



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

A/BVG/123.30-01

Drucksache 20-2086

Datum 25.02.2016

Beschluss

auf Empfehlung des Planungsausschusses

Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet im Stadtteil Bahrenfeld (Soziale Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd)

Eine soziale Erhaltungsverordnung bedarf eines zustimmenden Votums der Bezirksversammlung vor der Einholung der erforderlichen Genehmigung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zum Erlass der Verordnung durch die Bezirksamtsleitung.

Die Bezirksversammlung stimmt der als Anlage beigefügten Verordnung zu.

Anlagen:

- Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet im Stadtteil Bahrenfeld (Soziale Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd) mit Gebietsabgrenzung
- Begründung zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr.2 Baugesetzbuch für ein Gebiet im Stadtteil Bahrenfeld

Verordnung
zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
für ein Gebiet im Stadtteil Bahrenfeld
(Soziale Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd)
vom ...

Auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), in Verbindung mit § 4 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), und § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1
Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird das in dem anliegenden Übersichtsplan mit einer roten Linie umgrenzte Gebiet, dessen Grenzen sich aus der Grenzbeschreibung nach Absatz 2 ergeben, als Erhaltungsgebiet festgesetzt. In dem Erhaltungsgebiet bedürfen der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB. Dies gilt auch, wenn das genehmigungsbedürftige Vorhaben nach Satz 2 keiner Genehmigung nach der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), bedarf.
- (2) Das Erhaltungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Lutherhöhe - Westgrenzen der Flurstücke 1939, 1938 (Lutherhöhe 2, 4) und 3243 - über das Flurstück 3243 der Gemarkung Bahrenfeld – über die Schmalkaldener Straße – West-, Nord-, Ostgrenze des Flurstücks 2548 (Schmalkaldener Straße 1, 3, 5, 7, 9 und Luthergrund 1 bis 10), Ostgrenzen der Flurstücke 3281 und 3280 (Luthergrund 11 bis 20), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 3292 (Bahrenfelder Chaussee 96 b bis e, 98 a, b, 100 a bis c, 102 und 104), Nordgrenze des Flurstücks 2977 (Regerstraße 19) der Gemarkung Bahrenfeld – über die Regerstraße – Nordgrenze des Flurstücks 1970 (Kopperholdtweg 2) der Gemarkung Bahrenfeld – über den Kopperholdtweg – Nordgrenzen der Flurstücke 1969, 1968, 1966 und 1984 (Regerstraße 26, 28, 30 a, b und 32) der Gemarkung Bahrenfeld – über die Norburgerstraße - über das Flurstück 1985 – Nordgrenze und über das Flurstück 2020 (Norburger Straße 30, 32), Ostgrenze und über das Flurstück 2021 (Norburger Straße 26, 28), Ostgrenze und über das Flurstück 2022 und Westgrenze des Flurstücks 2022 (Norburger Straße 22, 24), Nordgrenze des Flurstücks 2023 der Gemarkung Bahrenfeld (Norburger Straße 20) – Norburger Straße – Langbehnstraße – Bornkampsweg – Stresemannstraße – Ruhrstraße – Leverkusenstraße – West- und Nordgrenze des Flurstückstücks 2092 (Leverkusenstraße 7), Nordgrenzen der Flurstücke 2093, 2094 (Leverkusenstraße 9,

11), über das Flurstück 3340 (Leverkusenstraße 13), West- und Nordgrenze des Flurstücks 2096 (Leverkusenstraße 15), Nordgrenzen der Flurstücke 2097, 2098 und 2099 (Leverkusenstraße 17, 19, 21, 21a, 23 und Schützenstraße 71, 73), Westgrenzen der Flurstücke 4036, 4038, 4040, 4042 (Schützenstraße 75, 77, 79, 81, 83), West- und Nordgrenze des Flurstücks 4044 (Schützenstraße 85, 85a) der Gemarkung Ottensen – Schützenstraße – Leverkusenstraße – Leunastraße – Westgrenzen der Flurstücke 2159 bis 2154 (Schleswiger Straße 1 bis 7 und 9), West- und Nordgrenze des Flurstücks 2152 (Am Diebsteich 9), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2153 (Am Diebsteich 1, 1a, b und Schleswiger Straße 10, 11), Ostgrenzen der Flurstücke 2154 bis 2159 (Schleswiger Straße 9, 7 bis 1) der Gemarkung Ottensen - Schleswiger Straße – Leunastraße - Ostgrenze des Flurstücks 4841 (Bahndamm), über das Flurstück 4843 (Bahn), Ostgrenze des Flurstücks 4842 der Gemarkung Ottensen – Stresemannstraße – Schützenstraße – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1844 (Schützenstraße 30), Ostgrenzen der Flurstücke 1843 bis 1837, 4668, 1836 bis 1835 (Schützenstraße 28, 26, 24, 18, 16, 14, 12, 10, 8 und 6), Nordgrenze des Flurstücks 1834 (Schützenstraße 4), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1833 (Schützenstraße 2), Ostgrenze des Flurstücks 1832 (Kohlentwiete 1) der Gemarkung Ottensen – Kohlentwiete – Schützenstraße – Bahrenfelder Steindamm – Thomasstraße – Westgrenze des Flurstücks 1935 (Thomasstraße 1, 3, 5, 7, 9 und Bahrenfelder Steindamm 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49), Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2660, über das Flurstück 5208, Westgrenze des Flurstücks 5208, Südwestgrenze des Flurstücks 1930 (Bahrenfelder Steindamm 57, 59), über das Flurstück 1929 (Bahrenfelder Steindamm 61, 63, 65, 67), Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 1928 (Bahrenfelder Steindamm 69, 71) der Gemarkung Ottensen – Bahrenfelder Steindamm – Bei der Paul-Gerhardt-Kirche – Südostgrenze des Flurstücks 1926 (Bahrenfelder Steindamm 85, 87 und Bei der Paul-Gerhardt-Kirche 2, 4, 6, 8, 10, über das Flurstück 2985, Südostgrenze des Flurstücks 1939 (Daimlerstraße 52, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1938 (Daimlerstraße 50) der Gemarkung Ottensen – Daimlerstraße – Bahrenfelder Steindamm – Südostgrenze des Flurstücks 4348, über das Flurstück 4348 und Südwestgrenze des Flurstück 4348 (Bahrenfelder Steindamm 109 a, b, c und Beim Alten Gaswerk 2a bis 2g), über das Flurstück 4564, Westgrenzen der Flurstücke 4564 und 4560 (Paul-Dessau-Straße 1) der Gemarkung Ottensen – Mendelssohnstraße – Westgrenzen der Flurstücke 2160 und 2957 (Mendelssohnstraße 10, 12 und Bahrenfelder Chaussee 37), Süd- und Westgrenze des Flurstücks 3427 (Bahrenfelder Chaussee 39) der Gemarkung Bahrenfeld - Bahrenfelder Chaussee – Nettelbeckstraße – über die Mendelssohnstraße, Ostgrenze des Flurstücks 4263, über das Flurstück 4263 (Gasstraße 18), über das Flurstück 4262 (Mendelssohnstraße 31, 33, 35) der Gemarkung Ottensen, Ostgrenze des Flurstücks 2523 (Mendelssohnstraße 37, 39), Ostgrenzen der Flurstücke 2180 (Woyrschweg 28, 30, 32, 34, 36) und 2179 (Woyrschweg 18, 20, 22, 24, 26), Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2178 (Gasstraße 2 und Woyrschweg 2, 4, 6, 8 10, 12, 14, 16) der Gemarkung Bahrenfeld, Südgrenzen der Flurstücke 2181 (Woyrschweg) und 2187 (Gasstraße 24, Bahrenfelder Kirchenweg 28, 30, 32, Woyrschweg 1, 3, 5) der Gemarkung Bahrenfeld, über den Bahrenfelder Kirchenweg, Nordost-, Süd- und Südwestgrenze des Flurstücks 2201 (Bahrenfelder Kirchenweg 17, 17a, 19, 19a, 21, 21a, 23, 23a), Südwestgrenzen der Flurstücke 2200, 2199, 2198, 2197, 2196, 2907 (Bahrenfelder Kirchenweg 25, 27, 29, 31, 33a, 33b, 35, 35a, 37), über das Flurstück 2908 (Bahrenfelder Kirchenweg 39, 39a), Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 2193 (Händelstraße 5), über die Händelstraße, Westgrenze des Flurstücks 2263 (Händelstraße 2b), Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2266 (Nikischstraße 16, 18, 20), Nordwestgrenze des Flurstücks 2495 (Nikischstraße 22, Bahrenfelder Kirchenweg 45, 45a) der Gemarkung Bahrenfeld – Bahrenfelder Kirchenweg –

