

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann und Marco Hosemann (Die Linke)
vom 08.12.25

und Antwort des Senats

**Betr.: Abrissbirne für Profitvermehrung statt Erhalt von intakten Wohnungen
An der Alster 65-67?**

Einleitung für die Fragen:

*Ende November haben sich die Bewohner*innen der Häuser An der Alster 65-67 in einem Brief an den Ersten Bürgermeister, die Stadtentwicklungssenatorin, das Bezirksamt Hamburg-Mitte sowie in cc an die Bürgerschaftsfraktionen gewandt, in dem es unter anderem heißt:*

„... den aktuellen Planungsüberlegungen des Bezirklichen Wohnungsbauprogrammes vom April diesen Jahres entnehmen wir, dass das Bezirksamt Hamburg Mitte den Rückbau = Abriss der Häuser An der Alster 65-67 in Erwägung zieht, um „Mietwohnungen für alle Bevölkerungsschichten, entsprechend der Typologie und des Maßstabes der Nachbarbebauung“ zu schaffen. Auch auf den internen Seiten der 2.ICR Wohnen, einer Fonds-Tochtergesellschaft der Commerzbank, findet sich auf dem Überblick der Immobilienaktivitäten diese Immobilie mit dem Vermerk „hochbaulicher Wettbewerb zur Neugestaltung“ mit geplanter Fertigstellung für 2028. Dass hier einst der erste, frei gewählte Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg nach dem Krieg, Max Brauer, wohnte, scheint dabei niemanden zu interessieren.

Wir, die Mieter dieser Häuser, im Alter von 4-87 Jahren, können Ihnen versichern, dass bei uns nicht nur alle Bevölkerungsschichten und Lebensformen vorhanden sind, sondern auch eine Zahnarztpraxis und eine gut gewachsene Nachbarschaftshilfe. Die Häuser weisen eine erfreuliche Energiebilanz auf, werden von uns gut gepflegt, wurden im Jahre 2000 restauriert, erhielten zum Beispiel neue Balkone und fügen sich hervorragend in die Häuserzeile ein, da der umliegende „Alstercampus“ ja zu Bauzeiten genau an diese Fassade unserer Wohnhäuser angepasst wurde.

Im Klartext heißt das: es sollen die derzeitigen Mieter vor die Türe gesetzt werden, damit Wohnraum für neue, andere Mieter geschaffen werden kann. Ist das nicht geradezu grotesk? ...“

Wir fragen den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Bei dem in Rede stehenden Abbruch- und Neubauvorhaben handelt es sich um die Planung eines privaten Vorhabenträgers. Mit der Planung wird eine deutliche Erhöhung der Anzahl der Wohnungen (76 Wohneinheiten (WE)) mit stärker nachgefragten Wohnungsgrößen (50-75 m²) als im Bestand (26 WE mit bis zu 200 m²) verfolgt.

Das Grundstück selbst ist planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet mit den hiermit verbundenen Möglichkeiten und Beschränkungen zur baulichen Nutzung festgesetzt. Es liegt nicht im Geltungsbereich einer sozialen oder städtebaulichen Erhaltungsverordnung nach Baugesetzbuch (BauGB). Das Gebäude unterliegt auch nicht dem

Denkmalschutz und wird darüber hinaus auch nicht aufgrund seiner baulichen Gestalt als besonders erhaltenswert eingestuft. Grundsätzlich steht es der Eigentümergesellschaft frei, für ihr Grundstück jede dort zulässige Nutzung zu beantragen. Zu berücksichtigen sind im Mietwohnungsbau stets die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG) und die privatrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) hinsichtlich des Umgangs mit den Mieterinnen und Mietern.

In ersten Abstimmungsgesprächen wurde die Eigentümergesellschaft seitens des Bezirksamtes Hamburg-Mitte auf den Vertrag für Hamburg (Drittelmix), auf ihre privatrechtlichen Verpflichtungen und auf die Notwendigkeit einer hochbaulichen Qualifizierung hingewiesen. Im Jahr 2025 wurde dann ein Qualifizierungsverfahren durch die Eigentümergesellschaft in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte durchgeführt. Wie es für laufende Objektplanungen vorgesehen ist, wurde auch dieses geplante Vorhaben in den Entwurfsstand des bezirklichen Wohnungsbauprogramms 2025 aufgenommen (der in öffentlicher Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 23. April 2025 vorgestellt wurde).

