

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Jens Meyer (FDP) vom 30.07.18

und Antwort des Senats

Betr.: Zweckerreichung der Sozialen Erhaltungsverordnungen

In der Drs. 21/13135 berichten Abgeordnete der Regierungsparteien und Vertreter des Senats von der „Erfolgsgeschichte Soziale Erhaltungsverordnung“, deren Entwicklung sehr dynamisch und noch nicht am Ende angelangt sei. Sie zeigten sich beeindruckt von der Zahl der bereits unter dem Schutz der Erhaltungsverordnung stehenden Gebiete und loben die sehr gute Zweckerfüllung.

Ebenjene Zweckerfüllung konnte oder wollte der Senat bislang nicht an konkreten Zahlen belegen. Ebenso undurchsichtig und vage erscheinen die relevanten Daten, die zur Evaluierung eines eventuell von Verdrängungsgefahr betroffenen Gebiets erhoben und ausgewertet werden.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Ziel der Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten. Für den Erlass von Sozialen Erhaltungsverordnungen müssen in den konkreten Gebieten die Anwendungsvoraussetzungen nachgewiesen werden, was mithilfe einer umfangreichen Repräsentativuntersuchung erfolgt. Dazu wird jedes Gebiet daraufhin untersucht, ob und in welchem Umfang die Bevölkerungsstruktur durch Aufwertung gefährdet ist (Verdrängungsgefahr). Im Einzelnen wird untersucht,

- a) wie sich die Wohnbevölkerung zusammensetzt (Verdrängungspotenzial),
- b) welche Modernisierungs- und Umbaumöglichkeiten vorhanden sind (Aufwertungspotenzial) und
- c) wie intensiv und dynamisch bauliche und spekulative Maßnahmen geplant und umgesetzt werden (Verdrängungsdruck).

Im Ergebnis sind sowohl die konkrete Sozialstruktur der Wohnbevölkerung als auch die möglichen städtebaulichen Auswirkungen einer befürchteten Verdrängung der ansässigen Bevölkerungsstruktur zu bewerten.

Das BauGB sieht keine Wirksamkeitskontrolle für das Instrument vor, dennoch wurde die grundsätzliche Wirksamkeit des Instruments zuletzt 2013 durch ein aufwändiges Evaluationsgutachten für die Soziale Erhaltungsverordnung und die Umwandlungsverordnung in der Südlichen Neustadt nachgewiesen. Dazu wurden umfangreiche Befragungen durchgeführt, siehe Liste der Erhebungsmerkmale, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Nummer 5 vom 22. Februar 2013, Seite 34, <https://www.luewu.de/gvbl/2013/05.pdf>. Die vor allem präventive Wirksamkeit des Instruments zeigt sich insbesondere im Vollzug der jeweiligen Bezirksämter. Wesentlicher Aspekt dabei sind Planungsänderungen, die im Rahmen von Vorgesprächen und

Bauantragsverfahren erzielt werden können, insbesondere die Reduzierung des Ausstattungsstandards. Diese Vorgänge spiegeln sich nicht notwendigerweise in einer Zunahme der Zahl abgelehnter Anträge wider, vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass Anträge ohne Aussicht auf Genehmigung in Gebieten mit Sozialen Erhaltungsverordnungen gar nicht erst gestellt und daher nicht als Zahl erfassbar sind. Gleiches gilt im Zusammenhang mit der Umwandlungsverordnung, siehe auch Drs. 21/11723.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1. *Lassen sich Auswirkungen der Sozialen Erhaltungsverordnung statistisch darlegen? Wie werden die Auswirkungen der Sozialen Erhaltungsverordnung evaluiert?*
 - a. *Welche Daten werden für die Evaluierung erhoben?*

Siehe Vorbemerkung.

- b. *Anhand welcher Vergleichswerte wird die Evaluierung vorgenommen?*
- c. *Werden parallel Gebiete ohne Soziale Erhaltungsverordnung ebenso evaluiert?*

Die Entwicklung des jeweiligen Gebiets wird im Zeitverlauf betrachtet und bewertet. Dazu werden zum Vergleich Daten aus anderen Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung und hamburgweite Daten herangezogen. Andere Gebiete ohne Soziale Erhaltungsverordnung werden nicht evaluiert.

