

Bezirksamt Hamburg-Altona
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

BEGRÜNDUNG

**zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung
gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch
im Stadtteil Sternschanze
(Soziale Erhaltungsverordnung Sternschanze)**

Inhalt

Anlass und vorbereitende Maßnahmen	3
Ergebnisse der Repräsentativerhebung.....	5
Aufwertungspotenzial des Wohngebäudebestandes	5
Qualität der Wohnungen/ $\frac{2}{3}$ -Standard	5
Mietstruktur	6
Wohnstatus und Eigentümerwechsel	6
Modernisierungs- und Investitionstrends	7
Verdrängungspotenzial der Wohnbevölkerung	8
Bewohner- und Haushaltsstruktur	8
Bildung, Erwerbstätigkeit und ökonomisches Potenzial	9
Gebietsbindung der Bevölkerung.....	9
Zusammenfassung: Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial im Gebiet	10
Hohe Nachfrage nach Wohnraum.....	11
Spielräume in der Ausstattung der Gebäude/ Wohnungen.....	11
Versorgung mit günstigen Mieten.....	11
Soziale Durchmischung.....	11
Wandel und bedeutende städtebauliche Entwicklungen	12
Abschätzung möglicher städtebaulicher Folgen von Aufwertung und Verdrängung	12
Rechtliche Wirkung	14
Rückbau einer baulichen Anlage	14
Änderung einer baulichen Anlage	14
Nutzungsänderung	15
Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum	15
Vorkaufsrecht	15
Abwägung	16

Anlass und vorbereitende Maßnahmen

Der Stadtteil Sternschanze ist ein innenstadtnahes Altbauquartier.

Der zum Bezirk Altona gehörende Stadtteil Sternschanze wurde im Zuge der Verwaltungsreform am 1. März 2008 neu gebildet.

Im Rahmen dieser Gebietsreform wurden der alte Ortsteil 109 und Teile aus 4 weiteren Ortsteilen von St. Pauli, Altona-Altstadt, Eimsbüttel und Rotherbaum in dem neuen Stadtteil Sternschanze zusammengeführt.

Das Gebiet war -abgesehen von zwei Baublöcken an der Stresemannstraße und den Häusern südlich Kleiner Schäferkamp- lange Zeit Gegenstand städtebaulicher Sanierungsverfahren.

Bis in die 1970er Jahre war das Gebiet aufgrund der Belastungen durch den stark gewachsenen Schlachthof und seine "Folgebetriebe" (wie zum Beispiel Innereienverarbeitung und Gewürzproduktion) sowie weitere produzierende Betriebe und eine starke Verkehrsbelastung überwiegend ein Quartier mit vernachlässigten Altbauten, schlichter Nachkriegsbebauung und niedrigen Mieten, in dem der Gstarbeiteranteil stieg, das mit der Zeit zunehmend auch von Studenten als Wohnstandort nachgefragt wurde.

Mit dem Wandel des Schlachthofs zum Fleischgroßmarkt ohne Schlachtung und dem Rückgang des produzierenden Gewerbes im Viertel ging der "historische Arbeitsbezug" der damaligen Bevölkerung weitgehend verloren.

1986 bzw. 1988 wurden der zentrale und der östliche Bereich des Stadtteils Sternschanze aufgrund der damals erkannten städtebaulichen Defizite förmlich als Sanierungsgebiete festgelegt ("Schulterblatt" und "Karolinenviertel"; letzteres erstreckt sich auch auf einen im Stadtteil St. Pauli verbliebenen Teil des Karolinenviertels). 1995 folgte das Gebiet "Eifflerstraße" und im Jahr 2003 die Gebiete "Rosenhofstraße" und "Eimsbüttel Sternschanze".

Die Gebiete "Schulterblatt" und "Rosenhofstraße" wurden im Jahr 2009 aus den Sanierungsverfahren entlassen. Für die anderen drei Gebiete ist der Ausstieg aus der aktiven Phase für 2012/ 2013 vorgesehen (in der Eifflerstraße hat bereits die Abschlussveranstaltung stattgefunden).

Hinsichtlich der Intensität der seitdem erfolgten "Eingriffe" und der Art der Veränderungen sind, bedingt durch die traditionellen Nutzungsstrukturen, die Kriegszerstörungen und unterschiedliche Investorentypen, kleinräumig beträchtliche Unterschiede zu verzeichnen:

- Einerseits gab es innerhalb der historischen Bebauung die klassische Aufwertung durch eher kleinteilige Sanierung/ Modernisierung, Um- und Ausbau, Ersatzbau und Lückenschließung. Dieses geschah anfangs, im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsverfahren mit öffentlich geförderten Maßnahmen, weitestgehend gesteuert; schnell aber auch aufgrund privater Initiative, die erwünscht aber nur begrenzt kontrollierbar war.
- Andererseits fanden auf größeren Liegenschaften mit verbliebenen Kriegszerstörungen, Kümmernutzungen und Betriebsaufgaben punktuell städtebauliche Umstrukturierungen und Ersatzbauten statt. Hier entstanden -oft in Blockinnenbereichen- Gemeinbedarfseinrichtungen, Wohn- und Gewerbebauten. Das Kontingent der öffentlich geförderten und damit preisgebundenen Wohnungen wurde im Zuge dieser Entwicklungen erheblich erweitert.

Mit der Aufwertung des "Schanzenviertels" im Rahmen der Sanierungsprozesse in den letzten Jahren einher gehen Begleiterscheinungen wie eine steigende Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum, überdurchschnittliche Mietsteigerungen, die Umwandlung von Miet- in

Eigentumswohnungen, Veränderungen des Einzelhandelsangebots sowie der Wandel der sozialen Zusammensetzung der angestammten Bewohnerschaft.

Aufgrund der Daten und Expertengespräche ist davon auszugehen, dass auch zukünftig der Druck auf das Gebiet anhalten wird. Die Nachfrage nach Wohnungen, auch nach Eigentum und nach Gewerbeflächen ist gegeben. Weiter steigende Mieten und Preise im Gebiet belegen dies. Seine zentrale Lage und gute Anbindung, die Vielfalt seiner Bewohner und Angebote, die Nähe zu Arbeitsplätzen und zu anderen attraktiven Stadtteilen machen das Gebiet auch für zahlungskräftige externe Nachfrager attraktiv.

Mit dem Auslaufen der letzten beiden Sanierungsgebiete ist zu erwarten, dass sich Externe stärker engagieren und private Eigentümer bisher zurückgestellte Investitionen nachholen werden. Schon bei den bisher in diesen Gebieten verkauften und bei den vorzeitig aus der Sanierung entlassenen Belegungen ist z.B. eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu verzeichnen.

