

BEGRÜNDUNG

**zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung
gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch**

für St. Georg

INHALT

1	Anlass und vorbereitende Maßnahmen	3
2	Ergebnisse der Repräsentativerhebung	4
2.1	Strukturmerkmale des Gebietes	4
2.2	Aufwertungspotenzial des Wohngebäudebestandes.....	7
2.3	Verdrängungspotenzial der Wohnbevölkerung.....	8
2.4	Zusammenfassung Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial.....	10
2.4.1	Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial im gesamten Gebiet	10
2.4.2	Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial im Teilraum 1.....	12
2.4.3	Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial im Teilraum 2.....	13
2.4.4	Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial im Teilraum 3.....	14
2.4.5	Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial im Teilraum 4.....	14
2.4.6	Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial im Teilraum 5.....	15
2.5	Abschätzung möglicher städtebaulicher Folgen von Aufwertung und Verdrängung.....	16
3	Rechtliche Wirkung	19
4	Abwägung	21

1 Anlass und vorbereitende Maßnahmen

Im Rahmen von Sanierungs- und Stadtteilentwicklungsmaßnahmen wurden im Stadtteil St. Georg bereits seit vielen Jahren Aufwertungs- und Stabilisierungsziele verfolgt und erreicht. Mit einer gesteuerten und behutsamen Stadterneuerung konnten bauliche und städtebauliche Missstände beseitigt sowie die städtebaulichen und funktionalen Qualitäten gesichert und weiterentwickelt werden.

Der gezielte Einsatz dieser Städtebauförderungsmittel in den Wohnungsbestand, in die Infrastruktur und in das Wohnumfeld sowie in begleitende Maßnahmen zur Begrenzung von Prostitution und Drogenhandel haben ganz wesentlich dazu beigetragen, den Stadtteil als heute begehrten Wohnstandort attraktiv zu machen. Auch die Investitionen in den Büro- und Arbeitsstandort St. Georg durch Modernisierungsmaßnahmen und Neubauten, wie z. B. zahlreiche Büro- und Hotelprojekte in den letzten zehn Jahren (östlicher Steindamm, Umfeld Berliner Tor, ehemaliges Krankenhausgelände), haben zu einer strukturellen Aufwertung des Gebiets beigetragen. Ähnliches gilt auch für die Entwicklung des Justizforums und die HAW am Berliner Tor, die seit ein paar Jahren mit einzelnen Departements hier vertreten ist.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung und den derzeitigen Trends in einzelnen Wohnungsteilmärkten in St. Georg unterliegt das Gebiet aufgrund seiner Lagemerkmale (Nähe zur Innenstadt und zur Alster, breites kulturelles und gastronomisches Angebot, günstige Verkehrsanbindung an den ÖPNV) und des charakteristischen Altbau-Wohnungsbestands mit oft großen Wohnungen einer besonderen Nachfragegunst, die in Teilen bereits zu einem Preisdruck auf die Wohnimmobilien mit einem entsprechendem Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial geführt hat. Die Mieten sind gestiegen; in der Folge hat sich das Gebiet auch als Standort für Wohneigentum etabliert und ist verstärkt für Investoren und Anleger von Interesse.

Es wird aber ebenso deutlich, dass es gelungen ist, den Stadtteil gezielt und nachhaltig zu entwickeln und hierüber zu stabilisieren. Gleichzeitig kann im Gebiet nicht von einem abgeschlossenen Aufwertungsprozess ausgegangen werden. Vielmehr bestehen weitere Aufwertungspotenziale, die - geleitet von spekulativen Interessen - schließlich erhebliche Verdrängungsprozesse in Gang setzen können.

Zur nachhaltigen Sicherung erreichter Sanierungs- und Entwicklungsziele und zur Abwendung drohender Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse in besonders nachgefragten Wohnlagen steht das Instrument der Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB in Verbindung mit der Hamburgischen Umwandlungsverordnung hierfür zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund hat die Bezirksversammlung Hamburg-Mitte auf Basis der fachlichen Arbeiten und Vorbereitung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung mit der Drs. 19/335/08 beschlossen, eine Voruntersuchung für eine Soziale Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen für Wohngebiete in St. Georg einzuleiten. Diese Plausibilitätsuntersuchung erfolgte in Verantwortung des Bezirks im ersten Halbjahr 2009. Auf Basis dieser Ergebnisse hat sich der zuständige Fachausschuss für Wohnen und soziale Stadtteilentwicklung für eine Fortsetzung des Prüfverfahrens ausgesprochen. Die Bezirksver-

sammlung Hamburg-Mitte hat dieses Votum am 17.09.2009 bestätigt, das als bezirkliche Anmeldung am 28.09.2009 an die zuständige Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt weitergeleitet wurde. Der Senat hat am 22.06.2010 einen Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet St. Georg gefasst. Im Zuge dessen hat der Senat die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt mit einer wissenschaftlichen Untersuchung, der sogenannten Repräsentativerhebung, beauftragt, mittels derer der Erlass einer Verordnung und ihr Vollzug weiter vorbereitet werden sollte. Die dafür erforderliche Rechtsverordnung gemäß § 2 Abs. 3 Hamburgisches Statistikgesetz wurde vom Senat ebenfalls am 22.06.2010 erlassen. Ziel der Erhebung war es, Aufwertungs- und Verdrängungspotenziale im Gebiet festzustellen und die daraus zu erwartenden städtebaulichen Folgen von Aufwertung und Verdrängung zu ermitteln. Die Repräsentativerhebung wurde mittels standardisierter mündlicher Interviews im Rahmen einer repräsentativen Zufallsstichprobe bei 530 Haushalten durchgeführt.

2 Ergebnisse der Repräsentativerhebung

2.1 Strukturmerkmale des Gebietes

Das Gebiet zeichnet sich durch seine innerstädtische Lage aus. Es erstreckt sich vom Krankenhaus St. Georg und der Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW) im Nordosten bis zum Hauptbahnhof im Südwesten und von der Koppel im nordwestlichen Bereich bis zur Adenauerallee im Süden (vgl. Übersichtsplan). Ausgenommen vom Gebiet sind die unmittelbar an die Alster angrenzenden Wohnlagen. Insgesamt deckt das Gebiet räumlich weitgehend den durch Wohnnutzungen geprägten Bereich des Stadtteils St. Georg ab.

Um eine Binnendifferenzierung vornehmen zu können, wurde es im Rahmen der Untersuchungen in fünf Teilräume unterteilt:

Teilraum 1: „Bahnhofsviertel“

Der Teilraum 1 erstreckt sich vom Steintorweg im Westen über den umgebauten Hansaplatz bis hin zur Danziger Straße im Nordosten. Nordwestliche Grenze sind Ellmenreichstraße sowie Rostocker Straße, südöstliche Grenze ist der Steindamm. In diesem Teilraum zeigt sich St. Georg insbesondere bezogen auf die vorhandenen Nutzungen, wie Stundenhotels/Pensionen, Bars, Kneipen und einfache Gastronomie, Spielhallen u. ä. in vielen Bereichen als typisches Bahnhofsviertel.

Teilraum 2: „Zwischen Steindamm und Adenauerallee“

Der Teilraum 2 befindet sich zwischen Steindamm im Nordosten und Adenauerallee im Süden. Das Gebiet ist hinsichtlich seiner Struktur sehr heterogen. Im westlichen Teil gibt es Wohnnutzungen sowie mehrere Moscheen, im östlichen Bereich unmittelbar angrenzend an die Hochschule für angewandte Wissenschaften (HAW) und den Bürostandort Berliner Tor, befindet sich das Stiftsviertel (Amalie-Sieveking-Stift, Blindenstift, Hartwig-Hesse-Stift). In der Alexanderstraße befindet sich ein Standort eines Departments der HAW. Dies hat tagsüber zu einer deutlichen Belebung in diesem

Bereich geführt. Entlang des Steindamms ist der Teilbereich als Büro- und Hotelstandort in den letzten Jahren durch Neubauten und Modernisierungen deutlich aufgewertet worden.

Teilraum 3: „Zwischen Langer Reihe und Steindamm“

Dieser zentrale Teilraum erstreckt sich vom Abendgymnasium in der Bülastraße im Nordosten bis an den Hansaplatz im Südwesten. Im Nordwesten wird er durch Greifswalder Straße und Knorrestraße begrenzt, im Südosten erstreckt er sich bis an den Steindamm. Auch dieser Teilraum verfügt über eine vielfältige Nutzungsstruktur: Hauptsächlich gibt es Wohnnutzungen, aber auch viel Gewerbe und Gastronomie, mehrere Schulen und Kindertagesstätten sowie den St. Marien-Dom.

