

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

BEGRÜNDUNG

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

(Soziale Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd)

Inhalt

Inhalt	2
Anlass und vorbereitende Maßnahmen	3
Ergebnisse der Repräsentativerhebung	5
Aufwertungspotenzial des Wohngebäudebestandes.....	5
Abgrenzung des Gebietes.....	5
Charakterisierung des Gebietes.....	8
Baustruktur und Qualität der Wohnungen	8
Mietstruktur	9
Wohnstatus und Eigentümerwechsel	10
Modernisierungsmaßnahmen	10
Gebietstypischer Standard der Wohnungen ($\frac{2}{3}$ -Standard).....	11
Erscheinungsbild der Gebäude	11
Sozialstrukturelle Indikatoren.....	12
Bewohner- und Haushaltsstruktur.....	12
Bildung, Erwerbstätigkeit und ökonomisches Potenzial	12
Wohnkostenbelastung	13
Gebietsbindung der Bevölkerung.....	13
Ergebnisse der Repräsentativuntersuchung bezogen auf die Teilgebiete des Erhaltungsgebietes.....	14
Abschätzung möglicher städtebaulicher Folgen von Aufwertung und Verdrängung ...	17
Rechtliche Wirkung	21
Rückbau einer baulichen Anlage.....	21
Änderung einer baulichen Anlage.....	21
Nutzungsänderung	22
Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum.....	22
Vorkaufsrecht	22
Abwägung	23

Anlass und vorbereitende Maßnahmen

Das Gebiet in Bahrenfeld war lange Zeit als Gewerbe- und Industriestandort bekannt. Im 19. Jahrhundert siedelten sich hier zahlreiche Betriebe und Fabriken an, wobei die Schwerpunkte im Metall- und Maschinenbau sowie in der Fischverarbeitung lagen. Die durchaus attraktiven Wohnsiedlungen, die mit Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden, waren zumeist nur der ansässigen Bevölkerung bekannt. Seit den 1990er Jahren wurden die ehemaligen gewerblichen Betriebe verstärkt durch „junge Branchen“ ersetzt (Phönix-Hof). Untergenutzte Gewerbeflächen werden heute zunehmend mit Geschäften, Dienstleistungsbetrieben und Wohngebäuden bebaut (Gaswerkgelände, Celsiushöfe).

Eine spürbare Aufwertung des Stadtteils Bahrenfeld ist seit ca. 15 Jahren vor allem im Südosten des Gebietes erkennbar. Gründe hierfür sind u.a. die Nähe zum beliebten, innerstädtischen Wohnstandort Ottensen. Im Zuge des zunehmenden Nachfrageüberhangs für Gebiete der inneren Stadt erhöht sich der Druck auch auf das angrenzende Bahrenfeld, welches aufgrund seiner Lage und Immobilienpreise zu einem attraktiven Ausweichraum für die in Ottensen kaum zu deckende Nachfrage geworden ist.

Modernisierungen, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und Neubauten sind auf eine zahlungskräftige Klientel ausgerichtet. Aber auch der Westen des Gebietes ist bereits für Investoren interessant geworden und wird durch neue Wohnungsbauprojekte auf ehemaligen gewerblichen Flächen aufgewertet (Von-Sauer-Straße/Bahrenfelder Chaussee). Es ist anzunehmen, dass zukünftige Planungen, wie z.B. der neue Fernbahnhof am Diebsteich, die zusätzlich geplante S-Bahnhaltestelle Thomasstraße oder anstehende Wohnungsneubauprojekte zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung im gesamten Gebiet führen und den Nachfragedruck nach Wohnraum verstärken werden.

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

Es ist zu erwarten, dass durch steigende Mietkosten infolge der Aufwertung von Immobilien Bewohner aus dem Gebiet verdrängt werden können bzw. das Wohnungsangebot für einen Teil der bisherigen Bewohnergruppen reduziert wird. Diese Entwicklung gefährdet die Zusammensetzung der ansässigen Bevölkerungsstruktur.

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

Auf Basis der Ergebnisse der Voruntersuchung empfahl der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona eine Fortsetzung des Prüfverfahrens. Es wurde für dieses Gebiet davon ausgegangen, dass ein Aufwertungs- und Verdrängungsdruck vorhanden ist und zukünftige bauliche Maßnahmen zu einschneidenden Veränderungen in der bestehenden Bevölkerungsstruktur führen können.

