

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 Ottensen**

**(Soziale Erhaltungsverordnung Ottensen)**

## Inhalt

<b>Inhalt</b> .....	2
<b>Anlass und vorbereitende Maßnahmen</b> .....	3
<b>Ergebnisse der Repräsentativerhebung</b> .....	5
Aufwertungspotential des Wohngebäudebestandes.....	5
Abgrenzung des Gebietes .....	5
Charakterisierung des Gebietes .....	5
Baustruktur.....	6
Wohnstatus und Eigentümer(wechsel).....	7
Mietstruktur .....	7
Modernisierungsmaßnahmen und Umwandlungen.....	8
Erscheinungsbild der Gebäude/ Gebäudequalität.....	8
Gebietstypische Ausstattung einer Wohnung ( $\frac{2}{3}$ -Standard).....	9
Sozialstrukturelle Indikatoren.....	10
Bewohner- und Haushaltsstruktur.....	10
Bildungsniveau, Erwerbstätigkeit und ökonomisches Potential .....	10
Wohnkostenbelastung .....	11
Gebietsbindung der Bevölkerung.....	11
Teilbereiche des Erhaltungsgebietes .....	13
Abschätzung möglicher städtebaulicher Folgen von Aufwertung und Verdrängung .....	16
<b>Rechtliche Wirkung</b> .....	19
Rückbau einer baulichen Anlage.....	19
Änderung einer baulichen Anlage .....	19
Nutzungsänderung .....	19
Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum.....	20
Vorkaufsrecht .....	20
<b>Abwägung</b> .....	21

## **Anlass und vorbereitende Maßnahmen**

Das Erhaltungsgebiet gehört zum Stadtteil Ottensen, der im östlichen Bereich des Bezirkes Altona liegt und im Süden an die Elbe schließt.

Von der Zerstörung der Bombenangriffe auf Hamburg blieb das Gebiet weitestgehend verschont. Viele alte Stadthäuser, wie die zahlreichen Gründerzeitgebäude aber auch die sachlich schlicht gestalteten Gebäude aus der Weimarer Zeit, blieben erhalten.

Die gewachsene Baustruktur mit einer Durchmischung von Wohnen und Arbeiten prägen heute das Stadtbild in Ottensen und verleihen dem Gebiet seinen besonderen Charme.

Durch die städtebauliche Sanierung (1978-1999) in einem Teil des Erhaltungsgebietes gelang es viele Altbauten vor dem Verfall zu bewahren und bauliche Missstände zu beseitigen.

Städtebauliche und funktionale Qualitäten konnten gesichert und weiterentwickelt werden.

Dadurch wurde eine Aufwertung des gesamten Wohnumfeldes und der Infrastruktur erreicht.

In Folge wurde das Gebiet für Wohnungssuchende und den tertiären Sektor besonders attraktiv.

Die Standortgunst, die ortsbildprägenden Altbauten und die kleinteilige Mischung von Wohnen und Arbeiten üben seit Jahren eine hohe Anziehungskraft auf diejenigen aus, die ein urbanes Leben mit kulturell vielfältigem Angebot bevorzugen. Die hohe Nachfrage stößt auf ein begrenztes Angebot, mit der Folge, dass vermehrt einkommensstarke Haushalte in das Gebiet ziehen, die hohe Neuvertragsmieten bzw. Eigentumspreise aufbringen können und bereit sind diese zu bezahlen. Das Gebiet hat sich als Standort für Wohneigentum etabliert und ist verstärkt für Investoren und Anleger interessant.

Von einem abgeschlossenen Aufwertungsprozess kann vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung und aufgrund der begehrten Lagemerkmale (Nähe zur Elbe, breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen, gute Verbindungen an den ÖPNV) nicht ausgegangen werden. Vielmehr bestehen weitere Aufwertungspotentiale, die – geleitet von spekulativen Interessen - schließlich erhebliche Verdrängungsprozesse in Gang setzen können.

Diese und andere Faktoren führten in der Summe dazu, dass Ottensen zurzeit einer der beliebtesten Wohnstandorte Hamburgs ist, mit der Folge einer zunehmenden Gefährdung für die im Stadtteil ansässige 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 Ottensen durch.

Auf Basis der Ergebnisse der Voruntersuchung empfahl der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona eine Fortsetzung des Prüfverfahrens.

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.

Der Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für ein Gebiet im Stadtteil Ottensen vom 2. Juli 2014 wurde am 11. Juli 2014 im Amtlichen Anzeiger bekanntgemacht (Amtl. Anz., S. 1263).

Im Zuge dessen beauftragte der Senat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen mit einer Repräsentativerhebung für das Gebiet Ottensen, 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. 258-260).

Mit einer wissenschaftlichen Untersuchung, der sogenannten Repräsentativerhebung, wurde die soziale Struktur des Gebietes erfasst, Aufwertungs- und Verdrängungspotentiale 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 915 Haushalten durchgeführt, zusätzlich wurden mehrere Expertengespräche geführt. Für die Befragungen der Haushalte wurden standardisierte Fragebögen benutzt, die hamburgweit verwendet werden und dem Nürnberger Kriterienkatalog entsprechen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Repräsentativerhebung<sup>1</sup> zusammengefasst und das daraus abgeleitete Aufwertungs- und Verdrängungspotential dargestellt.

---

<sup>1</sup> Soziale Erhaltungsverordnung in Ottensen – 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

## Aufwertungspotential des Wohngebäudebestandes

### Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung Ottensen umfasst den Bereich zwischen Museumstraße, nördlich der Holländischen Reihe/ Bernadottestraße und Hohenzollernring sowie im äußersten Nordwesten die westliche Seite des Hohenzollernrings und die nördliche Seite der Friedensallee.

Das Erhaltungsgebiet deckt räumlich weitgehend den durch Wohnnutzungen geprägten Kernbereich des Stadtteils Ottensen ab. Die Abgrenzung des Gebietes wurde in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen vereinbart. Der Bereich, der im Rahmen der Vorprüfung untersucht wurde, war größer.

Gewerbliche und kulturell genutzte Flächen im Norden und die Gewerbeschule am Südostrand, sowie größere Neubaugebiete, wie die das sogenannte „West-End“ in der Borselstraße und das Neubaugebiet in der Gaußstraße (neben dem Thalia Gaußstraße) gehören nicht zum Erhaltungsgebiet. Des Weiteren schließt die gewählte Abgrenzung eine Wohnbebauung aus, die überwiegend bereits als gute Wohnlage im Hamburger Mietenspiegel kategorisiert wurde. Dies betrifft im Wesentlichen die Wohnbebauung südlich der Bernadottestraße und der Holländischen Reihe sowie die Bereiche südwestlich des Hohenzollernrings. Eine größere Siedlung mit Genossenschaftswohnungen nordwestlich des Hohenzollernrings wurde nicht in den Erhaltungsbereich einbezogen, da für diesen Bereich nicht von einem Verdrängungspotential ausgegangen wird.

Das Osterkirchenviertel im Osten wurde nicht in die Gebietsabgrenzung einbezogen, da für diesen Bereich die Soziale Erhaltungsverordnung Osterkirchenviertel geplant war und inzwischen in-Kraft-getreten ist.