Teilraum 4: „St. Georgs-Kirchenviertel/ Lange Reihe-Süd“

Der Teilraum 4 erstreckt sich rund um die St. Georg Kirche sowie bis an den südlichen Teil der Langen Reihe. Insgesamt ist das Gebiet stark durch Wohnnutzungen geprägt, zum Bahnhof und zur Langen Reihe hin gibt es mehr Gewerbe. Die Atmosphäre wird stark von der Langen Reihe sowie der dort ansässigen Gastronomie und dem Einzelhandel beeinflusst. Gemeinsam mit dem Teilraum 5 wird dieser ganz besonders mit dem Stadtteil St. Georg in Verbindung gebracht und entsprechend stark nachgefragt.

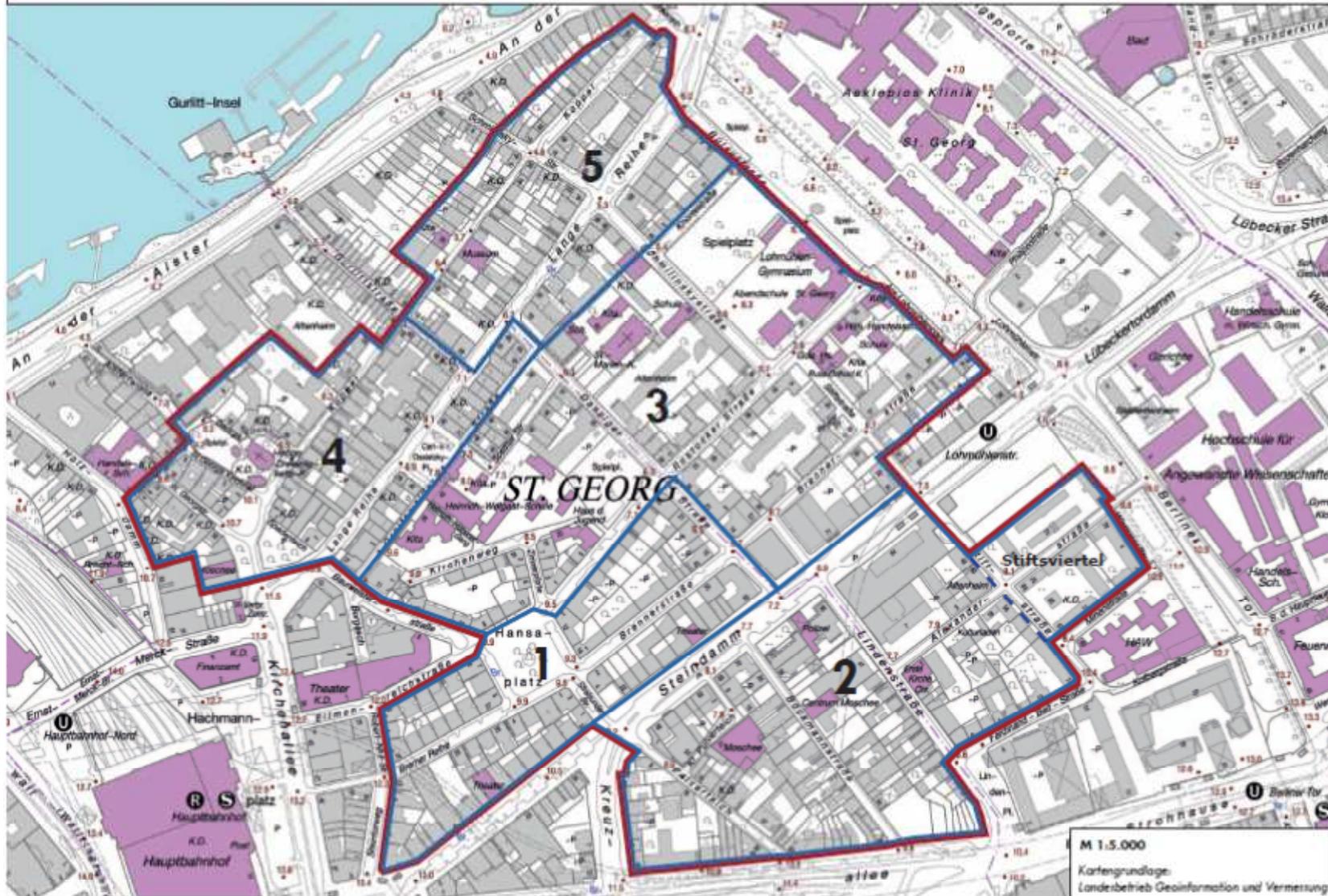
Teilraum 5: „Lange Reihe-Nord“

Der Teilraum erstreckt sich von Lohmühlenstraße im Norden bis zur Gurlittstraße im Südwesten. Im Nordwesten reicht das Gebiet bis zur Koppel (hier beide Straßenseiten), die südöstliche Grenze bildet die Knorrestraße. Das Gebiet wird stark durch die beiden nachgefragten Straßenzüge Koppel und Lange Reihe geprägt. Insgesamt gibt es hier eine starke Wohnnutzung, gemischt mit viel Gastronomie und Einzelhandel an der Langen Reihe, der sich zum Teil auch bis in die Seitenstraßen hineinzieht.

Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Grenze des Gesamtgebietes und der fünf Teilräume



Berlin-Plan Hamburg 1996
Gesamt-Ordnung, Baue- und Umwelt-
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



2.2 Aufwertungspotenzial des Wohngebäudebestandes

Im Gebiet wurde mittels folgender Indikatoren Aufwertungspotenzial festgestellt:

Qualität der Wohnungen

Ausgehend vom Baualter handelt es sich überwiegend um ein klassisches innerstädtisches Altbauquartier. Etwa 54% der Gebäude wurden vor dem Ersten Weltkrieg errichtet. In den Teilräumen 4 und 5 sind dies sogar 62 bzw. 73%. Weitere 11% der Wohngebäude wurden in der Zwischenkriegszeit gebaut. Im Teilraum 2 sind dies 22%, im Teilraum 3 nur 2%. In den 50er Jahren entstanden weitere 10% des Wohngebäudebestandes. In den 60er und 70er Jahren gab es nur wenig Bautätigkeit. Weitere 15% des Gebäudebestandes sind seit den 80er Jahren errichtet worden, das meiste davon im Teilraum 3.

Im Grundsatz finden sich diese Größenordnungen der Baualtersstruktur in allen 5 Teilräumen – mit den genannten Abweichungen – wieder. Vor dem Hintergrund des angespannten Hamburger Wohnungsmarktes und der hohen Nachfrage gerade im Teilssegment „gründerzeitlicher Altbau“ und der zentralräumlichen Lage und Nähe zur Alster kann hieraus auf einen überdurchschnittlich hohen Aufwertungsdruck geschlossen werden.

Ein weiterer Faktor, der die Nachfrage verstärkt ist die Größe der Wohnungen. Rund ein Viertel des Wohnungsbestandes weist Wohnflächen von mehr als 90 m² auf. Da in Hamburg eine hohe Nachfrage nach größeren Wohnungen besteht, kann sich auch hieraus ein größeres Aufwertungspotenzial ergeben. Im Gebiet ist vor allem in den Teilräumen 1 und 5 der Anteil an größeren Wohnungen mit Flächen über 90 m² sehr hoch. Die Wohnungen weisen fast durchgängig eine zeitgemäße Ausstattung mit Bad und Sammelheizung sowie Isolierverglasung auf. Anders als noch in den 80er Jahren gilt dies inzwischen als Normalausstattung einer Wohnung in Hamburg. Daher spielen andere Ausstattungsmerkmale wie z. B. Einbauküche, Balkon/ Terrasse/ Garten, Fahrstuhl und Nebenräume im Gebäude oder hochwertiges Fußbodenmaterial eine immer größer werdende Rolle. Werden diese zusätzlichen Ausstattungsmerkmale hinzugezogen, bestehen vor allem im Mietwohnungsbestand in allen Teilräumen noch erhebliche Potenziale einer Steigerung des Ausstattungsstandards. Denn derzeit verfügen nur knapp 15% der Mietwohnungen über eine solche höhere Ausstattung.