Mit dem Auslaufen der Sanierungsverfahren stehen der Stadt die Instrumente des besonderen Städtebaurechts für die Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung dieses Viertels nicht mehr zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund hatte das Bezirksamt Altona eine >Voruntersuchung für eine Soziale Erhaltungsverordnung für den Stadtteil Sternschanze< beauftragt. Die Durchführung dieser Untersuchung erfolgte durch F&B, Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH Ende 2009.

Auf Basis der Ergebnisse sprach sich der Regionalausschuss I der Bezirksversammlung Altona in einer Empfehlung für eine Fortsetzung des Prüfverfahrens aus.

Die Bezirksversammlung Altona bestätigte diese mit ihrem positiven Votum zu der Drucksache XVIII-1885 am 25.03.2010. Ihr Beschluss wurde als bezirkliche Anmeldung am 09.04.2010 an die zuständige Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung weitergeleitet.

Daraufhin fasste der Hamburger Senat am 14.12.2010 den Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet Sternschanze. Im Zuge dessen beauftragte der Senat die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt mit einer wissenschaftlichen Untersuchung (der sogenannten Repräsentativerhebung), mittels derer der Erlass einer Verordnung und ihr Vollzug vorbereitet werden sollte. Die für die Repräsentativerhebung erforderliche Rechtsverordnung gemäß § 2 Abs. 3 Hamburgisches Statistikgesetz wurde vom Senat ebenfalls am 14.12.2010 erlassen.

Ziel der Erhebung war es, die soziale Struktur des Gebietes zu erfassen, Aufwertungs- und Verdrängungspotenziale festzustellen und die daraus zu erwartenden städtebaulichen Folgen von Aufwertung und Verdrängung im Gebiet zu ermitteln.

Die Repräsentativerhebung wurde mittels standardisierter Interviews im Rahmen einer repräsentativen Zufallsstichprobe bei 572 Haushalten durchgeführt und zusätzlich wurden mehrere Expertengespräche geführt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Repräsentativerhebung¹ zusammengefasst und das daraus abgeleitete Aufwertungs- und Verdrängungspotential dargestellt.

¹ Soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Sternschanze, Gutachten zur Überprüfung der Anwendungsgrundlagen einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß BauGB §172 Abs.. 1 Satz 1 Nr. 2, ARGE Kichhoff/ Jacobs, Endbericht September 2011; im Folgenden kurz - Gutachten-

Ergebnisse der Repräsentativerhebung

Aufwertungspotenzial des Wohngebäudebestandes

Qualität der Wohnungen/ $\frac{2}{3}$ -Standard

Ausgehend vom Baualter handelt es sich überwiegend um ein klassisches Altbauquartier. 65 % der Wohnungen liegen in Gebäuden, die vor dem Ersten Weltkrieg errichtet wurden, 5 % in Zwischenkriegsbauten. 7 % der Wohnungen sind in Gebäuden der 50er und 60er Jahre, knapp ein Viertel der Wohnungen befindet sich in Gebäuden jüngerer Datums².

Im Hinblick auf die Größe der Wohnungen fällt auf, dass die Wohnungen mit durchschnittlich 3 Wohnräumen und 72,2 m² häufig relativ groß sind. 60,4 % der Wohnungen haben 3 oder mehr Wohnräume. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt bei ca. 40 m², die Zahl der Wohnräume bei 1,7 pro Person³.

Das Wohnungsangebot in der Sternschanze ist damit auch für zahlungskräftige kleinere Haushalte mit höheren Flächenansprüchen attraktiv. Daraus kann sich ein größeres Aufwertungspotenzial ergeben.

Die Wohnungen weisen fast durchgängig (81 %) eine zeitgemäße Ausstattung mit Bad und Sammelheizung auf. Daher spielen andere Ausstattungsmerkmale wie z. B. Einbauküche, Balkon/ Terrasse/ Garten, Fahrstuhl und Nebenräume im Gebäude oder hochwertiges Fußbodenmaterial eine immer größer werdende Rolle.

Zur Bewertung dieser zusätzlichen Ausstattungsmerkmale wird als durchschnittlicher Standard diejenige Bauausführung und Ausstattung zugrunde gelegt, die bei $\frac{2}{3}$ der Wohnungen im Gebiet anzutreffen ist.

Demnach gehören im Gebiet eine Warmwasser-Aufbereitung in Küche und Bad (zentral bzw. Durchlauferhitzer), Iso- oder Doppelfenster, Bad und Sammelheizung, eine Gegensprech-/ Türöffneranlage, ein hoher Kachelschild im Bad zum $\frac{2}{3}$ -Standard. Kabelanschluss oder Satellitenantenne liegen ebenso wie das Ausstattungsmerkmal Freisitz (z. B. Balkon, Loggia, Terrasse) mit 65 % im Grenzbereich.

Alle anderen erfassten Ausstattungsmerkmale wie außen liegendes Bad (mit Fenster zur natürlichen Belichtung und Belüftung), höherwertige Küchen und Fußböden, ein Aufzug (in Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen), ein zusätzliches WC und zusätzliche Badausstattung gehören hier nicht zum gebietstypischen Standard⁴.

Werden diese zusätzlichen Ausstattungsmerkmale hinzugezogen, bestehen nahezu im gesamten Wohnungsbestand noch erhebliche Potenziale einer Steigerung des Ausstattungsstandards, denn derzeit verfügen nur sehr wenige Wohnungen über die genannten höheren Ausstattungsmerkmale.

Der äußere Zustand der Gebäude ist im Allgemeinen als gut einzuschätzen. Rund 73 % der Wohnungen liegen in „sehr gepflegten“ oder „normalen“ Gebäuden. 27 % weisen einen eher mäßigen bis schlechten Zustand mit nennenswerten Instandhaltungsdefiziten und/ oder sichtbaren Substanzschäden auf, bei diesen ist eine Verbesserung des Erscheinungsbildes durch Investitionen möglich⁵.

² Gutachten S. 55

³ Gutachten S. 57ff

⁴ Gutachten S. 61

⁵ Gutachten S. 63f

Mietstruktur⁶

In der Sternschanze liegt das allgemeine Mietniveau niedriger als es Erhebungen zu den Neuvermietungsrenten vermuten lassen: Der Durchschnittswert im gesamten Bestand liegt zum Zeitpunkt der Erhebung im Gebiet bei 8,03 nettokalt je m² (die Neuvermietungsrente liegt laut Mietenspiegelhebung durch das Gymnasium Ohmoor bei 10,44 €/m²).