Südgrenzen der Flurstücke 2288 (Bahrenfelder Kirchenweg 49, Mendelssohnstraße 63, 65), 2289 (Mendelssohnstraße 67, 69, 69a), 2914, 2913 (Mendelssohnstraße 71, 73, 75, 77, 79), Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2912 (Mendelssohnstraße 81, 83), Nordgrenzen der Flurstücke 2913, 2914 (Mendelssohnstraße 71, 73, 75, 77, 79), über die Mendelssohnstraße, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2310 (Mendelssohnstraße 80, 82, 84), Westgrenzen der Flurstücke 3100, 3114, 2314 und 2315 (Bahrenfelder Kirchenweg 53, 55, 57, 59, 61), über das Flurstück 4236 (Grundschule Mendelssohnstraße 86), Nordgrenze des Flurstücks 4237, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2777 (Von-Sauer-Straße 29a, b, 31, 31a-e, 33, 33a-e, 35, 35a-f), Ost- und Südgrenze des Flurstück 2783 (Friedensallee 372, 374, 376, 378, 380, Von-Sauer-Straße 41, 43, 45), Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 2708 (Friedensallee 368, 370), Südwestgrenze des Flurstücks 2783 (Friedensallee 372, 374, 376, 378, 380, Von-Sauer-Straße 41, 43, 45) der Gemarkung Bahrenfeld – Friedensallee – über die Von-Sauer-Straße – Westgrenze des Flurstücks 2410 (Silcherstraße 1), Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2386 (Silcherstraße 5), West- und Nordgrenze des Flurstücks 2387 (Silcherstraße 7, 7a, b) – über die Silcherstraße – Westgrenzen des Flurstücke 3294, 2357 bis 2365 (Silcherstraße 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28) – über die Reineckestraße – Westgrenzen der Flurstücke 2384, 2383, 2382, 2381 (Silcherstraße 30, 32, 34, 36), Westgrenzen der Flurstücke 3590 und 3589 (Silcherstraße 38 und Haydnstraße 25), Westgrenze des Flurstücks 2337 (Haydnstraße) der Gemarkung Bahrenfeld –Silcherstraße – über die Bahrenfelder Chaussee

§ 2

Verhältnis zu sonstigen Genehmigungen, Zustimmungen, Erlaubnissen

Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 3

Hinweis

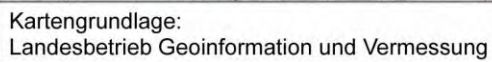
Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Gebietsabgrenzung

Anlage



Bezirksamt 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 Bahrenfeld**

(Soziale Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd)

Inhalt

Inhalt	2
Anlass und vorbereitende Maßnahmen.....	3
Ergebnisse der Repräsentativerhebung	5
Aufwertungspotenzial des Wohngebäudebestandes.....	5
Charakterisierung des Gebiets	5
Baustruktur.....	5
Wohnstatus und Eigentümerwechsel	6
Mietstruktur	6
Modernisierungsmaßnahmen	7
$\frac{2}{3}$ -Standard	8
Erscheinungsbild der Gebäude	8
Sozialstrukturelle Indikatoren.....	9
Bewohner- und Haushaltsstruktur.....	9
Bildung, Erwerbstätigkeit und ökonomisches Potenzial	9
Wohnkostenbelastung	10
Gebietsbindung der Bevölkerung.....	10
Abschätzung möglicher städtebaulicher Folgen von Aufwertung und Verdrängung	12
Rechtliche Wirkung.....	14
Rückbau einer baulichen Anlage.....	14
Änderung einer baulichen Anlage	14
Nutzungsänderung	14
Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum.....	15
Vorkaufsrecht	15
Abwägung.....	16

