

Presseerklärung zur Mieter:innenversammlung vom 28. Oktober 2021 zum Verkauf aller 3.600 Hamburger Akelius-Wohnungen an den Immobilienkonzern Heimstaden

Am 28. Oktober 2021 haben sich auf Einladung der Akelius Arbeitsgruppe von Recht auf Stadt Hamburg und der beiden Mietervereine Mieter helfen Mietern und Mieterverein zu Hamburg fast 100 Akelius-Mieter:innen aus über 35 Häusern getroffen, um sich über den Verkauf ihrer Wohnungen an Heimstaden zu informieren und sich untereinander zu vernetzen.

Der schwedische Immobilienkonzern Heimstaden hat angekündigt, alle Konzernteile der Akelius mit gut 3.600 Wohnungen in Hamburg als sogenannter Share-Deal (Firmenkauf) komplett zu übernehmen und Grunderwerbssteuer zu bezahlen. Auch wenn hier bei der Grunderwerbssteuer nicht getrickst werden sollte, soll offenbar das in den Gebieten einer sozialen Erhaltungsverordnung sonst bei Grundstückskäufen bestehende kommunale Vorkaufsrecht bei Nichtunterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung ausgehebelt werden. Nach unserer Auffassung handelt es sich um ein „kaufähnliches Umgehungsgeschäft“. Diese Vorgehensweise löst ein kommunales Vorkaufsrecht aus. Wir fordern den Hamburger Senat auf dieses auszuüben!

Die Mieter:innen befürchten, dass Heimstaden nach dem Ankauf ihrer Häuser, diese - soweit es rechtlich möglich ist - umwandelt und die Wohnungen als Eigentumswohnungen veräußert. Eigenbedarfskündigungen wären die Folge. Es besteht außerdem die Sorge vor Verdrängung durch sogenannte Modernisierungen, welche die Wohnungen mit extremen Mieterhöhungen unbezahlbar machen.

Bereits in den Jahren 2019 und 2020 wurden von Akelius hunderte Wohnungen an Firmen wie die A.H.R. 1 bis 34 GmbH & Co. KG u.a. übertragen, die zum Akeliuskonzern gehören. In diesen Jahren hat Akelius auch schon in einigen Mietshäusern mit Umwandlungen in Eigentumswohnungen begonnen. Erst heute am 2.11.2021 hat der Senat mitgeteilt, dass er endlich das schon seit Sommer 2021 mögliche Umwandlungsverbot für ganz Hamburg durch eine entsprechende Verordnung gemäß § 250 BauGB geschaffen hat. Eine solche Umwandlung soll in Hamburg künftig in Gebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten genehmigungspflichtig sein. Leider hat der Senat die Möglichkeit die Genehmigungspflicht schon bei Umwandlungen ab drei Wohnungen genehmigungspflichtig zu machen, nicht ergriffen.

Die versammelten Mieter:innen aus den derzeit noch dem Akeliuskonzern gehörenden Wohnungen, die jetzt an Heimstaden gehen sollen, haben gegenüber dem Hamburger Senat und die zuständigen Behörden in den Bezirken die folgenden Forderungen erhoben. Der Senat wird aufgefordert,

- 1. alle Details, die ihm zu den Verkäufen von Akelius an Heimstaden bekannt werden, zeitnah gegenüber den betroffenen Mieter:innen und der Stadtgesellschaft öffentlich zu machen. Die Mieter:innen haben von dem geplanten Verkauf Ihrer Mietwohnungen bislang nur aus den Medien erfahren;*
- 2. in allen Fällen, in denen Wohnungen durch Akelius veräußert werden, die in Gebieten einer sozialen Erhaltungssatzung liegen, eine Abwendungsvereinbarung mit dem Erwerber mindestens auf dem Niveau der Muster-Abwendungsvereinbarung abzuschließen; dort wo als Share-Deals die Immobilien-Firmen von Akelius inklusive der Grundstücke veräußert wurden, soll dasselbe Vorgehen nach der sozialen Erhaltungsverordnung und ggf. der Rechtsweg wegen eines Umgehungsgeschäfts nach Neuköllner Vorbild beschriftet werden (<https://taz.de/Vorkaufsrecht-bei-Share-Deal/!5773587/>);*
- 3. in allen obigen Fällen, in denen eine Abwendungsvereinbarung nicht unterzeichnet wurde, das Vorkaufsrecht für die FHH auszuüben;*
- 4. den Mieter:innen, deren Wohnungen 2019 und 2020 von Akelius an Firmen wie etwa A.H.R. 1 bis 34 GmbH & Co. KG u.a. verkauft wurden, sowie der Öffentlichkeit mitzuteilen, ob und mit welchem Erfolg mit den Erwerbern in Gebieten einer sozialen Erhaltungsverordnung Abwendungsvereinbarungen abgeschlossen oder Vorkaufsrechte ausgeübt wurden oder warum die Behörden dies nicht getan haben oder tun konnten.*

Die (ehemaligen) Akelius-Mieter:innen fordern, dass der Senat und die zuständigen Behörden alles in ihrer Macht stehende unternehmen, um zu verhindern, dass ihre Wohnungen Objekt der Gewinn- und Spekulationsinteressen der Käufer werden. Insbesondere sind alle Möglichkeiten wahrzunehmen, welche soziale Erhaltungsverordnungen nebst Umwandlungsverordnung und das Baulandmodernisierungsgesetz in Verbindung mit den in Hamburg zu erlassenen Verordnungen zum Schutz der Mieter:innen bieten.

Hamburg muss die Mieter:innen vor Mieterhöhungen, Verdrängung, Umwandlungen und teuren Modernisierungen schützen. Wohnen ist keine Ware, sondern Menschenrecht!

2. November 2021

Hamburger Akelius - Mieter:innen

Akelius Arbeitsgruppe (Recht auf Stadt Hamburg) - Kontakt: Christina Zeh
info@rechtaufstadt.net

Mieter helfen Mietern - Kontakt: RA Marc Meyer
info@mhmhamburg.de

Mieterverein zu Hamburg - Kontakt: RA Paul Mann
info@mieterverein-hamburg.de