

Große Anfrage

**der Abgeordneten Thomas Reich, Dirk Nockemann, Krzysztof Walczak,
Marco Schulz, Eugen Seiler, Peggy Heitmann, Antje Hebel,
Dr. Dr. Joachim Körner und Benjamin Mennerich (AfD) vom 22.06.2026**

**Betr.: Indirekte Förderung, Grundstückvergabe und Finanzierungsstruktur
von Projekten im Umfeld der Mietshäuser Syndikat GmbH am Beispiel
des Handwerkshofs Ottensen**

Bei der Mietshäuser Syndikat GmbH handelt es sich um ein bundesweit tätiges Netzwerk von Hausprojekten, die ein spezifisches Modell zur Organisation von Eigentum und Nutzung von Immobilien verfolgt. Kern dieses Modells ist die Gründung projektbezogener Gesellschaften, an denen jeweils zwei Parteien beteiligt sind: zum einen die Bewohner beziehungsweise Nutzer des jeweiligen Objekts, zum anderen die Mietshäuser Syndikat GmbH selbst. Durch diese Konstruktion wird sichergestellt, dass ein Verkauf der Immobilie dauerhaft ausgeschlossen ist, da das Syndikat über ein entsprechendes Mitspracherecht verfügt. Ziel dieses Modells ist es, Immobilien langfristig dem freien Markt zu entziehen und einer spekulativen Verwertung zu entziehen.

Nach Angaben des Mietshäuser Syndikats erfolgt die Finanzierung der Projekte überwiegend über Bankdarlehen, Eigenmitteln sowie sogenannte Direktkredite privater Geldgeber, bei denen eine Vielzahl von Einzelpersonen Kapital zur Verfügung stellt. Diese Finanzierungsstruktur unterscheidet sich erheblich von klassischen Investitionsmodellen institutioneller Investoren oder Wohnungsbaugesellschaften. Eine Übersicht über bestehende Projekte veröffentlicht das Syndikat selbst auf seiner Standortkarte.

Ein Beispiel für ein solches Projekt in Hamburg stellt der Handwerkshof Ottensen in der Bahrenfelder Straße dar. Nach öffentlich zugänglichen Informationen wurde das Projekt auf einem zuvor im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindlichen Grundstück realisiert. Das Projekt selbst gibt Gesamtkosten von rund 2,95 Millionen Euro an. Zudem wird auf den Erwerb des Grundstücks von der Freien und Hansestadt Hamburg im Jahr 2013 verwiesen.

Die Vergabe des Grundstücks erfolgte nach vorliegenden Informationen nicht im Rahmen eines klassischen Höchstpreisverfahrens, sondern im Kontext wirtschafts- und stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen, insbesondere zur Sicherung von Gewerbeflächen.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, in welchem Umfang durch Maßnahmen wie die Vergabe öffentlicher Grundstücke unter besonderen Bedingungen, den Verzicht auf Höchstpreisverfahren, planungsrechtliche Unterstützung oder sonstige strukturelle Rahmenbedingungen wirtschaftliche Vorteile entstanden sind, die als indirekte oder strukturelle Förderung eingeordnet werden können.

Solche Formen der Förderung unterscheiden sich von klassischen Zuschüssen dadurch, dass keine unmittelbaren Geldflüsse erfolgen, während jedoch erhebliche wirtschaftliche Vorteile entstehen können, etwa durch vergünstigte Grundstücksvergaben oder durch die Übernahme von Kosten und Leistungen durch die öffentliche Hand.

In der Gesamtbetrachtung stellt sich daher die Frage, ob und in welchem Umfang durch Maßnahmen wie

- *den Verzicht auf Höchstpreisverfahren,*
- *die Vergabe im Rahmen von Konzeptverfahren,*
- *die Einräumung von Anhandgaben,*
- *planungsrechtliche Anpassungen,*
- *administrative Begleitung durch Behörden sowie*

- die Übernahme von Infrastruktur- und Erschließungsmaßnahmen wirtschaftliche Vorteile zugunsten der projektbezogenen Gesellschaft bzw. der Miethäuser Syndikat GmbH entstanden sind.

Über den Einzelfall hinaus bestehen Hinweise darauf, dass in Hamburg mehrere weitere Projekte nach dem Modell der Miethäuser Syndikat GmbH realisiert wurden. Nach öffentlich zugänglichen Informationen handelt es sich hierbei unter anderem um folgende Projekte:

- Vereinsstraße
- OMABA
- Turm
- Inter-Pares
- Fährstraße 115
- Gomokry
- Sanitas 19
- Eschenhof

Für diese Projekte werden Investitionssummen in erheblicher Höhe angegeben:

- Vereinsstraße: 1.639.000 Euro
- OMABA: 940.000 Euro
- Turm: 634.700 Euro
- Inter-Pares: 2.850.000 Euro
- Fährstraße 115: 830.000 Euro
- Gomokry: 3.079.525 Euro
- Sanitas 19: 4.068.116 Euro
- Eschenhof: 500.000 Euro

Diese Größenordnungen legen nahe, dass es sich um wirtschaftlich relevante Projekte handelt. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob die beim Handwerkshof Ottensen angewandten Rahmenbedingungen und möglichen indirekten Fördermechanismen auch bei weiteren Projekten Anwendung gefunden haben.

Darüber hinaus wirft die Finanzierung über eine Vielzahl privater Direktkreditgeber Fragen hinsichtlich Transparenz, Nachvollziehbarkeit der Mittelherkunft sowie der Einhaltung regulatorischer Vorgaben auf, insbesondere im Hinblick auf das Geldwäschegesetz.