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

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

Der Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für ein Gebiet im Stadtteil Bahrenfeld vom 2. Juli 2014 wurde am 11. Juli 2014 im Amtlichen Anzeiger bekanntgemacht (Amtl. Anz., S. 1262, 1263). Im Zuge dessen beauftragte der Senat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen mit einer Repräsentativerhebung für das Gebiet Bahrenfeld-Süd, mittels derer der Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung vorbereitet werden sollte. Die für die Repräsentativerhebung erforderliche Rechtsverordnung gemäß § 2 Abs. 3 Hamburgisches Statistikgesetz vom 1. Juli 2014 wurde am 8. Juli 2014 im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt (HmbGVBl. S. 255, 256) bekanntgemacht.

Mit einer wissenschaftlichen Untersuchung, der sogenannten Repräsentativerhebung, wurde die soziale Struktur des Gebietes erfasst, Aufwertungs- und Verdrängungspotenziale festgestellt und die daraus zu erwartenden städtebaulichen Folgen von Aufwertung und Verdrängung im Gebiet ermittelt. Die Erhebung wurde mittels standardisierter Interviews im Rahmen einer repräsentativen Zufallsstichprobe bei 816 Haushalten durchgeführt. Damit wurden rund 10 % der Haushalte im Erhaltungsbereich erfasst. Es wurde dabei darauf geachtet, dass in allen vier Teilgebieten genügend Haushalte befragt wurden, um die soziale Schichtung und Bevölkerungsstruktur jeweils angemessen widerzuspiegeln. Die Interviews wurden anhand eines Fragebogens durchgeführt, der hamburgweit für die Repräsentativuntersuchungen benutzt wird und dem anerkannten „Nürnberger Kriterienkatalog“ entspricht.

Zusätzlich zu den Befragungen der Haushalte erfolgten Gespräche mit Experten, die aufgrund ihrer Professionalität und Erfahrungen einen guten Überblick über das Gebiet liefern und wertvolle Hinweise zu verschiedenen Themen und Strukturen im Gebiet geben können. U.a. wurden Gespräche mit Maklern, Erziehern und Gewerbetreibenden geführt, deren Aussagen die Ergebnisse der Bewohnerbefragungen stützen und ergänzen sollen.

Auf eine Auswertung des amtlichen Melderegisters wurde verzichtet, da mit der Methode der stichprobenhaften Befragung eine verlässliche und repräsentative Zusammensetzung der ansässigen Bevölkerungsstruktur abgebildet wird.

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

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

Ergebnisse der Repräsentativerhebung

Aufwertungspotenzial des Wohngebäudebestandes

Abgrenzung des Gebietes

Das Erhaltungsgebiet umfasst den bewohnten Bereich zwischen Fernbahn und A7, der seit einigen Jahren verstärkt in den Focus von Investoren und privaten Nachfragern gerückt ist. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf den südlichen Teil von Bahrenfeld, der vor allem durch die Wiederbelebung der ehemals gewerblich genutzten Flächen mit neuen Wohnungen, Dienstleistungsbetrieben und Nahversorgern sowie der anstehenden Verlagerung des Fernbahnhofes ein hohes Aufwertungspotenzial erkennen lässt und sich deshalb zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt hat. Mit dieser Entwicklung sind verstärkt Mietpreisssteigerungen infolge von Baumaßnahmen sowie Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen verbunden, die langfristig zu einer Verdrängung der ansässigen Bevölkerungsstruktur führen würden. Eine besonders hohe Standortgunst ist für den Südosten des Gebietes durch die Nähe zu den Angeboten im beliebten Wohnstandort Ottensen gegeben. Dies auch, weil dieser Bereich ein lukrativer Ausweichraum für die in Ottensen nicht zu deckende Nachfrage nach Wohnraum ist.

Nach der Voruntersuchung wurde das Untersuchungsgebiet für die Repräsentativuntersuchung detailliert abgegrenzt. Da sich das städtebauliche Instrument der Sozialen Erhaltungsverordnung auf bewohnte Gebäude beschränkt, wurden vor allem gewerblich genutzte Bereiche, Friedhofsflächen, Parks und Sportanlagen ausgespart. Auch Bereiche, die eindeutig eine Ein-/Zweifamilienhausstruktur zeigen, sind nicht Teil der Sozialen Erhaltungsverordnung, weil hier kein Aufwertungspotenzial zu erwarten ist und daher keine Verdrängungsgefahr für die ansässige Bevölkerung befürchtet wird.