Anlass und vorbereitende Maßnahmen

Das Gebiet in Bahrenfeld war lange Zeit als Gewerbe- und Industriestandort bekannt. Im 19. Jahrhundert siedelten sich hier zahlreiche Betriebe und Fabriken an, wobei die Schwerpunkte im Metall- und Maschinenbau sowie in der Fischverarbeitung lagen. Die durchaus attraktiven Wohnsiedlungen, die mit Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden, waren zumeist nur der ansässigen Bevölkerung bekannt. Seit den 1990er Jahren wurden die ehemaligen gewerblichen Betriebe verstärkt durch „junge Branchen“ ersetzt (Phönix-Hof). Untergenutzte Gewerbeflächen werden heute zunehmend mit Geschäften, Dienstleistungsbetrieben und Wohngebäuden bebaut (Gaswerkgelände, Celsiushöfe). Eine spürbare Aufwertung ist seit ca. 15 Jahren vor allem im Südosten des Gebietes erkennbar. Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt führt dazu, dass zunehmend Gebiete in den Focus von Renditeinteressen geraten, die an favorisierte innerstädtische Stadtteile, wie z.B. Ottensen, angrenzen. Modernisierungen, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und Neubauten sind auf eine zahlungskräftige Klientel ausgerichtet. Aber auch der Westen des Gebietes ist bereits für Investoren interessant geworden und wird durch neue Wohnungsbauprojekte auf ehemaligen gewerblichen Flächen aufgewertet (Von-Sauer-Straße/Bahrenfelder Chaussee). Es ist anzunehmen, dass zukünftige Planungen, wie der neue Fernbahnhof am Diebsteich, die zusätzlich geplante S-Bahnhaltestelle Thomasstraße oder anstehende Wohnungsneubauprojekte, zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung im gesamten Gebiet führen und den Nachfragedruck nach Wohnraum verstärken werden.

Die jüngeren strukturellen Entwicklungen, die attraktive Lage des Gebietes, die zukünftigen Wohnungsneubauprojekte und infrastrukturellen Planungen sowie die aktuell, angespannte Wohnungsmarktsituation haben dazu geführt, dass sich der Bereich Bahrenfeld-Süd zu einem stark nachgefragten Wohnstandort mit einem hohen Aufwertungspotential entwickelt hat.

Es ist zu erwarten, dass durch steigende Mietkosten infolge der Aufwertung von Immobilien, Bewohner aus dem Gebiet verdrängt werden können. Diese Entwicklung gefährdet die Zusammensetzung der ansässigen Bevölkerungsstruktur.

Das Bezirksamt Altona führte vor diesem Hintergrund, auf Beschluss der Bezirksversammlung Altona (Drucksache. XIX-0762 vom 24.11.2011) eine Vorprüfung (Plausibilitätsprüfung) zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung für ein Gebiet im Stadtteil Bahrenfeld (Nördliches Bahrenfeld und Bahrenfeld östlich A7) durch.

Auf Basis der Ergebnisse der Voruntersuchung empfahl der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona eine Fortsetzung des Prüfverfahrens. Von daher wurde für dieses Gebiet davon ausgegangen, dass der Aufwertungs- und Verdrängungsdruck auch dort wirksam sein wird und zukünftige bauliche Maßnahmen zu einschneidenden Veränderungen in der bestehenden Bevölkerungsstruktur führen können.

Die Bezirksversammlung Altona bestätigte diese Empfehlung mit ihrem positiven Votum zu der Drucksache XIX-1866 am 25. Oktober 2012. Der Beschluss wurde daraufhin als bezirkliche Anmeldung an die zuständige Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (früher Umwelt), Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung weitergeleitet.

Die Abgrenzung des Gebietes wurde in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen verändert. Einfamilienhausgebiete, Grün- und Parkflächen, Gewerbegebiete und die Neubaugebiete Lyser-/ Sibeliusstraße wurden aus dem Gebiet ausgespart.

Der Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für ein Gebiet im Stadtteil Bahrenfeld vom 2. Juli 2014 wurde am 11. Juli 2014 im Amtlichen Anzeiger bekanntgemacht (Amtl. Anz., S. 1262, 1263). Im Zuge dessen beauftragte der Senat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen mit einer Repräsentativerhebung für das Gebiet Bahrenfeld-Süd, mittels derer der Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung vorbereitet werden sollte. Die für die Repräsentativerhebung

erforderliche Rechtsverordnung gemäß § 2 Abs. 3 Hamburgisches Statistikgesetz vom 1. Juli 2014 wurde am 8. Juli 2014 im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt (HmbGVBl. S. 255, 256).

Mit einer wissenschaftlichen Untersuchung, der sogenannten Repräsentativerhebung, wurde die soziale Struktur des Gebietes erfasst, Aufwertungs- und Verdrängungspotenziale festgestellt und die daraus zu erwartenden städtebaulichen Folgen von Aufwertung und Verdrängung im Gebiet ermittelt. Die Erhebung wurde mittels standardisierter Interviews im Rahmen einer repräsentativen Zufallsstichprobe bei 816 Haushalten durchgeführt, zusätzlich wurden mehrere Expertengespräche geführt.

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

¹ Soziale Erhaltungsverordnung in Bahrenfeld-Süd – Gutachten zur Überprüfung der Anwendungsgrundlagen einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß BauGB §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 von ARGE Kirchhoff/ Jacobs; Endbericht September 2015

Ergebnisse der Repräsentativerhebung

Aufwertungspotenzial des Wohngebäudebestandes

Charakterisierung des Gebiets

Das Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd umfasst den bewohnten Bereich zwischen Fernbahn und A7. Ausgenommen sind die großflächig gewerblich genutzten Bereiche im Norden, das ehemalige Gaswerkgelände, die Flächen entlang der S-Bahn im Süden und entlang der A7 im Westen (Parks, Sportanlage, Neubaugebiete Lyser-/Sibeliusstraße, überwiegende Einfamilienhausbebauung) sowie die „Kühnhöfe“ im Südosten.

Das Gebiet ist durch Gewerbeflächen, Friedhöfe und Verkehrsstraßen abgeriegelt und wird von der Bundesstraße B41 durchquert. Es bestehen gute Anbindungen an den ÖPNV. Am Rande des Gebietes befinden sich zwei S-Bahnstationen und mehrere Buslinien sichern die Erreichbarkeit an das Zentrum Altona und die Hamburger City. Darüber hinaus besteht ein direkter Anschluss an die A7.

Der Bereich war lange Zeit als Industriestandort bekannt, heute prägt eine kleinteilige Mischung von Wohnen und Gewerbe das Stadtbild. Zusammenhängende Gewerbeflächen sind nur noch selten zu finden und beschränken sich auf den Bereich nördlich des Gebietes. Auf den ehemaligen größeren Gewerbeflächen haben sich zumeist andere Nutzungen angesiedelt, wie z.B. Dienstleistungsbetriebe, Nahversorger und Discounter. Immer häufiger werden diese Flächen auch mit Wohngebäuden bebaut.

Neben der Gemengelage sind in dem Gebiet Baublöcke mit reiner Wohnnutzung vorhanden.

Mit Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden viele Arbeitersiedlungen. Noch heute gibt es einen großen Anteil Genossenschaftswohnungen, dagegen kaum Sozialwohnungen.

