

SPD-Fraktion (Antrag Nr. 15-1785/2019)

Eingereicht am 17.06.2019 um 14:00 Uhr.

**Anhörung gem. §§ 31 Abs. 4 und 35 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Hannover -
zum Thema: Informationen zu Grundlagen der Wohnungsvermietung und Erhalt des
sozialen Gefüges in der Nordstadt**

Antrag

Mit dem Umzug der Firma Bumke wird nach verschiedenen anderen Projekten wie etwa den Hanova Nanos in der Kopernikusstraße oder der ehemaligen Landesfrauenklinik wird erfreulicherweise an einer weiteren Stelle in der Nordstadt neuer Wohnungsbau geschaffen und damit die Lage am Wohnungsmarkt entschärft. Gleichwohl besteht die Sorge im Stadtteil, dass durch teilweise hochpreisigen Wohnungsbau der Mietspiegel in die Höhe getrieben wird. Zu begrüßen ist in diesem Zusammenhang, dass sich die Firma Gerlach zu einem breit aufgestellten Dialog vor Ort bereitgefunden hat. Ein weiterer Faktor ist die Zweckentfremdung von Wohnraum sowie energetische Sanierungen, die zu deutlichen Mietpreissteigerungen führen.

Der Bezirksrat möge beschließen:

Um sich mit dieser mitunter problematischen Entwicklung qualifiziert auseinandersetzen zu können und über Möglichkeiten einer Veränderung der Situation zu entscheiden zu können, wird die Verwaltung um Durchführung einer Anhörung für die Sitzung am 09.09.2019 gebeten.

Die anzuhörenden Personen / Institutionen werden in der Sitzung des Bezirksrats am 01.07.2019 nachbenannt. **-siehe hierzu die Anlage 1 zur Drucksache-**

Wir ersuchen Antworten:

1. Wie hat sich die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung in der Nordstadt in den letzten 15 Jahren verändert?
2. Sind Anzeichen für eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung ersichtlich?
3. Wie wird der Einsatz städtebaulicher Instrumente wie etwa sozialen Erhaltungsverordnungen bewertet, um ggf. riskante Aufwertungs- und Verdrängungseffekte abzuwenden; ist hierfür die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung vorgesehen?

Begründung

In Ergänzung zu den im Vorwort genannten Aspekten werden zur Vermeidung sozialer Schieflagen in städtischen Quartieren Soziale Erhaltungsverordnungen in vielen Städten eingesetzt. Diese gewinnen mit dem aufgrund der demografischen Entwicklung absehbaren weiteren Bevölkerungsanstiegs in Städten zunehmend an Bedeutung. Berlin hat beispielsweise 56 soziale Erhaltungsgebiete festgelegt.

Das Instrument zielt dort auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den

festgelegten Gebieten aus städtebaulichen Gründen ab, z. B. Vermeidung von Folgekosten zur Anpassung städtischer Infrastrukturen. In den sozialen Erhaltungsgebieten bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung des Bezirks.

Dazu gehören z. B. bestimmte Modernisierungsmaßnahmen und die Zusammenlegung von Wohnungen.

Insgesamt gibt es z.B. im Bezirk Friedrichshain Kreuzberg 12 festgesetzte Erhaltungsgebiete

- 3 gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB
 - 3 gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB
 - 6 gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- sowie
2 weitere Gebiete mit einem Aufstellungsbeschluss.

In den sozialen Erhaltungsgebieten (d.h. den Gebieten zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung) sollen einerseits übermäßig teure Modernisierungen und andererseits die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verhindert werden. Diese sozialen Erhaltungsgebiete werden oft auch **Milieuschutzgebiete** genannt.

Besonders umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen treiben die Mieten stark in die Höhe und führen dazu, dass viele Mieter*innen sich ihre Wohnung nicht mehr leisten können und ihren Kiez verlassen müssen. Sogenannte Luxusmodernisierungen werden deshalb nicht genehmigt.

In den "Milieuschutzgebieten" besteht darüber hinaus ein gesetzliches **Vorkaufsrecht** (§24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) für den Bezirk um die Bevölkerungsstruktur noch wirksamer zu schützen. Auch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist in "Milieuschutzgebieten" nur unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfähig.

Auch der Hamburger Senat hat von bestehenden Möglichkeiten einer Mietpreisbegrenzung Gebrauch gemacht und eine Rechtsverordnung - Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen - erlassen.

18.62.13 BRB
Hannover / 17.06.2019