Der äußere Zustand der Gebäude ist im Allgemeinen als gut einzuschätzen. Bei rund einem Viertel der Wohngebäude ist eine Verbesserung des Erscheinungsbildes durch Investitionen möglich. Diese Gebäude wurden ihrem äußeren Erscheinungsbild nach als „mäßig“/„ungepflegt“ eingestuft. Dieser Anteil ist im freifinanzierten Mietwohnungsbestand mit 35% etwas höher.

Mietstruktur

Die Vergleichsmieten im Stadtteil liegen heute im freifinanzierten Bestand mit durchschnittlich 8,10 EUR/m² (nettokalt) deutlich über dem Hamburger Durchschnitt von 6,76 EUR/m². Werden die Neuvermietungen von freifinanzierten Wohnungen der letzten vier Jahre betrachtet, wird deutlich, dass die Miete mit 9,56 EUR/m² (vorher im Mittel 8,10 EUR/m²) deutlich angezogen hat. Die Nettokaltmieten im Gebiet sind hoch; dennoch liegt die Miethöhe der freifinanzierten Wohnungen in 37% der Fälle maximal bei der Vergleichsmiete (aktueller Mietspiegelmittelwert 2009 unter Berücksichtigung des Baualters, der Wohnfläche, des Vorhandenseins von Bad/WC und der Wohnlage) oder liegt darunter. Damit liegen 63% der Mieten oberhalb des jeweiligen Vergleichswertes im Mietspiegel. Hierbei handelt es sich vor allem um jüngere Mietverhältnisse. Demnach werden im Gebiet immer noch

viele Haushalte mit einer vergleichsweise günstigen Miete versorgt. Gleichzeitig spiegeln die hohen Mieten den durch die hohe Nachfrage gestiegenen Preisdruck auf die Wohnimmobilien, der mit einem entsprechenden Aufwertungsdruck einhergeht.

Wohnstatus und Eigentümerwechsel

Im Gebiet, welches früher ein traditionelles Mietwohnungsgebiet war, befinden sich heute rund 90% Mietwohnungen, 10% der Wohnungen werden von ihren Eigentümern selbst bewohnt. Dabei ist der Anteil an Eigentümerwohnungen in den Teilräumen 1 und 5 mit 14% bzw. 13% am höchsten. Zudem gibt es im Gebiet eine Dynamik hinsichtlich der Eigentümerwechsel: 15% der Mietwohnungen wurden in den letzten 5 Jahren an neue Eigentümer übertragen. Im Teilraum 1 sind in den letzten 5 Jahren sogar 27% der Mieter von einem Eigentümerwechsel betroffen.

Der Anteil der Mietwohnungen für die seit dem Jahr 2005 Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt wurden, liegt bei ca. 6% des Mietwohnungsbestandes. Besonders ist, dass die Anzahl der Anträge im Jahr 2010 sprunghaft stark angestiegen ist. Dieser sprunghafte Anstieg kann ein Hinweis auf eine zunehmende Marktdynamik bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Gebiet sein. Besonders Teilraum 5 ist von diesen Anträgen betroffen.

Die Transaktionsquote (Prozentsatz an Eigentümerwechseln) und die Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigung geben Hinweise auf wertsteigernde Impulse. Im Grundsatz ist dabei davon auszugehen, dass mehrheitlich inaktive Einzeleigentümer zu den Veräußerern und aktive Neuanleger, Eigennutzer oder Umwandler zu den Käufern zählen, was wiederum Rückschlüsse auf Wertsteigerungen im Gebiet zulässt.

Modernisierungs- und Investitionstrends

In der Vergangenheit hat eine umfangreiche Investitionstätigkeit in allen Marktsegmenten im Gebiet stattgefunden. Bei knapp der Hälfte aller Wohnungen wurden in den letzten 6 Jahren Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung ergriffen. In den Teilräumen 1 und 3 sind im Vergleich zu den anderen Teilräumen mit 16% der Befragten überdurchschnittlich viele Maßnahmen geplant und angekündigt. Vorwiegend handelt es sich dabei um die Modernisierung der Gebäudehülle (Dach, Fassade), der Heizungsanlage oder der Fenster und des Treppenhauses.

Es ist auch in Zukunft damit zu rechnen, dass diese Investitionsbereitschaft anhält. Bei allen Maßnahmen handelt es sich um umfangreiche Maßnahmen wie Fassadendämmung oder den Anbau von Balkonen, die in der Regel entsprechende Mietanpassungen nach sich ziehen.

2.3 Verdrängungspotenzial der Wohnbevölkerung

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

Bewohner- und Haushaltsstruktur

Im Gebiet leben rd. 8.050 Bewohner, darunter 795 Personen unter 18 Jahren. Die Altersstruktur weist folgende Besonderheiten auf: Der Anteil an Kindern und Jugendlichen ist – typisch für innerstädtische Quartiere – mit ca. 10% geringer als in der Gesamtstadt (16%). In den Teilräumen 1 und 2

liegt er sogar nur bei 5 bzw. 7%. Der Anteil älterer Personen ab 65 Jahre ist mit 14% ebenfalls geringer als in Hamburg (19%). Aufgrund der Stiftswohnungen im Teilraum 2 ist der Anteil der über 65-Jährigen hier mit 25% sehr hoch. Dagegen leben im Gebiet überproportional viele Personen (54%) im Alter von 30-60 Jahren. In dieser Altersgruppe weist das Gebiet zudem eine hohe Geschlechterdisproportionalität auf, rd. 63% dieser Altersgruppe sind Männer.

Der Anteil der Bevölkerung ohne deutsche Staatsangehörigkeit liegt bei 23%, in den Teilräumen 2 und 3 sogar bei 28% (vgl. Hamburg: 15%). Im Gebiet leben rund 100 verschiedene Nationalitäten, die größte Gruppe davon ist türkischer Herkunft, gefolgt von Personen italienischer und portugiesischer Herkunft.

Bezogen auf die Haushaltsstruktur zeigen sich im Gebiet deutliche Unterschiede zur Gesamtstadt: Der Anteil kleiner Haushalte mit 1 oder 2 Personen liegt mit 88% deutlich höher als in Hamburg (77%), der Anteil an größeren Haushalten mit 3 und mehr Personen ist mit ca. 12% deutlich niedriger als in Hamburg (23%). Zwischen den Teilräumen zeigen sich dabei insgesamt ähnliche Strukturen.

Bildung, Erwerbstätigkeit und ökonomisches Potenzial

Die Haushalte im Gebiet verfügen zu einem hohen Anteil über hohe Bildungsabschlüsse. In jedem zweiten Haushalt verfügt ein Haushaltsmitglied über ein abgeschlossenes Studium an einer (Fach)Hochschule oder einem sonstigen Abschluss an einer berufsbildenden Schule. Gleichzeitig finden sich aber auch in allen Teilräumen Haushalte, in denen Mitglieder über einen Volks- oder Hauptschulabschluss (10%) oder die mittlere Reife (20%) verfügen.

In rund drei Viertel der Haushalte trägt ein Erwerbseinkommen zum Haushaltseinkommen bei, in rund einem Fünftel der Haushalte wird eine Rente oder Pension bezogen. Bei ca. 4% der Haushalte gibt es Haushaltsmitglieder, die derzeit Arbeitslosengeld 1 oder 2 beziehen, dieser Anteil ist im Teilraum 3 mit 9% höher. Im Teilraum 5 fällt auf, dass in 16% der Fälle Einkünfte aus Vermögen bzw. Vermietung/ Verpachtung erzielt werden.

Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen zeigt eine große Spannweite: In allen Teilräumen verfügen 13% der Haushalte über weniger als 1.000 EUR/Monat. Jeweils ein Viertel der Haushalte weist ein monatliches Einkommen von 1.000-2.000 EUR bzw. 2.000-3.000 EUR auf. 16% verfügen über 3.000-4.000 EUR im Monat und 20% von über 4.000 EUR. Im Teilraum 5 sind dies sogar 27% der Haushalte.

Mit diesen Zahlen wird deutlich, dass im Gebiet eine Mischung aus sowohl vielen gut verdienenden Haushalten als auch eine breite Schicht von Normalverdienern und Haushalten mit geringem Einkommen vertreten ist.

