

Soziale Erhaltungsverordnung in Ottensen

Gutachten zur Überprüfung der Anwendungsgrundlagen einer
Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß BauGB § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2

im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg,
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen,
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Endbericht - Kurzfassung

Hamburg, September 2015

Kurzfassung der Ergebnisse Fazit und Empfehlungen

INHALT	Seite
A. Aufgabe und Untersuchungsansatz	1
B. Das Untersuchungsgebiet	1
C. Kurzfassung der Untersuchungsergebnisse	2
1. Bevölkerungsstruktur	2
2. Vernetzung im Stadtteil, Gebietsbindung	3
3. Wohnungsangebot	4
4. Künftige Entwicklungen	7
5. Städtebauliche Folgen	7
D. Fazit	9
Schützenswerte Strukturen / Verdrängungspotential	9
Aufwertungspotential	9
Verdrängungsdruck	9
E. Empfehlungen	10
Untersuchungs- und Maßnahmegebiet	11

A. AUFGABE UND UNTERSUCHUNGSANSATZ

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat mit Beschluss vom 01. Juli 2014 für ein Teilgebiet von Ottensen das Aufstellungsverfahren für eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) eingeleitet. Ziel dieser Verordnung ist der Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Eine im Sinne des BauGB schützenswerte Situation liegt vor, wenn zu erwarten ist, dass bewährte Strukturen in einem Gebiet von Veränderungen bedroht sind, die hier oder an anderer Stelle in der Stadt städtebauliche Probleme mit sich bringen.

Das BauGB verlangt als Voraussetzung für die Soziale Erhaltungsverordnung dementsprechend den Nachweis,

- dass eine schützenswerte Bevölkerung vorhanden ist,
- dass gegenüber dem status quo Umstrukturierungen zu erwarten sind und
- dass daraus nachteilige städtebauliche Folgen resultieren.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung - hat die ARGE Kirchhoff/Jacobs beauftragt zu untersuchen, ob der Erlass einer solchen Verordnung möglich ist, und die Grundlagen für den späteren Vollzug bereitzustellen.

Da ein großer Teil der benötigten Informationen nicht in Form "amtlicher Statistiken" zur Verfügung steht, wurden Primärerhebungen nötig. Grundlage für die folgenden Aussagen bilden eine repräsentative Befragung in der Bevölkerung, Expertengespräche mit "Schlüsselpersonen", Sekundäranalysen und mehrere Begehungen des Gebiets.

B. DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet ist keine eigenständige Verwaltungseinheit. Es gehört zum größeren Stadtteil Ottensen und erstreckt sich über die Ortsteile 211 bis 214 (die jeweils weitere Bereiche umfassen; vgl. die Karte auf S. 11). Ein Teil des Gebiets war von 1978 bis 1999 Gegenstand städtebaulicher Sanierung (Ottensen S1/Spritzenplatz).

Die Standortgunst ist hervorragend: Im Gebiet liegt das Altonaer Bezirkszentrum, entsprechend gibt es eine umfassende Infrastruktur (abgesehen von einem zu geringen Angebot für Schüler), zwei Schnellbahnstationen und (noch) den Fernbahnhof am Gebietsrand, mehrere Buslinien im Gebiet, zwei nahe gelegene Autobahnanschlüsse und eine schnelle Fährverbindung nach Finkenwerder (= Wohnungsnachfrage von Airbus im südlichen Untersuchungsgebiet).

Das Gebiet weist heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen, oft eine kleinteilige Mischung von Wohnen und Gewerbe/Dienstleistungen auf. Großflächige Gewerbenutzung befindet sich derzeit noch im Norden außerhalb des Gebiets.

Der Wohnungsbestand liegt größtenteils in privater Hand, es gibt einen hohen Anteil an Eigentumswohnungen und (noch) einen nennenswerten Anteil an Sozialwohnungen.