Dieser Wert ist allerdings beeinflusst durch den, aufgrund von öffentlicher Förderung gebundenen, Bestand im Viertel (Neubau- und Modernisierungsförderung) mit einem Durchschnittswert von 6,96 €/m².

Bei den nicht preisgebundenen Wohnungen liegt das Niveau bei 8,33 €/m².

Ein Abgleich mit dem Hamburger Mietenspiegel gibt Aufschluss über Anhebungsspielräume und im Zusammenhang mit den Wohnungsqualitäten bzw. -defiziten Aufschluss über die Rentabilität von Investitionen.

Die Gegenüberstellung jedes einzelnen erfassten Mietwerts und des Wertes aus dem zugehörigen Mietenspiegelfeld zeigt, dass der größere Teil der Mieten über seinem Mietenspiegel-Mittelwert liegt: 35 % sogar oberhalb der Spanne (für die freifinanzierten Wohnungen liegt dieser Wert bei 43 %).

Im Hinblick auf die m²-Mieten liegt also nur noch ein kleinerer Teil der freifinanzierten, dagegen der größte Teil der preisgebundenen Wohnungen in einem moderaten Bereich.

Deutliche Unterschiede in der Miethöhe zeigen sich nach der Wohndauer (im Folgenden nur freifinanzierte Wohnungen, da Sprünge bei preisgebundenen Mieten nur aufgrund der Anhebung von Obergrenzen, durch Subventionsabbau oder einkommensabhängig erfolgen und nicht mit der Wohndauer zusammenhängen):

- Wohndauer mehr als 20 Jahre: 54 % auf oder unter dem Mittelwert
- Wohndauer 10 bis 20 Jahre: 42 % auf oder unter dem Mittelwert
- Wohndauer 5 bis 10 Jahre: 91 % über dem Mittelwert
- Wohndauer 2 bis 5 Jahre: 98 % über dem Mittelwert
- Wohndauer bis 2 Jahre: 95 % über dem Mittelwert

Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung (Bruttowarmmiete) im Viertel liegt bei 36% des verfügbaren Haushaltseinkommens.

Die kleinen Wohnungen sind tendenziell teurer als große. Es kann angenommen werden, dass die größeren Wohnungen noch stärker mit "Altmietern" belegt sind und die zahlungskräftige Nachfrage mit hohem Flächenanspruch noch nicht in dem Maße Fuß gefasst hat, wie in anderen innerstädtischen Gebieten.

Jenseits der Ausstattungskategorien des Mietenspiegels ist von Bedeutung, dass Wohnungen mit einem größeren Aufwertungspotential im Sinne der Erhaltungsverordnung Mietwerte sowohl im niedrigen als auch im hohen Bereich aufweisen (im Durchschnitt etwas niedrigere) und ein überdurchschnittlicher Anteil im Verhältnis zu den Mietenspiegelwerten Anhebungsspielräume bietet.

Wohnstatus und Eigentümerwechsel

92 % der befragten Haushalte sind Mieter ihrer Wohnung (einschließlich Nutzer von vermieteten Eigentumswohnungen) und 8 % sind selbstnutzende Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft bzw. Hauseigentümer.

Unter 10 % des Wohnungsbestands entfallen auf städtische Unternehmen (SAGA-GWG, SpriAG) und städtisches Treuhandvermögen. Aktuell sind etwa 18 % des Wohnungs-Gesamtbestands mit öffentlichen Mitteln gefördert.

⁶ Gutachten S. 64 ff

Daneben gibt es 4 - 5 Eigentümer/ Gesellschaften, denen größere zusammenhängende Flächen mit Wohnbebauung gehören. Ansonsten sind die Liegenschaften mit Wohnhäusern kleinteilig, es gibt bisher keine bekannten Konzentrationsprozesse. Allerdings ist erkennbar, dass gegenüber den vor 25 Jahren noch dominanten privaten Einzeleigentümern eine starke Professionalisierung zu verzeichnen ist, die aber bisher im weitesten Sinne einen immobilienwirtschaftlichen Hintergrund hat (kein branchenfremdes Kapital).

Bei den Gruppen der Privatpersonen (handlungsunfähige Kleineigentümer und Erben/ Erbengemeinschaften) und einigen "professionellen" Eigentümern/ Anlegern wird es voraussichtlich auch künftig zu Wechslen kommen.

Die Nachfrage nach Häusern ist nach Einschätzung von Hauseigentümern und Maklern groß.

Im Gebiet zeigt sich dieses an der hohen Dynamik hinsichtlich der Eigentümerwechsel: 21 % der Befragten wohnen in Häusern, die in den vergangenen 5 Jahren den Besitzer gewechselt haben.

Eigentümerwechsel finden gleichermaßen im gebundenen und freifinanzierten Bestand statt. Da Bindungen weiter bestehen, werden nur die Haushalte in freifinanzierten Wohnungen betrachtet. Nach Eigentümerwechsel ergibt sich hier folgendes Bild:

- es gibt häufiger sehr hohe Mieten (50 % gegenüber 38 % liegen oberhalb Spanne),
- häufigere und intensivere Modernisierungen (74 % gegenüber 55 %),
- eine Polarisierung hinsichtlich der Wohndauer (mehr Haushalte mit sehr langer und kurzer Wohndauer),
- häufiger keine Mietanhebung seit Einzug (47 % gegenüber 34 %)⁷.

Dies deutet darauf hin, dass bevorzugt "zurückgebliebene" Häuser mit langjähriger Mieterschaft den Eigentümer gewechselt haben, aber dass das darin steckende Aufwertungspotential erst teilweise von den neuen Eigentümern genutzt wurde.

Im gesamten Gebiet spielen inzwischen auch Eigentümergemeinschaften nach dem WEG eine gewichtige Rolle. Eine Analyse der Abgeschlossenheitsbescheinigungen und eine Überprüfung der Teilungen beim Grundbuchamt ergaben, dass seit 2001 mindestens 34 Fälle mit zum Teil mehreren Häusern aus dem Bestand in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden (vollzogene Teilung). Darüber hinaus wurden in diesem Zeitraum 132 Eigentumswohnungen in Neubauobjekten errichtet. Damit kann insgesamt ein Anteil von rund 16 % (etwa 570) Eigentumswohnungen am Gesamtbestand nachgewiesen werden.