Das Gebiet umfasst weiterhin einzelne Baublöcke mit genossenschaftlichen Wohnquartieren, die in zentralen Bereichen der Verordnung liegen und daher nicht sinnvoll ausgeklammert werden konnten. Eine Verdrängungsgefahr für deren Bewohner durch bauliche Maßnahmen kann hier zwar weitestgehend ausgeschlossen werden, es wird aber als unschädlich gesehen, auch die Bauvorhaben in diesen Siedlungen zu prüfen, um so einen umfänglichen Milieuschutz für das gesamte Gebiet zu sichern.

Um eine Binnendifferenzierung vornehmen zu können, wurde das Erhaltungsgebiet im Rahmen der Untersuchungen in fünf Teilgebiete unterteilt:

Teilgebiet „Ost“

Das Teilgebiet befindet sich im Osten und Nordosten des Erhaltungsgebietes und wird durch die Schützenstraße und Stresemannstraße begrenzt. Nahversorger gibt es im Umfeld der Wohnbebauung kaum. Der Bereich wird durch die benachbarten zusammenhängenden Gewerbeflächen geprägt, die durch Großhändler Einkaufsmöglichkeiten bieten. Der nördliche Teil ist durch den weiträumigen Friedhof Diebsteich begrenzt. In unmittelbarer Nähe befindet sich die S-Bahnstation Diebsteich. Die zukünftige Entwicklung dieses Bereiches wird vor allem durch die absehbare Verlagerung des Fernbahnhofes vom Bahnhof Altona nach Diebsteich geprägt sein.

Teilgebiet „Südost“

Das Teilgebiet im Südosten des Erhaltungsbereiches wird durch die Stresemannstraße, den Bahrenfelder Steindamm, die Daimlerstraße und die Schützenstraße begrenzt. Im Süden bildet die Grenze des Erhaltungsbereiches den Abschluss. Der Stadtteil Ottensen befindet sich südlich der Bahngleise in unmittelbarer Nachbarschaft. Das Gebiet wird durch die Nähe zu Ottensen stark geprägt. In diesem Teil des Erhaltungsbereiches ist das Aufwertungspotenzial durch neue größere Wohnungsbauprojekte auf ehemals gewerblich genutzten Flächen deutlich erkennbar. Hierzu zählen die neue Wohnbebauung an der Ecke Ruhrstraße/Schützenstraße sowie zwischen Celsiusweg und Stahlwiete. Das Teilgebiet ist

sehr vielfältig. Neben der Wohnbebauung gibt es zahlreiche Dienstleistungsunternehmen, Gewerbebetriebe und Nahversorger.

Teilgebiet „Mitte“

Das Teilgebiet „Mitte“ wird innerhalb des Erhaltungsbereiches von den Straßen Bahrenfelder Kirchenweg, Von-Sauer-Straße, Bahrenfelder Chaussee und Bahrenfelder Steindamm begrenzt. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung befindet sich auf dem ehemaligen Gaswerksgelände zwischen Mendelssohnstraße und Gasstraße das neue Ortszentrum von Bahrenfeld (Otto-von Bahrenpark). Einige Baublöcke zwischen Bahrenfelder Kirchenweg und Woyrschweg sowie entlang der Mendelssohnstraße und Von-Sauer-Straße sind im Besitz von Wohnungsbaugenossenschaften.