Die Infrastruktur mit Nahversorgung, Dienstleistungen und kulturellen Angeboten ist gemessen an zentraleren Stadtteilen begrenzt. Dem Stadtteil fehlt ein Zentrum. Mit dem Bau der Autobahn musste das alte Zentrum am Bahrenfelder Marktplatz einem Verkehrsknotenpunkt weichen. Das neu entstandene Zentrum auf dem ehemaligen Gaswerkgelände wird zwar genutzt, ist aber noch nicht als Ortsmittelpunkt im Bewusstsein der Bewohner angekommen.

Baustruktur und Qualität der Wohnungen

Das Gebiet Bahrenfeld-Süd kennzeichnet sich durch eine sehr heterogene Baustruktur. 31 % der Wohnungen liegen in Gebäuden, die vor dem Ersten Weltkrieg errichtet wurden. Ebenfalls 31% der Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die in der Zeit zwischen dem Ersten und dem Zweiten Weltkrieg erbaut worden. 19% der Wohnungen entfallen auf Nachkriegsbauten und weitere 19% auf Gebäude, die nach 1967 errichtet wurden.

In dem Gebiet ist der Geschosswohnungsbau prägend. 63% der Wohnungen befinden sich in 4- bis 5-geschossigen Gebäuden, 36% in 1- bis 3-geschossigen Wohnungsbauten und 2% in höheren Gebäuden.

Ein Viertel der Häuser sind im Bestand von Wohnungsbaugenossenschaften. Im Wesentlichen gibt es fünf größere Wohnanlagen über das Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung verteilen. Nur im südöstlichen Bereich sind Genossenschaften kaum vertreten. Der Bestand an Wohnungen, die sich im Besitz von städtischen Wohnungsbaugesellschaften befinden, ist mit 4% gering.

Der Anteil der Sozialwohnungen liegt weit unter dem Hamburger Durchschnitt. Nach Stand der Repräsentativerhebung (September 2015) befinden sich noch 222 Wohnungen in der Bindung. Dies entspricht in etwa 3% des gesamten Wohnungsbestands. Knapp ein Viertel der Wohnungen wird bis Ende 2016 aus der Bindung auslaufen, der Rest bei planmäßiger Tilgung zwischen 2026 und 2070.

Im Hinblick auf die Größe der Wohnungen fällt auf, dass sie mit durchschnittlich 2,7 Wohnräumen und 66 m² relativ klein sind (zum Vergleich: Im Bezirk Altona lag die durchschnittliche Wohnfläche 2013 bei 79,9 m² und in Hamburg bei 74,9 m²). Nur 11% der Wohnungen haben mehr als 3 Wohnräume, 17% haben 80 und mehr m².

89% der Wohnungen sind nach den Kategorien des Mietenspiegels vollständig ausgestattet, weisen also Bad und Sammelheizung auf.

In einigen Fällen gibt es im Hinblick auf die Ausstattung noch bauliche Defizite zu verzeichnen. 10% der Wohnungen haben ein Bad aber keine Sammelheizung. Nur sehr wenige (unter 1%) der Wohnungen verfügen über kein Bad, haben aber eine Sammelheizung oder sind weder mit einem Bad noch mit einer Sammelheizung ausgestattet.

Des Weiteren wurde in Gesprächen mit Experten auf weitere Defizite hingewiesen insbesondere auf Bleileitungen, defekte Abwasserrohre und fehlende Erdung/ Schutzschaltungen in der Stromversorgung in einigen Wohnungen.

In rund der Hälfte der Wohnungen sind in den letzten 5 Jahren Verbesserungen vorgenommen worden bzw. stehen solche unmittelbar an. Hierbei handelt es sich nur zu einem kleinen Teil um intensive Modernisierungen, der Schwerpunkt liegt auf Instandsetzungen und optischen Verbesserungen. 10% der Befragten gab an, dass in den letzten 5 Jahre eine energetische Sanierung (nachträgliche Wärmedämmung) vorgenommen wurde, die teilweise mit dem erstmaligen Anbau von Balkonen oder dem Ausbau des Dachgeschosses erfolgte.

37 % der Befragten gaben an, dass das Dachgeschoss in ihrem Haus Wohnraum enthalte. In 10 % dieser Fälle erfolgte der Ausbau in den vergangenen 5 Jahren. Potential liegt vor allem in den Gebäuden, die bis zum Ende der 1970er Jahre erbaut wurden. Jüngere Objekte weisen häufiger schon beidseitig eine Dachgeschossnutzung auf.

Wohnstatus und Eigentümerwechsel

Im Gebiet sind rund 80% des Wohnungsbestandes Mietwohnungen. Bei knapp 20% der Wohnungen handelt es sich um Eigentumswohnungen. Davon werden 40% von den Eigentümern selbst bewohnt, die übrigen dienen als Kapitalanlage. Die Zahl dürfte sich angesichts der zu verzeichnenden Eigenbedarfskündigungen jedoch noch erhöhen. Zurzeit werden 2 Neubauprojekte mit ca. 100 Eigentumswohnungen errichtet. Von den seit 1994 neu erbauten Wohnungen sind zwei Drittel Eigentumswohnungen, der Rest wurde vermietet.

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

Im Gebiet konnte keine auffällige Dynamik hinsichtlich der Eigentümerwechsel festgestellt werden. 11 % der Befragten wohnen in Häusern, die in den vergangenen 5 Jahren den Besitzer gewechselt haben. Dies kann damit zusammenhängen, dass große Bestandteile der Wohnungen im Besitz von Eigentümern sind, die üblicherweise nicht verkaufen (Genossenschaften, Immobilienunternehmen). Die Nachfrage nach Häusern ist nach Einschätzung von Hauseigentümern und Maklern allerdings groß.

Mietstruktur

Zum Zeitpunkt der Erhebung (Anfang 2015) lag die durchschnittliche Miete im gesamten Wohnungsbestand bei 8,78 € nettokalt je m². Dieser Wert wird nur geringfügig durch den relativ kleinen Bestand an gebundenen Wohnungen (öffentlich gefördert 7,62 €/m²) beeinflusst. Die Durchschnittsmiete im Bestand der nicht preisgebundenen Wohnungen liegt bei 8,82 € nettokalt je m² (5% niedriger als im benachbarten Ottensen (9,28 €/m²). Zum Zeitpunkt der Erhebung lagen damit zwei Drittel der Mieten über dem Mittelwert des

Hamburger Mietenspiegels 2013 und 38% sogar über dem oberen Spannwert. Höhere m²-Mieten weisen im Durchschnitt Neubauten ab 1978 und vermietete Eigentumswohnungen (Ø 9,31 €/m²) auf.