### Charakterisierung des Gebietes

Mit seiner zentralen Lage besitzt das Gebiet eine hervorragende Standortgunst. Es gibt eine umfassende Infrastruktur, den Bahnhof Altona, der neben den S-Bahnlinien (noch) über einen Fernbahnanschluss verfügt, mehrere Buslinien, zwei nahegelegene Autobahnanlüsse und eine gut erreichbare Fährverbindung. Die Nähe zur Elbe und den weitläufigen Parkanlagen macht eine hohe Attraktivität des Stadtteils aus und wird als Ausgleich zu den begrenzten Freiflächen innerhalb des Quartiers gern genutzt.

Das Gebiet wird neben einer kleinteiligen Mischung von Wohnen und Gewerbe auch von vielen Baublöcken mit reiner bzw. überwiegender Wohnnutzung geprägt. Vereinzelt sind noch größere Flächen vorhanden, auf denen das Gewerbe dominiert.

### Städtebauliche Entwicklungen

Das Gebiet entwickelte sich im 19. Jahrhundert zu einem Industriestandort, u.a. mit Betrieben aus den Bereichen der Metallverarbeitung, Maschinenbau, Tabakindustrie, Glasherstellung und Fischverarbeitung. Daneben entstanden zeitgleich und zu Beginn des 20. Jahrhunderts Wohnquartiere für Arbeiter, gehobene Stadthäuser und später Geschosswohnungsbauten. Während des 2. Weltkrieges blieb Ottensen weitestgehend von einer Zerstörung durch Bombenangriffe verschont.

Seit den 1960er Jahren wurden viele Fabriken und Betriebe stillgelegt oder aus dem Stadtteil verlagert. Für die ehemaligen Gewerbeflächen fehlte es an finanzstarken Folgenutzungen; so dass kulturelle und soziale Initiativen auf die Flächen aufmerksam wurden und diese für sich nutzten. Ab den 1970er Jahren mischten sich immer mehr politische und sozial engagierte Bürger in die Stadtteilentwicklung ein und forderten Mitbestimmungsrecht bei städtebaulichen Planungen. Mit Erfolg wurden damals Abrisspläne alter Baustrukturen für ein Großprojekt zur Entlastung der City mit Autobahnzubringer („City-West“) verhindert. Die hohe Bereitschaft sich

an der Entwicklung im Stadtteil zu engagieren und Initiative zu zeigen, ist bei vielen Bewohnern bis heute sehr ausgeprägt.

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung von 1978 bis 1999 wurden in dem Bereich Ottensener Hauptstraße, Rothestraße, Arnoldstraße, Lobuschstraße und Am Felde viele Altbauten mit öffentlichen Fördergeldern modernisiert und saniert. Mit der städtebaulichen Sanierung wurde Ottensen für Wohnungssuchende und für den tertiären Bereich attraktiv. Gleichzeitig kam es hier und im übrigen Stadtteil zu einer kaum kontrollierbaren privatwirtschaftlichen Aufwertung mit Modernisierung, Ersatzbau und Umwandlung, die zur Steigerung der Wohnkosten und in der Folge zur Verdrängung von einkommensschwächeren Haushalten führte.

Dieser Strukturwandel hält bis heute an. Zwar besitzt das Gebiet immer noch eine heterogene Bevölkerungsstruktur, doch mit den steigenden Wohn- und Lebenskosten sind nicht nur einkommensschwächere Haushalte von einer Verdrängung gefährdet, sondern verstärkt auch die Mittelschicht. Hinzu kommt, dass der Anteil der nicht deutschen Haushalte seit Jahren sinkt.

Von einem abgeschlossenen Aufwertungsprozess kann nicht ausgegangen werden. Vielmehr bestehen im gesamten Stadtteil weitere Aufwertungspotentiale, die - geleitet von spekulativen Interessen - schließlich erhebliche Verdrängungsprozesse in Gang setzen können.

Die Soziale Erhaltungsverordnung ist ein wirksames Instrument dieser Entwicklung entgegenzusteuern.

## **Baustruktur**

Das Gebiet besitzt eine heterogene Baustruktur. Die Wohnungen, die vor dem Ersten Weltkrieg errichtet wurden (Gründerzeithäuser) stellen mit 47% fast die Hälfte des Bestandes dar. 19% entfallen auf Zwischenkriegsbauten. Einen geringen Anteil von 6% stellen die Nachkriegsbauten bis 1967. Ein relativ hoher Anteil von 28% wurde erst nach 1978, seit Beginn der Sanierungstätigkeit, errichtet.

84% der Wohnungen liegen in 4-bis 5-geschosigen Gebäuden, 13% in 1- bis 3-geschosigen Häusern und 3% in höheren.

Im Hinblick auf die Größe der Wohnungen fällt auf, dass es sich mit durchschnittlich 3,1 Wohnräumen und 76 m<sup>2</sup> um eher größere Wohnungen handelt (vgl. Soziale Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd (2,7 Zimmer, 66 m<sup>2</sup>). 26 % der Wohnungen haben mehr als 3 Wohnräume, 35% besitzen eine Größe von 80 und mehr m<sup>2</sup>. Es gibt demnach relativ viele große Wohnungen, die attraktiv für zahlungskräftige Haushalte mit höherem Flächenanspruch sind (ein Teil der Wohnungen ist erst durch Zusammenlegungen entstanden).

62% der Befragten gaben an, dass das Dachgeschoss in ihrem Haus Wohnraum enthalte. In 12% der Gebäude fand der Ausbau in den letzten 5 Jahren statt. Da die Neubauten häufiger beidseitig eine Wohnnutzung im Dachgeschoss bereits aufweisen, liegt das Potential für weitere Dachausbauten im Altbau- und Zwischenkriegsbestand.

Zurzeit befinden sich 13% des Wohnungsbestandes in der Bindung (1.298 Sozialwohnungen). Ein großer Teil liegt in der Holstentwiete und Behringstraße sowie um den Kemal-Altun-Platz: Bergiusstraße, Am Born/ Erdmannstraße sowie in der Nöltingstraße/ Piependreierweg).

41 % des Wohnungsbestands entfallen auf die SAGA-GWG, 27% auf Genossenschaften, der Rest auf andere privatwirtschaftliche und gemeinnützige Eigentümer.

Der Anteil der Sozialwohnungen liegt derzeit noch über dem Hamburger Durchschnitt, bis Ende 2019 werden allerdings viele der Wohnungen aus Bindung entlassen (63%). Damit wird der Bestand an Sozialwohnungen in naher Zukunft auf ein Drittel schrumpfen.

## Wohnstatus und Eigentümer(wechsel)

84 % der befragten Haushalte sind Mieter ihrer Wohnung (einschließlich Nutzer von vermieteten Eigentumswohnungen), 16% sind selbstnutzende Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft bzw. Hauseigentümer.

Aus der Befragung der Haushalte resultiert ein Anteil von 35% Eigentumswohnungen, viele davon in Alt- oder Neubauten. 44% dieser Wohnungen werden von Eigentümern bewohnt, die übrigen dienen als Kapitalanlage.