2. *Wie werden die in Drs. 21/11139 Ziffer VI. genannten Daten (zum sozialen und städtebaulichen Profil und zur Entwicklung des Wohnungsmarkts) erhoben?*
 - a. *Wie detailliert werden die erhobenen Daten auf die Stadtteile, Ortsteile und Straßenzüge aufgeschlüsselt?*

Die Erhebung erfolgt soweit wie möglich durch Aufbereitung vorhandener Daten aus Verwaltung und Statistik für die Ebene der Statistischen Gebiete. Dort, wo dies nicht möglich ist, werden Stadtteildaten verwendet.

- b. *In Ziffer VI. der Drs. 21/11139 werden Indizes genannt anhand derer sich eine Vergleichbarkeit der Gebiete untereinander und dem Hamburgischen Durchschnitt darstellen lassen soll. Welche Indizes gibt es hierzu? Wie werden die Indizes errechnet? Welche Aussage lässt sich aus einem Vergleich der errechneten Indizes folgern?*

Es wird ein Index zum sozialen Profil berechnet, dieser unterstützt die Einschätzungen über die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Verdrängungspotenzial). Die Berechnung erfolgt nach demselben Verfahren wie die Berechnung des Statusindex beim Sozialmonitoring, siehe Drs. 21/11277.

3. *Findet das städtebauliche Monitoring bereits Anwendung?*
 - a. *Wenn ja, für welche Bezirke, Stadtteile und Ortsteile wird es angewendet?*
 - b. *Wenn nein, warum nicht? Wann wird das Monitoring angewendet?*

Das Städtebauliche Monitoring befindet sich in der Implementierungsphase. Die dazu stadtweit vorliegenden Daten bilden bereits eine wesentliche Grundlage der laufenden Prüfungen der Anwendungsvoraussetzungen für Soziale Erhaltungsverordnungen in verschiedenen Gebieten, siehe Drs. 21/11139.

4. *Wie wird die Verdrängungsgefahr definiert und gemessen? Werden bei Wegzug aus einem beobachteten Gebiet die Gründe des Wegzugs berücksichtigt oder erst gar nicht abgefragt? Ist jede Wohnungsaufgabe unabhängig von den jeweiligen Beweggründen ein Indiz für eine Verdrängungsgefahr?*

Die Gründe des Wegzugs werden im Rahmen der Untersuchungen erfasst und differenziert bewertet, insofern ist nicht jede Wohnungsaufgabe ein Indiz für eine Verdrängungsgefahr. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

5. *Wird der Anstieg von Mietpreisen in Gebieten als Anhaltspunkt für eine mögliche Verdrängungsgefahr angesehen?*

Die Bewertung erfolgt im Kontext der jeweiligen Sozialstruktur. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

- a. *Ist es im Umkehrschluss dementsprechend doch ein mittelbares Ziel der Sozialen Erhaltungsverordnung, Einfluss auf die Mietpreisentwicklung zu nehmen?*
- b. *Falls es ein mittelbares Ziel sein sollte, Einfluss auf die Mietpreisentwicklung zu nehmen: Wie bewertet der Senat die Antwort auf die dritte Frage in der Drs. 21/49 auf dem März 2015?*

Einer Sozialen Erhaltungsverordnung kann mittelbar eine stabilisierende Wirkung auch in Hinsicht auf die Mietenentwicklung zugeschrieben werden, sie stellt jedoch keinen Schutz des einzelnen Mieters wie im sozialen Mietrecht gemäß §§ 555a fortfolgende Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) bei Modernisierungsmaßnahmen dar.

- c. *Falls es kein mittelbares Ziel sein sollte Einfluss auf die Mietpreisentwicklung zu nehmen: Warum ist die Entwicklung der Mieten und der Kaufpreis als Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes für das städtebauliche Monitoring angeführt?¹*

Entfällt.

6. *Ist der in Drs. 21/11139 Ziffer VI. für das erste Halbjahr 2018 „Leitfaden Soziale Erhaltungsverordnung“ bereits fertiggestellt?*
- a. *Wenn ja, wann wird dieser vorgestellt?*
- b. *Wenn nein, wann wird dieser fertiggestellt und wann vorgestellt?*

Der Leitfaden wird derzeit mit den betroffenen Dienststellen im Rahmen fachlicher Workshops erarbeitet.