Das Freiflächenangebot im Innern ist begrenzt, aber die Elbe liegt nah, die angrenzenden Parkanlagen sind zwischen 150 m und 1,2 km von den Wohnungen entfernt.

Im Südosten liegt das Szenegebiet "Mottenburg", für viele ein Synonym für Ottensen. Der Stadtteil und das Untersuchungsgebiet sind allerdings bedeutend größer und weisen abweichende Strukturen auf.

C. KURZFASSUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

1. Bevölkerungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet leben zur Zeit rund 21.400 Menschen; rund ein Drittel der heutigen Haushalte hat seine Wohnung bis zum Abschluss der Sanierungsphase bezogen, die übrigen danach. In beiden Gruppen hat ein hoher Anteil schon vorher im Gebiet gewohnt.

Der Anteil der Singles liegt mit 30 % deutlich niedriger als in anderen innerstädtischen Gebieten und als es die amtliche Statistik vermittelt; insbesondere fehlen die ganz jungen Haushalte. Dafür gibt es im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt etwa doppelt so viele Haushalte mit Kindern (34 %).¹⁾

Das Gebiet ist dennoch "jünger" als die Gesamtstadt: Es gibt weniger Senioren; die Altersklassen zwischen 35 und 45 Jahren sind stärker besetzt.

Der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund liegt unter dem Durchschnitt von Bezirk und Gesamtstadt; ein Teil dieser Haushalte ist der Mittelschicht zuzurechnen.

Auffällig sind eine hohe Erwerbstätigenquote (in 80 % der Haushalte mind. eine Person; die Senioren fehlen), mit 4,2 % eine geringe Arbeitslosenquote (davon weniger nach SGB II), eine hohe "Akademikerquote" (in 59 % der Haushalte hat mindestens eine Person einen Hochschulabschluss, in weiteren 22 % mindestens eine Person Abitur - wovon 28 % zur Zeit studieren) und ein hoher Anteil Selbständiger.

Die Einkommensverhältnisse sind besser als in der Gesamtstadt. Die unteren Gruppen sind schwächer, die mittleren und oberen stärker besetzt: Über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen bis 1.500 € verfügen 14 % der Haushalte (in Hamburg 35 %), zwischen 1.500 und 3.199 € liegen 53 % (FHH 42 %), ab 3.200 € 33 % (FHH 23 %). Das Durchschnittseinkommen pro Haushalt liegt mit 2.800 € höher als z.B. in Bahrenfeld (dort 2.600 €).

1) Vergleiche mit "anderen innerstädtischen Gebieten" und "relative Bewertungen" im folgenden Text beziehen sich i.a. auf die Ergebnisse aus entsprechenden Untersuchungen, die seit 2011 in der Sternschanze, in St. Pauli, St. Georg und Eimsbüttel-Süd durchgeführt wurden, soweit nicht explizit auf Bahrenfeld-Süd bzw. Hamburg insgesamt verwiesen wird.

Der Anteil der Haushalte, der aufgrund des Einkommens zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wäre ("§ 5-Schein-Berechtigte"), liegt mit 26 % sehr niedrig.

Entsprechend positiv stellt sich für einen großen Teil der Haushalte die Wohnkostenbelastung dar. Allerdings liegt der Anteil des Einkommens, der für die Wohnkosten aufgebracht werden muss, für ein Fünftel der Haushalte bei mindestens 40 %.

Eine gesonderte Betrachtung der Bewohner mit kürzerer Wohndauer zeigt, dass das Durchschnittseinkommen bei jenen, die in den letzten 10 Jahren von außen zugezogen sind, höher liegt als bei jenen mit längerer Wohndauer; über ein noch höheres Einkommen verfügen jene, die in den letzten 5 Jahren im Gebiet umgezogen sind.

2. Vernetzung im Stadtteil, Gebietsbindung

Die Wohndauer beträgt im Schnitt 14,3 Jahre und liegt damit über dem Wert vorangegangener Untersuchungen. Gut ein Drittel der Haushalte hat seine Wohnung in den letzten 5 Jahren bezogen, allerdings haben davon 41 % auch schon vorher im Gebiet gewohnt.