Die Mietbelastungsquote liegt - in allen Teilräumen ähnlich - durchschnittlich bei 30%. Entsprechend der Spannweite des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens, zeichnet die Mietbelastungsquote ein differenziertes Bild. Es gibt erwartungsgemäß viele Haushalte (ca. 25%), bei denen die Mietbelastungsquote unter einem Viertel ihres Einkommens liegt. Gleichzeitig gibt es aber auch viele Haushalte (ca. 25%), bei denen die Quote bei über 35% liegt und damit einen sehr hohen Anteil des Haushaltsnettoeinkommens einnimmt.

Damit wenden die Mieterhaushalte in der Regel im Gebiet einen erheblichen Anteil ihres Einkommens für das Wohnen auf. Junge Familien mit Kindern und Alleinerziehende haben dabei eine besonders hohe Mietbelastung von 42 bzw. 36%. Auch bei den älteren Alleinstehenden (über 65 Jahre) ist die Mietbelastung mit 34% sehr hoch.

Gebietsbindung der Bevölkerung

Eine lange Wohndauer der Bevölkerung ist ein Indiz für eine starke Identifikation und Verbundenheit mit dem Stadtteil. Im Mittel wohnen die Haushalte bereits rund 11 Jahre im Stadtteil, ein Viertel lebt schon länger als 15 Jahre dort. Die insgesamt große Verbundenheit der Bewohner wird auch aus den Angaben zur Vorwohnung deutlich: Knapp 30% der Bewohner wohnen schon länger als 20 Jahre im Stadtteil. Gleichzeitig gibt es auch einen hohen Anteil an Haushalten (31%), die erst seit weniger als 5 Jahren im Gebiet wohnen. Hierbei ist der Teilraum 2 besonders dynamisch: Rund 42% der Haushalte leben hier erst seit maximal 5 Jahren.

Eine lange Wohndauer geht in der Regel mit einer hohen Wohnzufriedenheit einher. Dementsprechend herrscht im Gebiet insgesamt eine hohe Wohnzufriedenheit sowohl mit dem Wohnumfeld als auch der Wohnung. Besonders positiv werden dabei die Lagemerkmale des Gebietes bewertet (Anbindung an den ÖPNV, zentrale Lage in der Gesamtstadt). Aber auch die infrastrukturelle Versorgung mit Ärzten, die Nähe zu Beratungsangeboten, das Angebot an sozialer Infrastruktur und Bildungseinrichtungen (wie Kitas, Schulen, Altentagesstätten etc.) sowie die Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote werden sehr positiv bewertet. Weiterhin wird die räumliche Nähe zu Freunden und Bekannten und die insgesamt gute Nachbarschaft (Zusammenleben im Haus) geschätzt. Besonders negativ wird das Parkplatzangebot im Gebiet bewertet.

Auch die Wohnungen werden insgesamt gut benotet. Größe, Grundriss, Helligkeit und Beheizung werden besser bewertet, während die Ausstattung der Wohnung (Bad, Küche), baulicher Zustand und die Miethöhe im Vergleich zu Ausstattung und Größe der Wohnung eher kritisch und negativer bewertet werden. Dies wird vor allem in Teilraum 4 kritischer gesehen.

Entsprechend der Wohndauer und der hohen Zufriedenheit bestehen bei fast drei Viertel der Haushalte keine Umzugsabsichten. Diejenigen, die einen Umzug für möglich halten, führen als Grund dafür meistens die Änderung ihres Familienstandes an. 15% geben an, dass die Wohnung in jetzigem Zustand zu teuer wird (in Teilraum 4 nennen 40% diesen Grund) und 14% nennen die schlechte Ausstattung oder den schlechten Zustand des Hauses.

2.4 Zusammenfassung Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial

Nach Darstellung der Indikatoren ist festzuhalten, dass es sowohl im Gesamtgebiet als auch in den fünf Teilräumen ein weiteres Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial gibt, welches aller Wahrscheinlichkeit nach einen Aufwertungs- und Umstrukturierungsprozess in Gang setzt und vertieft, der zu einer Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung führt. Die Verdrängung stellt sich in geringem Umfang unterschiedlich in den Teilräumen dar. Diese Unterschiede sind indes so geringfügig, dass sie nicht zum Anlass zu nehmen waren, die Grenzziehungen des Erhaltungsgebietes abzuändern. Im Folgenden werden sowohl das Gesamtgebiet als auch seine Teilräume dargestellt.

2.4.1 Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial im gesamten Gebiet

Wie bereits zu Beginn festgestellt, haben im Gebiet in der Vergangenheit bereits erhebliche Investitionen stattgefunden. Diese haben Aufwertungen im Wohnungsbestand herbeigeführt. Wie beschrieben ist der straßenseitige Zustand der Gebäude in der Regel als „sehr gepflegt“ oder „normal“ einge-

stuft worden. Die Wohnungen weisen eine zeitgemäße Ausstattung auf und die Vergleichsmieten im Stadtteil liegen heute im Mittel über den Durchschnitts- bzw. Vergleichswerten im Mietspiegel. Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse auch, dass im Gebiet nicht von einem abgeschlossenen Aufwertungsprozess ausgegangen werden kann, sondern dass vielmehr weitere Aufwertungspotenziale bestehen:

- Das Gebiet wird als Wohnstandort durch die innerstädtische Lage und Nähe zur Alster, den hohen Anteil des Wohnungsbestandes im gründerzeitlichen Altbau begünstigt durch die hier auch vorhandenen großen Wohnungen sowie die hohe Attraktivität der kleinteiligen und differenzierten Nutzungsstruktur (kulturelle und gastronomische Angebote) vor allem in der „Langen Reihe“ sehr stark nachgefragt. Aufgrund des derzeitigen und absehbar anhaltenden Nachfrageüberhangs nach Wohnraum in Hamburg, der insbesondere die innerstädtischen zentralen Altbauquartiere betrifft, ist davon auszugehen, dass hier erhebliche Aufwertungspotenziale bestehen, die sicherlich - wie sich auch anhand der Investitionstrends und der Transaktionsquote sowie den sprunghaft angestiegenen Anträgen auf Abgeschlossenheit ablesen lässt - sukzessive von Eigentümern und Investoren umgesetzt werden.
- Die Wohnungen weisen heute bezüglich der Aspekte Bad, Sammelheizung und Isolierverglasung zwar bereits durchgängig eine zeitgemäße Ausstattung auf. Werden jedoch zusätzliche Ausstattungsmerkmale hinzugezogen, zeigen sich vor allem im Mietwohnungsbestand noch deutliche Spielräume nach oben.
- Die Nettokaltmieten im Gebiet sind zwar hoch, dennoch liegt die Miethöhe bei ca. 37% der Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsbestand unter oder maximal bei der Vergleichsmiete. Demnach werden im Gebiet immer noch viele Haushalte – vor allem diejenigen, die schon länger im Gebiet leben mit einer - für die zentrale und nachgefragte Lage - vergleichsweise günstigen Miete versorgt. Gleichzeitig spiegeln die hohen Mieten den durch die hohe Nachfrage gestiegenen Preisdruck auf die Wohnimmobilien, der mit einem entsprechenden Aufwertungsdruck einhergeht.
- Die teilweise sehr hohe Kostenbelastung für die Miete führt bei vielen Mieterhaushalten im Gebiet zu der hier weit verbreiteten Befürchtung, sich das Wohnen im Stadtteil zukünftig nicht mehr leisten zu können. Besonders auch vor dem Hintergrund der starken Verwurzelung und Bindung an den Stadtteil, die anhand der Wohndauer und hohen Wohnzufriedenheit mit Wohnumfeld und Wohnung deutlich wurde, ist diese Befürchtung schwerwiegend.
- Die Bevölkerungsstruktur im Gebiet ist durch einen starken Besatz an Bewohnern mittleren Alters gekennzeichnet, Kinder und Jugendliche sowie ältere Personen und Familien sind weniger als im städtischen Durchschnitt vertreten. Der Anteil an kleinen Ein- bis Zweipersonenhaushalten ist hoch. Knapp jeder vierte Bewohner verfügt nicht über die deutsche Staatsangehörigkeit. Die Haushaltsnettoeinkommen weisen im Gebiet eine große Spannweite auf. Jeweils etwa jeder zehnte Haushalt verfügt über ein monatliches Haushaltseinkommen von unter 1.000 EUR bzw. über 5.000 EUR. Je nach Lesart lässt sich dies als Indiz für eine hohe (Einkommens)Polarisierung im Gebiet im Zuge eines begonnenen Aufwertungsprozesses als auch als Hinweis auf eine im Sinne der Stadtplanung in der Regel angestrebte, breite soziale Mischung werten. In jedem Falle gilt es, diese Mischung zu erhalten und zu schützen und dabei vor allem den Interessen der schwächer gestellten Haushalte Rechnung zu tragen.