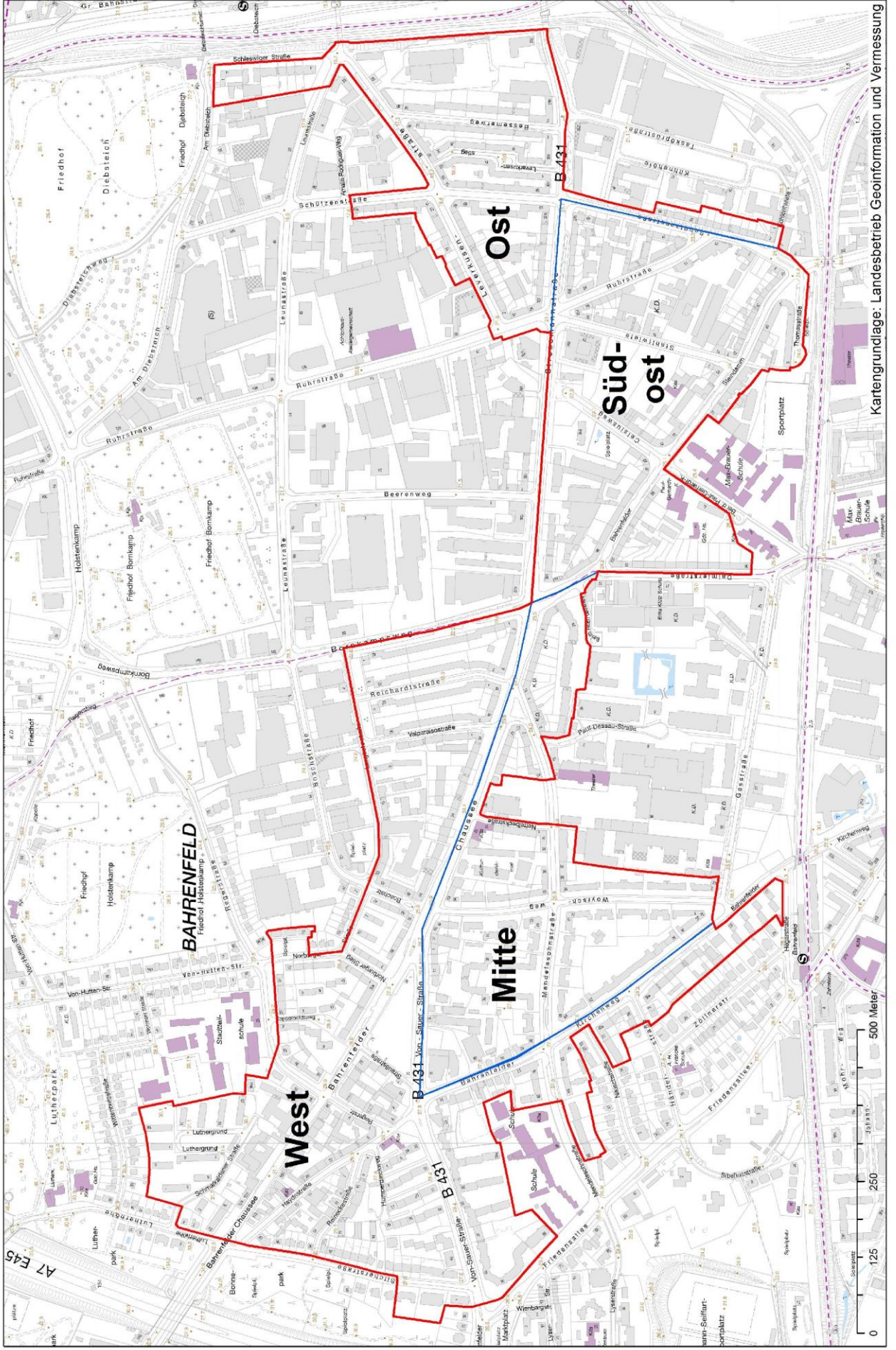
Teilgebiet "West"

Das Teilgebiet „West“ umfasst den bewohnten Bereich zwischen Lutherhöhe und Bornkampsweg, der sich nördlich der Bahrenfelder Chaussee befindet sowie die Wohnbebauung zwischen Bahrenfelder Chaussee, Von-Sauer-Straße, Sibeliussstraße, Friedensallee. Der südliche Bereich schließt die Wohngebäude westlich des Bahrenfelder Kirchenwegs mit ein.

Das Gebiet ist sehr heterogen. Neben einer größeren, genossenschaftlichen Wohnsiedlung zwischen Bornkampsweg und Valparaisostraße gibt es einen vielseitigen Wohnungsbaubestand aus unterschiedlichen Bauepochen.

An der Ecke Von-Sauer-Straße/ Bahrenfelder Chaussee soll ein neues größeres Wohnungsbauvorhaben auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche entstehen.