Mit 10 % will oder muss nur ein sehr kleiner Teil der Haushalte "auf jeden Fall" in nächster Zeit umziehen. Als Hauptgründe werden die zu kleine Wohnung (insbesondere von wachsenden Familien, aber auch von anderen), die zu teure Wohnung, der Wunsch nach Eigentum und familiäre Anlässe angeführt, seltener berufliche (die Bewohner sind schon "etabliert"). Die meisten würden gerne im Stadtteil bleiben.

Die Bewohner sind in ihrem Stadtteil verwurzelt und mit ihrer Wohnung, dem Quartier und den Mitbewohnern überwiegend zufrieden (es wurden häufiger als in anderen Stadtteilen Spitzennoten vergeben). Als besonders positive Faktoren werden die vielfältige Infrastruktur und die Bewohnerschaft hervorgehoben (bunt, locker, tolerant, kontaktfreudig, inspirierend, hilfsbereit, familiär/kinderfreundlich; von einigen betont: die Vernetzung, die Nachbarschaftsaktivitäten, das soziale Engagement); Vielen ist auch die Nähe zur Elbe wichtig.

Als negative Faktoren werden in erster Linie die Aufwertung/Gentrifizierung, die Verdichtung, die steigenden Wohn- und Lebenskosten und der Rückgang von sozialer Vielfalt und Zusammenhalt angeführt.

Neben gebietsübergreifenden Initiativen gibt es eine Vielzahl von kleinen Kernen mit großem Engagement der Bewohner und Gewerbetreibenden für ihr näheres Umfeld und funktionierende Netze in den einzelnen Bevölkerungsgruppen.

84% der Befragten haben Kontakt zu Freunden, Bekannten oder Verwandten im Quartier; 67 % kennen ihre Nachbarn, tauschen Hilfeleistungen aus oder haben Freundschaften im Haus. In den meisten Bereichen gibt es eine ausgeprägte soziale Kontrolle, funktionierende Nachbarschaften, intensive Kontakte und Hilfestellungen innerhalb gesellschaftlicher Gruppen (Familien, Jugendliche, Migranten, politisch Gleichgesinnte).

In 21 % der Haushalte engagiert sich mindestens eine Person ehrenamtlich im Gebiet (ein hoher Anteil, der bisher nur in der Sternschanze erreicht wurde).

In 51 % der erwerbstätigen Haushalte arbeitet mindestens eine Person im Gebiet.

3. Wohnungsangebot

Im Gebiet gibt es derzeit 9.750 Wohnungen, darunter 13 % Sozialwohnungen. Dieser Anteil wird in den nächsten 5 Jahren auf ein Drittel schrumpfen (zum Teil aufgrund vorzeitiger Ablösung).

Zur Zeit werden 16 % der Wohnungen von ihren Eigentümern selbst genutzt.

Obwohl im Bewusstsein die Altbauten dominieren, stellen solche Wohnungen "nur" 47 % des Bestands. 19 % entfallen auf Zwischenkriegsbauten, immerhin 28 % auf Gebäude, die seit Beginn der Sanierungstätigkeit errichtet wurden. Nachkriegsbauten und die folgenden Jahrgänge stellen mit 6% nur einen kleinen Teil.

Mit durchschnittlich 3,1 Wohnräumen und 76 m² sind die Wohnungen im Vergleich zu Bahrenfeld-Süd deutlich größer. Es gibt relativ viele Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern und Flächen ab 100 m² (dies sind gleichermaßen die jüngsten Neubauwohnungen und - z.T. zusammengelegte - Altbauwohnungen).

Der Ausstattungsstandard der Wohnungen weist im Hinblick auf die grundlegenden mietwirksamen Faktoren in 11 % der Fälle noch Defizite auf (bauseitig ohne Bad und/oder ohne Sammelheizung).