Die überwiegende Mehrheit der Wohnungen befindet sich im Besitz von Privatpersonen bzw. Eigentümergeinschaften (61%). Sonstige Immobilienunternehmen besitzen 17% der Häuser im Gebiet. Der Bestand der SAGA/GWG umfasst 9% der Gebäude. Auf Genossenschaften entfallen nur 7% und auf Verwaltungen Kirchen, Stiftungen und Verein 4%. Die FHH besitzt 2% der Häuser.

Ebenfalls 11 % der Befragten wohnen in Häusern, die in den vergangenen 5 Jahren den Besitzer gewechselt haben. Bei den Privatpersonen und „professionellen“ Eigentümern/Anlegern sind auch künftig Wechsel zu erwarten, da die Nachfrage nach Häusern nach Einschätzung von Eigentümern und Maklern groß ist. Allerdings sind auch die Preise hoch. Für Eigentümer können Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnen von Interesse sein, wenn sich dadurch schnelle Rendite erzielen lassen. Dies ist vor allem bei Altverträgen mit niedrigen Mieten der Fall.

## Mietstruktur

Im Gebiet liegt die durchschnittliche Bestandsmiete zum Stand der Repräsentativerhebung bei 8,93 € nettokalt pro m<sup>2</sup>. Die Spreizung des Mietspektrums reicht von 3,21 bis 17,20 €/m<sup>2</sup>. Etwa zwei Drittel liegen zwischen 7 und 12 €/m<sup>2</sup>, 23% darunter und 12% darüber.

Bei den nicht preisgebundenen Wohnungen beträgt die Durchschnittsmiete 9,28 €/m<sup>2</sup> nettokalt. Die höchsten m<sup>2</sup>-Mieten werden mit Abstand für Neubauwohnungen erzielt, gefolgt von den Altbaumieten und den vermieteten Eigentumswohnungen.

Im Vergleich mit dem Hamburger Mietenspiegel 2013 liegt der überwiegende Teil der m<sup>2</sup>-Mieten der freifinanzierten Wohnungen über dem Mittelwert.

Nach den Befragungsergebnissen wurden bei den Neuvertragsmieten (2014/ 2015) zwischen 5,83 und 16,33 €/m<sup>2</sup> nettokalt erzielt (durchschnittlich 11,27 €/m<sup>2</sup>). Dieser Wert ist niedriger als der vom Gymnasium Ohmoor ermittelte Durchschnittswert für den Stadtteil Ottensen (14 €/m<sup>2</sup> nettokalt).

Deutliche Unterschiede in der durchschnittlichen Miethöhe (nettokalt) zeigen sich nach der Wohndauer:

- Wohndauer bis 2 Jahre: 11,22 €/ m<sup>2</sup>
- Wohndauer 2 bis unter 5 Jahre: 10,32 €/ m<sup>2</sup>
- Wohndauer 5 bis unter 10 Jahre: 9,19 €/ m<sup>2</sup>
- Wohndauer 10 bis unter 20 Jahre: 8,51 €/ m<sup>2</sup>

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

Wegen der Attraktivität und der Standortgunst können demzufolge im Wohnungsbestand auch ohne Verbesserungen, wie z.B. durch sogenannte „Luxusmodernisierungen“, hohe Mieten erzielt werden. Angesichts der hohen Nachfrage sind eher weitere Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen sowie massive bauliche Veränderungen (wie Grundrissveränderungen, Ausbaumaßnahmen und Zusammenlegungen von Wohnungen) zu erwarten.

## **Modernisierungsmaßnahmen und Umwandlungen**

In 42% der Wohnungen sind in den letzten fünf Jahren bauliche Verbesserungen durchgeführt worden, in 8% sind solche geplant. Auf 45 % der Wohnungen trifft beides zu. In der Hälfte sind Maßnahmen weder durchgeführt noch geplant.

Die häufigsten Nennungen diesbezüglich betrafen Wärmedämmmaßnahmen (14%), Einbau neuer Fenster (12%), Sanierung des Treppenhauses (12%), Heizungsmodernisierung (8%) und Modernisierung der Gebäudetechnik (6%) und Sonstige, wie z.B. Instandsetzungen (16%). Weitere Nennungen erfolgten nur zu geringen Teilen (Anbau/ Vergrößerung der Balkons, Erweiterung der Elektroinstallation, Modernisierungen in Küche und Bad, neue Türen).

Umfassende Erneuerungen von Wohnungen vor Neuvermietung gehen aus den Daten nicht hervor, sind aber zu berücksichtigen, da dies durchaus gängige Praxis ist. Hinsichtlich der Intensität hält sich der Modernisierungsaufwand in Grenzen. Nur 3% der Befragten gaben „Komplettmodernisierungen“ an. Ansonsten wurde bei 18% mehr als drei, bei 12% zwei und in 56% nur eine Maßnahme durchgeführt. Bei den übrigen 11% handelt es sich um Instandsetzungen, die nicht zu Mietsteigerungen führen.

Die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen wurden nur selten voll auf die Miete umgelegt. In 13 % der Fälle entsprechend der gesetzlichen Regelung ganz, in 17 % teilweise, in 61 % der Fälle überhaupt nicht (10% konnten keine Angaben machen).

Dies entspricht bei freifinanzierten Wohnungen der üblichen Praxis: Vielen Eigentümern ist der Abrechnungs- und Abstimmungsaufwand bei einer Kostenumlage zu hoch. Die erwartete Rendite wird über allgemeine Mietanhebungen bzw. bei Mieterwechsel durch eine höhere Neuvertragsmiete realisiert.

## **Erscheinungsbild der Gebäude/ Gebäudequalität**

Der äußere Zustand der Gebäude ist im Allgemeinen als gut einzuschätzen. Rund 22 % der Gebäude im Stadtteil befinden sich in einem „sehr gepflegten“ (renovierte, gut erhaltene Fassaden), 69% in einem „normalen“ (kleine Schönheitsfehler) optischen Zustand. Bei 9% ist der optische Zustand als mäßig zu bewerten (nennenswerte Instandsetzungsdefizite). Nur ein sehr geringer Teil (unter 1%) weist hingegen sichtbare Substanzschäden) auf.

Ein etwas schlechterer Zustand gilt auch für das Erscheinungsbild der Treppenhäuser. Ihr Zustand kann bei etwa 19% der Gebäude als insgesamt gepflegt und 63% als zufriedenstellend und weitgehend ordentlich eingestuft werden. Bei 16% ist das Treppenhaus mäßig bzw. unzureichend gepflegt mit schlechter Beleuchtung und Mängeln an den Wänden und Oberflächen, einzustufen. 3% erscheinen ungepflegt bzw. desolat.

Im Bereich der Fassaden als auch im Bereich der Treppenhäuser besteht noch Spielraum für Verbesserungen. Insgesamt wurde für rund ein Fünftel aller Defizite an der Fassade und/ oder im Treppenhaus das Potential für Aufwertungsmaßnahmen festgestellt.

In der Repräsentativerhebung wurde als funktionales Qualitätsmerkmal zudem abgefragt, ob an/in den Gebäuden eine nachträgliche Wärmedämmung vorgenommen wurde. Dabei gaben 70% der Befragten an, dass bisher keine entsprechenden Maßnahmen durchgeführt wurden. Es besteht demnach noch zusätzlich ein Potential an energetischen Modernisierungsmaßnahmen für die Gebäude im Erhaltungsgebiet.



