) (letzter Zugriff am 24.5.2023).