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

Frage 1: *Seit wann gibt es Kontakte zwischen der Eigentümerin der Häuser An der Alster 65-67 und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte?*

Antwort zu Frage 1:

Der erste Kontakt mit der Eigentümergesellschaft erfolgte mit Schreiben des Bezirksamtes vom 19. Dezember 2022 (Anhörung vor Erlass von Wohnnutzungsgeboten nach § 12 Absatz 1 HmbWoSchG) bezüglich fünf zu diesem Zeitpunkt leer stehenden Wohnungen. Die Eigentümergesellschaft erklärte in der Folge, diese sanieren zu wollen, entschied sich aber aus wirtschaftlichen Überlegungen dann für einen Neubau. Seit Herbst 2023 ist sie mit Planungen für einen Abbruch des Gebäudes und anschließenden Neubauüberlegungen an die BSW und das Bezirksamt Hamburg-Mitte herantreten.

Frage 2: *Welche Anfragen, Bauvoranfragen, Bauanträge, Abrissanträge oder anderen Vorstellungen/Wünsche der Eigentümerin oder weiterer Personen/Unternehmen sind den zuständigen Behörden schriftlich oder mündlich wann zugegangen? Bitte jeweils angeben welche Anträge, Vorbescheidsanfragen, Anfragen oder Wünsche eingegangen sind; Inhalt, Datum, Sachstand der Bearbeitung/Genehmigung.*

Antwort zu Frage 2:

19. Dezember 2023: Termin beim Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zur Vorstellung des Neubauprojekts

19. Dezember 2024: Abbruchartrag für das Bestandswohnhaus – genehmigt am 22.04.2025

19. Dezember 2024: Bauantrag „Errichtung von 76 Wohneinheiten in einem 9-geschosigen Wohnhochhaus mit Staffelgeschoss“. Das Baugenehmigungsverfahren läuft noch, es liegen noch nicht alle zur Entscheidung benötigten Unterlagen vor.

15. Januar 2025: Antrag auf Genehmigung von Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch des Gebäudes (26 WE) gemäß § 10 HmbWoSchG. Der Antrag befindet sich derzeit in Prüfung.

14. Februar 2025: Abstimmungsgespräch zwischen dem Oberbaudirektor, dem Bezirksamt Hamburg-Mitte (BA HH-Mitte), der Eigentümerin und dem entwurfsverfassenden Büro, Grundlage bildete der Bauantrag zum Neubau mit 76 WE. Vereinbartes Gesprächsergebnis war die Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens zu den Gebäudefassaden.

28. Oktober 2025: Verfahren der Mehrfachbeauftragung „Architektonische Qualifizierung der Fassade im Zuge des Neubaus eines Wohnhauses An der Alster 65-67“ endete mit Jurysitzung am 28. Oktober 2025.

Frage 3: *Wurden dem oder der Bauantragsteller*in Befreiungen vom geltenden Baurecht seitens des Bezirksamtes genehmigt?*

Wenn ja: bitte auflisten.

Antwort zu Frage 3:

Siehe Antwort zu 2.

Frage 4: *Wie viele Wohnungen und Gewerbeeinheiten sind aktuell in den Häusern vorhanden und wie viele sollen nach einem Abriss neu gebaut werden? Bitte die jeweilige Anzahl der Wohnungen aufgliedern nach der jeweiligen Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer.*

Antwort zu Frage 4:

Im Bestand sind 26 Wohnungen (3.500 m²) vorhanden. Beabsichtigt ist ein Neubau von 76 Wohnungen (5.200 m²).

Daten zu einzelnen Wohnungsgrößen im Bestand liegen nicht vor. Maßgeblich im Genehmigungsverfahren sind die jeweilige Raumanzahl der Wohnungen und die Gesamtwohnfläche.

Soweit dem zuständigen Bezirksamt bekannt:

2 x 2-Zimmerwohnung

2 x 3-Zimmerwohnung

14 x 4-Zimmerwohnung

8 x 5-Zimmerwohnung

Derzeitige Planung: 76 Wohnungen, keine Gewerbeeinheiten:

1 x 1-Zimmerwohnung, 38 m²

55 x 2-Zimmerwohnung, 38 bis 65 m²

11 x 3-Zimmerwohnung, 97 bis 146 m²

9 x 4-Zimmerwohnung, 110 bis 117 m²

Frage 5: *Wie viele Bäume sollen für die Neubebauung gefällt werden? Bitte einzeln nach Art, Standort und Stammumfang auflisten.*

Antwort zu Frage 5:

1 Linde, gegenüber Nr. 64, öffentliche Fläche, Umfang 137 cm,

1 Hainbuche, Grundstück An der Alster 65-67, Umfang 94 cm,

1 Hainbuche, Grundstück An der Alster 65-67, Umfang 126 cm,

1 Hainbuche, Grundstück An der Alster 65-67, Umfang 126 cm.

Frage 6: *Welche Prüfungen hat es seitens des Bezirksamtes Hamburg-Mitte wann und mit welchen konkreten Ergebnissen gegeben, um den baulichen Zustand der Häuser festzustellen?*

Antwort zu Frage 6:

Durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungspflege des Bezirksamtes wurde aufgrund von gemeldeten Mängel nach dem HmbWoSchG durch einen Mieter am 12. August 2025 eine Ortsbegehung zur Schadensaufnahme vorgenommen. Im Rahmen der freiwilligen Abhilfe nach § 14 HmbWoSchG wurde der Mangel durch die Eigentümerin beseitigt und deren Beseitigung telefonisch durch das bezirkliche Verbraucherschutzamt gegenüber dem Mieter abgefragt. Das wohnraumschutzrechtliche Verfahren wurde am 9. Dezember 25 eingestellt, da auf Nachfrage beim Mieter die Ursache des Mangels behoben wurde und keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung mehr vorliegt.

Frage 7: *Welche Bemühungen, Untersuchungen und Initiativen hat das Bezirksamt Hamburg-Mitte unternommen, um die Häuser vor dem Abriss und die intakten Mietwohnungen vor der Zerstörung zu bewahren?*

Antwort zu Frage 7:

Abseits entsprechender Erhaltungsverordnungen gibt es keine rechtliche Grundlage Bemühungen oder Ähnliches zu unternehmen, um die Häuser vor dem Abriss zu bewahren.

Frage 8: *Welche Beteiligung der Mieter*innen muss bei der Prüfung eines Antrages auf Zweckentfremdung im Zusammenhang mit einem Abriss von Wohngebäuden erfolgen, wenn es sich nicht um ein Gebiet der sozialen Erhaltungsverordnung handelt?*

Antwort zu Frage 8:

Das HmbWoSchG sieht keine Beteiligung der Mieterinnen und Mieter vor. Das HmbWoSchG schützt nicht das einzelne Mietverhältnis, sondern den Erhalt von Wohnraum.

Frage 9: *Hat das Bezirksamt oder eine andere Dienststelle mit den betroffenen Mieter*innen Kontakt aufgenommen?
Wenn ja, wann und mit welchem Ziel?*

Antwort zu Frage 9:

Das ist eine privatrechtliche Aufgabe der Eigentümerin beziehungsweise der Vermieterin, siehe im Übrigen Vorbemerkung und Antwort zu 8.

Frage 10: *Werden oder wurden die Mieter*innen informiert über ihre Rechte im Zusammenhang mit einem möglichen Abriss und Neubau der Häuser?
Falls ja, wann?
Falls nein, weshalb nicht?*

Antwort zu Frage 10:

Siehe Antwort zu 9.

Frage 11: *Wann und von wem wurden welche Leerstände in den Häusern dem Senat gemeldet?*

Antwort zu Frage 11:

Am 27. Mai 2022 wurde durch die Hausverwaltung der Leerstand von fünf Wohnungen gemeldet. Am 28. Oktober 2025 wurde durch die Eigentümergesellschaft der aktuelle Leerstand von acht Wohnungen gemeldet.

Frage 12: *Hat die Eigentümerin ordnungsgemäß Leerstände mitgeteilt?
Falls ja, wann jeweils und mit welcher Begründung?
Falls nein, welche Konsequenzen hatte das Nichtmelden der Leerstände?*

Antwort zu Frage 12:

Die ordnungsgemäße Meldung im Jahr 2022 der Leerstände von 5 Wohnungen erfolgte durch eine durch die Eigentümerin beauftragte Hausverwaltung. Es wurden sanierungsbedingte Gründe angeführt. Die Meldung vom 28. Oktober 2025 bezüglich der aktuellen Leerstände erfolgte auf Nachfrage des Bezirksamts Hamburg-Mitte.

Frage 13: *Welche Maßnahmen wurden von den zuständigen Dienststellen ergriffen, um auf eine schnelle Beendigung der Leerstände hinzuwirken? Bitte für jeden gemeldeten einzeln aufzuführen, was wann von welcher Dienststelle gemacht wurde.*

Antwort zu Frage 13:

Aufgrund des baurechtlichen Prozesses und der erwarteten Genehmigungsfähigkeit des geplanten Wohnungsneubaus wird derzeit den aktuellen Leerständen nicht entgegengewirkt.