Im gesamten Gebiet gibt es relevante Anteile an Haushalten, bei denen aufgrund sozialstruktureller Faktoren wie Bildung, Einkommen, Erwerbsstatus und Mietbelastung, im Falle eines unkontrollierten Aufwertungsprozesses, mit einer Verdrängung aus dem Gebiet gerechnet werden muss.

2.4.2 Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial im Teilraum 1

Teilraum 1 wird stark durch den Altbaubestand an Wohnungen geprägt. Gut die Hälfte aller Wohnungen wurde vor 1919 errichtet. Die Wohnungen sind vielfach sehr groß, gut jede Dritte Wohnung weist eine Wohnfläche von 90 m² und mehr auf. Allein schon bedingt durch diese beiden Merkmale besteht in Verbindung mit der zentralen Lage des Gebietes ein großes Aufwertungsopotenzial für den Teilraum. Die Umgestaltung und Aufwertung des zentral im Gebiet gelegenen Hansaplatzes mit der sich abzeichnenden Aufwertung der gastronomischen Angebote, der Einschränkung des motorisierten Durchgangsverkehrs sowie der Absicht die Prostitution im Teilraum gegebenenfalls in andere Stadtbereiche zu verlagern, dürfte die Attraktivität des Teilraums für viele Wohnungsnachfrager zukünftig noch erhöhen. Deutliche Hinweise auf einen sich bereits seit Jahren vollziehenden Veränderungsprozess im Teilraum liefern die Befragungsergebnisse zu den Eigentümerwechseln der Wohnungen: Gut jeder vierte Befragte berichtet, dass in den letzten fünf Jahren der Eigentümer seiner Wohnung gewechselt hat, dies ist der höchste Wert in den fünf Teilräumen. 14% der Haushalte sind zudem selbstnutzende Eigentümer.

Auch dass über ein Drittel der Befragten davon berichten, dass in ihrem Haus das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut wurde, deutet auf laufende Investitions- und Veränderungsprozesse hin. Wie im Gebiet insgesamt wurden bei rund der Hälfte der Wohnungen in den letzten sechs Jahren Investitionen im Rahmen von Modernisierungen und Instandsetzungen vorgenommen, bei immerhin 16% der Haushalte sind solche Maßnahmen derzeit angekündigt.

Trotz des skizzierten bereits laufenden Aufwertungsprozesses gibt es Hinweise auf weitere Aufwertungspotenziale: Der Anteil an Gebäuden, deren äußerer Zustand als „mäßig“ oder „ungepflegt“ bewertet wurde, ist mit rund 35% relativ hoch und die Durchschnittsmiete liegt unter dem Gebietsdurchschnitt.

Im Teilraum 1 sind Kinder und Jugendliche sowie Ältere nur unterdurchschnittlich vertreten. Obwohl damit im Teilraum überdurchschnittliche viele Bewohner im erwerbsfähigen Alter leben, verfügt gut ein Drittel der Haushalte über ein Haushaltseinkommen von unter 2.000 EUR monatlich. Hierzu gehören auch rund 5% der Haushalte, in denen ein Haushaltsmitglied Arbeitslosengeld 1 oder 2 bezieht. Rund 85% der Haushalte im Teilraum sind Mieterhaushalte. Jeder fünfte dieser Haushalte wendet bereits heute einen Anteil von 35% und mehr des Haushaltseinkommens für das Wohnen auf, im Durchschnitt liegt die Mietbelastungsquote (bruttowarm) bei rund 30%.

Auch diese ausgewählten Ergebnisse zur Sozialstruktur im Teilraum zeigen, dass es trotz und gerade wegen des Aufwertungs- und Veränderungsprozesses im Gebiet weiterhin Bevölkerungsgruppen im Gebiet gibt, bei denen bei einer weiteren ungesteuerten Aufwertung eine Verdrängung aus dem Teilraum heraus möglich ist.

2.4.3 Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial im Teilraum 2

Ein großer Bereich des Teilraums 2 war lange Zeit Sanierungsgebiet. Dies hat zu einer gezielten Aufwertung des Wohnungs- und Gebäudebestands sowie des öffentlichen Raums im Teilraum beigetragen.

Bezogen auf die Wohnungsnachfrage wird dieser Teilraum - anders als der zentrale Bereich rund um die Lange Reihe - erst seit kurzem auch als zentral gelegener Wohnstandort wahrgenommen.

In der Lindenstraße, der Ferdinand-Beit-Straße und (unmittelbar an den Teilraum angrenzend) in der Stiftstraße sind in den letzten Jahren Miet- und Eigentumswohnungen neu errichtet worden, die im Rahmen der Vermarktung stark nachgefragt waren. In der Adenauerallee wurde zuletzt eine Stadtvilla, die lange Jahre gewerblich genutzt war, wieder einer hochwertigen Wohnnutzung zugeführt. Auch im Bereich des Pulverteichs bestehen Planungen vorhandene Baulücken mit Wohnungsbauten zu schließen. Dies verdeutlicht, dass Investoren und Entwickler Investitionen den Teilraum zunehmend vorteilhaft bewerten und hier ein Potenzial als Wohnstandort sehen.

Auch der baulich sehr heterogene Teilraum 2 wird stark durch den Altbaubestand an Wohnungen geprägt. Gut die Hälfte aller Wohnungen wurde vor 1919 errichtet. Der Anteil an Wohnungen mit einer Wohnfläche von 90 m² und mehr liegt bei knapp einem Fünftel des Bestands im Teilraum und ist damit etwas geringer als in den anderen Teilräumen. Durch das Wohnraumangebot im Stiftsviertel, mit Wohnungen überwiegend kleiner Größe, ist der Anteil an Wohnungen mit Wohnflächen unter 41 m² demgegenüber mit 17% vergleichsweise hoch.

Die Häufigkeit der Eigentümerwechsel (16% der Haushalte) und die Anzahl der in den letzten sechs Jahren modernisierten/ instandgesetzten Wohnungen (48%) entsprechen in etwa dem gesamten Gebiet und sind ebenfalls als hoch einzuordnen. Der Anteil an angekündigten Modernisierungsmaßnahmen ist im Vergleich mit nur 4% relativ niedrig, was jedoch mit der Vielzahl der bereits im Rahmen der Sanierung durchgeführten Maßnahmen zusammenhängen dürfte.

Auch im Teilraum 2 sind Kinder und Jugendliche schon heute mit einem Anteil von 7% nur gering vertreten. Überdurchschnittlich hoch ist dagegen, zurückgehend vor allem auf die Wohnangebote im Stiftsviertel, der Anteil älterer Menschen ab 60 Jahre. Jeder vierte Bewohner des Teilraums gehört dieser Altersgruppe an. Der Anteil der Bewohner ohne deutschen Pass ist mit 28% ebenfalls hoch. Der Anteil an Haushalten die über ein Haushaltseinkommen von unter 2.000 EUR monatlich verfügen ist mit rund 42% höher als im gesamten Gebiet. Auch liegt der Anteil der Haushalte, in denen ein Haushaltsmitglied Arbeitslosengeld 1 oder 2 bezieht mit 7% höher als im gesamten Gebiet. Rund 15% der Haushalte wendet bereits heute einen Anteil von 35% und mehr des Haushaltseinkommens für das Wohnen auf. Auch im Durchschnitt liegt die Mietbelastungsquote im Teilraum mit rund 29% des Haushaltseinkommens sehr hoch.

Diese Entwicklungen zeigen, dass auch der Teilraum 2 seit einigen Jahren einen deutlichen Aufwertungsprozess durchläuft. Gleichzeitig verdeutlichen die Ergebnisse zu den ausgewählten sozialen Rahmendaten der Bevölkerung, dass es trotz und gerade aufgrund des Aufwertungs- und Veränderungsprozesses im Gebiet noch immer Bevölkerungsgruppen gibt, bei denen bei einer weiteren ungesteuerten Aufwertung eine Verdrängung aus dem Teilraum heraus als möglich erscheint.