Modernisierungs- und Investitionstrends

In den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten wurden in den vergangenen 25 Jahren 624 Wohnungen, also gut 20 % des älteren Bestands, mit öffentlicher Förderung modernisiert (der größte Teil bis 1993). Daneben gab es seit Ende der 1980er Jahre eine große Zahl freifinanzierter Modernisierungsmaßnahmen; seit Mitte der 1990er Jahre überwiegen diese deutlich.

In 49 % der Wohnungen sind in den letzten fünf Jahren Verbesserungen durchgeführt worden, in 11 % sind solche geplant. Unter Berücksichtigung einer Schnittmenge (7 % "beides") sind 53 % der Wohnungen im Viertel davon betroffen. In 44 % sind Maßnahmen weder durchgeführt worden noch geplant.

Was bei einigen Hausbesitzern gängige Praxis ist, aber aus den Daten nicht hervorgeht, sind umfassende Erneuerungen von Wohnungen bei Neuvermietung.

Hinsichtlich der Intensität hält sich der Modernisierungsaufwand in den einzelnen Wohnungen allerdings in Grenzen:

⁷ Gutachten S. 76

Soweit Maßnahmen durchgeführt wurden oder geplant sind, wurden von 8 % der Befragten die "Komplettmodernisierung" und von 1 % Grundrißänderungen angeführt. Ansonsten wurden bei 17 % mehr als drei, bei 10 % 3 und in 51 % nur ein bis zwei Maßnahmen durchgeführt (darunter von 16 % ausschließlich die Erneuerung von Oberflächen oder der Austausch von Ausstattungsteilen). Bei den übrigen 13 % handelt es sich ausschließlich um Instandsetzungsarbeiten.

Die Modernisierungskosten wurden nur selten voll umgelegt: in 17 % der Fälle entsprechend der gesetzlichen Regelung ganz (häufiger -aber nicht immer- bei intensiven Modernisierungen), in 12 % teilweise und in 60 % der Fälle überhaupt nicht.

Dies entspricht üblicher Praxis: Vielen Eigentümern ist der Abrechnungs- und Abstimmungsaufwand bei einer Kostenumlage zu hoch. Die erwartete Rendite wird ggf. über allgemeine Mietanhebungen bzw. bei Mieterwechsel realisiert.

49 % der Befragten gaben an, dass das Dachgeschoss in ihrem Haus Wohnraum enthalte. In 17 % dieser Fälle erfolgte der Ausbau in den vergangenen 5 Jahren. In dem Zusammenhang ist festzuhalten, dass derzeit der Zwischenkriegsbestand und die Altersklassen 1961 bis 1977 mit 25 bis 36 % einen geringeren Anteil an Dachwohnungen aufweisen als Alt-, Nachkriegs- und jüngere Bauten (48 bis 59 %, jüngste Neubauten 100 %). Ab 1978 dürften die meisten Gebäude schon bauseitig entsprechend ausgerüstet worden sein⁸.

Verdrängungspotenzial der Wohnbevölkerung

Vor dem Hintergrund des festgestellten Aufwertungspotenzials im Gebäudebestand kann ein Verdrängungspotenzial im Gebiet angenommen werden. Dieses wurde mittels folgender sozialstruktureller Indikatoren erhoben:

Bewohner- und Haushaltsstruktur

Im Untersuchungsgebiet leben anhand der Stichprobe hochgerechnet 7.460 Personen, darunter 1.707 Kinder in rund 3.500 "Normalwohnungen".

Hinzu kommen rund 115 Untermieter und 200 Personen, die in einer betreuten Einrichtung leben (Stadtdomizil / Altenpflege-Zentrum, das nicht in die Haushaltsbefragung einbezogen wurde).

Das Gebiet ist "jünger" als die Gesamtstadt: Die Altersklassen zwischen 25 und 45 Jahren sind jeweils stärker besetzt, jene ab 65 Jahren deutlich geringer.

Angesichts des steigenden Mietniveaus bei Neuvermietungen erscheint der geringere Anteil bei den jungen Haushalten ebenso plausibel (ausziehende Kinder oder Studenten finden z.B. kaum noch bezahlbare Wohnungen), wie der geringe Anteil älterer Menschen (die alten Bewohner sterben langsam aus)⁹.

Der Anteil von Personen nichtdeutscher Staatsangehörigkeit liegt im Viertel bei 21 %, jener mit Migrationshintergrund bei 36 %. Im Gebiet östlich der Schanzenstraße liegt der Migrantenanteil mit etwa 42 % fast doppelt so hoch wie nördlich der Bahntrasse und im Kernbereich des Viertels zwischen Schulterblatt und Schanzenstraße. Der Anteil der Bewohner

⁸ Gutachten S. 72ff

⁹ Gutachten S. 32

mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit ist seit den 1980er Jahren deutlich, wenn auch in den Teilgebieten unterschiedlich stark gesunken.

Mit 35 % der Befragten ist der Anteil der Alleinlebenden in "Normalwohnungen" relativ gering. Der Anteil der Haushalte mit Kindern beträgt fast ein Drittel (Hamburg: 17 %); bei einem Drittel davon handelt es sich um Alleinerziehende.

Bildung, Erwerbstätigkeit und ökonomisches Potenzial

In jedem zweiten Haushalt im Gebiet verfügt ein Haushaltsmitglied über einen Hochschulabschluss. Bei weiteren 26 % der Haushalte hat mindestens ein Mitglied Abitur und 17 % dieser Gruppe studieren derzeit. Bei nur 8 % der Haushalte besteht der höchste Ausbildungsgrad in einem Volks-/ Hauptschulabschluss.

In 86 % der Haushalte gibt es mindestens eine erwerbstätige Person. Bei nur 3 % der Haushalte besteht die Einnahmequelle ausschließlich aus Arbeitslosengeldbezug und bei 8 % aus Renten.

Gegenüber der Gesamtstadt liegt die Erwerbstätigenquote signifikant höher. Dabei ist auch der Anteil der Selbstständigen mit 34 % deutlich höher als in der Gesamtstadt (Hamburg 15%). Auch im Hinblick auf das monatliche Haushaltsnettoeinkommen zeigen sich ebenfalls Unterschiede zur Gesamtstadt: ca. 25 % der Haushalte verfügen über ein monatliches Einkommen von maximal 1.500 € (Hamburg 36 %). Der Großteil, nämlich 49% verfügt über 1.500 – 3.200 €/ Monat (Hamburg 43 %). Mehr als ein Fünftel verfügt über mehr als 3.200 €/ Monat. Die höheren Einkommen sind überwiegend ein Resultat mehrerer Einkommensbezieher im Haushalt. Jenseits 2.600 € liegen nur 19 % der "Einzelverdiener", aber 72 % der Haushalte mit mehreren Verdienern (nur Haushalte mit erwerbstätigen Mitgliedern). In mehr als der Hälfte der erwerbstätigen Haushalte im Viertel arbeitet mindestens eine Person auch im Gebiet.