Grenze des Gebietes der Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd und der 4 Teilgebiete



Charakterisierung des Gebietes

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

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

Neben der Gemengelage sind in dem Gebiet Baublöcke mit reiner Wohnnutzung vorhanden. Mit Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden viele Arbeitersiedlungen. Noch heute gibt es einen großen Anteil Genossenschaftswohnungen, dagegen kaum Sozialwohnungen.

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

Baustruktur und Qualität der Wohnungen

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

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

Ein Viertel der Häuser sind im Bestand von Wohnungsbaugenossenschaften. Im Wesentlichen gibt es fünf größere Wohnanlagen, die über das Erhaltungsgebiet verteilt liegen. Nur im südöstlichen Bereich sind Genossenschaften kaum vertreten. Der Bestand an Wohnungen, die sich im Besitz von städtischen Wohnungsbaugesellschaften befinden, ist mit 4% gering. Der Anteil der Sozialwohnungen liegt weit unter dem Hamburger Durchschnitt. Nach Stand der Repräsentativerhebung (September 2015) befinden sich noch 222 Wohnungen in der Bindung. Dies entspricht in etwa 3% des gesamten Wohnungsbestands. Knapp ein Viertel der Wohnungen wird bis Ende 2016 aus der Bindung auslaufen, der Rest bei planmäßiger Tilgung zwischen 2026 und 2070.

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

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

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

Des Weiteren wurde in Gesprächen mit Experten auf weitere Defizite hingewiesen, insbesondere auf Bleileitungen, defekte Abwasserrohre und fehlende Erdung/Schutzschaltungen in der Stromversorgung in einigen Wohnungen. In rund der Hälfte der Wohnungen sind in den letzten 5 Jahren Verbesserungen vorgenommen worden bzw. stehen solche unmittelbar an. Hierbei handelt es sich nur zu einem kleinen Teil um intensive Modernisierungen, der Schwerpunkt liegt auf Instandsetzungen und optischen Verbesserungen. 10% der Befragten gaben an, dass in den letzten 5 Jahren eine energetische Sanierung (nachträgliche Wärmedämmung) vorgenommen wurde, die teilweise mit dem erstmaligen Anbau von Balkonen oder dem Ausbau des Dachgeschosses erfolgte.

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

Mietstruktur

Zum Zeitpunkt der Erhebung (Anfang 2015) lag die durchschnittliche Miete im gesamten Wohnungsbestand bei 8,78 € nettokalt je m². Dieser Wert wird nur geringfügig durch den relativ kleinen Bestand an gebundenen Wohnungen (öffentlich gefördert 7,62 €/m²) beeinflusst. Die Durchschnittsmiete im Bestand der nicht preisgebundenen Wohnungen liegt bei 8,82 € nettokalt je m² (5% niedriger als im benachbarten Ottensen (9,28 €/m²)). Zum Zeitpunkt der Erhebung lagen damit zwei Drittel der Mieten über dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels 2013 und 38% sogar über dem oberen Spannwert. Höhere m²-Mieten weisen im Durchschnitt Neubauten ab 1978 und vermietete Eigentumswohnungen (Ø 9,31 €/m²) auf.

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

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

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

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

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

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

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

Wohnstatus und Eigentümerwechsel

Im Gebiet sind rund 80% des Wohnungsbestandes Mietwohnungen. Bei knapp 20% der Wohnungen handelt es sich um Eigentumswohnungen. Davon werden 40% von den Eigentümern selbst bewohnt, die übrigen dienen als Kapitalanlage. Allerdings dürfte sich der Anteil der Selbstnutzer kontinuierlich erhöhen, wie die Hinweise von Mietern und Mietervereinen nahelegen. Der Anteil der Eigentumswohnungen war bisher in den Teilgebieten Mitte und West hoch. Doch auch im Teilgebiet Südost hat sich durch die kürzlich fertiggestellten Neubauprojekte in der Stahlwiete die Angebotsstruktur verändert. Hier sind viele neue Eigentumswohnungen hinzugekommen.

Von den befragten Haushalten sind knapp 92 % Mieter ihrer Wohnung (einschließlich Nutzer von vermieteten Eigentumswohnungen), 8 % sind selbstnutzende Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft bzw. Hauseigentümer.