## Gebietstypische Ausstattung einer Wohnung ( $\frac{2}{3}$ -Standard)

Diejenige Bauausführung und Ausstattung, die bei  $\frac{2}{3}$  der Wohnungen im Gebiet anzutreffen ist, wird als gebietstypischer Standard zugrunde gelegt. Demnach gehören im Gebiet folgende Ausstattungsmerkmale einer Wohnung zum Standard (sogenannter  $\frac{2}{3}$ -Standard):

- Isolierverglaste Fenster und Doppelverglasung
- Zentrale Warmwasserbereitung bzw. Durchlauferhitzer im Bad
- Gegensprech-/ Türöffneranlage
- Zentrale Warmwasserbereitung bzw. Durchlauferhitzer in der Küche
- Bad und Sammelheizung
- Freisitz (Balkon, Loggia, Terrasse)
- Kachelschild im Bad bis min.  $\frac{3}{4}$  der Höhe
- Kabelanschluss oder Satellitenantenne

Hervorzuheben ist, dass im Gebiet ein Freisitz zum gebietstypischen Merkmal einer Wohnung gehört und somit ggf. nachgerüstet werden kann. Allerdings ist hinsichtlich der Fläche eine angemessene Größe zu berücksichtigen. Für den „gebietstypischen Freisitz“ wurde ein Median (mittlerer Wert) von 6 m<sup>2</sup> ermittelt.

Alle anderen erfassten Ausstattungsmerkmale wie unter anderem: durch Fenster belüftetes Bad, höherwertige Fußböden (z.B. Parkett, Teppichboden), Aufzug bis 5. Geschoss, Einbauküche, zusätzliches WC und zusätzliche Badausstattung (z.B. Bidet, zweites Waschbecken) gehören in diesem Gebiet nicht zum durchschnittlichen Standard. Werden diese zusätzlichen Ausstattungsmerkmale hinzugezogen, besteht nahezu im gesamten Wohnungsbestand noch Potential für eine Steigerung des Ausstattungsstandards. Mit den höherwertigen Merkmalen, wie höherwertige Fußböden, Einbauküche, zusätzliches WC und zusätzliche Badausstattung) die nicht gebietstypisch sind, sind nur einzelne Wohnungen vollständig ausgestattet (1,1% weisen alle 4 Merkmale auf, 4,3% 3 Merkmale). Jedoch weisen 65% der Wohnungen im Erhaltungsgebiet keins dieser Merkmale auf. In der Regel ist bei Häusern mit bis zu 5 Geschossen kein Fahrstuhl vorhanden. Daher ist davon auszugehen, dass bei vielen Wohnungen ein Verbesserungspotential, das über den Standard einer durchschnittlichen Wohnung im Gebiet hinausführen würde, vorhanden ist.

## **Sozialstrukturelle Indikatoren**

### **Bewohner- und Haushaltsstruktur**

Im Untersuchungsgebiet leben etwa 21.400 Personen, darunter 4.700 Kinder, in etwa 9.750 Wohnungen.

Rund ein Drittel der heutigen Haushalte hat seine Wohnung bis zum Abschluss der Sanierungsphase (1999) bezogen, die übrigen danach. In beiden Gruppen hat ein hoher Anteil bereits vorher im Gebiet gewohnt.

Der Anteil der Alleinlebenden (Singles) ist mit 30% vor allem für ein innerstädtisches Quartier sehr gering (Hamburg insgesamt 51%). Dagegen gibt es im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt etwa doppelt so viele Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (34%), darunter ein Viertel Alleinerziehende.

Der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund ist mit 26% im Vergleich zum Bezirk und zu Hamburg niedriger.

Das Gebiet ist „jünger“ als die Gesamtstadt: Die Altersklassen der zwischen 35- und 65-Jährigen sind jeweils stärker besetzt. Allerdings gibt es weniger jüngere Haushalte unter 35 Jahren. Der Anteil der älteren Menschen ab 65 Jahren ist geringer als in der Gesamtstadt, jedoch stärker besetzt als im Osterkirchenviertel und in den Szenevierteln Sternschanze und St. Pauli.

Ursachen für diese Besonderheiten dürften sein, dass einerseits die Neuvertragsmieten in Ottensen sehr hoch sind und andererseits der Generationswechsel in den preiswerten Zwischenkriegsbauten und den Sozialwohnungen noch nicht abgeschlossen ist.

### **Bildungsniveau, Erwerbstätigkeit und ökonomisches Potential**

Der Schulabschluss wird als ein Indikator für die Sozialstruktur und für die Handlungskompetenz in Krisensituationen gewertet. Er gibt nicht zwangsläufig Aufschluss über die Konfliktbereitschaft, aber über die Fähigkeit, sich über eine Rechtslage zu informieren bzw. sie auf die eigene Situation zu beziehen, Rechte wahrzunehmen, Hilfen zu finden und sie auszuschöpfen. Zudem gilt die „Akademisierung“ gilt als Indikator für eine Gentrifizierung.

Im Gebiet ist ein hohes Bildungsniveau zu verzeichnen. In 59% der Haushalte verfügt mindestens ein Haushaltsmitglied einen Hochschulabschluss, in weiteren 22% hat mindestens ein Person Abitur.

In nur 7 % der Haushalte besteht der höchste Ausbildungsgrad in einem Volk-/Hauptschulabschluss.

Im Vergleich mit anderen innerstädtischen Stadtteilen liegt der Anteil der Akademiker-Haushalte im oberen Bereich.

Im Gebiet ist eine hohe Erwerbsquote zu verzeichnen. In 80% der Haushalte arbeitet mindestens eine Person. Unter den Erwerbstätigen dominieren die Angestellten. Der Anteil der Selbstständigen an den Erwerbstätigen ist, wie auch in anderen innerstädtischen Gebieten, relativ hoch. Dagegen ist die Gruppe der Arbeiter nur sehr niedrig mit 3,6% vertreten (Hamburg 6,4%).

Bei 2% der Haushalte besteht die Einnahmequelle ausschließlich aus Arbeitslosengeld und 17% beziehen Rente.

Im Gebiet sind die Einkommensverhältnisse besser als in der Gesamtstadt. Die unteren Einkommensgruppen sind deutlich schwächer, die mittleren und die höheren stärker besetzt: Nur 14% aller Haushalte verfügen über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von maximal 1.500 € (Hamburg 35 %). Mehr als die Hälfte, nämlich 53 %, verfügt über 1.500 –

3.200 €/ Monat (Hamburg 42 %) und ein Drittel (33 %) über mehr als 3.200 €/ Monat (Hamburg 23%).

Mit diesen Zahlen wird deutlich, dass die Haushaltseinkommenssituation im Gebiet deutlich von der mittleren und der höheren Kategorie dominiert wird. Die unteren Einkommensgruppen sind schwächer vertreten. Hinzuzufügen ist, dass die höheren Einkommen überwiegend das Resultat mehrerer Einkommensbezieher im Haushalt sind.

Das Durchschnittseinkommen pro Haushalt liegt bei 2.800 € netto.

Bezogen auf die einzelnen Haushaltstypen hat die Erhebung gezeigt sich, dass die Alleinstehenden in allen Altersgruppen (insbesondere bei den älteren Menschen und den Alleinerziehenden) unter dem Durchschnitt liegen.