Mit diesen Zahlen wird deutlich, dass im Gebiet noch eine Mischung aus vielen gut verdienenden Haushalten, einer breiten Schicht von Normalverdienern und ein namhafter Anteil von Haushalten mit geringem Einkommen vertreten ist.

Entsprechend der Spannweite des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens ergibt sich ein differenziertes Bild bei der Mietbelastungsquote: Es gibt viele Haushalte (ca. 42,7 %), bei denen die Mietbelastungsquote unter 30 % ihres Einkommens liegt. Es gibt aber auch viele Haushalte (37,7 %) bei denen die Quote bei 40 % und darüber liegt. Der durchschnittliche Anteil des Einkommens, der für die Wohnkosten aufgebracht wird, liegt bei Alleinerziehenden bei 43 % und bei Einpersonen-Haushalten bei 41 % (darunter jene ab 60 Jahren bei 49 %).

Bei allen anderen Gruppen liegt er zwischen 27 und 36 %. Die durchschnittliche Belastung für alle Haushalte liegt bei 36%.

Gebietsbindung der Bevölkerung

Indikatoren für die Bindung an den Stadtteil und den Grad, in dem die Bewohner auf ihn angewiesen sind, ergeben sich unter anderem aus der Wohndauer und den Umzugsplänen bzw. -gründen, aus der Nutzung der Angebote im Stadtteil, dem Engagement für den Stadtteil und der Zufriedenheit mit der Wohnsituation und dem Umfeld.

Die durchschnittliche Wohndauer im Viertel beträgt 11,8 Jahre (zwischen gerade eingezogen und 62 Jahren; einzelne Bewohner leben schon in der 3. Generation in ihrer Wohnung). Im Einzelnen zeigt sich folgendes Bild:

- 40 % der Haushalte haben in letzten 5 Jahren ihre Wohnung bezogen, von diesen wohnten 38 % schon vorher im Stadtteil.

- 18 % wohnen über 10 Jahre und
- 19 % schon über 20 Jahre in ihrer Wohnung¹⁰

Im Schanzenviertel ist die Wohnzufriedenheit, sowohl bezogen auf das Wohnumfeld (78 %) als auch auf die Wohnung (64 %), hoch.

Sehr positiv wird zum einen die Lagegunst des Viertels beurteilt (ÖPNV, Lage im Stadtgebiet) und die Nähe zu Verwandten, Freunden und Bekannten.

Aber auch die infrastrukturellen Angebote, wie die Versorgung mit Ärzten und medizinischen Einrichtungen, die Beratungsangebote, die soziale Infrastruktur sowie die Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote werden, soweit Bewertungen abgegeben wurden, ebenso wie das Zusammenleben und die nachbarschaftlichen Kontakte positiv bewertet, und das Versorgungs- und Freizeitangebot im Umfeld wird intensiv genutzt

Weiterhin werden als Vorteile die Vielfalt der Bewohner, ihre Toleranz und Offenheit wie auch der dörfliche Charakter des Viertels geschätzt.

Besonders negativ werden die Belastungen durch Gastronomie und die damit verbundenen Party- und touristischen Gäste, wie auch die in den letzten Jahren zunehmende Monotonisierung des Gewerbes bewertet.

Alles in allem werden die Wohnungen als gut bewertet; wobei Größe, Grundriss, Helligkeit und Beheizung besser; die Ausstattung der Wohnung, baulicher Zustand und die Miethöhe eher negativer bewertet werden. Besonders schlecht schneidet der Aspekt Schallisolierung ab.

Tendenziell fallen mit zunehmender Wohndauer die Einzelbewertungen hinsichtlich Ausstattung, Beheizbarkeit und baulichem Zustand schlechter aus; genau umgekehrt fällt die individuelle Bewertung des Preis-/ Leistungsverhältnisses aus. Dies deutet einerseits darauf hin, dass die Langzeitbewohner tendenziell eher in suboptimalen Wohnungen leben und niedrigere Mieten haben, andererseits genau hier Potential für Veränderungen besteht (Aufwertung, Mietspielraum, Mieterwechsel).

Immerhin tragen sich 41 % der Haushalte mit dem Gedanken, in den nächsten 2 Jahren auszuziehen (18 % auf jeden Fall, 23 % eventuell). Als häufigster Umzugsgrund wird mit 21 % die Belastung aus Gastronomiebesuchern, Partygängern und Touristen genannt.

Erst danach folgend werden die Wohnungsgröße (zu klein, häufiger aufgrund einer Haushaltsvergrößerung, seltener wegen des Wunsches nach mehr Fläche bei gleichbleibender Haushaltsgröße) und die berufliche oder familiäre Situation (Arbeitsplatzwechsel; Trennung, Haushaltszusammenführung etc.) mit jeweils 17 % der Umzugswilligen genannt. 54 % der Auszugswilligen würden gern im Gebiet wohnen bleiben¹¹.

Zusammenfassung: Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial im Gebiet

Die bisherigen Aktivitäten im Rahmen der förmlichen Sanierungsverfahren zielten darauf, ein Gebiet mit baulichen und städtebaulichen Missständen zukunftsfähig zu machen und bauliche Qualitäten zu bewahren. Diese Aufwertung ist unstrittig gelungen. Deutliche Indikatoren dafür sind neben dem gestiegenen Preisniveau auch die Interessen von zahlungskräftigen Nachfragern, Investoren und Maklern.

Bereits während der städtebaulichen Sanierungsverfahren war eine große Zahl freifinanzierter, meist nicht steuerbarer Maßnahmen zu verzeichnen, die auf eine zahlungskräftigere Klientel

¹⁰ Gutachten S. 40

¹¹ Gutachten S. 43

ausgerichtet war und zu strukturellen Veränderungen beigetragen hat.

Auch künftig lastet Druck auf dem Gebiet: Die Nachfrage nach Wohnungen, auch nach Eigentum, und nach Gewerbeflächen ist gegeben. Steigende Preise im Gebiet belegen dies. Die zentrale Lage, die Vielfalt der Bewohner und Angebote, die Nähe zu Arbeitsplätzen und zu anderen attraktiven Stadtteilen machen das Gebiet auch für zahlungskräftige externe Nachfrager attraktiv.