Bei den aktuellen Neuvermietungen (2014/2015) wurden zwischen 6,70 und 15 €/m² erzielt (Ø 10,53 €/ m²).

Deutliche Unterschiede in der Miethöhe zeigen sich bei der Wohndauer. Bei den freifinanzierten Wohnungen hängt die durchschnittliche Nettokaltmiete stark davon ab, wie lange der Mieter die Wohnung bereits bewohnt.

- Wohndauer 20 Jahre und mehr: 6,88 €/ m²
- Wohndauer 10 bis 20 Jahre: 7,95 €/ m²
- Wohndauer 5 bis 10 Jahre: 8,35 €/ m²
- Wohndauer 2 bis 5 Jahre: 9,50 €/ m²
- Wohndauer bis 2 Jahre: 10,20 €/ m²

Dies deutet darauf hin, dass Mietpreissteigerungen in stärkerem Maße bei Neuvermietungen als durch Anpassungen bei bestehenden Verträgen realisiert werden.

Obwohl das Mietniveau im Gebiet bereits hoch ist, können sich Aufwertungen durch z.B. Luxusmodernisierungen noch rentieren. Eine angemessene Kostenumlage ist angesichts der aktuellen Neuvermietungsmieten in vielen Fällen möglich. Wegen der Attraktivität und der Lagegunst können aber auch ohne Verbesserungen im Wohnungsbestand Mietsteigerungen erzielt werden.

Angesichts der Nachfrage sind eher weitere bauliche Veränderungen (Modernisierungen, Grundrissänderungen, Wohnungszusammenlegungen, Abbruch und Ersatzbauten) sowie Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu erwarten.

Die größeren aktuellen Planungen und Bauprojekte (Neubau von Wohnungen, Ausbau des Bahnhofs Diebsteich, Bau einer zusätzlichen S-Bahn-Station an der Thomasstraße) werden das Gebiet Bahrenfeld-Süd aufwerten und den Anstoß für weitere Investitionen auf dem Wohnungsmarkt geben.

Modernisierungsmaßnahmen

In Bahrenfeld-Süd hat keine städtebauliche Sanierung nach Städtebauförderungsgesetz oder Baugesetzbuch stattgefunden. Einzelne Objekte wurden mit öffentlichen Mitteln modernisiert, entsprechende Bindungen sind allerdings weitestgehend ausgelaufen.

In fast der Hälfte des Wohnungsbestandes sind in den letzten fünf Jahren Verbesserungen durchgeführt worden bzw. geplant. In 41% sind Maßnahmen weder durchgeführt noch geplant und 10% der Befragten können hierzu nichts sagen, da sie vermutlich erst nach den Maßnahmen zugezogen sind.

Hinsichtlich der Intensität hält sich der Modernisierungsaufwand in den Wohnungen in Grenzen. Komplettmodernisierungen wurden nur selten angeführt. Die häufigsten Nennungen diesbezüglich betrafen Sanierung des Treppenhauses (15%), Heizungsmodernisierungen (10%), Wärmedämmung am Dach, Fassade (9 %) sowie Einbau neuer Fenster (9 %) gefolgt von der Modernisierung der Kücheneinrichtung (8%). Nennungen bezüglich weiterer Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungen (Fußböden, Türen, Bäder) erfolgten nur zu geringen Teilen. Umfassende Erneuerungen von Wohnungen vor Neuvermietung gehen aus den Daten nicht hervor, sind aber zu berücksichtigen da dies durchaus gängige Praxis ist.

Offensichtlich wurden die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen nur selten voll umgelegt. Dies erfolgte nur in 9 % der Fälle entsprechend der gesetzlichen Regelung ganz, in 17 % teilweise aber in 50% der Fälle überhaupt nicht.

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

Gebietstypischer Standard der Wohnungen (2/3-Standard)

Die Bauausführung und Ausstattung, die bei 2/3 der Wohnungen im Gebiet anzutreffen ist, wird als durchschnittlicher Standard zugrunde gelegt. Demnach gehören im Gebiet folgende Ausstattungen zum gebietstypischen Standard, der auch als 2/3-Standard bezeichnet wird:

- Isolierverglaste Fenster oder Doppelfenster,
- Gegensprech-/Türöffneranlage,
- zentrale Warmwasserbereitung bzw. Durchlauferhitzer im Bad,
- Bad- und Sammelheizung,
- zentrale Warmwasserbereitung bzw. Durchlauferhitzer in der Küche,
- Kachelschild im Bad bis mind. 3/4 der Höhe, durch Fenster belüftetes Bad,
- Freisitz (Balkon, Loggia, Terrasse) und
- Kabelanschluss oder Satellitenantenne

Hervorzuheben ist, dass ein Freisitz in Bahrenfeld-Süd zu den gebietstypischen Merkmalen gehört und somit nachgerüstet werden kann. Aus der Repräsentativerhebung hat sich ein Mittelwert (Median) von 4m² für die Größe eines gebietstypischen Freisitzes ergeben.

Andere erfasste Ausstattungsmerkmale gehören nicht zum gebietstypischen Standard. Hierzu zählen höherwertige Fußböden (z.B. Parkett, Teppichboden), höherwertige Küchen, ein Aufzug (in Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen), ein zusätzliches WC sowie eine zusätzliche Ausstattung im Bad mit z.B. Bidet, zweitem Waschbecken.

Mit den Merkmalen „höherwertige Fußböden, Einbauküchen, zusätzliches WC und zusätzliche Badausstattung“, die nicht gebietstypisch sind, sind nur einzelne Wohnungen vollständig ausgestattet. 71% der Wohnungen weisen keins dieser Merkmale auf. In der Regel ist auch in Häusern mit mehr als fünf Geschossen kein Aufzug eingebaut (92%).

Daher besteht durchaus Potenzial an Verbesserungen, das über den gebietstypischen Standard einer durchschnittlichen Wohnung im Gebiet hinausführen würde.

Erscheinungsbild der Gebäude

Der optische Eindruck der Straßenräume ist neben dem technischen Gebäudezustand ein beträchtliches Vermietungs-/Verkaufsargument. Eine Soziale Erhaltungsverordnung bietet allerdings hier kein Einreden, solange mit Verbesserungen nicht gravierende bauliche Änderungen bzw. mietwirksame Maßnahmen verknüpft werden. Es ist jedoch nicht zu verkennen, dass ein attraktives und gepflegtes Erscheinungsbild des Gebäudes sich positiv auf die Vermietbarkeit und die Ansprache bessergestellter Zielgruppen, und letztlich auch auf die Mietgestaltung auswirkt. Von den Eigentümern wird dies genutzt, wie auch andere Maßnahmen, die zur allgemeinen Gebietsaufwertung beitragen können (wie z.B. der Dachausbau mit neuzeitlichen Wohnungen).