Im Bereich des durchschnittlichen Einkommens befinden sich die Mehrpersonenhaushalte und Wohngemeinschaften.

Über dem Durchschnitt liegen insbesondere die kinderlosen Paare im mittleren Alter und die Paare mit Kindern, gefolgt von jüngeren und älteren kinderlosen Paaren.

Bei einem Abgleich von Wohndauer und Einkommen konnte folgender Zusammenhang festgestellt werden: je kürzer die Wohndauer, desto höher das Durchschnittseinkommen.

Erwähnenswert ist darüber hinaus, dass der Anteil der Haushalte, die aufgrund des Einkommens für den Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wären (§ 5-Schein), mit 26% sehr niedrig liegt. Nach der Erhebung besitzen allerdings nur 5% der Haushalte einen § 5-Schein. Dies deutet darauf hin, dass etliche Bewohner, insbesondere Familien und ältere Menschen ihre Rechte nicht kennen oder sich scheuen sie in Anspruch zu nehmen. Gleiches gilt für das Wohngeld. Nur 3% der Haushalte beziehen Wohngeld.

## **Wohnkostenbelastung**

Bei einem Fünftel der Haushalte liegt der Anteil des Einkommens, der für das Wohnen aufgebracht werden muss, bei mindestens 40 %. Der Rest der Befragten trägt eine Belastung von weniger als 30%.

Entsprechend liegt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung im Gebiet bei 33%.

Bei den Alleinerziehenden und den Einpersonenhaushalten liegt der Anteil jedoch höher (38% bzw. 37%). Für alle anderen Gruppen ergibt sich eine Belastung von 27% bis 31%.

Demzufolge ergibt sich für viele Gruppen eine günstigere Situation als in anderen innerstädtischen Gebieten, wie der Sternschanze und St. Pauli. Dies ist allerdings nicht auf die niedrigen Gesamtmieten zurückzuführen, sondern das Ergebnis des günstigeren Zusammentreffens von Miet- und Einkommenshöhen.

Erwartungsgemäß besteht ein linearer Zusammenhang mit der Höhe des Einkommens: Je geringer das Einkommen, desto höher die Wohnkostenbelastung. Dies trifft besonders die wohnberechtigten Haushalte (§ 5-Schein-Besitzer), die eine durchschnittliche Belastung von 41% durch Wohnkosten tragen müssen.

Ein Zusammenhang zwischen Wohndauer und Wohnkostenbelastung konnte dagegen nicht festgestellt werden. Neuzugezogene und langjährige Bewohner weisen annähernd die gleiche Durchschnittsbelastung auf.

## **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 14,3 Jahre. Darüber hinaus leben einige Bewohner bereits in 2. Generation in ihrer Wohnung.

- 35 % der Haushalte haben in den letzten 5 Jahren ihre Wohnung bezogen. Davon sind
  - o 41% innerhalb des Stadtteils umgezogen
  - o 59% von außerhalb zugezogen.
- 20 % wohnen zwischen 5 und 10 Jahre,
- 23 % zwischen 10 und 20 Jahre und
- 23 % schon über 20 Jahre in ihrer Wohnung.

Nach den Entwicklungsphasen des Stadtteils sortiert, ergibt sich folgende Verteilung bei der Wohndauer:

- Zwei Drittel der heutigen Haushalte sind ab dem Jahr 2000, also nach dem Ende der Sanierungsphase, in ihre Wohnung eingezogen, davon sind 55% von außen zugezogen.
- 27% haben ihre Wohnung während der städtebaulichen Sanierungsphase bezogen (1978-1999), davon 38% von außerhalb.
- 6% leben seit der 1. Gentrifizierungswelle (Anfang der 1970er Jahre) in ihrer Wohnung, davon ist 1/3 damals von außen zugezogen.
- 1% lebt länger als 55 Jahre in seiner Wohnung.

10% der Haushalte haben angegeben, dass sie in den nächsten 2 Jahren umziehen werden und 20% wollen eventuell umziehen. Als Umzugsgründe werden die zu kleine Wohnung (insbesondere wachsende Familien), die zu teure Wohnung, der Wunsch nach Eigentum und familiäre Anlässe angegeben. Von einigen Bewohnern werden auch Eigenbedarfskündigung/-anmeldung bzw. Entmietungsversuche nach Umwandlung/ wegen des anstehenden Verkaufs oder wegen eines erwarteten Abrisses benannt.

Von den Umzugswilligen würden 82% im Gebiet wohnen bleiben wollen.

Die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld fällt ausgesprochen hoch aus. Fast alle Haushalte sind sehr zufrieden (58%) bzw. eher zufrieden (40%). Ähnliches gilt für die Bewertung der eigenen Wohnung. 78 % der Haushalte bewerten ihre Wohnung mit sehr zufrieden (33%) und eher zufrieden (45%), wobei Grundriss, Helligkeit und Größe die besseren Bewertungen und die sanitäre Ausstattung der Wohnung, die Schallisolierung, die Beheizung und der bauliche Zustand die schlechteren Bewertungen erhielten.

Als besondere Vorteile des Gebietes werden die gute soziale Mischung (bunt, locker, tolerant, kontaktfreudig, inspirierend, hilfsbereit, familiär/ kinderfreundlich), die zentrale Lage und die vielfältige Infrastruktur hervorgehoben. Viele schätzen die Nähe zur Elbe.

Negativ werden die Aufwertung des Gebietes/ Gentrifizierung, die Verdichtung, der Verlust der sozialen Vielfalt und die Verteuerung des Wohnens durch Neubau, Umwandlung, Modernisierung und Ersatzbau empfunden.

Die Bewohner sind in ihrem Stadtgebiet verankert. Durch die gute Versorgungsstruktur werden viele Aktivitäten im Umfeld wahrgenommen (Einkäufe, Arztbesuche, Spazierengehen, Freunde, Bekannte, Verwandte treffen, Kneipe, Sport, Behördengänge).

Es ist eine starke Vernetzung der Bewohner zu verzeichnen. Fast alle Haushalte erledigen ihre Einkäufe für den täglichen Bedarf im Gebiet/ im Umfeld (98%). Viele haben Freunde, Bekannte und Verwandte im Umfeld. Es existieren funktionierende Hausgemeinschaften und Nachbarschaften (73% kennen ihre Nachbarn). Des Weiteren gibt es intensive Kontakte und Hilfestellungen innerhalb gesellschaftlicher Gruppen (Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Jugendliche, Bewohner mit Migrationshintergrund). Darüber hinaus engagieren sich viele Bewohner (in 21% der Haushalte mindestens eine Person) in einer stadtteilbezogenen Einrichtung bzw. Initiative.

Es gibt auch einen beträchtlichen Anteil von Bewohnern, die in der Nähe ihrer Wohnung arbeiten (mind. eine Person in 43% aller Haushalte bzw. in 51% der Haushalte mit Erwerbstätigen).