2.4.4 Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial im Teilraum 3

In vielen Straßen des Teilraums 3 kann, trotz der zentralen innenstadtnahen Lage vergleichsweise ruhig gewohnt werden. Der Anteil an Altbauten ist bezogen auf das gesamte Gebiet mit rund 43% vergleichsweise etwas niedriger. Größer ist demgegenüber der Anteil jüngerer Baualtersklassen der Baujahre 1978 bis 1993, etwa jede vierte Wohnung ist diesen Baujahren zuzuordnen. Bedingt durch das Baualter ist auch der Anteil großer Wohnungen mit über 90 m² mit rund 14% geringer als in den anderen Teilräumen. Dass es für den Teilraum gleichwohl ein Aufwertungspotenzial gibt, zeigen die teilweise hochwertigen Modernisierungen und Neubauten, etwa in der Soester Straße oder in der Rostocker und Danziger Straße.

Der Teilraum wird hier, auf Grund seiner Lage, zunehmend zum „Überlaufgebiet“ der starken Nachfrageüberhangs nach Wohnraum rund um die Lange Reihe. Diese Entwicklung trifft auf eine Bewohnerschaft mit dem vergleichsweise höchsten Verdrängungspotenzial im gesamten Gebiet: Hier wohnen überdurchschnittlich viele Familien, mit 14% überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche, auch der Anteil an ausländischen Bewohnern ist mit 28% hoch. In jedem zehnten Haushalt bezieht ein Haushaltsmitglied Arbeitslosengeld 1 oder 2 und rund 40% der Haushalte verfügen über ein Haushaltseinkommen von weniger als 2.000 EUR im Monat. Dementsprechend liegt bei rund einem Drittel der Haushalte die Mietbelastung bereits heute bei über 35% des Haushaltseinkommens.

Diese Entwicklungen zeigen, dass der Aufwertungsprozess in diesem Teilraum bislang weniger weit fortgeschritten ist als in den anderen Teilräumen. Nicht nur allein auf Grund der Lagegunst des Teilraums innerhalb St. Georgs muss aber von einem weiteren Veränderungs- und Aufwertungsprozess ausgegangen werden, welcher auf Grund der ansässigen Bewohnerschaft bei einer ungesteuerten Entwicklung das höchste Verdrängungspotenzial nach sich ziehen würde.

2.4.5 Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial im Teilraum 4

Die sehr gute Infrastrukturausstattung des Standorts (ÖPNV, Einkauf, Kultur und Gastronomie etc.) und die unmittelbare Nähe zur Alster üben einen starken Nachfragedruck auf den Teilraum aus, was zu entsprechenden Investitionen mit Umbauten im Bestand und - soweit noch möglich - Neubauten (z. B. St. Georg-Straße/Ecke Koppel oder derzeit am Spadenteich) geführt hat. Unmittelbar angrenzend an den Teilraum werden derzeit an der Alstertwiete, auf dem ehemaligen Areal der Volksfürsorge, mehr als 100 neue Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung errichtet, die zu Mietpreisen ab 11,50 EUR/m² vermarktet werden. Auch in den Wohnungsbestand wird erwartungsgemäß stark investiert: Bei rund 50% der Wohnungen wurden Modernisierungen und Instandsetzungen durchgeführt, rund jeder zehnte Haushalt berichtet darüber, dass weitere Maßnahmen bereits geplant sind. Auch der hohe Anteil an Gebäuden mit nachträglichen Dachgeschossausbauten, 41% der Befragten berichten hierüber bei ihrem Haus, weist auf die Attraktivität des Teilraums für Investitionen in den Wohnungsbestand hin.

Kennzeichnend für den Teilraum ist ein sehr hoher Anteil an „gründerzeitlichen“ Altbauten, rund 60% der Wohnungen fallen in diese Baualterskategorie. Anders als beispielsweise in den Teilräumen 1 und 5 ist der Anteil der großen Wohnungen mit mehr als 90 m² Wohnfläche mit rund 15% eher gering. Es dominieren Wohnungen mittlerer Größe mit Flächen von 66 m² bis 90 m², deren Größen insbesondere auch für den hohen Anteil an nachfragenden Ein- und Zweipersonenhaushalten interessant sind.

Der Teilraum weist, trotz seiner Lagegunst, eine vergleichsweise günstige Durchschnittsmiete von 7,90 EUR/m² auf, was sicherlich auch auf die relativ lange Wohndauer vieler Haushalte hier zurückzuführen ist. Diese Haushalte haben in der Regel günstigere Bestandsmieten. Die mittlere Mietbelastung der Haushalte beträgt gleichwohl auch in diesem Teilraum rund 30% des Haushaltseinkommens. Der Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastung von über 35% des Haushaltsnettoeinkommens liegt bei 25%. Der Anteil an Haushalten mit einem Haushaltseinkommen von unter 2.000 EUR monatlich ist mit 44% im Teilraum besonders hoch, dies dürfte auch auf den vergleichsweise hohen Anteil an Haushalten (22%) zurückzuführen sein, bei denen eine Rente oder Pension zum Haushaltseinkommen beiträgt. Besonders groß ist entsprechend im Teilraum 4 mit rund 70% auch der Anteil der Mieterhaushalte, die befürchten, sich St. Georg zukünftig nicht mehr als Wohnstandort leisten zu können.

Diese Entwicklungen zeigen, dass es sich hier um einen besonders stark nachgefragten Wohnstandort handelt, der auf Grund seiner räumlichen Lagegunst und seines stark nachgefragten gründerzeitlichen Wohnungsbestands unter einem starken Veränderungs- und Aufwertungsdruck steht. Trotz dieser Entwicklung und des laufenden Aufwertungsprozesses wohnt heute noch ein hoher Anteil an „Normalverdienern“ im Teilraum, für den bei einer ungesteuerten Entwicklung des Wohnungsbestands ein hohes Verdrängungspotenzial konstatiert werden kann.

2.4.6 Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial im Teilraum 5

Zur Attraktivität und zur hohen Nachfrage nach Wohnraum in diesem Teilraum trägt die Struktur des Wohnungsbestands bei. Rund drei Viertel des Bestands haben einen „gründerzeitlichen“ Charakter und sind vor 1919 erbaut worden. Der Anteil an großen Wohnungen mit mindestens 90 m² Wohnfläche ist mit rund 42% sehr hoch. Die Kombination der beschriebenen Merkmale („Alsternähe, Altbau, große Wohnungen“) hat zu einem Aufwertungsprozess im Teilraum geführt: In rund die Hälfte der Wohnungen wurde in den letzten sechs Jahren im Rahmen von Modernisierungen/Instandsetzungen investiert, weitere 12% der Haushalte geben an, dass entsprechende Maßnahmen angekündigt/in Planung sind. Knapp jeder fünfte Haushalt (18%) berichtet darüber, dass es in den letzten fünf Jahren einen Eigentümerwechsel seiner Wohnung gab und bei vier von zehn Häusern wurde das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut. In der jüngeren Vergangenheit wurde eine Reihe von exklusiveren Um- und Neubauten im Teilraum durchgeführt (z. B. Umbau der alten Schule zu großzügigen Loftwohnungen in der Koppel).

All dies, sowie auch die höchste Durchschnittsmiete der fünf Teilräume mit 8,30 EUR/m² und der hohe Anteil an Anträgen auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen hier können als Hinweise auf einen bestehenden Aufwertungs- und Veränderungsdruck interpretiert werden. Auch dass bei rund einem Fünftel der Gebäude der äußere Zustand nur als „mäßig“ eingestuft wurde, verweist auf einen noch nicht abgeschlossenen Aufwertungsprozess im Teilraum.

Gleichzeitig wohnen heute aber auch weiterhin Bewohnergruppen im Teilraum, bei denen im Zuge eines ungesteuerten Aufwertungsprozesses durch den starken Aufwertungsdruck auf das Gebiet eine Verdrängung befürchtet werden muss: Rund 85% der Haushalte im Gebiet sind Mieter: Entsprechend hoch ist bereits heute mit durchschnittlich rund 32% bei diesen Haushalten der Anteil des Haushaltseinkommens, der für das Wohnen aufgewendet werden muss. Bei immerhin gut einem Drittel der Haushalte liegt die Mietbelastungsquote bereits heute bei über 35% des Haushaltsnettoeinkommens.

mens. Insbesondere bei älteren Menschen und nichtdeutschen Haushalten bestehen sehr hohe Kostenbelastungen. Rund 16% der Haushalte beziehen ihr Haushaltseinkommen auch über eine Rente oder Pension. Bei den Mieterhaushalten unter den Ruheständlern ist die Mietbelastung mit im Durchschnitt rund 40% schon heute besonders hoch. Auch im Teilraum lebende Ausländer, die einen Anteil von knapp einem Fünftel im Gebiet haben, haben mit durchschnittlich rund 37% eine hohe Wohnkostenbelastung. Im Gebiet wohnt heute noch ein relevanter Anteil an Gering- und Normalverdienern: 27% der Haushalte verfügen über ein Haushaltseinkommen von maximal 2.000 EUR und können damit nur oftmals nur begrenzt weitere Wohnkosten tragen.