Darüber hinaus gehören eine Warmwasser-Versorgung in Küche und Bad (soweit vorhanden), Iso- oder Doppelfenster, eine Gegensprech-/Türöffneranlage, Kabelanschluss, ein hoher Kachelschild im Bad und ein Freisitz (!) zum gebietstypischen Standard (z.T. allerdings mit Erneuerungsbedarf);

über ein durch Fenster belichtetes und belüftetes Bad verfügen 63 % der Haushalte (dieser Wert liegt knapp unterhalb der Schwelle des "gebietstypischen Standards"; es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass dies als isolierte Verbesserungsmaßnahme - ohne gravierende Grundrißveränderungen - angegangen wird);

höherwertige Fußböden und Einbauküchen, eine zusätzliche Sanitärausstattung, ein zusätzliches WC und ein Aufzug (in Gebäuden bis 5 Geschosse) gehören dagegen nicht zu den gebietstypischen Merkmalen. Gerade 1,1 % der Wohnungen sind mit all diesen Merkmalen ausgestattet, 65 % der Wohnungen weisen keins dieser Merkmale auf. Insofern besteht in fast allen Wohnungen zunächst einmal ein Verbesserungspotential.

Zwar sind in 45 % der Wohnungen in den letzten 5 Jahren Verbesserungen vorgenommen worden bzw. stehen solche unmittelbar an, tatsächlich ist darunter aber nur ein kleinerer Teil "intensiver Modernisierungen"; ansonsten wurden nur bei 18 % mehr als drei Maßnahmen

durchgeführt, bei 56 % nur eine bis zwei. 15 % der Modernisierungsfälle umfassen ausschließlich Instandsetzungen und "optische" Verbesserungen (Erneuerung von Oberflächen und Ausstattungsteilen).

Die Gebäude weisen allgemein ein positives Erscheinungsbild auf, aber auch hier gibt es Defizite: 9 % der Wohnungen liegen in Häusern, deren Fassade nennenswerte Instandhaltungsdefizite aufweist (einzelne weitere Objekte sind in sehr schlechtem Zustand), 19 % schließen an ein eher mäßiges bis herunter gekommenes Treppenhaus an. Hier bietet zwar die Verordnung keine Anhaltspunkte Verbesserungen zu begrenzen, solange es sich nicht um gravierende bauliche Veränderungen bzw. mietwirksame Maßnahmen handelt. 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 etlichen Eigentümern wurde und wird dies aktuell genutzt, wie auch andere Maßnahmen, die zur allgemeinen Gebietsaufwertung beitragen (z.B. Dachausbau mit neuzeitlichen Wohnungen).

18 % der Befragten gaben an, dass in den letzten 5 Jahren eine nachträgliche Wärmedämmung vorgenommen wurde (überwiegend an der rückwärtigen Fassade).

Umwandlungen

Als wichtiges Kriterium für den Verdrängungsdruck wird die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen angesehen. Umwandlungen führen in der Regel zu höheren Wohnkosten - unabhängig von der Ausgangsmiete und davon, ob die Wohnung selbst genutzt oder vermietet wird. Entsprechend sind zahlungskräftige Nutzer bzw. Kapitalanleger die Zielgruppe.

In Ottensen wurde mehrfach über eine aktive Entmietung im Zusammenhang mit Verkauf, Umwandlung und Modernisierung berichtet (von Bewohnern und Mietervereinen); betroffen waren direkt die bisher dort wohnenden Haushalte, die die Auswirkungen nicht tragen konnten oder wollten. Indirekt sind vergleichbare Bevölkerungsgruppen allgemein betroffen, da das Angebot für sie verringert wird.

Aus einer Auflistung aller Liegenschaften kann entnommen werden, dass es im Untersuchungsgebiet 538 Häuser mit 4.074 Wohnungen in der Form von Wohnungseigentum gibt (= 30 % aller Häuser).