Vor diesem Hintergrund angespannter Wohnungsmärkte, begrenzter öffentlicher Flächen sowie der Notwendigkeit gleicher Wettbewerbsbedingungen besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an einer umfassenden Aufklärung dieser Sachverhalte.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

Frage 1: Welche Projekte in Hamburg sind dem Modell der Miethäuser Syndikat GmbH zuzuordnen, und welche befinden sich aktuell in Planung, Umsetzung oder im Bestand?

Frage 2: Welche Gesamtkosten sind dem Senat für die folgenden Projekte jeweils bekannt:

- a) Vereinsstraße,
- b) Handwerkshof Ottensen,

- c) OMABA,
- d) Turm,
- e) Inter-Pares,
- f) Fährstraße 115,
- g) Gomokry,
- h) Sanitas19,
- i) Eschenhof?

Frage 3: *Wie wurden die genannten Projekte nach Kenntnis des Senats jeweils finanziert (bitte aufschlüsseln nach Eigenmitteln, Bankdarlehen, Direktkrediten sowie öffentlichen Mitteln)?*

Frage 4: *Welche öffentlichen Mittel haben Projekte im Umfeld der Mietshäuser Syndikat GmbH seit dem Jahr 2000 erhalten (bitte nach Projekt, Art der Förderung und Höhe der Mittel aufschlüsseln)?*

Frage 5: *Welche der genannten Projekte haben Förderprogramme der Freien und Hansestadt Hamburg, ihrer Beteiligungsgesellschaften oder sonstiger öffentlicher Stellen in Anspruch genommen?*

Frage 6: *In welcher Höhe wurden den genannten Projekten Förderdarlehen, Zuschüsse, Bürgschaften oder sonstige finanzielle Unterstützungen gewährt?*

Frage 7: *Wurden Grundstücke oder Immobilien der Freien und Hansestadt Hamburg beziehungsweise öffentlicher Unternehmen an Projekte im Umfeld der Mietshäuser Syndikat GmbH vergeben oder überlassen?*

Wenn ja:

- a) *welche Grundstücke beziehungsweise Immobilien,*
- b) *zu welchen Konditionen,*
- c) *zu welchem Preis beziehungsweise Erbbauzins,*
- d) *wie verhielten sich diese Konditionen im Vergleich zu marktüblichen Bedingungen?*

Frage 8: *Welche Kenntnisse liegen dem Senat über Umfang, Herkunft und Struktur der bei den genannten Projekten eingesetzten Direktkredite vor?*

Frage 9: *Welche Prüfmechanismen bestehen seitens der zuständigen Behörden zur Kontrolle der Mittelverwendung bei geförderten Projekten im Umfeld der Mietshäuser Syndikat GmbH?*

Frage 10: *Welche Erkenntnisse liegen dem Senat darüber vor, ob Projekte des Mietshäuser Syndikats gegenüber klassischen privaten Investoren oder Wohnungsbaugenossenschaften besondere wirtschaftliche oder regulatorische Vorteile erhalten haben?*

Frage 11: *Wie bewertet der Senat das Modell der dauerhaften Entziehung von Immobilien aus dem freien Markt im Hinblick auf:*

- a) die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes,
- b) die Eigentumsordnung,
- c) die langfristige Flächenverfügbarkeit und
- d) die Wettbewerbsgleichheit verschiedener Marktakteure?

- Frage 12:** Welche Unterschiede bestehen nach Kenntnis des Senats zwischen Projekten des Mietshäuser Syndikats und klassischen Wohnungsbaugenossenschaften hinsichtlich Finanzierung, Förderung und Eigentumsstruktur?
- Frage 13:** Welche Auswirkungen sieht der Senat durch Projekte des Mietshäuser Syndikats auf Mietpreisentwicklung, soziale Durchmischung und Wohnraumverfügbarkeit in Hamburg?
- Frage 14:** Welche Kooperationen bestehen zwischen Behörden, Bezirksämtern, öffentlichen Unternehmen oder städtischen Entwicklungsgesellschaften und Projekten des Mietshäuser Syndikats?
- Frage 15:** Beabsichtigt der Senat, die Förderung oder Zusammenarbeit mit Projekten im Umfeld der Mietshäuser Syndikat GmbH künftig auszuweiten, unverändert fortzuführen oder einzuschränken? Bitte begründen.
- Frage 16:** Welche Kenntnisse hat der Senat darüber, in welchem Umfang Projekte im Umfeld der Mietshäuser Syndikat GmbH durch private Direktkreditgeber finanziert werden?
- Frage 17:** Welche rechtlichen Anforderungen gelten nach Auffassung des Senats für derartige Finanzierungsmodelle im Hinblick auf das Geldwäschegesetz?
- Frage 18:** Inwiefern unterliegen Projektgesellschaften im Umfeld der Mietshäuser Syndikat GmbH den Verpflichtungen zur Offenlegung wirtschaftlich Berechtigter (Transparenzregister)?
- Frage 19:** Welche Erkenntnisse liegen den zuständigen Behörden darüber vor, ob die Vorgaben des Geldwäschegesetzes bei den genannten Projekten eingehalten werden?
- Frage 20:** Welche Prüf- und Kontrollmechanismen bestehen in Hamburg zur Überwachung der Einhaltung geldwäscherechtlicher Vorschriften bei solchen Finanzierungsmodellen?
- Frage 21:** Sind den zuständigen Behörden Auffälligkeiten, Prüfverfahren oder Beanstandungen im Zusammenhang mit Projekten des Mietshäuser-syndikats im Kontext geldwäscherechtlicher Vorschriften bekannt?