In Bahrenfeld-Süd liegen 9% der Wohnungen in Häusern, deren Fassade nennenswerte Defizite in der Instandhaltung aufweisen (nennenswerte Instandhaltungsdefizite), 22% schließen an ein eher mäßig bis herunter gekommenes Treppenhaus an. Etwa 10% der Befragten gaben an, dass in den letzten 5 Jahren eine nachträgliche Wärmedämmung vorgenommen wurde (vorwiegend an der rückwärtigen Fassade). Diese Maßnahme erfolgte teilweise im Verbund mit dem erstmaligen Anbau von Balkonen.

Vor dem Hintergrund des festgestellten Aufwertungspotenzials im Gebäudebestand kann ein Verdrängungspotenzial im Gebiet vermutet werden.

Sozialstrukturelle Indikatoren

Bewohner- und Haushaltsstruktur

Im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd leben etwa 15.000 Personen in rund 7.600 Haushalten.

Der Anteil der Singles ist mit 35% im gesamtstädtischen Vergleich (Hamburg: 51%) geringer. Dafür leben mehr Familien im Gebiet. Der Anteil der Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren liegt bei 27% (Hamburg 18%). Bei einem Viertel handelt es sich um Alleinerziehende. Im Vergleich zu Hamburg ist dieser Wert etwas geringer (28%).

Der Anteil der übrigen Haushalte ohne Kinder ist mit 38% höher als in Hamburg; dabei handelt es sich zu 29% um Paare und zu 10% um sonstige Mehrpersonenhaushalte (Wohngemeinschaften, Mehrgenerationen-Haushalte).

Das Gebiet ist jünger als die Gesamtstadt. Die Altersklassen zwischen 25 und 45 Jahren sind jeweils stärker besetzt. Es gibt allerdings wenig Senioren und Haushalte mit jungen Erwachsenen bis 25 Jahren. Die Besonderheiten können darauf zurückzuführen sein, dass der Generationswechsel in den preiswerten Genossenschaftsbeständen noch nicht abgeschlossen ist, Bahrenfeld-Süd bei jungen Nachfragern nicht die höchste Priorität hat und in Teilbeständen die Neuvermietungsflächen anziehen. Angesichts des steigenden Mietniveaus bei Neuvermietungen erscheint der geringe Anteil bei den jungen Haushalten ebenso plausibel wie der geringe Anteil älterer Menschen. Erstere können die verlangten Neuvertragsmieten aufgrund ihres beruflichen Status noch nicht aufbringen, ältere Bewohner mit einer kleinen Rente ebenso wenig. Der Bestand an älteren Menschen bleibt entweder bis zum Lebensende in seiner Wohnung oder verlässt diese aus gesundheitlichen Gründen um in eine Senioreneinrichtung einzuziehen.

Der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund lag Ende 2013 bei etwa 25 % und ist damit geringer als im Bezirk (29%) und in Hamburg (31%). Die Zahlen zu den ausländischen Bewohnern liegen leider nur noch für die Stadtteile vor. Im Stadtteil Bahrenfeld ist der Anteil der Bewohner nicht-deutscher Nationalität zwischen 2004 und 2013 bei gestiegener Einwohnerzahl gesunken – zuletzt auf 14,7% und entspricht damit dem bezirklichen und gesamtstädtischen Niveau.

Bildung, Erwerbstätigkeit und ökonomisches Potenzial

In knapp jedem zweiten Haushalt im Gebiet verfügt mindestens eine Person über einen Hochschulabschluss. Eine „Akademisierung“ ist ein Indikator für eine Gentrifizierung. Im Vergleich zu anderen innerstädtischen Stadtteilen liegt der Anteil der Akademiker-Haushalte allerdings im unteren Bereich.

Auffällig ist im Gebiet eine hohe Erwerbstätigenquote: in 83% der Haushalte arbeitet mindestens eine Person. In der Gesamtstadt waren im Vergleich nur 64% erwerbstätig. Unter den Erwerbstätigen dominieren die Angestellten. Wie in anderen innerstädtischen Gebieten ist auch in diesem Gebiet ein höherer Anteil an Selbstständigen zu verzeichnen (18%). Der Anteil der Arbeiter an den Erwerbstätigen ist mit 7% für ein innerstädtisches relativ hoch, aber auf dem Hamburger Durchschnitt.

Im Gebiet sind etwa 2% erwerbslos und 14% nicht erwerbstätig. Davon entfallen mehr als 13% auf Renten und Frührenten.

Das Durchschnittseinkommen pro Haushalt liegt mit knapp 2.600 € etwas höher als in allen anderen untersuchten Stadtteilen (Ausnahme Ottensen: 2.800 €).

Allerdings liegen die Einzelpersonen in allen Altersklassen weit unter diesem Durchschnitt, insbesondere ältere Alleinlebende und Alleinerziehende. Über dem Schnitt liegen vor allem Haushalte mit mehreren Einkommensbeziehern, wie Paare mit Kindern und jüngere kinderlose Paare.

Der Anteil der Haushalte, die aufgrund des Einkommens zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wären (§ 5-Schein-Berechtigte) liegt mit 30 % unter dem Hamburger Schnitt.

Über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen bis 1.500 € verfügen 20% aller Haushalte (Hamburg 35%). Zwischen 1.500 und 3.199 € monatlich beziehen mehr als die Hälfte der Haushalte, nämlich 52% (Hamburg 42%) und mehr als ein Viertel (28%) verdient über 3.200 €/Monat (Hamburg 23%). Die unteren Gruppen sind schwächer, die mittleren und oberen stärker besetzt.

Mit diesen Zahlen wird deutlich, dass im Gebiet eine Mischung aus wenigen niedrig verdienenden Haushalten, einer breiten Schicht von Normalverdienern und einem sehr namhaften Anteil von Haushalten mit höherem Einkommen besteht. Die Haushaltseinkommenssituation wird deutlich von der mittleren Kategorie dominiert.

Die durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen liegen, bezogen sowohl auf die Haushalte selber als auch auf die einzelnen Personen in den Haushalten umso höher je kürzer die Wohndauer ist.

Auffällig ist, ein Zusammenhang zwischen Wohndauer und Durchschnittseinkommen: Je kürzer die Wohndauer, desto höher das Durchschnittseinkommen. Dies ist wesentlich darauf zurückzuführen, dass bei länger Wohnhaften der Anteil der Ruhegeldempfänger hoch ist. Gleichwohl sind auch unter den neuen Bewohnern alle Einkommensklassen vertreten. Noch finden also auch Haushalte mit geringen Einkommen ihre Nischen im Gebiet.