Aus der Befragung resultiert ein Anteil von 35 % Eigentumswohnungen (Bahrenfeld-Süd 19 %). Im Vergleich zu Bahrenfeld-Süd sind die Eigentümergemeinschaften mit \varnothing 17 Anteilen kleiner, ebenso die einzelnen Häuser mit \varnothing rund 8 Wohnungen.

60 % der Wohnungen entfallen vornehmlich auf Alt- und auf einzelne Zwischenkriegsbauten (Bahrenfeld-Süd 29 %), sind also umgewandelt worden.

36 % entfallen auf die Baualtersklassen ab 1978 (Bahrenfeld-Süd 44 %); diese dürften zum

größeren Teil bereits in der Form von Eigentumswohnungen errichtet worden sein.

Die übrigen 5 % entfallen auf die Altersklassen 1948 bis 1977. Hier ist eine nachträgliche Umwandlung wahrscheinlich.¹⁾

Als Besonderheit ist festzuhalten, dass vor wenigen Jahren mind. 3 Objekte mit 175 Sozialwohnungen vorzeitig abgelöst und in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind.

Die Befragung zeigt, dass derzeit 44 % der Eigentumswohnungen selbst genutzt werden (Bahrenfeld-Süd 40 %), die übrigen der Kapitalanlage dienen. Ein höherer Selbstnutzer-Anteil findet sich in den jüngsten Neubauten (63 %; ab Baujahr 1994). Allerdings dürfte sich der Anteil der Selbstnutzer allgemein kontinuierlich erhöhen, wie die Hinweise von Mietern und Mietervereinen auf Eigenbedarfskündigungen und Entmietungsversuche nahelegen.

Entsprechend den Umwandlungs- und Neubauaktivitäten streut die Wohndauer der selbstnutzenden Wohnungseigentümer über alle ausgewiesenen Klassen (überdurchschnittlich nur: 10 bis 20 Jahre).

Auffällig ist ein überdurchschnittlicher Anteil an alten kinderlosen Singles und Paaren und an Paaren mit Kind(ern). Das Durchschnittseinkommen der Gruppe liegt mit 3.380 € deutlich über jenem der Mieterhaushalte (2.700 €).

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen kommt zu einem beträchtlichen Teil aus dem Gebiet: 58 % der Selbstnutzer haben schon vorher in der Umgebung gewohnt (Bahrenfeld-Süd 44 %). Von den Umzugswilligen, deren Hauptmotiv in der Begründung von Eigentum liegt, wollen fast alle im Gebiet bleiben. Da die meisten in den obersten Einkommensgruppen liegen und viele derzeit schon hohe Mieten zahlen, könnten diese bei angemessenem Eigenkapitaleinsatz im obersten Preissegment mithalten (und sich dabei sogar "verbessern"). Aus Investorensicht ist die künftige Nachfrage also gesichert.

Mieten

Die Durchschnittsmiete im Bestand liegt bei 8,93 € nettokalt je m² (nicht preisgebundene Wohnungen: 9,28 €, damit rund 5 % höher als in Bahrenfeld-Süd). Gemessen am Hamburger Mietenspiegel liegen fast zwei Drittel der Mieten über ihrem Mietenspiegel-Mittelwert (nicht preisgebundene Wohnungen), davon der größere Teil sogar über dem oberen Spannenwert.

Die höchsten m²-Mieten weisen die jüngeren Neubauten auf, auch die Altbauten liegen etwas über dem Schnitt; dazwischen liegen die vermieteten Eigentumswohnungen.

Bei den aktuellen Neuvermietungen (2014/2015) wurden zwischen 5,83 und 16,33 €/m² nettokalt erzielt (Durchschnitt 11,60 €/m²; nicht preisgebundene Wohnungen). Fast drei Viertel der Neuvermietungsmiten liegen über dem oberen Mietenspiegel-Spannenwert.

