

Landeshauptstadt



An den Stadtbezirksrat Nord (zur Kenntnis)

	Antwort
Nr.	15-0884/2019 F1
Anzahl der Anlagen	0
Zu TOP	8.3.1.

Antwort der Verwaltung auf die Anfrage Milieuschutzsatzung für den Stadtbezirk Nord Sitzung des Stadtbezirksrates Nord am 01.04.2019 TOP 8.3.1.

In der Antwort der Verwaltung auf unsere Anfrage „Günstiger Wohnraum im Stadtbezirk Nord“ vom 11.4.2016 (siehe Drs. 15-0810/2016 F1) heißt es auf unsere Frage nach der Möglichkeit durch eine Milieuschutzsatzung zum ‚Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eines Gebietes‘ laut §172 des Baugesetzbuches ‚Verdrängungsprozesse finanzschwächerer Bewohner aus unserem Stadtbezirk‘ zu vermeiden:

„Zur Aufstellung einer Milieuschutzsatzung wären umfassende Untersuchungen über die Verdrängungsgefahr für die Bevölkerung und über Modernisierungspotentiale in den vier Stadtteilen erforderlich.“

Dies ist zur Zeit nicht vorgesehen, da keine belastbaren Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass schutzbedürftige Bevölkerungskreise durch bauliche Maßnahmen aus ihren Wohnungen verdrängt werden. Darüber hinaus wäre die rechtliche Durchsetzung von Erhaltungssatzungen wegen der heterogenen Bau- und Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen fraglich.“

In diesem Zusammenhang fragen wir die Verwaltung:

1. Wie haben sich seit der Antwort der Verwaltung vor 3 Jahren die Mietpreise im Stadtbezirk verändert und welche Steigerungen sind je nach Ausstattungsmerkmalen von Wohnungen und Wohnlage eingetreten?
2. Hat sich an der Einschätzung der Verwaltung, dass „keine belastbaren Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass schutzbedürftige Bevölkerungskreise durch bauliche Maßnahmen aus ihren Wohnungen verdrängt werden“ angesichts von zahlreichen Eigentümerwechseln und gerade in der letzten Zeit vermehrten Berichten über drohende „Luxussanierungen“, bzw. Entmietungen (beispielsweise in der Fliederstraße, bzw. ganz aktuell in der Warstraße) etwas geändert – und wenn ja, was? Wenn nein, warum nicht?

3. Ist aus Sicht der Verwaltung nicht auch der Erhalt einer „heterogenen Bau- und Bevölkerungsstruktur“ gerade unter Einbeziehung auch finanzschwächerer Kreise der Bevölkerung ein erstrebenswertes Ziel, welches angesichts stark anziehender Wohnungspreise durch eine Milieuschutzsatzung erreicht werden könnte?

Antwort zu Frage 1:

Über die Bestandsmieten (die das Gros des Mietwohnungsbestandes ausmachen) können keine stadtteilbezogenen Aussagen getroffen werden. Die in den qualifizierten Mietspiegeln erfassten ortsüblichen Vergleichsmieten sind wohnungsbezogen und können nicht auf die Stadtteile „heruntergebrochen“ werden.

Seit 2015 ist die ortsübliche Vergleichsmiete („Mietspiegelmiete“) stadtweit um 11,9 % gestiegen (s. Tab. 1). Die ortsüblichen Mieten zeigen Steigerungen u.a. in den Baualterklassen vor 1949 und in den Wohnungsbeständen der Nachkriegsbebauung (Nachholeffekte).

Tab. 1: Mietspiegel der LH Hannover 2015 - 2019 (Quelle: Region Hannover)

Stadt: Mietspiegelmiete in €/m ²	2019	2017	2015	Entwicklung 2019 gegenüber 2015
	6,91	6,51	6,17	+11,9 %

Ein Hilfsmittel, um Aussagen zum Preisniveau in den Stadtteilen zu erhalten, ist die Auswertung von inserierten Mietwohnungen bei Neu- und Wiedervermietung. Seit 2015 haben sich die Preise der inserierten Mietwohnungen bei Neu- und Wiedervermietung um 14,4 % erhöht, der Stadtbezirk Nord liegt leicht über dem Durchschnitt (s. Tab. 2).

Die Nordstadt weist im Vergleich zur Gesamtstadt 2018 (8,50 €/m²) mit 9,00 €/m² eine höhere Angebotsmiete auf, Hainholz und Vinnhorst/Brink-Hafen sind unterdurchschnittlich.

Die Angebotsmieten bei Neu- und Wiedervermietung streuen deutlich in den 51 Stadtteilen, auch aufgrund unterschiedlicher Wohnungsbestände. In der Nordstadt sind die angebotenen Wohnungen seit Beginn der Erfassung 2007 immer eher auf einem etwas überdurchschnittlichen Angebotsniveau. Die Nordstadt belegt 2018 hinsichtlich des Angebotspreisniveaus den 12. Rang (zusammen mit der Südstadt) unter den 51 Stadtteilen, 2007 lag die Nordstadt an der 16. Stelle.