7. *Wie viele Anträge auf Ausbau oder Aufstockung von Dachgeschossen wurden in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung beantragt und wie viele davon abgelehnt? (Bitte nach den jeweiligen Gebieten differenzieren, die Anzahl der betroffenen Wohnungen angeben und nach Jahren seit der Einführung der Verordnung aufschlüsseln.)*

Bezirk	Gebiet	Jahr	Anzahl Anträge	Anzahl betroffene Wohnungen	Anzahl abgelehnte Anträge	Anzahl betroffene Wohnungen
Altona	Sternschanze	2018	0	0	0	0
		2017	1	2	0	0
		2016	3	16	0	0
		2015	2	6	0	0
		2014	1	2	1	2
		2013	keine statistische Erfassung			
Altona	Osterkirchenviertel	2018	1	4	0	0
		2017	0	0	0	0
		2016	0	0	0	0
		2015	1	2	0	0
		2014	0	0	0	0
		2013	keine statistische Erfassung			
Altona	Altona-Altstadt	2018	0	0	0	0
		2017	4	11	1	4

¹ Vergleiche Drs. 21/11139. Seite 5.

Bezirk	Gebiet	Jahr	Anzahl Anträge	Anzahl betroffene Wohnungen	Anzahl abgelehnte Anträge	Anzahl betroffene Wohnungen
		2016	2	3	0	0
		2015	3	19	0	0
		2014	0	0	0	0
Altona	Bahrenfeld-Süd	2018	0	0	0	0
		2017	4	6	3	3
		2016	4	72	0	0
Altona	Ottensen	2018	3	5	1	1
		2017	5	10	0	0
		2016	4	5	1	1

Anträge auf bauliche Änderungen, Nutzungsänderungen und Abbrüche, die nach § 173 BauGB in den Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung in den Bezirksämtern Hamburg-Mitte und Eimsbüttel geprüft werden, werden statistisch nicht differenziert erfasst. Für eine Auswertung im Rahmen dieser Schriftlichen Kleinen Anfrage müssten alle Anträge händisch ausgewertet werden. Bei rund 550 – 800 Fällen und einer überschlägigen Dauer von zehn Minuten pro Fall wären dies rund 95 – 130 Arbeitsstunden.

8. *Wie viele Anträge auf Abgeschlossenheit beziehungsweise Aufteilungen in Wohnungseigentum wurden in Gebieten mit einer sozialen Erhaltungsverordnung beantragt und wie viele davon abgelehnt? (Bitte nach den jeweiligen Gebieten differenzieren, die Anzahl der betroffenen Wohnungen angeben und nach Jahren seit der Einführung der Verordnung aufschlüsseln.)*

Bezirk	Gebiet	Jahr	Anzahl Anträge	Anzahl betroffene Wohnungen	Anzahl abgelehnte Anträge	Anzahl betroffene Wohnungen
HH-Mitte	Südliche Neustadt	2018	0	0	0	0
		2017	0	0	0	0
		2016	0	0	0	0
		2015	0	0	0	0
		2014	0	0	0	0
		2013	0	0	0	0
		2012	0	0	0	0
		vor 2012	keine statistische Erfassung			
HH-Mitte	St. Georg	2018	0	0	0	0
		2017	0	0	0	0
		2016	1	20	0	0
		2015	0	0	0	0
		2014	2	13	0	0
		2013	0	0	0	0
		2012	6	87	0	0
HH-Mitte	St. Pauli	2018	1	4	1	4
		2017	0	0	0	0
		2016	1	8	0	0
		2015	3	51	0	0
		2014	2	50	0	0
		2013	1	15	0	0
		2012	4	15	1	12
HH-Mitte	Nördliche Neustadt	2018	1	3	0	0
Altona	Sternschanze	2018	0	0	0	0
		2017	0	0	0	0
		2016	0	0	0	0
		2015	0	0	0	0
		2014	1	26	0	0