1) Der Bezirk Altona führt keine Liste der Abgeschlossenheitsbescheinigungen/ Umwandlungen.

4. Künftige Entwicklungen

Zur Aufwertungswahrscheinlichkeit ist zunächst festzuhalten, dass sich sog. Luxusmodernisierungen in einem Teil des Bestands durchaus rentieren können. Das Mietniveau ist zwar bereits hoch, aber eine angemessene Kostenumlage ist angesichts der aktuellen Neuvermietungsmieten in vielen Fällen möglich. Allerdings *müssen* die vorhandenen Verbesserungspotentiale nicht genutzt werden; die Attraktivität und Lagegunst des Bestands reichen i.a. aus, um Mietsteigerungen zu erzielen (ggf. in Verbindung mit einigen "optischen Verbesserungen", die "Veredelung" wird dann den Mietern überlassen).

Angesichts der Nachfrage ist - auch im Kontext von absehbaren Eigentümerwechseln - eher zu erwarten,

- dass weitere Umwandlungen folgen werden (Nachfrage und Investoreninteresse sind trotz der bereits hohen Eigentümerquote gegeben, das Preisniveau ist relativ hoch) und
- dass bauliche Veränderungen stattfinden werden (Ersatzbau, Wohnungszusammenlegungen).

Als Indikatoren für künftige Veränderungen können - neben etlichen laufenden Projekten und Planungen - auch Hinweise der befragten Bewohner gesehen werden: Aus 10 Häusern wurde über einen anstehenden Verkauf, Kündigungen oder Entmietungsversuche, Auszugsprämien für einkommensschwache Mieter, befristete Mietverträge, erwartete Umwandlungen, Um- und Ausbauten und einen vermuteten Abriss berichtet. (Dabei handelt es sich um eine Stichprobe, die mit dem Faktor 10,7 multipliziert werden muss.)

5. Städtebauliche Folgen

Ziel der Verordnung ist nicht, den einzelnen Bewohner vor einer Verdrängung aus seiner Wohnung zu schützen. Dafür gibt es den Mieterschutz. Vielmehr geht es darum, Veränderungen in einem Gebiet so zu begrenzen, dass für die angestammten Bewohner ein Verbleib möglich ist und dass derselbe Typus von Leuten eine Chance behält nachzurücken. Das Ziel der Verordnung liegt darin, die *Struktur* zu schützen.

Ausschlaggebend ist, dass städtebauliche Gründe für die Schutzwürdigkeit bestehen.

Ottensen weist u.a. aufgrund seiner Vielfalt und gemischten Bevölkerung eine hohe Attraktivität für Außenstehende auf - und auch für vorhandene Bewohner, die eine größere oder bessere Wohnung bzw. Eigentum suchen. Eine weitere Aufwertung des Wohnungsbestands, die vornehmlich einkommensstärkere Haushalte anspricht, würde eine Polarisierung der Struktur verstärken und damit einerseits zu einem Rückgang informeller Netze und der sozialen Integrationskraft führen und ein aus städtebaulicher Sicht intaktes Milieu auflösen; andererseits resultiert für die neuen Bewohner ein Attraktivitätsverlust - sie würden dazu beitragen das zu zerstören, was sie anzieht: die Vielfalt. ("Überall DINKs - nur noch Einheitsbrei"; so ein jüngst zugezogener 2-Personen-Haushalt mit zwei Spitzeneinkommen.)

Eine gewichtige Rolle hinsichtlich der städtebaulichen Folgewirkungen spielt der Bedarf an Ersatzwohnraum für jene Gruppen, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt behaupten können, aber auch für einen Teil der "Normalverdiener" (insbesondere junge, wachsende Haushalte). Für die einen bestehen angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation nur geringe Chancen, aus eigener Kraft Ersatz zu finden. Auf die Stadt kann also die Aufgabe zukommen, in erhöhtem Maß bezahlbaren Wohnraum durch Neubau bereit zu stellen (Sozialer Wohnungsbau, Angebote für spezielle Gruppen). Dies wird bei zunehmender Aufwertung kaum im Gebiet möglich sein. Die anderen werden als Nachfrager in derzeit noch preiswerteren innerstädtischen Stadtteilen auftauchen und dort zur Verdrängung beitragen.