Wohnkostenbelastung

Im Schnitt müssen von den Bewohnern 33% des Einkommens für die Wohnkosten aufgebracht werden. Etwa ein Fünftel der Haushalte kommt auf einen höheren Anteil: Bei Alleinerziehende und Einpersonen-Haushalte liegt der durchschnittliche Anteil des Einkommens, der für die Wohnkosten aufgebracht wird, mit bei knapp 40 %. Alleinstehende ab 60 Jahren haben mit 44% die höchste Wohnkostenbelastung.

Bei allen anderen Gruppen liegt die Mietbelastungsquote zwischen 26 und 31%.

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 knapp 12 Jahre. 16% wohnen über 20 Jahre in ihrer Wohnung, weitere 20% über 10 Jahre. Allerdings haben mehr als die Hälfte der Bewohner erst vor weniger als 5 Jahre ihre Wohnung bezogen. Die Mehrheit ist von außerhalb zugezogen (67%), ein Drittel ist innerhalb des Stadtteils umgezogen.

Eine lange Wohndauer hängt in der Regel mit einer hohen Wohnzufriedenheit zusammen. Die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld wird von mehr als 60% der Bewohner mit eher zufrieden angegeben. Knapp 30% sind mit ihrem Wohnumfeld sehr zufrieden. Besonders die gute Anbindung an den ÖPNV wird von vielen begrüßt, sowie die guten Einkaufsmöglichkeiten und die Lage im Stadtgebiet. Die hohe Verkehrsbelastung hingegen wird besonders negativ bewertet.

Die Bewohner sind mit ihren Wohnungen überwiegend zufrieden. Die Wohnungsgröße und –zuschnitt und die Belichtung wurden hierbei besser beurteilt als sanitäre Ausstattung, Beheizung und baulicher Zustand der Wohnung. Die Schallisolierung wird eher schlecht bewertet. Als besonders positive Faktoren werden die städtebaulichen Qualitäten (Baustruktur, Innenhöfe, relativ grün) und die Bewohnerschaft hervorgehoben, die als gute soziale Mischung empfunden wird. Von einigen werden die gute Vernetzung, die Nachbarschaftsaktivitäten und das soziale Engagement betont.

Bezüglich der sozialen Vernetzungen zeigt sich eine direkte Abhängigkeit der Dichte dieser Netze von der Wohndauer der Bewohner. Insbesondere bei älteren Alleinlebenden und Paaren sind diese besonders dicht.

15% der Haushalte beabsichtigen in den nächsten 2 Jahren umzuziehen und für 26% könnte ein Umzug eventuell in Frage kommen. Als konkreter Umzugsgrund werden eine zu kleine Wohnung (wachsende Familien) und berufliche/ familiäre Anlässe (jüngere Leute) angeführt. Die meisten würden gerne im Stadtteil bleiben.

Abschätzung möglicher städtebaulicher Folgen von Aufwertung und Verdrängung

Bahrenfeld-Süd weist eine vielfältige Bewohnerstruktur, ein ausgeprägtes Netzwerk von sozialen Einrichtungen und eine hohe Integrationskraft auf. Die Bewohner sind zum Großteil in ihrem Stadtteil verwurzelt, mit ihrer Wohnung zufrieden, schätzen die guten Verkehrsanbindungen und nutzen intensiv die vorhandenen Angebote im Umfeld. Diese bewerte Situation ist aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert.

Ein großer Teil der Haushalte ist finanziell gut situiert. Es gibt aber auch einkommensschwächere Haushalte, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind und bei weiteren Mietpreissteigerungen gezwungen wären das Gebiet zu verlassen um sich anderswo günstigeren Wohnraum zu suchen. Es besteht ebenso die Gefahr, dass ein großer Teil der lange in dem Gebiet lebenden Mittelschicht zukünftig die steigenden Mietkosten nicht mehr tragen kann und auch das Angebot für junge Erwachsene, wie Studierende, Erwerbslose oder Familien mit vielen Kindern, die zu den auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Personengruppen gehören, aus dem Gebiet verdrängt werden.

Der Anstieg bei den Neuvertragsmieten weist daraufhin, dass künftige Mieter tendenziell über ein höheres Einkommen verfügen müssen als der größere Teil der heutigen Haushalte. Der Durchschnitt der Bestandsmieten liegt zum Zeitpunkt der Repräsentativuntersuchung (September 2015) bei 8,78 € nettokalt pro m². Bei den jüngst eingezogenen Haushalten (Wohndauer bis 1 Jahr, freifinanzierte Wohnungen) bei 10,53 €/m². 61% der Neuvertragsmieten liegen über dem oberen Mieten dem oberen Mietenspiegel-Spannenwert von 2013. Die künftigen Mieter müssen tendenziell über ein höheres Einkommen verfügen als der größere Teil der heutigen Haushalte. Andererseits gibt es im Gebiet aber auch für Neubürger mit mäßigem Einkommen noch Nischen. Die Wohnungsbestände der Genossenschaften leisten hier einen stabilisierenden Beitrag.

Während das Gebiet früher als Gewerbe- und Industriestandort im Bewusstsein war durch das man hindurch musste, um auf die Autobahn zu kommen und die bereits bestehenden Wohnquartiere kaum wahrgenommen wurden, wird Bahrenfeld-Süd nun als Wohnstandort stark nachgefragt. In den letzten Jahren hat auch hier eine Art „Goldgräberstimmung“ bei den Investoren und Wohnungsbaufirmen eingesetzt, die sich vor allem auf die Aktivierung gewerblicher Flächen mit jungen Firmen, Infrastruktureinrichtungen und meist gehobenen Wohnungsbau konzentrierte und immer noch anhält. Absehbar ist, dass das gesamte Gebiet aufgrund anstehender, Planungen, wie der Umbau der S-Bahnstation Diebsteich zum Fernbahnhof oder der „Autobahndeckel“, an Attraktivität hinzugewinnt, einen höheren Nachfragedruck bei privaten Kapitalanlegern und Eigennutzern sowie ein steigendes Interesse bei Investoren und Immobilienkaufleuten auslöst.

Aufwertungspotential

Das Potential für weitere Aufwertung ist vorhanden. Die Wohnungen weisen bezüglich ihrer Ausstattung noch Verbesserungspotential auf. Bei einem sehr geringen Teil besteht noch Nachholbedarf bei der Basis-Ausstattung (Beheizung, Bad). Die Möglichkeit, Wohnungen besser auszustatten und dadurch aufzuwerten, wird aber üblicherweise nur im Kontext von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen genutzt. Zu erwarten sind eher Grundrissänderungen, Wohnungszusammenlegungen und Ersatzbauten.