Der Anteil an Familien ist, sicherlich auch wegen des hohen Anteils größerer Wohnungen, mit rund 15% in diesem Teilraum für St. Georg vergleichsweise hoch. Immerhin rund 70% dieser Familien nutzen Kindertagesstätten oder Schulen im/angrenzend an das Gebiet und tragen damit zur Auslastung der sozialen Infrastruktur vor Ort bei. Auch in Bezug auf das Engagement für den Stadtteil sind bei möglichen Verdrängungsprozessen negative Auswirkungen zu befürchten: In immerhin jedem vierten Haushalt des Gebiets engagiert sich ein Haushaltsmitglied ehrenamtlich in einer stadtteilbezogenen Einrichtung. Ähnlich hoch ist das Engagement ansonsten nur noch im Teilraum 4.

Die dargestellten Daten und Entwicklungen zeigen auch hier, dass Teilraum 5 als Wohnstandort besonders stark nachgefragt wird und der auf Grund seiner Nähe zur Alster und zur Langen Reihe und seines gründerzeitlichen Wohnungsbestands unter einem starken Veränderungs- und Aufwertungsdruck steht. Trotz dieser Entwicklung und des laufenden Aufwertungsprozesses wohnt heute auch in diesem Teilraum noch ein hoher Bevölkerungsanteil, für den bei einer ungesteuerten Entwicklung des Wohnungsbestands von einem Verdrängungspotenzial ausgegangen werden kann.

2.5 Abschätzung möglicher städtebaulicher Folgen von Aufwertung und Verdrängung

Die Wohnbevölkerung ist äußerst eng mit ihrem Gebiet verflochten und auf ihren Stadtteil angewiesen. Dies wird anhand der äußerst starken Verwurzelung und Bindung an das Gebiet deutlich:

- Die Wohndauer im Gebiet ist, trotz des sehr hohen Anteils an tendenziell mobileren kleinen Haushalten, hoch. Die durchschnittliche Wohndauer beträgt 11 Jahre, fast jeder Fünfte wohnt schon mindestens 20 Jahre im Gebiet.
- Die Haushalte weisen eine sehr geringe Umzugsneigung auf. 75% der Bewohner ziehen für sich keinen Umzug in Betracht. Ein hoher Anteil derjenigen, die aus zumeist persönlichen oder wohnungsbezogenen Gründen umziehen wollen (oder müssen), würde gerne wieder eine Wohnung in St. Georg beziehen.
- Die Befragten sind mit Wohnumfeld und der Wohnung sehr zufrieden. Gleichzeitig werden von Haushalten die sicher oder eventuell umziehen werden, nur selten gebietsbezogene Gründe für den Umzug benannt.
- Wohn- und Arbeitsort sind für viele Haushalte im Gebiet räumlich eng miteinander verknüpft. In den Haushalten mit berufstätigen Haushaltsmitgliedern wird häufig in St. Georg oder einem angrenzenden Stadtteil gearbeitet. In rund 50% dieser Haushalte hat mindestens ein erwerbstätiges Haushaltsmitglied hier seinen Arbeitsplatz.

- Die hohe Gebietsbindung resultiert auch aus der sehr guten Infrastruktur, die in St. Georg vorhanden ist. Erwerbstätigkeit und Ausbildung, Versorgung und Freizeitgestaltung können von vielen Bewohnern in allen Quartieren des Gebietes, von allen Altersgruppen im Hause oder in der näheren Umgebung ausgeübt werden. Entsprechend der hohen Dichte an Angeboten im gemischt strukturierten Stadtteil St. Georg, erledigen die Haushalte viele Tätigkeiten des Alltags, Erwerbsarbeit und Ausbildung, Hobbys usw. direkt vor der Haustür: Nahezu alle Haushalte erledigen im Stadtteil St. Georg oder in der direkten Nähe zum Stadtteil Einkäufe für den täglichen Bedarf (98%) und/oder suchen Banken, Sparkassen, Behörden auf (90%). Vier von fünf Haushalten nutzen im Gebiet gastronomische Angebote oder nutzen die kulturellen Angebote des Stadtteils. Rund 70% haben ihre ärztliche Versorgung ganz oder teilweise im Gebiet (von den über 65-Jährigen ca. 80%). In gut der Hälfte der Haushalte geht mindestens eine Person einer Arbeit/Erwerbstätigkeit oder einer Ausbildung vor Ort nach. In gut der Hälfte der Haushalte treibt mindestens ein Haushaltsmitglied Sport im Stadtteil und in rund 40% ist eine Person aus dem Haushalt Mitglied in einem der örtlichen Vereine. Kindertagesstätten und Schulen sind erwartungsgemäß nur für Haushalte mit Kindern relevant: Rund 80% der Familien mit Kindern geben an, dass entweder eine Kindertagesstätte oder eine Schule in unmittelbarer Wohnortnähe genutzt wird.
- 85% der Personen verfügen über enge persönliche Kontakte im Gebiet.
- Entsprechend der vielen, fest im Stadtteil verankerten sozialen und kulturellen Institutionen, existiert ein hohes stadtteilbezogenes, ehrenamtliches Engagement in der Bevölkerung.

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.

In Verbindung mit dem festgestellten Verdrängungsdruck müssen nachteilige städtebauliche Folgen von Gewicht befürchtet werden. :

Steigerung des Wohnflächenverbrauchs

Treten vermehrt einkommensstärkere Gruppen als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt im Gebiet auf, werden damit größere Wohnflächen mit besseren Ausstattungsmerkmalen nachgefragt. Dies führt in der Folge dazu, dass der Wohnflächenverbrauch steigt, weil sich immer weniger Haushalte die vorhandene Wohnfläche teilen. Auf Grundlage der Strukturdaten des Gebietes würde dies hier eine Verdoppelung des Wohnflächenverbrauchs bedeuten, denn der Wohnflächenverbrauch von Haushalten mit niedrigem Einkommen liegt derzeit im Gebiet bei 52-57m², der von den Haushalten mit hohem Einkommen ab 4.000 EUR/ Monat bei ca. 90-100m². Der Wohnflächenverbrauch wird zudem noch angekurbelt durch die bereits jetzt schon stark vertretene Gruppe an Freiberuflern/Selbstständigen im Gebiet (ca. ein Drittel der Haushalte), die erfahrungsgemäß Teile ihrer Wohnung für ihre freiberufliche Tätigkeit nutzen und damit zusätzliche Wohnfläche absorbieren. Auf Basis der Ergebnisse zu den Zielorten bei Umzugsplanungen ist zu erwarten, dass die Haushalte weiterhin Wohnraum in innerstädtischen Quartieren Hamburgs nachfragen werden, was zu einem weiter ansteigenden Nachfragedruck in diesen Stadtgebieten führen würde. Der Bestand preiswerter

freifinanzierter Wohnungen hat sich in Hamburg in den vergangenen Jahren deutlich verringert. Besonders hohe Mietsteigerungen waren in der Vergangenheit bei Altbauten zu beobachten. Auch dies weist auf eine immer geringere Aufnahmefähigkeit des Hamburger Wohnungsmarktes für verdrängte Haushalte hin.

Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Haushalte somit nur sehr schwierig oder vielleicht gar nicht mit den ihnen zugrundeliegenden Mitteln ihre Wohnbedürfnisse decken können.

Vor diesem Hintergrund ist es außerordentlich unwahrscheinlich, dass die Flexibilität des Wohnungsangebotes im Bereich des preiswerten Wohnraums ausreicht, um Haushalte aufzunehmen, die verdrängt werden.

Die fehlende Wohnfläche müsste folglich an anderer Stelle neu geschaffen werden, was Zusatzbedarfe bei günstigen Wohnungen und/oder Sozialwohnungen auslösen würde.

Deshalb ist es städtebaulich notwendig und vertretbar, in St. Georg den Wohnflächenkonsum der Haushalte mit hoher Kaufkraft zu beschränken und das Verbleiben von Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu sichern. Damit können die sonst erforderlichen erheblichen Zusatzkosten von Ausgleichsmaßnahmen bei der Wohn- und Infrastrukturversorgung verringert werden.