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

Von den seit 1994 neu erbauten Wohnungen sind zwei Drittel Eigentumswohnungen, der Rest wurde vermietet. Zurzeit werden 2 Neubauprojekte mit ca. 100 Eigentumswohnungen errichtet.

Angesichts der laufenden und anstehenden Projekte, der Nachfrage nach Eigentumswohnungen, der erzielbaren Rendite und der Potenziale ist zu erwarten, dass neben Neubauten auch weitere Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen folgen werden. Eine mehr oder weniger aktive Entmietung im Zusammenhang mit Verkauf, Umwandlung und Modernisierung ist auch im Erhaltungsgebiet zu verzeichnen und trifft vor allem die ansässigen Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen. Die Umwandlungsverordnung, die im Zusammenhang mit der sozialen Erhaltungsverordnung gilt, ist daher ein geeignetes Mittel, dieser Vorgehensweise entgegenzuwirken und den Verdrängungsprozess abzuschwächen.

Modernisierungsmaßnahmen

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

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

Hinsichtlich der Intensität hält sich der Modernisierungsaufwand in den Wohnungen in Grenzen. Komplettmodernisierungen wurden nur selten angeführt.

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

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

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

Gebietstypischer Standard der Wohnungen (2/3-Standard)

Die Bauausführung und Ausstattung, die bei 2/3 der Wohnungen im Gebiet anzutreffen ist, wird als durchschnittlicher Standard zugrunde gelegt. Für das Erhaltungsgebiet wurden folgende gebietstypische Ausstattungsmerkmale ermittelt:

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

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

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

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

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

Erscheinungsbild der Gebäude

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

In Bahrenfeld-Süd liegen 9% der Wohnungen in Häusern, deren Fassade nennenswerte Defizite in der Instandhaltung aufweisen (nennenswerte Instandhaltungsdefizite), 22% schließen an ein eher mäßig bis herunter gekommenes Treppenhaus an. Etwa 10% der Befragten gaben an, dass in den letzten 5 Jahren eine nachträgliche Wärmedämmung

vorgenommen wurde (vorwiegend an der rückwärtigen Fassade). Diese Maßnahme erfolgte teilweise im Verbund mit dem erstmaligen Anbau von Balkonen. Vor dem Hintergrund des festgestellten Aufwertungspotenzials im Gebäudebestand kann ein Verdrängungspotenzial im Gebiet vermutet werden.

Sozialstrukturelle Indikatoren

Bewohner- und Haushaltsstruktur

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

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

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

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

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

Bildung, Erwerbstätigkeit und ökonomisches Potenzial

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

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

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

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

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

Der Anteil der Haushalte, die aufgrund des Einkommens zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wären (§ 5-Schein-Berechtigte) liegt mit 30 % unter dem Hamburger Schnitt. Über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen bis 1.500 € verfügen 20% aller Haushalte (Hamburg 35%). Zwischen 1.500 und 3.199 € monatlich beziehen mehr als die Hälfte der Haushalte, nämlich 52% (Hamburg 42%) und mehr als ein Viertel (28%) verdient über 3.200 €/Monat (Hamburg 23%). Die unteren Gruppen sind schwächer, die mittleren und oberen stärker besetzt.

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

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

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

Wohnkostenbelastung

Im Schnitt müssen von den Bewohnern 33% des Einkommens für die Wohnkosten aufgebracht werden. Etwa ein Fünftel der Haushalte kommt auf einen höheren Anteil: Bei Alleinerziehenden und Einpersonen-Haushalten liegt der durchschnittliche Anteil des Einkommens, der für die Wohnkosten aufgebracht wird, mit bei knapp 40 %. Alleinstehende ab 60 Jahren haben mit 44% die höchste Wohnkostenbelastung. Bei allen anderen Gruppen liegt die Mietbelastungsquote zwischen 26 und 31%.

Gebietsbindung der Bevölkerung

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

Die durchschnittliche Wohndauer im Viertel beträgt knapp 12 Jahre (11,7 Jahre). Über ein Viertel der Bewohner (28%) leben länger als 15 Jahre im Erhaltungsgebiet, 36% über 10 Jahre und 16% über 20 Jahre. Allerdings haben mehr als die Hälfte der Bewohner erst vor weniger als 5 Jahre ihre Wohnung bezogen. Die Mehrheit ist von außerhalb zugezogen (67%), ein Drittel ist innerhalb des Stadtteils umgezogen.