## Teilbereiche des Erhaltungsgebietes

Um eine Binnendifferenzierung vornehmen zu können, wurde das Gebiet im Rahmen der Untersuchungen in fünf Teilräume unterteilt, deren Abgrenzung aus der Karte auf Seite 14 zu entnehmen ist:

### Teilgebiet „Nordwest“

Der Teilbereich „Nordwest“ liegt im Norden des Erhaltungsgebietes und wird im Süden durch die Straßen Friedensallee, Daimlerstraße und Planckstraße begrenzt. Dieser Teil wird überwiegend durch eine 4- bis 5-geschossige Zwischenkriegsbauten mit kleineren 2 bis 3 Zimmerwohnungen gekennzeichnet. Es gibt keinen öffentlich geförderten Wohnungsbestand. Der Anteil der Eigentumswohnungen und der Anteil der Selbstnutzer sind deutlich geringer als im übrigen Erhaltungsgebiet.

In diesem Teilgebiet wurden die meisten Modernisierungsaktivitäten in den vergangenen 5 Jahren verzeichnet.

Die Mieten sind relativ niedrig. Die durchschnittliche Miete liegt bei 8,43 €/m<sup>2</sup> nettokalt. Allerdings erreichen die Neuvermietungsmieten mit durchschnittlich 12,60 €/m<sup>2</sup> den Spitzenwert im Erhaltungsgebiet.

In diesem Teilbereich wohnen mehr jüngere Bewohner und weniger Familien. Das Einkommen und das Bildungsniveau sind geringer.

Im Vergleich zu den anderen Teilbereichen ist das Verhältnis zu den Nachbarn weniger intensiv.

Das Angebot an Infrastruktur (Einkaufen, Ärzte, Dienstleistungen) ist nicht so ausgeprägt wie im Zentrum des Erhaltungsgebietes.

### Teilgebiet „MitteNord“

In diesem Teilbereich dominieren 4- bis 5 geschossige Alt- und Zwischenkriegsbauten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen von 2 bis 5 Zimmerwohnungen. Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen und selbstgenutzter Wohnungseigentümer ist gering.

Das Mietniveau liegt mit durchschnittlich 8,91 €/m<sup>2</sup> nettokalt unter dem Gesamtschnitt, die Neuvermietungsmieten liegen mit durchschnittlich 12,54 €/m<sup>2</sup> im oberen Bereich.

Es wohnen mehr ältere Paare und Ruheständler und weniger Haushalte mit Migrationshintergrund in diesem Bereich.

Das Infrastrukturangebot wurde wie in dem Teilbereich „Nordwest“ von den Befragten schlechter bewertet. Dieser Bereich liegt weiter von den Hauptgeschäftsstraßen entfernt.

### Teilgebiet „MitteSüd“

Bei einem Drittel der Bebauung handelt es sich um Altbauten. In diesem Bereich dominieren aber Neubauten. Darüberhinaus befinden sich mehr niedriggeschossige Gebäude, deren Dächer häufiger ausgebaut sind als in den nördlich gelegenen Teilgebieten.

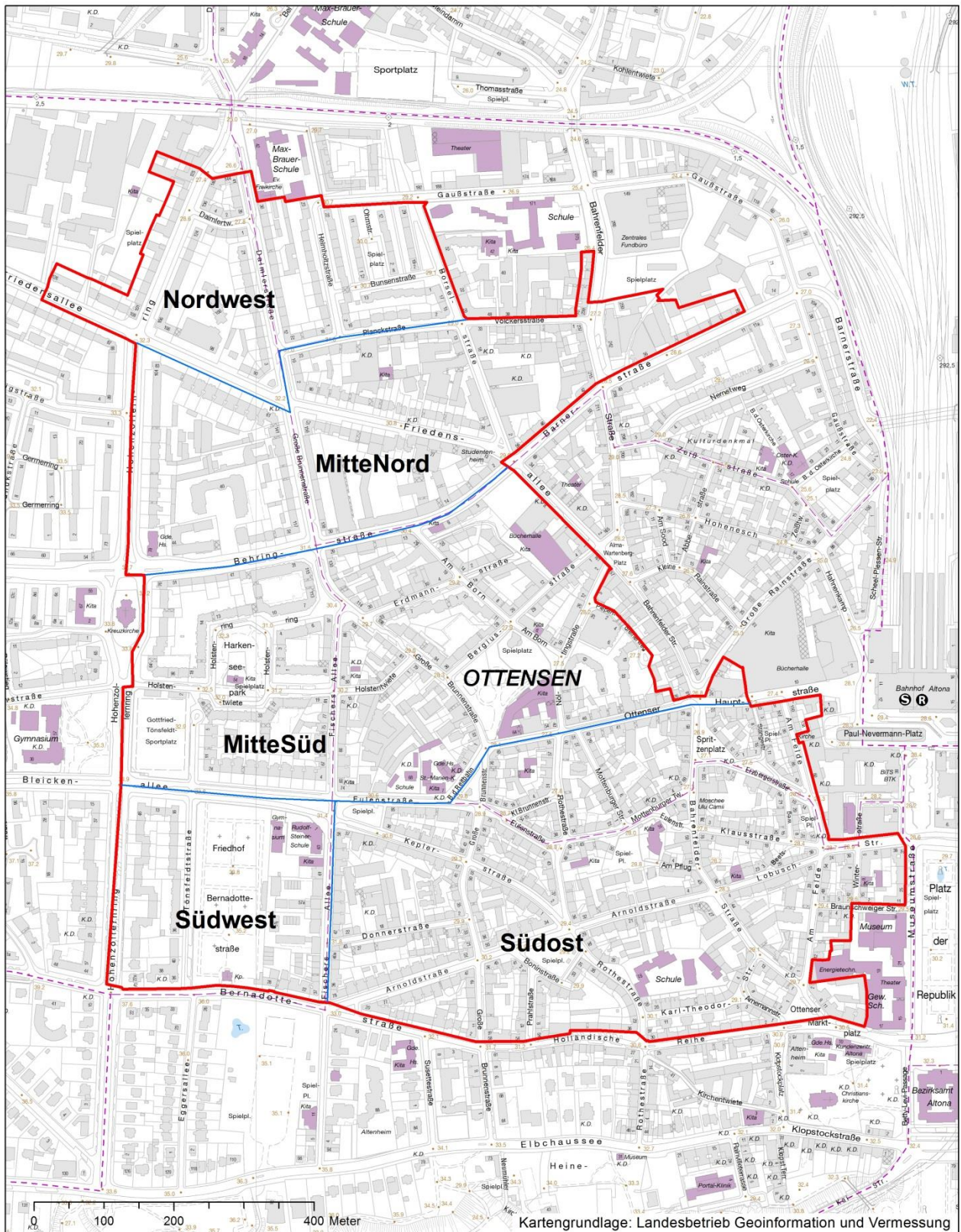
Der größere Teil der Neubauten enthält öffentlich geförderte Wohnungen. Der Anteil der der Eigentumswohnungen liegt bei ca. 40%, wobei der Anteil der Selbstnutzer relativ hoch ist. Ausstattungsdefizite und Modernisierungsaktivitäten sind seltener, da der Bebauungsbestand jünger ist.

Das Mietniveau liegt mit durchschnittlich 9,59 €/m<sup>2</sup> nettokalt im Vergleich zum Gesamtbereich etwas höher. Die Neuvermietungsmieten liegen mit 10,73 €/m<sup>2</sup> nettokalt vergleichsweise niedrig.

In diesem Teilbereich leben viele Familien. Ansonsten weisen die demografischen Merkmale und wirtschaftlichen Verhältnisse keine besonderen Abweichungen vom Gesamtgebiet auf.