Vor diesem Hintergrund ist die Steigerung des Wohnflächenverbrauchs besonders schwerwiegend.

Zusätzlicher Parkraumbedarf/ Zunahme des ruhenden Verkehrs

Ziehen vermehrt einkommensstärkere Haushalte in das Gebiet, ist davon auszugehen, dass der niedrige Motorisierungsgrad durch Haushalte mit höherer PKW-Dichte abgelöst wird. So haben von den Haushalten mit niedrigeren Einkommen lediglich nur rund ein Drittel einen PKW, bei den einkommensstärkeren Haushalten sind es rund drei Viertel. Der zusätzliche Parkraumbedarf kann nicht befriedigt werden. Die Aufnahmekapazität der Straßen und Parkmöglichkeiten ist jetzt schon erreicht bzw. bereits überschritten. Schon heute wird die Parkplatzsituation von allen abgefragten Merkmalen zur Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld durch die Bewohner mit weitem Abstand am negativsten beurteilt.

Fehlauslastung der sozialen Infrastruktur

Rund 80% der Haushalte mit Kindern im Gebiet geben an, eine Kindertagesstätte oder eine Schule im oder in unmittelbarer Nähe zum Gebiet zu nutzen. Eine Verdrängung von Familienhaushalten könnte beispielsweise eine Unterauslastung der bis zum Jahr 2003 baulich sanierten und um einen Neubau ergänzten Heinrich-Wolgast-Schule oder von sonstigen Angeboten für Kinder und Jugendliche im Gebiet zur Folge haben. Neben einer Unterauslastung dieser Infrastrukturangebote im Gebiet wären ggf. neu zu schaffende Angebote andernorts im Stadtgebiet oder gar der Verlust dieser Haushalte an Umlandstandorte eine weitere unerwünschte Nebenfolge, sofern St. Georg nicht auch ein Wohnstandort für Familien mit Kindern bleibt. Darüber hinaus resultiert in der Folge auch eine Gefährdung des Versorgungsbeitrags der familiengerechten Sozialwohnungen, wenn die Infrastruktur für Kinder und Jugendliche zurückgeht.

Neben diesen konkreten städtebaulichen Auswirkungen werden selbstverständlich weitere komplexe Folge-Wirkungsgefüge ausgelöst:

- Eine Begrenzung der sozialen Kontakte und Infrastruktur auf jene Teilgruppen, die sich noch halten können, und der Verlust der Integrationskraft des Gebiets im Hinblick auf Jugendliche, ausländische Bewohner und "Randgruppen" der Gesellschaft.

- Ein gegenüber der allgemeinen Entwicklung beschleunigter Rückgang jener privatwirtschaftlichen Infrastruktur für den täglichen Bedarf, auf die einkommensschwächere Haushalte, Familien und ältere Menschen angewiesen sind.
- Ein Rückgang des allgemeinen Versorgungsbeitrags des Gebiets für schwierige Wohnungssuchende.
- Geringere Chancen für Neu- bzw. Ersatzbauten für mittlere Einkommensgruppen in einem "gehobenen" Umfeld und für betreute Wohnprojekte (Jugend-, Behindertenwohnungen).
- Eine Steigerung des Verkehrsaufkommens, da etliche nahräumliche Beziehungen wie z. B. zwischen Wohnung und Arbeitsort bei Verdrängung aufgehoben würden.

Insgesamt wird somit eine weiter anhaltende Veränderung des sozialen Milieus durch Aufwertung und Verdrängung zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur im Gebiet führen.

3 Rechtliche Wirkung

Im Baugesetzbuch werden die Landesregierungen ermächtigt, für Grundstücke in den Gebieten der 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. Die Umwandlungsverordnung erstreckt sich hier auf sämtlich hamburgische Gebiete nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Entsprechend wird zeitgleich mit der Veröffentlichung des Erlasses der Sozialen Erhaltungsverordnung die geltende Verordnung über eine Umwandlungsgenehmigung auch im Gebiet St. Georg gelten.

In Verbindung mit der genannten Umwandlungsverordnung und der 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 Eigentümer und Mieter unmittelbar keine Folgen. Er führt zunächst nur einen eigenständigen Genehmigungsvorbehalt ein. Die zweite Stufe (Genehmigungsverfahren nach § 173 BauGB) tritt erst ein, wenn der Eigentümer ein konkretes Vorhaben auf seinem Grundstück verfolgt.

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

Rückbau einer baulichen Anlage

Der Rückbau stellt die weitreichendste Maßnahme an einer baulichen Anlage dar und schließt den teilweisen Rückbau mit ein. Neben einer Abbruchgenehmigung ist auch eine Zweckentfremdungsgenehmigung notwendig. Für den Rückbau von Wohngebäuden muss die Genehmigung nach der Erhaltungsverordnung dann erteilt werden, wenn im Einzelfall ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung

wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit nach § 172 Abs. 4 Satz 2 besteht. Das Gleiche sollte gelten, wenn sonstige besondere Umstände vorliegen, nach denen durch den Rückbau konkret keine nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur der Wohnbevölkerung und die unter Ziffer 2.5 benannten städtebaulichen Folgen in dem Erhaltungsgebiet zu befürchten sind, wie z. B. 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 besonderer, über dem Standard durchschnittlicher Wohnungen liegender zusätzlicher Ausstattungsmerkmale, wie z. B. Einbauküche, Balkon/ Terrasse/ Garten, Fahrstuhl, Nebenräume im Gebäude 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. Die Einschätzung von Modernisierungsmaßnahmen sollte in Anlehnung an die Förderrichtlinien der Hamburger Modernisierungsprogramme der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt vorgenommen werden.

Eine abschließende Differenzierung nur 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 § 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 Genehmigung 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 dadurch Entwicklungen eingeschränkt oder unterbunden werden können, die den Erhaltungszielen widersprechen.

4 Abwägung

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

Die unter Ziffer 2.5 beschriebenen städtebaulichen Folgen einer zu erwartenden Aufwertung und Verdrängung von erheblichen Teilen der im Gebiet ansässigen Wohnbevölkerung, bewirken besondere städtebauliche Nachteile.

Wie die vorgenommenen Repräsentativerhebung belegt, treten die Folgen auch mit großer Wahrscheinlichkeit ein, weil

- das Gebiet aufgrund seiner Lage (innerstädtisch/ zentrumsnah) sehr stark als Wohnstandort nachgefragt wird. Dies betrifft in besonderem Maße die alsternenahen Wohnblöcke.
- die bunte Nutzungsstruktur der Langen Reihe sowie die Vielzahl an kulturellen und gastronomischen Angeboten im Gebiet und direkt daran angrenzend zu einer hohen Attraktivität und damit zu einer wachsenden Nachfrage an Wohnraum im Gebiet beiträgt.
- sich ein Großteil des Wohnungsbestandes im gründerzeitlichen Altbausegment befindet, der in Hamburg - auch traditionell - sehr stark nachgefragt ist.
- rund ein Viertel des Wohnungsbestandes Wohnflächen von mehr als 90 m² aufweist, die verbunden mit der zentralen Lage im Stadtgebiet bereits seit Jahren eine überproportional hohe Nachfrage unterliegen.
- im Mietwohnungsbestand noch deutliche Spielräume einer Erhöhung des Ausstattungsstandards in Richtung Luxus- und Komfortwohnungen bestehen und davon auszugehen ist, dass diese Spielräume auch von Eigentümern und Investoren umgesetzt werden.

Damit liegt ein gewichtiges öffentliches Interesse für den Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung in dem hier in Rede stehenden Gebiet vor. Wägt man dieses Interesse mit dem privaten Interesse der Eigentümer ab, welches darin besteht, nicht einem weiteren Genehmigungsverfahren unterworfen zu werden und gegebenenfalls nicht an der beabsichtigten Veränderung gehindert zu werden, so überwiegen die vorstehend beschriebenen öffentlichen Interessen.

Denn der mit dem Genehmigungsverfahren und den hieraus resultierenden Folgen entstehende Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer belastet diese nicht unangemessen. Überdies obliegt dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung eine beratende Funktion im 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.

Soweit es im Übrigen die Gebietsabgrenzung angeht, wird verwiesen auf die Ausführungen unter 2.1 und 2.4.