Zu verzeichnen ist auch, dass die selbstnutzenden Wohnungseigentümer-Haushalte generell mehr Wohnfläche pro Kopf verbrauchen als die Mieterhaushalte (unabhängig davon, ob sie von außen zugezogen sind oder aus dem Gebiet kommen). In diesem Kontext sei darauf hingewiesen, dass insbesondere bei Umwandlungen größere Wohnungen z.T. erst durch Zusammenlegungen entstanden sind.

Eine eventuell erforderliche Anpassung der öffentlichen Infrastruktur für neue Bewohner spielt hier keine Rolle: Auch die neuen Bewohner nehmen die vorhandenen Angebote an. Folgekosten werden aber daraus entstehen, dass für die verdrängten Gruppen an anderer Stelle in der Stadt Ersatz geschaffen werden muss.

Die zunehmende Ausrichtung der privaten Infrastruktur (insbes. Nahversorgung für den täglichen Bedarf) auf eine zahlungskräftige Nachfrage würde aber in hohem Maß die Lebensbedingungen für die einkommensschwächeren bzw. immobilen Haushalte verändern (ältere Menschen, Familien, Alleinerziehende, Migranten).

Neben dem Rückgang des Versorgungsbeitrags für benachteiligte Gruppen sind negative Folgen auch für andere Stadtquartiere bzw. die Gesamtstadt zu erwarten - auch solche indirekter Art. In der Konsequenz leistet das Gebiet im Fall einer ungesteuerten Aufwertung einen Beitrag zu unerwünschten Prozessen: Die Verdrängung einzelner Gruppen verstärkt ohnehin laufende Segregationsprozesse bei gleichzeitiger Konzentration von Problemfeldern in anderen Teilen der Stadt; die Verdrängten werden sich einen Ersatz suchen und dort andere verdrängen.

Der hohe Anteil der Erwerbstätigen, die derzeit in der Nähe ihrer Wohnung arbeiten, wird zudem bei einem Fortzug zu einem höheren Verkehrsaufkommen in der Stadt beitragen.

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

(Eine geringe Rolle spielt *bisher* der Pkw-Besatz: Die Zahl der Autos hat sich durch die zuge-

zogenen Haushalte nicht erhöht.

D. FAZIT

Schützenswerte Strukturen / Verdrängungspotential

Das Gesetz stellt keine besonderen Anforderungen an die Zusammensetzung einer schützenswerten Bevölkerung. Es geht auch nicht darauf ein, ob Veränderungen 'immanent' hervorgerufen oder von außen herangetragen werden. Vielmehr zielt es darauf, eine aus städtebaulicher Sicht bewährte Struktur zu erhalten.

Ottensen weist immer noch eine vielfältige intakte Bewohnerstruktur, ausgeprägte soziale Netze und eine hohe Integrationskraft auf, auch wenn in kleinen Teilbereichen bereits eine Polarisierung der Struktur zu verzeichnen ist. Die Bewohner sind zum größten Teil in ihrem Stadtteil verwurzelt, mit Wohnung und Mitbewohnern zufrieden, und sie nutzen intensiv die Angebote, die das Umfeld ihnen bietet. Diese Situation ist aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert.

Ein großer Teil der Haushalte ist gut situiert, es gibt aber auch die "auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen". Bei einer weiteren Aufwertung würden aufgrund der Angebotsveränderungen nicht nur die einkommenschwächeren Haushalte verdrängt werden; gefährdet wären auch mittlere Einkommensgruppen, von denen einige jetzt schon befürchten, dass sie sich ihren Stadtteil künftig nicht mehr leisten können. Wachsende Haushalte machen schon seit längerem die Erfahrung, dass das Angebot an bezahlbaren Wohnungen geringer wird.