Mit dem Auslaufen der letzten beiden Sanierungsgebiete ist zu erwarten, dass private Eigentümer bisher zurückgestellte Investitionen nachholen und sich auch Externe stärker engagieren werden. Schon bei den bisher in diesen Gebieten verkauften und bei den vorzeitig entlassenen Belegungen ist z.B. eine Umwandlungstätigkeit zu verzeichnen. Potential für eine weitere Aufwertung ist vorhanden. Aufgrund der Daten und Expertengespräche ist davon auszugehen, dass weitere massive bauliche Veränderungen und Umwandlungen stattfinden werden.

Hohe Nachfrage nach Wohnraum

Die Nachfrage nach Wohnraum im Viertel ist beträchtlich und damit das Potential für eine Steigerung der durchschnittlichen Wohnkosten gegeben. Es besteht die Gefahr, dass dadurch auch ein Teil der langjährigen stabilisierenden Mittelschicht-Bewohner zukünftig nicht mehr mithalten kann oder wegen der Belastungen durch externe Besucher "aufgibt" und auch dass das Angebot für Studenten, Einkommensschwächere und Untermieter weiter zurückgeht.

Spielräume in der Ausstattung der Gebäude/ Wohnungen

Ein Teil der Wohnungen weist noch Nachholbedarf bei der Basis-Ausstattung auf (Beheizung, Bad). Weitergehende Ausstattungsqualitäten liegen nur bei einem sehr kleinen Teil der Wohnungen vor. Insofern besteht für fast alle Wohnungen ein erhebliches bauliches Verbesserungspotential.

Zudem gibt es im Altbaubestand und zum Teil auch in den Zwischenkriegsbauten attraktive Gebäudestrukturen und dekorative Gestaltungselemente, die bei entsprechender Betonung (Instandsetzung/ Pflege) zur allgemeinen Gebietsaufwertung beitragen können.

Versorgung mit günstigen Mieten

Noch liegen mehr als Dreiviertel der Mieten zwischen 5 und 10 €/ m² und weniger als ein Fünftel über dieser Spanne. Es zeigt sich, dass Mietsteigerungen häufiger bei Neuvermietung als durch Anpassungen bei bestehenden Verträgen realisiert werden, denn je kürzer Mieter wohnen, desto höher fällt die Miete aus. Auch ergeben sich mit Eigentümerwechseln verstärkte Modernisierungsaktivitäten und damit verbunden auch Mietanhebungen.

Diese Faktoren mit dem bestehenden baulichen Verbesserungspotential zusammen genommen lassen erwarten, dass, bei einer zukünftig ungesteuerten Aufwertung und unter der Bedingung des gegenwärtig schon hohen Nachfragedrucks seitens interessierter Mieter, aber auch seitens interessierter Käufer nicht nur die einkommensschwächeren Haushalte und "Problemgruppen" aufgrund zu erwartender Steigerungen der Mietbelastungen weiter verdrängt werden, sondern dass auch mittlere Einkommensgruppen gefährdet wären.

Soziale Durchmischung

Ohne Steuerung des Entwicklungsprozesses ist damit die Zusammensetzung der aus städtebaulicher Sicht bewährten Bevölkerungszusammensetzung und der auf das Gebiet angewiesenen Bevölkerung als gefährdet anzusehen.

Noch gibt es eine breite Spreizung in den Haushaltsnettoeinkommen. Es zeigt sich in den letzten Jahren jedoch eine Tendenz zu einer Verschiebung zum oberen Bereich hin. Diese Entwicklung kann ein Hinweis darauf sein, dass ein noch verbliebener Teil der Bevölkerung mit einem oder mehreren Belastungsfaktoren (wie geringere Einkommensklasse, niedrige Bildung,

niedriger' Erwerbsstatus, hohe Mietbelastung) Gefahr läuft, aus dem Viertel gedrängt zu werden.

Es ist deshalb sinnvoll, bauliche Veränderungen im Wohnungsbestand mit Auswirkungen auf die Angebotsstruktur und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu begrenzen, um die Bevölkerungsstruktur zu erhalten.

Wandel und bedeutende städtebauliche Entwicklungen

Derzeit gibt es einzelne laufende Projekte und Planungen mit Auswirkungen auf die Bestandsstruktur (Erscheinungsbild, Dichte) oder Einfluss auf das Umfeld (Ängste der Anwohner, neue Nutzer). Ungeachtet des Planungsstands und der Genehmigungsfähigkeit betrifft dies:

- den Neubau eines Boardinghouses (Schulterblatt/Innenhof),
- den Neubau eines Hotels (Bartelsstraße Baulücke),
- den Umbau des ehemaligen Fernmeldeamts zu einem Hotel (Juliusstraße),
- den Neubau eines Wohnhauses (Rosenhofstraße/ Umnutzung Gewerbefläche),
- laufende Neu-/ Umbauten im äußersten Süden (Neuer Pferdemarkt, Neuer Kamp),
- die Zukunft des Bunkers im Florapark,
- eine Neubebauung entlang der Max-Brauer-Allee (außerhalb des Untersuchungsgebiets).

Diese Projekte werden nicht von der Sozialen Erhaltungsverordnung berührt, wirken aber in das Viertel, können zu einer weiteren Aufwertung beitragen, ein Magnet für externe Besucher und Wohnungssuchende und somit eine Initialzündung für weitere Investitionen sein.

Als Indikatoren für Veränderungen können - neben Modernisierungen bei Mieterwechsel - auch vereinzelt in der Befragung genannte "sonstige Gründe" für geplante Umzüge der Bewohner gesehen werden: befristete Mietverträge, Entmietungen/ Mobbing, Auszugsprämien für einkommensschwache Mieter, erwartete Umwandlungen, Um- und Ausbauten und ein Abriss - und dauerhafter Leerstand in mehreren Häusern.

Abschätzung möglicher städtebaulicher Folgen von Aufwertung und Verdrängung

Die Sternschanze weist unter anderem aufgrund ihrer Vielfalt und gemischten Bevölkerung eine hohe Attraktivität für Außenstehende auf.

Der Stadtteil ist seit längerem durch zwei Entwicklungen gekennzeichnet:

- zum einen durch eine andauernde Aufwertung und Verteuerung
- zum anderen durch die "Gastronomisierung" mit ihren vielfältigen, von vielen Bewohnern als negativ empfundenen Begleiterscheinungen

Die Nachfrage nach Wohnungen seitens Mietern und Käufern ist beträchtlich und damit das Potential für eine weitere Steigerung der durchschnittlichen Wohnkosten gegeben.

