

Antrag

**der Abgeordneten Dr. Anke Frieling, André Trepoll, Stephan Gamm,
Ralf Niedmers, Richard Seelmaecker (CDU) und Fraktion**

**Betr.: Die Effektivität sozialer Erhaltungsverordnungen steigern – Hamburg
braucht eine einheitliche Datenbasis!**

Soziale Erhaltungsverordnungen (SozErhVO) haben das Ziel, den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Quartieren, die unter einem starken Aufwertungs- und Verdrängungsdruck stehen, zu gewährleisten. Sie können somit ein geeignetes Mittel gegen Gentrifizierung und Segregation, insbesondere in attraktiven Großstädten wie Hamburg, darstellen. Denn besonders Menschen mit niedrigem Einkommen sind von der Verdrängung in andere Gebiete bedroht. Mit immer höheren werdenden Mieten und einem zusammenbrechenden Wohnungsneubau nimmt der Aufwertungs- und Verdrängungsdruck in der Hansestadt immer weiter zu.

Die erste soziale Erhaltungsverordnung wurde deswegen bereits im Juli 1995 für die südliche Neustadt erlassen. Die letzten drei Verordnungen kamen im Jahr 2020 hinzu. Insgesamt gibt es mittlerweile 15 Gebiete, die von sozialen Erhaltungsverordnungen umfasst sind. Laut Senat würden „laufend die Voraussetzungen für den Erlass weiterer SozErhVO Gebiete überprüft“ (Drs. 22/12184). Die Bilanz in den von sozialen Erhaltungsverordnungen umfassten Gebieten ist jedoch bestenfalls durchwachsen: die Bestandsmieten, die im Rahmen der Zwischenkontrolle im Jahr 2020 erhoben wurden, liegen für die bereits länger von der sozialen Erhaltungsverordnung umfassten Gebiete bei über 11 Euro pro Quadratmeter – und damit in Teilen deutlich über den ortsüblichen Vergleichsmieten in den betroffenen Gebieten. Seit 1995 wurde lediglich in 75 Fällen festgestellt, dass der geplante Eigentumserwerb und die künftige Nutzung des Grundstücks die Ziele und Zwecke der SozErhVO gefährden würden. Kurzum: Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen werden weiterhin fast immer genehmigt; Abrisse ebenso – leider nicht immer zugunsten von Ersatzbauten mit mehr Wohneinheiten.

Ein wichtiger Aspekt, um die volle Kraft der Möglichkeiten der SozErhVO auszuschöpfen, ist jedoch in den letzten Jahren von Rot-Grün völlig vernachlässigt worden: die regelmäßige Evaluation der umfassten Gebiete sowie die Schaffung einer Datenbank, die wichtige Datenpunkte aktuell aufbereitet. So heißt es in einer Anfrage der CDU-Bürgerschaftsfraktion dazu lediglich: „Eine Erhebung aller spekulativer Verkäufe vor Erlass SozErhVO wurde nicht durchgeführt“ (siehe Drs. 22/12184). An anderer Stelle heißt es im Kontext von Bestandsmieten: „Zu den Gebieten, für die nach 2014 SozErhVO in Kraft gesetzt wurden, liegen noch keine Erkenntnisse vor“. Warum nicht? Neun Jahre sollten ausreichen, um zumindest einige Datenpunkte zu schaffen und wichtige Erkenntnisse in wirksames politisches Handeln umzusetzen. Andere wichtige Daten, wie beispielsweise Anträge zum Einbau von Aufzügen oder Balkonen, werden gar nicht oder von den Bezirken unterschiedlich erhoben. Besorgniserregend ist auch die völlige Intransparenz bei den Anträgen auf Dachausbau beziehungsweise -aufstockung. Auch hier gibt es nur Daten aus dem Gebiet Eilbek. Dabei wird immer wieder darauf hingewiesen, wie wichtig der Dachausbau mit Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten für Hamburg ist. So weiß derzeit niemand, ob es beim Dachausbau signifikant vorangeht und wenn nein, ob es an nicht erteilten Baugenehmigungen liegt oder an mangelndem Interesse der Eigentümer. Gute staatliche Maßnahmen und

Förderprogramme brauchen eine solide einheitliche Datenbasis über alle Bezirke hinweg.

Vor diesem Hintergrund beantragt die CDU Fraktion, die Bürgerschaft möge beschließen:

Der Senat wird aufgefordert,

1. sich auf Bundesebene für die Anpassung des BauGB einzusetzen, sodass eine Wirksamkeitskontrolle für das Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung inkludiert wird;
2. die grundsätzliche Wirksamkeit des Instruments der sozialen Erhaltungsverordnung wie im Jahre 2013 erneut durch ein Evaluationsgutachten für alle umfassten Gebiete feststellen zu lassen;
3. wichtige Datenpunkte, wie Anträge zum Einbau von Aufzügen und Balkonen, regelhaft und unabhängig von den unter Punkt 1 und 2 geforderten Maßnahmen zu erheben und der Öffentlichkeit bereitzustellen;
4. Anträge, Genehmigungen, Ablehnungen und Fertigstellungen von zusätzlichen Wohneinheiten durch Dachausbau beziehungsweise Aufstockungen zu erfassen und die Daten der Öffentlichkeit bereitzustellen;
5. sicherzustellen, dass für die Wahrnehmung der in den Punkten 1. bis 4. genannten Aufgaben auf allen administrativen Ebenen ausreichend Personal zur Verfügung steht;
6. der Bürgerschaft bis zum 31.10.2023 zu berichten.