



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Eimsbüttel  
Bezirksversammlung

Az.

Drucksachen-Nr. 0560/XIX  
06.03.2012

**Antrag**

- öffentlich -

der GAL- und SPD-Fraktion

Beratungsfolge	am	TOP
Bezirksversammlung	29.03.2012	9.4

**Soziale Erhaltungsverordnung für Stellingen, Eimsbüttel-Nord und Hoheluft-West prüfen!**

Antrag der GAL- und SPD-Fraktion

Sachverhalt:

Die im November 2011 veröffentlichte Mietenspiegel spricht bei der Mietentwicklung für ganz Hamburg eine deutliche Sprache: die durchschnittlichen Mietensteigerungen gegenüber dem Stand von 2009 liegen mit 5,8 % deutlich über der Steigerung von 3,6% beim Mietenspiegel 2009 (gegenüber 2007).

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt wird dadurch zunehmend dramatisch. Stadtteile auch außerhalb der bisher favorisierten „Szene“-Quartiere geraten in verstärktem Maße in den Fokus überzogener Renditeinteressen. Auch der Wohnungsneubau konzentriert sich auf Eigentumswohnungen oder – sogar bei Wohnungsbaugesellschaften auf frei finanzierte Mietwohnungen mit Anfangsmieten von deutlich über 10 € /m<sup>2</sup>. Zugleich schwindet der Bestand an preisgebundenen „Sozialwohnungen“ von Jahr zu Jahr stärker. GeringverdienerInnen und viele „Starter-Haushalte“ haben praktisch überhaupt keine Chance mehr, bezahlbare Mietwohnungen in zentrumsnahen und verkehrsgünstig gelegenen Stadtteilen zu finden. Dadurch droht die soziale Mischung in immer mehr Stadtteilen und Quartieren des Bezirks Eimsbüttel auch langfristig aus den Fugen zu geraten.

Bedauerlicherweise sind die Instrumente zur Drosselung der Mieten bzw. der Verwertungsinteressen auf der Hamburger Landes- bzw. kommunalen Ebene recht begrenzt, da viele Aspekte auf Bundesebene geregelt sind, u.a. durch das Mietrecht, das Wirtschaftsstrafgesetzbuch oder durch die Haushaltsansätze für die Städtebauförderung und den sozialen Wohnungsbau im Bundeshaushalt.

Einige Instrumente stehen jedoch auch auf Hamburger Ebene zur Verfügung. Dazu gehört die Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Zusammenhang mit der Umwandlungsverordnung. Durch diese Instrumente können Luxussanierungen gestoppt und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erheblich erschwert werden. In Hamburg ist diese Verordnung bereits vor längerer Zeit für die Neustadt erlassen und bis heute aufrecht erhalten worden. St.Pauli, St.Georg und weitere Stadtteile in den Bezirken Eimsbüttel und Altona befinden sich derzeit im Aufstellungsverfahren.

Im Bereich Hoheluft-West und Eimsbüttel wurde 2003 eine bestehende soziale Erhaltungsverordnung aufgehoben. Der Druck auf den Mietwohnungsmarkt in Hamburg hat sich seitdem deutlich verschärft. Auch könnte möglicherweise der räumliche Geltungsbereich der damaligen Verordnung für die Durchschnittsergebnisse des veröffentlichten Gutachtens eine Rolle gespielt haben. Von den Menschen vor Ort wird weiterhin oder zum Teil erneut ein Veränderungsdruck wahrgenommen.

Neben den Bereichen des Eimsbütteler Kerngebietes macht sich in Stellingen ein Veränderungsprozess bereits jetzt deutlich spürbar. Das Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm bezeichnet diesen Bereich als eine Urbanisierungszone. Dies gilt insbesondere in den unmittelbar an das Eimsbütteler Kerngebiet angrenzenden Bereiche.

Beschlussvorschlag:

1. Die zuständigen Stellen im Bezirksamt werden gebeten, unverzüglich eine Vorprüfung zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für geeignete Bereiche der Stadtteile Hoheluft-West, Eimsbüttel-Nord und Stellingen vorzunehmen.
2. Die genaue Abgrenzung der geeigneten Bereiche wird im Einvernehmen mit der Bezirksversammlung bzw. ihren zuständigen Fachausschüssen festgelegt. Hierzu werden auch VertreterInnen der Mieterverbände und der Wohnungswirtschaft um eine Einschätzung gebeten.
3. Über die Ergebnisse der Gebietsfestlegung und den Sachstand der Vorprüfung(en) wird der Bezirksversammlung oder den zuständigen Ausschüssen und Gremien erstmals im August 2012 und in der Folge vierteljährlich Bericht erstattet.

Roland Seidlitz und Fraktion  
Rüdiger Rust und Fraktion

Anlage/n:

ohne Anlagen