Aufwertungspotential

Ein kleiner Teil der Wohnungen weist noch Nachholbedarf bei der Basis-Ausstattung auf (Beheizung, Bad). Weitergehende (gebietsuntypische) Ausstattungsqualitäten liegen immer nur bei einem sehr kleinen Teil der Wohnungen vor. Hier besteht bei vielen Wohnungen ein Verbesserungspotential, das aber üblicherweise nur im Kontext von Umwandlungen genutzt wird. Auch künftig zu erwarten sind Grundrißänderungen, Wohnungszusammenlegungen und Ersatzbauten.

Zudem gibt es im Altbaubestand attraktive Gebäudestrukturen und dekorative Gestaltungselemente, die bei entsprechender Betonung (Instandsetzung/Pflege) zur allgemeinen Gebietsaufwertung beitragen können - ebenso wie Ausbauten und Ersatzbauten.

Verdrängungsdruck

Bereits während der städtebaulichen Sanierung war eine große Zahl freifinanzierter, oft nicht steuerbarer Maßnahmen zu verzeichnen, die auf eine zahlungskräftigere Klientel ausgerichtet waren und zu strukturellen Veränderungen beigetragen haben. Wie die aktuellen Planungen - auch am Gebietsrand - zeigen, lastet auch künftig Druck auf dem Gebiet: Eine starke

Nachfrage nach Wohnungen, auch nach Eigentum, und nach qualifiziertem Gewerberaum ist gegeben. Steigende Preise im Gebiet belegen dies.

Hinzu kommt ein starkes Interesse von "privaten" Kapitalanlegern (aktuelle Flucht in Sachwerte) und "Profis" aus der Immobilienwirtschaft, die diese Nachfrage bedienen.

Potential für eine weitere Aufwertung ist vorhanden. Aufgrund der laufenden Planungen und absehbaren Projekte ist davon auszugehen, dass weitere massive bauliche Veränderungen und Umwandlungen stattfinden werden.

E. EMPFEHLUNGEN

Für die Zukunft ist eine weitere Aufwertung zu erwarten. Ohne Steuerung dieses Prozesses ist die Zusammensetzung der aus städtebaulicher Sicht bewährten und auf das Gebiet angewiesenen Bevölkerung gefährdet. Es ist deshalb sinnvoll, bauliche Veränderungen im Wohnungsbestand mit Auswirkungen auf die Angebotsstruktur und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Sinne des Gesetzes zu begrenzen, um die Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Möglichkeiten, mit Verwaltungshandeln auf unerwünschte Entwicklungen einzuwirken, sind gegeben.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass sowohl die Anwendungsvoraussetzungen als auch die Anwendungsmöglichkeiten für eine Soziale Erhaltungsverordnung gegeben sind. Vor diesem Hintergrund erscheint uns der Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung wirksam und wird - in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung - empfohlen.

Gebietsabgrenzung:

Wie eingangs gesagt, ist das Untersuchungsgebiet nicht homogen und wesentlich größer als das "Szenengebiet Mottenburg". Eine nach Teilgebieten differenzierte Analyse zeigt, dass lediglich in einzelnen Straßenabschnitten in absehbarer Zeit keine gravierenden Veränderungen zu erwarten sind bzw. die Aufwertung bereits weit vorangeschritten ist; diese sind aber so gelegen, dass sie nicht sinnvoll ausgeklammert werden können.

Da aus fast allen Teilbereichen des Untersuchungsgebiets und aus den benachbarten Gebieten Anstoßeffekte für eine weitere Aufwertung zu erwarten sind, sollte der Bereich für eine Erhaltungsverordnung so gefasst werden, wie er für die Untersuchung festgelegt wurde (vgl. die folgende Karte).

Untersuchungs- und Maßnahmegebiet