Tab. 2: Entwicklung der Angebotsmieten bei Neu - u. Wiedervermietung 2015 - 2018 im Stadtbezirk Nord

Angebotsmieten im Stadtbezirk	2018	2017	2016	2015	Entwicklung 2018 gegenüber 2015
Quelle: empirica-systeme.de	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	in %
03 Nordstadt	9,00	8,25	7,96	7,80	+15,4
13 Hainholz	8,08	7,46	7,33	7,03	+14,9
45 Vinnhorst	8,00	7,30	6,59	6,41	+24,8
Stadt	8,50	8,03	7,74	7,43	+14,4

Antwort zu Frage 2:

Eine Aussage zu sogenannten „Luxussanierungen“ kann nicht getroffen werden, hierzu liegen keine systematischen Informationen vor. Im ehemaligen Sanierungsgebiet Nordstadt wurden, zum Teil unterstützt mit Fördermitteln, zahlreiche Modernisierungen durchgeführt. Für diese Wohnungen wurden damals Mietobergrenzen festgesetzt. Ein großer Teil steht auch heute noch als relativ preiswerter Wohnraum zur Verfügung.

Darüber hinaus hat es in der Nordstadt in den letzten Jahren weitere Wohnungsmodernisierungen gegeben, die aus stadtentwicklungspolitischer Sicht durchaus positiv zu bewerten sind. Allerdings dürften sie auch für ein Abschmelzen preiswerterer Wohnungsbestände gesorgt haben. Eine auffälligere Veränderung des Wohnungsangebotes und einhergehende Gentrifizierung mit Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Vergleich zur gesamtstädtischen Entwicklung kann in der Nordstadt von der Verwaltung nicht ausgemacht werden.

Es hat insgesamt signifikante Veränderungen der Angebots- und Bestandsmieten gegeben. Meldungen über die Veräußerung von Immobilien und der damit verbundene Wechsel von Miet- zu Eigentumswohnungen gibt es aus den begehrten, innenstadtnahen, oft gründerzeitlichen Wohnlagen auch anderer Stadtbezirke.

Antwort zu Frage 3:

Eine Heterogenität der Bau- und Bevölkerungsstruktur ist überall wünschenswert.

Die Milieuschutzsatzung ist unbestreitbar ein wichtiges Instrument, um den Boom bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einzudämmen. Sie wird u.a. in Berlin (durch Ausübung des Vorkaufsrechts und Umwandlungsverordnung), in Hamburg (soziale Erhaltungsverordnung) und in Frankfurt angewendet. Mit gemischten Ergebnissen: Ein Problem der Milieuschutzsatzung besteht in den *Ausnahmetatbeständen* § 172 Absatz 4 BauGB, die die Wirksamkeit des Instruments in der Praxis stark einschränken bzw. teilweise sogar konterkarieren. Zwei Beispiele dazu: 1. Eine Umwandlung ist ausnahmsweise zulässig, wenn sich die/der Eigentümer*in dazu verpflichtet, die Wohnung sieben Jahre lang nur an Mieter*innen zu verkaufen. Aber nicht jede*r Mieter*in kann die eigene Mietwohnung käuflich erwerben, zumal Eigentumswohnungen ja nicht preiswert sind.

2. Ebenso ist eine energetische Modernisierung zulässig, wenn damit eine Anpassung an die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung erreicht werden soll. Da diese Kosten anteilig (neuerdings nur mit 8 % jährlich, neue Rechtsänderung seit dem 01.01.2019) auf die Miete umgelegt werden dürfen, sind vielfach Erhöhungen der Netto-Kaltmiete zu verzeichnen. Hier besteht ein energie- und wohnungspolitischer Konflikt.

Ob eine Milieuschutzsatzung zum Erhalt einer „heterogenen Bau- und Bevölkerungsstruktur“ beiträgt, kann aus Sicht der Verwaltung nicht abschließend beurteilt werden. Flankiert werden müsste diese Maßnahme durch eine Umwandlungsverordnung. Es bräuchte einen politischen Beschluss, finanzielle und personelle Mittel (z.B. bei Ausübung des Vorkaufsrechtes). Eine Milieuschutzsatzung kann ein städtebauliches Instrument sein, es dient aber weder dem Schutz des einzelnen Mietenden noch ist dies in irgendeiner Form eine Mietpreisdeckelung, aber es verschafft Zeit, was die Veränderungen von Miet- in Eigentumsverhältnisse anbelangt: Die Gültigkeitsdauer von Erhaltungsatzungen in Milieuschutzgebieten ist auf 5 Jahre begrenzt, kann aber verlängert werden.

61.11/18.62.13
Hannover / 28.03.2019