Zudem gibt es im Altbau- und Zwischenkriegsbestand attraktive Gebäudestrukturen, die bei entsprechender Instandsetzung zur allgemeinen Gebietsaufwertung beitragen können – ebenso wie Ausbauten.

Potential für weitere Aufwertungen ist vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die künftigen Planungen die Attraktivität des Gebietes zusätzlich steigern und Investoren bereits vorausschauend auf diese Entwicklung reagieren werden, z.B. mit Ankäufen von Grundstücken.

Aufwertungsdruck

Vor allem im Süden und Südosten sind seit ca. 15 Jahren bauliche Maßnahmen zu beobachten, die auf zahlungskräftige Klientel ausgerichtet sind. Hier wurden verstärkt gewerbliche Flächen mit einem beträchtlichen Teil an Eigentumswohnungen und freifinanzierten gehobenen Mietwohnungen bebaut. Der südöstliche Bereich weist inzwischen das höchste Mietniveau im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung auf (Ø 9,30 €/m² nettokalt). Auch die Neuvertragsmieten liegen hier an der Spitze (Ø 11,86 €/m² nettokalt). Der westliche Bereich der Sozialen Erhaltungsverordnung war lange Zeit eine aus Expertensicht „vergessene Gegend“. Auch hier sind bereits größere Wohnungsbauprojekte in Planung, wie z.B. Von-Sauer-Straße/ Bahrenfelder Chaussee, die eine weitere Initialzündung für weitere Wohnungsbauinvestitionen auslösen können und damit zu einer Aufwertung des gesamten Gebietes beitragen und neue zahlungskräftige Bewohner ins Gebiet ziehen. Absehbar ist, dass es in allen Teilbereichen der Sozialen Erhaltungsverordnung einen hohen Nachfragedruck und ein gesteigertes Interesse bei Investoren geben wird. Hinzu kommt ein starkes Interesse von „privaten“ Kapitalanlegern (Flucht in Sachwerte), Eigennutzern und „Profis“ aus der Immobilienwirtschaft, die zunehmend in allen innerstädtischen Quartieren aktiv werden und die Nachfrage nach Wohnraum bedienen. Ebenso können die steigenden Eigentumspreise absehbar zu einem sich verstärkenden Trend vermehrter Umwandlungen führen.

Verdrängungsdruck

Die hohe Nachfrage und die damit potentiell erzielbaren höheren Mieten können bei Eigentümern und Investoren die Neigung verstärken, weitere Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen, die sich steigend auf die bestehenden Mieten auswirken können. Aufwertungen von Wohnungen (z.B. Grundrissveränderungen, Zusammenlegung von Wohnungen) sowie Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen reduzieren den Bestandteil an bezahlbaren Wohnungen, womit eine Verdrängung der ansässigen Bevölkerungsstruktur verbunden wäre. Insbesondere der dort überdurchschnittlich häufig wohnenden einkommensschwächeren Langzeitmieter.

Dass die durchschnittliche Neuvertragsmiete von 10,53 € nettokalt/m² deutlich höher liegt als der Durchschnitt der Gesamtbestandsmieten (8,78 € nettokalt/m²), ist als Signal für eine nachteilige Entwicklung für die bestehende Bevölkerungsstruktur im Stadtteil zu werten. Diese Mietverlangen schließen von vornherein bestimmte Gruppen der Bevölkerung als Mitbewerber um Wohnraum aus. Dies betrifft in der Regel Haushalte mit einem geringen Einkommen, wie z.B. ältere Menschen mit langer Wohndauer, Alleinerziehende. Sie schließt auch denjenigen Personenkreis aus, der mit begrenztem finanziellem Spielraum unter Wahrung seiner sozialen Netzwerke innerhalb des Stadtteils umziehen möchte.

Dazu trägt auch bei, dass die Kosten schon erfolgter Modernisierungen in Bestandswohnungen bisher nicht zur Geltung gebracht wurden, aber langfristig, wie allgemein üblich bei Neuvermietungen realisiert werden sollen.

Die sich schon abzeichnende soziale Polarisierung durch den vermehrten Zuzug einkommensstarker Haushalte kann in der Folge zu einer zunehmenden Verdrängung der einkommensschwächeren Haushalte, aber auch der gegenwärtig überwiegenden mittelständischen Bevölkerungsstruktur führen und die bestehenden sozialen Netzwerke damit erodieren lassen.

Negative städtebauliche Auswirkungen

Aufgrund des insgesamt hohen Druckes auf den Hamburger Wohnungsmarkt, führt eine zunehmende Verdrängung der gefährdeten Teile der Bevölkerungsstruktur anderenorts in der Stadt möglicherweise zu einer hohen Konzentration schwächerer Bevölkerungsstrukturen mit der Folge einer aufwändigen städtischen Intervention und Investition zum Ausbau sozialer Infrastrukturen.

Die Abwanderung von Teilen der Bevölkerung kann dazu führen, dass die Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur, wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Senioreneinrichtungen, Beratungsstellen) nicht mehr zu der Wohnbevölkerung passt und funktionierende Netzwerke belastet werden. Darüber hinaus können Abwanderungen aufgrund von Verdrängungen, wiederum Verdrängungsprozesse in anderen Gebieten auslösen.

Rechtliche Wirkung

Mit § 172 Abs. 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs (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 Bahrenfeld-Süd.

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 BauGB 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, Fahrstuhl oder hochwertiges 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 Untersuchungsgebiet Bahrenfeld-Süd 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 der damit einhergehenden 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
- im gesamten Wohnungsbestand noch Spielräume einer Verbesserung des Ausstattungsstandards bestehen
- private neue Eigentümer das bestehende Aufwertungspotential offensichtlich bisher erst teilweise ausgenutzt haben
- private Eigentümer nach erfolgten Investitionen nicht realisierte Mietsteigerungen im Zuge von Neuvermietungen umsetzen
- ein namhafter Teil des Wohnungsbestandes im gründerzeitlichen Altbausegment liegt
- noch weiteres Potential für Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen gegeben ist
- laufenden Planungen und absehbare Bauprojekte zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung des Gebietes führen und Investoren das Aufwertungspotential in Form von baulichen Maßnahmen und Umwandlungen nutzen werden.

Damit liegt ein gewichtiges öffentliches Interesse für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung in Bahrenfeld-Süd 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.