Dadurch besteht die Gefahr, dass auch ein Teil der langjährig im Viertel wohnenden, stabilisierenden Mittelschicht-Bewohner nicht mehr mithalten kann oder wegen der Belastungen durch externe Besucher "aufgibt". Diese Lücke würde zunehmend durch junge zahlungskräftige Gruppen gefüllt werden.

Bei diesen Nachfragergruppen handelt es sich verstärkt um hochmobile Gruppen. Die einzelnen Personen werden zum Teil nicht lange bleiben und somit keinen Beitrag zu einem stabilen Stadtteileben leisten.

Veränderungen durch den Zuzug dieser neuen Gruppen, namentlich junger

einkommensstarker Haushalte, würden zu einer einseitigen Struktur und damit einerseits zu einem Rückgang informeller Netze und der sozialen Integrationskraft führen und ein aus städtebaulicher Sicht intaktes Milieu auflösen.

Derzeit gibt es noch die Bevölkerungskreise der "Eingesessenen". Das Dörfliche existiert noch im Stadtteil; auch die gesamte Bandbreite der "am Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen" ist vertreten.

Es gibt Berührungspunkte zwischen den verschiedenen Gruppen und ein weitgehend friedliches Mit- und Nebeneinander.

Es ist davon auszugehen, dass in Folge des Zuzugs der oben genannten Gruppen das zurzeit noch bestehende Wohnraumangebot für Studenten, Einkommensschwächere und Untermieter noch weiter zurückgeht. Betroffen wären aber auch andere, aus Sicht der Wohnraumversorgung "schwierige" Gruppen, die derzeit noch im Stadtteil Unterschlupf finden, die aber nicht in Mittelschicht-orientierten Wohnquartieren leben können, wollen bzw. akzeptiert werden.

Neben den Einkommensschwachen wäre von den aktuellen Veränderungen der Wohnungsmarktsituation aber auch ein Teil der "Normalverdiener" betroffen (hier insbesondere junge, wachsende Haushalte).

Insgesamt würde damit der Verlust der bestehenden Bevölkerungsstruktur mit hoher Integrationskraft einhergehen.

Andererseits ergäbe sich in der Folge damit auch für die neuen Bewohner ein Attraktivitätsverlust - denn sie würden das zerstören, was sie anzieht: die Vielfalt des Viertels.

Die Anpassung der Infrastruktur im Gebiet dürfte in naher Zukunft eher eine nachgeordnete Rolle spielen: Auch die neuen Bewohner nehmen die vorhandenen Angebote an.

Ein weiterer wichtiger Faktor für die künftige Entwicklung des Quartiers spielt die in den letzten Jahren zunehmende "Gastronomisierung" des Viertels. Bei einer weiteren ungebremsten Entwicklung könnte dies dazu führen, einen Teil der stabilen Bewohner zu "vertreiben" und die Nachfrage auf solche Gruppen zu begrenzen, die mit dem Trubel leben können (wollen).

Einen zusätzlichen Beitrag zu strukturellen Veränderungen leistet auch die Nachfrage neuer, überörtlicher Anbieter nach gewerblichen Flächen im Stadtteil. Dadurch ist schon seit längerem ein verstärkter Druck auf das Gewerbe-Mietniveau und ein Rückgang des "traditionellen" Kleingewerbes und der Nahversorgungsangebote zu verzeichnen.

Darüber hinaus sind weitere negative Folgen für andere Stadtquartiere bzw. die Gesamtstadt zu erwarten - auch solche indirekter Art:

Eine gewichtige Rolle hinsichtlich dieser städtebaulichen Folgewirkungen spielt zum Einen der Bedarf an Ersatzwohnraum für jene Gruppen, die sich aus eigener Kraft nicht mehr am Wohnungsmarkt im Viertel behaupten können, was angesichts der gegenwärtigen Wohnungsmarktsituation zu einer Konzentration von Problemfeldern in anderen Teilen der Stadt führen kann.

Auch werden die einkommensstärkeren Haushalte, die vor dem Trubel im Viertel fliehen, den Druck auf andere Gebiete mit ruhigeren Wohnlagen verstärken. Sie werden sich einen Ersatz suchen und dort wahrscheinlich wiederum andere verdrängen.

Die Verdrängung einzelner Gruppen durch eine ungesteuerte Aufwertung im Viertel leistet somit einen Beitrag zu unerwünschten Segregationsprozessen in der Stadt.

In der Summe werden "messbare" negative Folgen im gesamtstädtischen Kontext resultieren, die zu erheblichen Kosten für die öffentliche Hand führen, zumal entsprechende Prozesse auch in anderen innerstädtischen Gebieten ablaufen.

Rechtliche Wirkung

Mit § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB werden die Landesregierungen ermächtigt, für Grundstücke in den Gebieten einer Sozialen Erhaltungsverordnung durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise dem Wohnzweck dienen, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf.

Von dieser Möglichkeit hat Hamburg mit der Umwandlungsverordnung vom 10. Dezember 2002 Gebrauch gemacht. Diese Umwandlungsverordnung erstreckt sich auf sämtliche hamburgische Gebiete mit einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Entsprechend gilt zeitgleich mit dem Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung die geltende Umwandlungsverordnung auch im Gebiet Sternschanze.

In Verbindung mit der genannten Umwandlungsverordnung und der Möglichkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist das Schutzinstrument der Sozialen Erhaltungsverordnung in besonderem Maße geeignet, den festgestellten Verdrängungseffekten entgegenzuwirken.

Der Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung hat für die Eigentümer und Mieter des Viertels unmittelbar keine Folgen. Er führt zunächst nur einen eigenständigen Genehmigungsvorbehalt ein. Die zweite Stufe (Genehmigungsverfahren nach § 173 BauGB) tritt erst ein, wenn ein Eigentümer ein konkretes Vorhaben auf seinem Grundstück verfolgt.

Dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 BauGB unterliegen Anträge auf (Teil-) Rückbau, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen sowie in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung auch die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum.

Rückbau einer baulichen Anlage

Der Rückbau stellt die weitreichendste Maßnahme an einer baulichen Anlage dar und schließt den teilweisen Rückbau mit ein. Neben einer Abbruchgenehmigung ist auch eine Zweckentfremdungsgenehmigung notwendig. Für den Rückbau von Wohngebäuden muss die Genehmigung nach der Erhaltungsverordnung dann erteilt werden, wenn im Einzelfall ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit nach § 172 Abs. 4 Satz 2 besteht. Das Gleiche sollte gelten, wenn sonstige besondere Umstände vorliegen, nach denen durch den Rückbau konkret keine nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur der Wohnbevölkerung und die benannten städtebaulichen Folgen in dem Erhaltungsgebiet zu befürchten sind, wie zum Beispiel bei beabsichtigtem Neubau im Sozialen Mietwohnungsbau mit mindestens gleicher Wohnungsanzahl wie zuvor.