Von den Befragten wird häufiger eine Verdrängung der Sozialstruktur in der Umgebung angegeben. Es wird auf den Zuzug von „Besserverdienenden“ hingewiesen und ein „Rückgang der Vielfalt“ konstatiert. Auch wird häufiger von einer „aktiven Verdrängung“ im Zusammenhang von Umwandlung und/oder Baumaßnahmen berichtet.

# Grenze des Gebietes der Sozialen Erhaltungsverordnung Ottensen und der 5 Teilräume



### Teilgebiet „Südost“ (Mottenburg)

Hierbei handelt es sich um das größte Teilgebiet mit einem hohen Bestand an Altbauwohnungen. Auch in diesem Bereich gibt es noch die für den historischen Bereich von Altona üblichen niedriggeschossigen Häuser, deren Dächer häufiger ausgebaut wurden als in den nördlichen Teilgebieten.

Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen ist gering. Der Anteil der Eigentumswohnungen liegt bei 40%, wobei der Anteil der Selbstnutzer als durchschnittlich einzustufen ist.

Gebäude mit sanierungsbedürftigen Fassaden und Treppenhäusern sind häufiger als in den anderen Teilgebieten.

Das Mietniveau liegt mit durchschnittlich 9,46 €/m<sup>2</sup> nettokalt ebenfalls etwas über dem Gesamtschnitt. Die Neuvermietungsmieten liegen mit 12,58 €/m<sup>2</sup> nettokalt im Vergleich zum Gesamtgebiet ebenfalls im oberen Bereich.

In diesem Gebiet wohnen mehr ältere Paare und weniger Haushalte mit Migrationshintergrund. Das Einkommen ist geringer als im Gesamtbereich.

Auch in diesem Gebiet wird von den Befragten eine Veränderung der Sozialstruktur in der Umgebung verzeichnet, häufig mit einer Verdrängung in Kontext mit Umwandlung und/oder Baumaßnahmen.

### Teilgebiet „Südwest“

In diesem Teilgebiet dominieren Zwischenkriegs- und Neubauten mit einem höheren Anteil an größeren Wohnungen. Auch hier gibt es niedriggeschossige Gebäude, deren Dächer häufiger ausgebaut wurden als in den nördlichen Teilgebieten.

Es gibt keine öffentlich geförderten Wohnungen und der Anteil der Eigentumswohnungen liegt, wie in den anderen südlichen Teilgebieten, bei ca. 40%, wobei der Anteil der Selbstnutzer hoch ist.

Das Mietniveau liegt mit durchschnittlich 10,29 €/m<sup>2</sup> nettokalt an der Spitze, über die Hälfte der Mieten liegen oberhalb der Mietenspiegelspanne. Die Neuvermietungsmiete ist allerdings mit 9,84 €/m<sup>2</sup> deutlich geringer als in allen anderen Teilgebieten.

In diesem Bereich wohnen besonders viele Familien und auch ältere Paare. Der Anteil der erwerbstätigen Haushalte liegt im Vergleich zum Gesamtgebiet höher und auch das Bildungsniveau und das Einkommen erreichen die höheren Werte.

Das Einkommen liegt in diesem Bereich bereits 40% höher als in dem „ärmeren“ Nordwesten. Das Gebiet weist damit einige Besonderheiten auf.

Auch in diesem Teilgebiet wurde von den Befragten auf eine Veränderung der Sozialstruktur in der Umgebung hingewiesen.

## **Abschätzung möglicher städtebaulicher Folgen von Aufwertung und Verdrängung**

Nach Darstellung der Indikatoren ist festzuhalten, dass es sowohl im Gesamtgebiet als auch in den fünf Teilräumen ein weiteres Aufwertungs- und Verdrängungspotential gibt, welches aller Wahrscheinlichkeit nach einen Aufwertungs- und Umstrukturierungsprozess in Gang setzt und vertieft, der zu einer Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung führt.

Das Gebiet im Stadtteil Ottensen weist eine besondere Bewohnerstruktur auf, die aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert ist und die den Einsatz einer Sozialen Erhaltungsverordnung vor dem Hintergrund des weiterhin anhaltenden Aufwertungsprozesse zum Schutz vor Verdrängung der ansässigen Bevölkerung erfordern.

Es gibt viele Familien mit Kindern, überdurchschnittlich viele kinderlose Paare und weniger Singles als in der Gesamtstadt. Die soziale Vernetzung im Gebiet ist stark ausgeprägt. Es ist eine hohe Integrationskraft vorhanden. Viele engagieren sich ehrenamtlich in verschiedenen sozialen und kulturellen Einrichtungen. Die Bewohner sind mit ihrem Stadtteil verwurzelt und nutzen intensiv die Angebote, die das Umfeld ihnen bietet. Die durchschnittliche Wohndauer von 14,3 Jahren und die hohe Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld belegen dies.

Diese Ergebnisse zeigen eine außerordentlich hohe Wechselwirkung und Vernetzung der Bewohner mit dem Stadtteil. Hier im Gebiet tätigen sie ihre Einkäufe, nehmen ärztliche Versorgungsleistungen wahr, verbringen ihre Freizeit und treffen sich mit Freunden/ Verwandten. Dies sind Vorteile eines gewachsenen Quartiers, dessen Struktur gefährdet ist, wenn gravierende Veränderungen der Bevölkerungsverteilung eintreten. Es ist davon auszugehen, dass die meisten Haushalte auf ein längerfristiges Verbleiben im Gebiet eingerichtet sind. Diese Situation ist aus städtebaulicher Sicht besonders erhaltenswert.

Das Gebiet weist eine gemischte Bevölkerungsstruktur auf. Ein Großteil der Bewohner ist innerhalb der Sanierungsphase in das Gebiet zugezogen. Die Bewohner, die erst seit kurzem in das Gebiet gezogen sind, gehören in der Regel zu den einkommensstarken Haushalten, da sie die bereits hohen Neuvertragsmieten aufbringen können oder Eigentumswohnungen erworben haben. Ein Großteil der Bevölkerung zählt zu den Normalverdienern. Es gibt aber auch einkommensschwächere Haushalte und die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen im Gebiet. Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum wird jedoch immer geringer. Diese Situation wird sich in naher Zukunft noch verschärfen, da ein großer Teil der öffentlich geförderten Wohnungen Ende 2019 aus der Bindung fallen wird. Auch mittlere Einkommensgruppen haben es bei dem derzeitigen Mietniveau bereits schwer, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum im Gebiet zu finden.

### Aufwertungspotential

Ein kleiner Teil der Wohnungen (11%) weist noch Nachholbedarf bei der Basis-Ausstattung auf (Heizung, Bad). Werden jedoch zusätzliche Ausstattungsmerkmale hinzugezogen, zeigen sich vor allem im Mietwohnungsbestand noch deutliche Spielräume nach oben. Bisher verfügt nämlich nur ein sehr geringer Teil der Wohnungen über weitergehende (gebietsuntypische) Ausstattungsqualitäten (5,4%).

Vermehrte energetische Modernisierungsmaßnahmen könnten noch folgen, da ein Großteil der Gebäude noch keine Dämmung aufweist (70%). Einige gebietstypische Ausstattungsmerkmale, wie z.B. Balkone, werden häufig in Verbindung mit umfangreicheren Wärmedammaßnahmen nachgerüstet. Es besteht somit bei vielen Wohnungen noch ein Verbesserungspotential.

