

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Dr. Sven Tode (SPD) vom 05.03.12

und Antwort des Senats

Betr.: Soziale Erhaltensverordnungen für Barmbek-Nord, Barmbek-Süd und Dulsberg

Seit Jahren steigen die Mieten in Hamburg in weit überzogenem Ausmaß. Das gilt auch und erst recht für Barmbek: Barmbek gehört zu den Hamburger Stadtteilen, in denen die Mieterinnen und Mieter die höchsten Mietsteigerungen zu verkraften hatten. Barmbek-Nord war im letzten Jahr sogar der Stadtteil mit den höchsten Mietsteigerungen in ganz Hamburg: Im Durchschnitt über 10 Prozent innerhalb nur eines Jahres, in manchen Straßenzügen auch über 20 Prozent.

Die Durchschnittsmiete bei Neuvermietungen liegt in Barmbek-Süd und -Nord inzwischen bei rund 11 Euro pro Quadratmeter, und damit rund 1 Euro über dem Hamburger Durchschnitt. Aus dem bezahlbaren traditionsreichen Arbeiterviertel droht so innerhalb weniger Jahre ein „Trendviertel“ zu werden, in dem die eingesessene Bevölkerung verdrängt wird und neue Wohnungen nur noch für wohlhabende Mieter zu haben sind.

Deshalb ist es eines der wichtigsten Ziele des SPD-geführten Senates, diesen Mietanstieg zu bremsen und bezahlbare Mieten in Barmbek zu erhalten. Die Hauptursache für den steilen Anstieg der vergangenen Jahre ist der Mangel an Wohnungen, den die CDU-Senate seit 2001 durch ihre mutwillige, fast gänzliche Einstellung der Wohnungsbauförderung zu verantworten haben. Weil die Wohnungen knapp und die Nachfrage groß ist, können die Vermieter die Mieten so in die Höhe treiben.

Da ein direkter politischer Eingriff in die Mietpreisentwicklung über die bestehenden Regelungen (Bindung an den Mietenspiegel) hinaus kaum möglich ist, verfolgt der Senat vor allem zwei Strategien, um den Mietpreisanstieg zu bremsen: Zum einen die Ankurbelung des Wohnungsbaus, und zwar mit Erfolg: Für 2012 wird das selbstgesteckte Ziel von 6.000 neuen Wohnungen pro Jahr voraussichtlich sogar übertroffen werden. Auch in Barmbek werden in den kommenden Jahren viele neue, preisgünstige Wohnungen entstehen. Und je größer das Angebot an Wohnungen wieder wird, desto eher wird sich der Markt entspannen und die Mietpreissteigerungen im Rahmen halten.

Die zweite wichtige Strategie ist der Erlass von sogenannten Sozialen Erhaltensverordnungen. Mit diesem Instrument können in Gebieten, in denen sonst eine Verdrängung der angestammten Einwohnerschaft droht, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen oder Luxussanierungen unterbunden werden, was indirekt ebenfalls einen dämpfenden Effekt auf die Mieten hat.

Der Erlass von Sozialen Erhaltensverordnungen wird in einem mehrstufigen Verfahren durch die jeweiligen Bezirke und die zuständige Behörde vorbereitet. Laut Protokollerklärung des Senats beziehungsweise der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Bürgerschaft am 24. Juni 2011 sollte noch im Jahr 2011 für Gebiete in den Stadtteilen Barmbek-Nord, Barmbek-Süd und Dulsberg eine sogenannte Plausibilitätsprüfung als erste Stufe des Ordnungsverfahrens eingeleitet werden.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

1. *Welche Schritte auf dem Weg zum Erlass von Sozialen Erhaltensverordnungen in den Stadtteilen Barmbek-Nord, Barmbek-Süd und Dulsberg sind vom Senat beziehungsweise der zuständigen Behörde bisher eingeleitet worden?*

Das zuständige Bezirksamt hat im Dezember 2011 im Rahmen eines Wohnungsmarktgutachtens für die Gebiete Barmbek-Nord, Barmbek-Süd und Dulsberg die notwendige Plausibilitätsprüfung vergeben.

2. *Liegen bereits Ergebnisse der unter 1. zu nennenden Prüfschritte vor?*

Nein.

- a. *Wenn ja: Wie lauten sie?*

Entfällt.

- b. *Wenn nein: Wann ist mit ersten Ergebnissen zu rechnen?*

Im Frühjahr 2012.

3. *Wie lautet der voraussichtliche Zeitplan für die weiteren Verfahrensschritte zur Prüfung und zum Erlass von Sozialen Erhaltensverordnungen in den genannten Gebieten?*

Die Plausibilitätsprüfung wird voraussichtlich Ende März 2012 abgeschlossen sein. Im Anschluss daran wird, sofern das Ergebnis der Plausibilitätsprüfung dies nahelegt, die erforderliche Hauptuntersuchung auf der Basis einer Repräsentativerhebung durch die zuständige Behörde eingeleitet. Mit einer Entscheidung zu einem Erlass einer Sozialen Erhaltensverordnung in Barmbek und Dulsberg kann frühestens Anfang 2013 gerechnet werden.

4. *In welchen Stadtteilen beziehungsweise Gebieten wurden in den Jahren seit 2002 Soziale Erhaltensverordnungen zu jeweils welchem Zeitpunkt erlassen?*

Seit 2002 wurden die Sozialen Erhaltensverordnungen „St. Georg“ und „St. Pauli“ erlassen, beide im Dezember 2011.

5. *Können für die unter 4. zu nennenden Stadtteile beziehungsweise Gebiete bereits Auswirkungen auf die Entwicklung der Mietpreise genannt werden, die mutmaßlich auf die Wirkung der Sozialen Erhaltensverordnungen zurückgeführt werden können?*

- a. *Wenn ja: Für welche Stadtteile beziehungsweise Gebiete können jeweils welche Wirkungen verzeichnet werden?*

Nein. Dazu ist die Dauer der genannten, Mitte Februar 2012 in Kraft getretenen Verordnungen noch zu kurz.

6. *In welchen Stadtteilen beziehungsweise Gebieten wurden in den Jahren seit 2002 bestehende Soziale Erhaltensverordnungen zu jeweils welchem Zeitpunkt aufgehoben?*

Seit 2002 wurden die Sozialen Erhaltensverordnungen Eimsbüttel-Nord/Hoheluft-West und Barmbek-Süd/Uhlenhorst – beide im Jahr 2003 – aufgehoben.

- a. *Wie haben sich in diesen Stadtteilen beziehungsweise Gebieten seit der Aufhebung der Sozialen Erhaltungsverordnungen die Mietpreise entwickelt?*

Angebotspreisdaten liegen für einzelne Gebiete ehemaliger Sozialer Erhaltungsverordnungen nicht vor.