Bezirk	Gebiet	Jahr	Anzahl Anträge	Anzahl betroffene Wohnungen	Anzahl abgelehnte Anträge	Anzahl betroffene Wohnungen
		2013	keine statistische Erfassung			
Altona	Osterkirchenviertel	2018	0	0	0	0
		2017	2	10	0	0
		2016	0	0	0	0
		2015	0	0	0	0
		2014	0	0	0	0
		2013	keine statistische Erfassung			
Altona	Altona-Altstadt	2018	0	0	0	0
		2017	2	33	0	0
		2016	2	12	0	0
		2015	1	21	0	0
		2014	0	0	0	0
Altona	Bahrenfeld-Süd	2018	0	0	0	0
		2017	0	0	0	0
		2016	0	0	0	0
Altona	Ottensen	2018	0	0	0	0
		2017	1	8	0	0
		2016	4	19	1	2
Eimsbüttel	Eimsbüttel-Süd	2018	0	0	0	0
		2017	0	0	0	0
		2016	0	0	0	0
		2015	0	0	0	0
		2014	0	0	0	0
Eimsbüttel	Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	2018	2	11	0	0

9. *Wie viele Anträge auf Einbau eines Aufzuges wurden in Gebieten mit einer sozialen Erhaltungsverordnung beantragt und wie viele davon abgelehnt? (Bitte nach den jeweiligen Gebieten differenziert angeben und nach Jahren seit der Einführung der Verordnung aufschlüsseln.)*

Bezirk	Gebiet	Jahr	Anzahl Anträge	Anzahl betroffene Wohnungen	Anzahl abgelehnte Anträge	Anzahl betroffene Wohnungen
Altona	Sternschanze	2018	0	0	0	0
		2017	0	0	0	0
		2016	1	1	0	0
		2015	0	0	0	0
		2014	0	0	0	0
		2013	keine statistische Erfassung			
Altona	Osterkirchenviertel	2018	1	10	1	10
		2017	0	0	0	0
		2016	1	1	0	0
		2015	0	0	0	0
		2014	0	0	0	0
		2013	keine statistische Erfassung			
Altona	Altona-Altstadt	2018	0	0	0	0
		2017	0	0	0	0
		2016	0	0	0	0
		2015	0	0	0	0
		2014	1	keine stat. Erfassung	1	keine stat. Erfassung
Altona	Bahrenfeld-Süd	2018	0	0	0	0
		2017	0	0	0	0
		2016	0	0	0	0
Altona	Ottensen	2018	1	10	0	0
		2017	0	0	0	0

Drucksache 21/13900 Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg – 21. Wahlperiode

Bezirk	Gebiet	Jahr	Anzahl Anträge	Anzahl betroffene Wohnungen	Anzahl abgelehnte Anträge	Anzahl betroffene Wohnungen
		2016	1	12	0	0

Bezirke Hamburg-Mitte und Eimsbüttel: siehe Antwort zu 7.

10. *Wie viele Anträge auf Balkonsanierung beziehungsweise Balkonneubau wurden in Gebieten mit einer sozialen Erhaltungsverordnung beantragt und wie viele davon abgelehnt? (Bitte nach den jeweiligen Gebieten differenziert angeben und nach Jahren seit der Einführung der Verordnung aufschlüsseln.)*

Bezirk	Gebiet	Jahr	Anzahl Anträge	Anzahl betroffene Wohnungen	Anzahl abgelehnte Anträge	Anzahl betroffene Wohnungen
Altona	Sternschanze	2018	0	0	0	0
		2017	1	2	0	0
		2016	1	9	0	0
		2015	0	0	0	0
		2014	0	0	0	0
		2013	keine statistische Erfassung			
Altona	Osterkirchenviertel	2018	0	0	0	0
		2017	1	16	0	0
		2016	3	4	0	0
		2015	3	11	0	0
		2014	0	0	0	0
		2013	keine statistische Erfassung			
Altona	Altona-Altstadt	2018	3	38	0	0
		2017	3	24	0	0
		2016	4	13	0	0
		2015	3	12	1	10
		2014	1	1	0	0
Altona	Bahrenfeld-Süd	2018	0	0	0	0
		2017	3	42	0	0
		2016	6	58	0	0
Altona	Ottensen	2018	4	31	0	0
		2017	3	22	0	0
		2016	5	44	0	0

Bezirke Hamburg-Mitte und Eimsbüttel: siehe Antwort zu 7.