Luxusmodernisierungen werden eher die Ausnahme bilden, da durch die hervorragende Standortgunst und die hohe Nachfrage nach Wohnraum in attraktiver innerstädtischer Lage ohnehin höhere Mieten verlangt werden können. Vor allem der Altbaubestand mit seinen attraktiven Gebäudestrukturen bietet noch Aufwertungspotential, da dieser häufig noch Ausbaumöglichkeiten im Dachgeschoss bietet. Zu erwarten sind ebenfalls Grundrissänderungen, Zusammenlegungen von Wohnungen, Abbruch und Ersatzbauten.



Auch mit einer vermehrten Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und damit verbundenen Modernisierungen wird in Zukunft zu rechnen sein, da sich hiermit relativ kurzfristig hohe Renditen erzielen lassen.

#### Aufwertungsdruck

Mit der städtebaulichen Sanierung (1978-1999) im Südosten (und im Osterkirchenviertel) wurde das Gebiet für Wohnungssuchende auch für den tertiären Sektor attraktiv. Seit dem gehört Ottensen zu einem der beliebtesten Stadtteile in Hamburg. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen und Eigentum hat dazu geführt, dass die Mieten und die Preise für Eigentumswohnungen beträchtlich angestiegen sind. Die Attraktivität des Gebietes zeichnet sich durch seine innerstädtische Lage mit der Nähe zur Elbe und einer hervorragenden Infrastruktur aus. Darüber hinaus gilt Ottensen immer noch als „bunt“ gemischter Stadtteil mit dörflichem Charme und einer toleranten, lockeren und inspirierenden Bewohnerschaft. Die attraktive Lage und die hohe Wohnqualität ziehen vor allem einkommensstärkere Bevölkerungsschichten in das Gebiet.

Die hohe Nachfrage und die damit potentiell erzielbar höheren Mieten können bei Eigentümern und Investoren die Neigung verstärken, weitere Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen, die sich steigernd auf die bestehenden Mieten auswirken können. Ebenso können die steigenden Eigentumspreise absehbar zu vermehrten Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen führen.

Es ist auch künftig mit einer starken Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen, da das Gebiet mit seinem Altbaubestand, der guten Infrastruktur und den umliegenden Parkflächen als eines der attraktivsten Wohnlagen in Hamburg gilt. Jüngere Neubauten und Umbauten sowie aktuelle Planungen und Bauvorhaben deuten auf eine anhaltende Investitionsbereitschaft der Immobilienbranche hin, wobei vorrangig die Interessen von einkommensstarken Haushalten bedient werden. Dabei wird der Kernbereich von Ottensen auf dem Immobilienmarkt häufig mit einem „lebenswerten Mix aus unterschiedlichen Bevölkerungsschichten“ und einem vorherrschendem „freigeistigen Klima“ beworben. Eine soziale Erhaltungsverordnung hat das Ziel die Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur in einem Gebiet aus städtebaulichen Gründen zu erhalten, daher ist die Umsetzung für das Gebiet vor dem Hintergrund der weiterhin anhaltenden starken Nachfrage nach Wohnraum umso dringlicher, damit eines der wichtigsten Qualitäten dieses Ortes, nämlich seine erhaltenswerte Bewohnerstruktur, bewahrt und nicht verdrängt wird.

#### Veränderungsdruck

Die vorhandene Bevölkerung ist durch den Anstieg der Mieten infolge der Aufwertungsprozesse im Wohnungsbestand von einer Verdrängung aus dem Gebiet betroffen. Die Nachfrage nach Wohnungen seitens potentieller Mieter und Käufer überwiegt das Angebot beträchtlich. Dieses belegen die hohen Neuvertragsmieten und auch die massiv gestiegenen Quadratmeterpreise für Wohneigentum sowohl im Bestand als auch im Neubau.

Dass die durchschnittliche Neuvertragsmiete von 11,27 € nettokalt/m<sup>2</sup> deutlich höher liegt als die durchschnittliche Bestandsmiete (8,93 € nettokalt/m<sup>2</sup>), ist als Signal für eine nachteilige Entwicklung für die bestehende Bevölkerungsstruktur im Stadtteil zu werten. 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.

Dieses Mietverlangen schließt von vornherein bestimmte Gruppen der Bevölkerung als Mitbewerber um Wohnraum aus und schließt auch denjenigen Personenkreis aus, der mit begrenztem finanziellem Spielraum unter Wahrung seiner sozialen Netzwerke innerhalb des Stadtteils umziehen möchte.

Einer Verdrängungsgefahr aus dem Gebiet sind vor allem Normalverdiener und Haushalte mit geringerem Haushaltsnettoeinkommen ausgesetzt. Im Erhaltungsgebiet verfügen zwei Drittel der Haushalte über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von bis zu 3.200 € (14% über ein Haushaltsnettoeinkommen von max. 1.500 € und 53% über ein Haushaltsnettoeinkommen von max. 3.200 €). Für diese Haushalte besteht die Gefahr, die hohen Mieten nicht mehr bezahlen zu können, wodurch sie gezwungen wären, in andere Stadtbereiche auszuweichen. Dies betrifft vor allem wachsende Familien, die auf der Suche nach größerem bezahlbarem Wohnraum im Quartier sind aber auch ältere Menschen mit langer Wohndauer und

Alleinerziehende.

Diese Situation wird zusätzlich dadurch verschärft, dass ein beträchtlicher Teil der öffentlich geförderten Wohnungen (63% der Sozialwohnungen) im Gebiet 2020 aus der Bindung entlassen werden. Das Angebot an bezahlbaren Wohnraum wird sich damit für einkommensschwächere Haushalte und auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen künftig noch stark verringern.

Bestätigt wird eine Verdrängungsgefahr für Teile der Bevölkerungsstruktur auch durch die hohe durchschnittliche Mietbelastungsquote von 33%, die im Erhaltungsgebiet zu verzeichnen ist. Bei den Alleinerziehenden und den Einpersonenhaushalten liegt der Anteil jedoch höher (38% bzw. 37%). Ein Fünftel trägt darüberhinaus eine Wohnkostenbelastung von mindestens 40%.

Auch eine hohe durchschnittliche Wohndauer von mehr als 11 Jahren gilt als Indikator, der für eine Verdrängungsgefahr der angestammten Wohnbevölkerung spricht. Im Erhaltungsgebiet beträgt die durchschnittliche Wohndauer 14,3 Jahre. Zudem leben deutlich mehr als ein Viertel der Bewohner länger als 15 Jahre im Gebiet (23% länger als 10 Jahre und weitere 23% länger als 20 Jahre).

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 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 Ottensen.

In Verbindung mit der genannten Umwandlungsverordnung und der Möglichkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (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, 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 Untersuchungsgebiet Ottensen 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;
- ein namhafter Teil des Wohnungsbestandes im gründerzeitlichen Altbausegment liegt;
- 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;
- noch weiteres Potential für Umwandlungen gegeben ist.

Damit liegt ein gewichtiges öffentliches Interesse für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung für ein Gebiet im Stadtteil Ottensen 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.