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

bewertet.

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

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

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

Ergebnisse der Repräsentativuntersuchung bezogen auf die Teilgebiete des Erhaltungsgebietes

Der Erhaltungsbereich weist hinsichtlich der Bewohnerstruktur, der Mieten und der Standortqualität Unterschiede auf. Diese ergeben sich aufgrund der historischen Entwicklung, der verschiedenen Nutzungen, Bau- und Eigentümerstrukturen, Verkehrslage und Auswirkungen aus angrenzenden Bereichen (Gewerbe, Nähe zu Ottensen, Autobahn). Für die Analyse wurden vier Teilgebiete unterteilt, deren Abgrenzungen sich zumeist an städtebaulichen Gegebenheiten orientieren (einige Baublöcke mussten dabei ohne spezifische Begründung einem Teilgebiet zugeordnet werden). Folgende Auffälligkeiten im Vergleich zu den anderen Teilgebieten sind dabei zu verzeichnen:

Teilgebiet „Ost“

Das Teilgebiet befindet sich im Osten und Nordosten des Erhaltungsgebietes und wird durch die Schützenstraße und Stresemannstraße begrenzt.

In diesem Bereich dominieren 4- bis 5-geschossige Zwischen- und Nachkriegsbauten mit kleineren Wohnungen. Ein hoher Anteil der Wohnungen ist im Besitz von einer Wohnungsbaugenossenschaft und einem städtischen Wohnungskonzern. Der Bestand an Eigentumswohnungen ist sehr gering.

Das Mietniveau ist dementsprechend mit durchschnittlich 8,66 €/m² nettokalt relativ niedrig, allerdings liegt auch ein relativ hoher Anteil der Mieten jenseits der oberen Mietenspiegelspanne. Die Neuvertragsmieten (Wohndauer bis 1 Jahr) liegen mit durchschnittlich 11,19 €/m² nettokalt über dem Durchschnitt im Gebiet.

Das Angebot an Grünanlagen, an sozialer und privatwirtschaftlicher Infrastruktur (Einkaufen, Ärzte) wurde in diesem Bereich von den Bewohnern schlechter bewertet.

Teilgebiet „Südost“

Das Teilgebiet im Südosten des Erhaltungsbereiches wird durch die Stresemannstraße, den Bahrenfelder Steindamm, die Daimlerstraße und die Schützenstraße begrenzt. Im Süden bildet die Grenze des Erhaltungsbereiches den Abschluss.

In diesem Gebiet dominieren 4- bis 5-geschossige Alt- und Zwischenkriegsbauten mit überwiegend größeren Wohnungen. Die Vermietung findet weitgehend privatwirtschaftlich statt. Der Anteil der Eigentumswohnungen ist bisher gering, allerdings wird sich die Angebotsstruktur durch zwei Neubauvorhaben in der Stahlwiete ändern.

Dieses Gebiet weist mit einer durchschnittlichen Miete von 9,30 €/m² nettokalt das höchste Mietniveau aller Teilgebiete auf. Hinsichtlich der Mietenspiegelspanne besteht jedoch eine heterogenere Verteilung.

Auch die Neuvermietungsmiten (Wohndauer bis 1 Jahr) liegen mit durchschnittlich 11,86 €/m² nettokalt an der Spitze.

Es gibt mehr Wohngemeinschaften, Bildungsstand und Grad der Erwerbstätigkeit liegen höher; der Anteil der Haushalte mit Migrationshintergrund ist geringer.

Hinsichtlich der Gebietsausstattung haben die Bewohner das Angebot an Grünanlagen schlechter bewertet, das kulturelle Angebot besser - wofür auch die Nähe zu Ottensen eine Rolle spielen dürfte.

Die Belastungen aus Straßenverkehr und Baustellen werden als "sonstiger Nachteil" besonders häufig angeführt (in den anderen Teilgebieten gibt es neben den Verkehrsachsen mehr ruhige Wohnlagen).