Änderung einer baulichen Anlage

Unter die Änderung einer baulichen Anlage fallen sowohl die äußere als auch die innere Umgestaltung: Umbau, Ausbau, Erweiterung, Modernisierung und ggf. Instandsetzung.

Grundsätzlich fallen darunter auch kleinere bauliche Veränderungen, die nach der Hamburgischen Bauordnung nicht genehmigungspflichtig sind. Im Rahmen der Genehmigungsprüfung von beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen sind hier der Einbau von besonderen, über dem Standard durchschnittlicher Wohnungen liegenden zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen, wie z. B. Einbauküche, Balkon/ Terrasse/ Garten, Fahrstuhl, Nebenräume im Gebäude oder hochwertigem Fußbodenmaterial und Grundrissänderungen sowie insbesondere Wohnungszusammenlegungen kritisch zu überprüfen. Die Ausstattung der Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie Isolierverglasung ist heute als zeitgemäß einzuschätzen.

Eine abschließende Differenzierung nach Art der Maßnahme lässt sich nicht allgemeingültig treffen. Eine Genehmigung von Änderungen ist im Einzelfall nach den jeweiligen konkreten Umständen und Gegebenheiten zu prüfen und zu entscheiden.

Nutzungsänderung

Nutzungsänderungen sind Änderungen der Nutzungsweisen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung rechtserheblich abweichende Zweckbestimmung gegeben wird. Umwandlungen von Wohn- in Gewerberäume bedürfen im Erhaltungsgebiet nicht nur einer Genehmigung nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz, sondern zudem einer Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 173 BauGB. Die reine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist zwar keine Änderung der Nutzung, unterliegt aber durch die Umwandlungsverordnung ebenfalls einem Genehmigungsvorbehalt.

Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum

Mit der Umwandlungsverordnung ist die Begründung von Sondereigentum im Bestand (Wohnungs- und Teileigentum) genehmigungspflichtig. Sie ist zu versagen, wenn sie dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung widerspricht. Gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2-6 BauGB ist unter bestimmten Voraussetzungen die Umwandlungsgenehmigung zu erteilen. In der Praxis hat der in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB beschriebene Fall (Verpflichtung des Eigentümers, die Eigentumswohnungen für einen Zeitraum von sieben Jahren nur an den angestammten Mieter zu veräußern) die größte Relevanz. In diesem Fall ist ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Vorkaufsrecht

Mit dem Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung ist der Verwaltung die Möglichkeit gegeben, das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auszuüben, wenn durch einen Verkaufsfall eines Grundstückes, auf dem sich Wohngebäude mit Mietwohnungen befinden, die Ziele der Verordnung eingeschränkt oder unterbunden werden könnten. Dies kann dann der Fall sein, wenn aufgrund von Tatsachen begründet angenommen werden kann, dass beispielsweise mit dem Erwerb der Immobilie eine deutliche Aufwertung des Objektes durch Modernisierung oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beabsichtigt ist.

Das Vorkaufsrecht muss innerhalb von zwei Monaten nach Kenntnissgabe des Kaufvertrages ausgeübt werden; und der Ankauf kann zum Verkehrswert des Grundstückes erfolgen.

Der Käufer kann, gemäß § 27 BauGB durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags die Ausübung des Vorkaufsrechtes abwenden.

Abwägung

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Repräsentativerhebung ist es aus besonderen städtebaulichen Gründen zweckmäßig und geboten, im gesamten Gebiet Sternschanze eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB als angemessenes und wirksames Instrument zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erlassen.

Die Folgen einer zu erwartenden Aufwertung und Verdrängung von erheblichen Teilen der im Gebiet ansässigen Wohnbevölkerung bewirken, wie vorhergehend beschrieben, besondere städtebauliche Nachteile.

Wie die zugrunde liegende Repräsentativerhebung belegt, treten die Folgen mit großer Wahrscheinlichkeit ein, weil

- die starke Nachfrage des Gebietes als Wohnstandort auf einen allgemein großen Nachfrageüberhang in der Gesamtstadt trifft
- sich ein Großteil des Wohnungsbestandes im gründerzeitlichen Altbausegment befindet
- im Mietwohnungsbestand noch deutliche Spielräume einer Erhöhung des Ausstattungsstandards in Richtung Luxus- und Komfortwohnungen bestehen und davon auszugehen ist, dass diese Spielräume von Eigentümern und Investoren zukünftig verstärkt ausgefüllt werden
- durch das Auslaufen der letzten Sanierungsverfahren im Gebiet ein Schutz- und Steuerungsinstrument entfällt. Es ist zu erwarten, dass private Eigentümer auch in den noch förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bisher zurückgestellte Investitionen nachholen und dieser aufgeholte Investitionsstau zu einer besonders rasanten Veränderung mit nachteiligen Folgen auf die städtebauliche Struktur führt
- immer noch sehr viele Haushalte in Wohnungen mit einer günstigen Miete aber deutlichen Aufwertungspotential leben
- private neue Eigentümer das bestehende Aufwertungspotential offensichtlich bisher erst teilweise ausgenutzt haben
- bei einer Quote von 16 % Eigentumswohnungen durchaus noch weiteres Potential für Umwandlungen gegeben ist

Damit liegt ein gewichtiges öffentliches Interesse für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung in der Sternschanze vor. Wägt man dieses Interesse mit den Interessen der Eigentümer (zum Beispiel: nicht einem weiteren Genehmigungsverfahren unterworfen zu sein, nicht an beabsichtigten baulichen Veränderungen gehindert zu werden) ab, so überwiegt das öffentliche Interesse an der Erhaltung der derzeitigen Bevölkerungsstruktur.

Der mit dem Genehmigungsverfahren und den hieraus resultierenden Folgen entstehende Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer belastet diese nicht unangemessen. Überdies obliegt dem Bezirksamt Altona eine beratende Funktion im jeweilig konkreten Antragsverfahren, um im Dialog mit den privaten Grundeigentümern, Investoren, Projektentwicklern und Bewohnern eine Entscheidung über die Bedeutung der einzelnen privaten Belange im Verhältnis zu den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung zu treffen.