Teilgebiet „Mitte“

Das Teilgebiet „Mitte“ wird innerhalb des Erhaltungsbereiches von den Straßen Bahrenfelder Kirchenweg, Von-Sauer-Straße, Bahrenfelder Chaussee und Bahrenfelder Steindamm begrenzt. In diesem Gebiet dominieren bis 3-, auch 4-geschossige Alt- und Zwischenkriegsbauten, daneben gibt es einen etwas höheren Anteil Neubauten; die Wohnungsgrößen weichen nicht nennenswert vom Durchschnitt ab.

Eine Wohnungsbaugenossenschaft ist hier mit zwei großen Wohnanlagen vertreten; neben sonstigen Immobilienunternehmen und privaten Vermietern gibt es einen hohen Anteil Eigentumswohnungen.

Das Mietniveau liegt ebenfalls über dem Durchschnitt der Teilgebiete (8,93 €/m² nettokalt), allerdings im Einzelnen häufiger auch unter dem Mietenspiegel-Mittelwert;

die Neuvermietungsmiten (Wohndauer bis 1 Jahr) liegen mit durchschnittlich 9,93 €/m² nettokalt im Vergleich zu den anderen Gebieten am niedrigsten.

Die Bewohnerstruktur ist eher unauffällig (etwas älter, etwas mehr Alleinerziehende, etwas mehr Ruhegeldempfänger).

Hinsichtlich der Gebietsausstattung werden das Angebot an Grünanlagen und die Einkaufsmöglichkeiten besonders positiv bewertet (letztere, wie z.B. der Otto von Bahrenpark mit seinen Geschäften auf dem ehemaligen Gaswerksgelände, liegen für den größeren Teil der Bewohner gut erreichbar).

Teilgebiet "West"

Das Teilgebiet „West“ umfasst den bewohnten Bereich zwischen Lutherhöhe und Bornkampsweg, der sich nördlich der Bahrenfelder Chaussee befindet sowie die Wohnbebauung zwischen Bahrenfelder Chaussee, Von-Sauer-Straße, Sibeliusstraße, Friedensallee. Der südliche Bereich schließt die Wohngebäude westlich des Bahrenfelder Kirchenwegs mit ein.

In diesem Teilgebiet dominieren bis 4-geschossige Bauten; das Baualter ist heterogener, es gibt einen höheren Anteil Neubauten.

Die Wohnungsgrößen streuen stärker, es gibt einen höheren Anteil großer Wohnungen.

Ein großer Anteil des Bestands entfällt wiederum auf eine Genossenschaft, ansonsten gibt es einen hohen Anteil Eigentumswohnungen.

Das Mietniveau liegt mit \varnothing 8,54 €/m² nettokalt am niedrigsten, allerdings im Einzelnen am häufigsten jenseits der oberen Mietenspiegelspanne.

Die Neuvermietungsmiten (Wohndauer bis 1 Jahr) liegen mit \varnothing 10,40 €/m² nettokalt knapp unter dem Durchschnitt.

Der Anteil alter Menschen und Ruhegeldempfänger liegt höher als in den anderen Gebieten. Hinsichtlich der Gebietsausstattung wird das Angebot an Grünanlagen wiederum besonders positiv bewertet. Verkehrsbelastung und Einkaufsmöglichkeiten zeigen keine Auffälligkeiten, da es sich um ein weitläufiges Gebiet handelt.

Zusammenfassung

Es gibt Unterschiede und strukturelle Besonderheiten in den Teilgebieten. Allerdings rechtfertigen diese es nicht, einzelne Gebiete aus dem Erhaltungsbereich auszuschließen.

Abschätzung möglicher städtebaulicher Folgen von Aufwertung und Verdrängung

Aufgrund der vorgestellten Untersuchungsergebnisse kann festgestellt werden, dass sowohl im gesamten Erhaltungsgebiet als auch in den vier Teilgebieten ein Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial vorhanden ist, welches einen Veränderungsdruck auf das Gebiet ausübt und letztendlich zu einer Verdrängung der ansässigen Bevölkerung führt.

Aufwertungspotenzial

Für das Gebiet ist ein erhebliches Aufwertungspotenzial bezüglich der Ausstattung der Wohnungen vorhanden. Die Ausstattung der Wohnungen kann durch bauliche Veränderungen noch über einen zeitgemäßen Standard angehoben werden, womit nicht nur geringfügige Mieterhöhungen zu erwarten sind.

Die Untersuchung hat ergeben, dass 92 % der befragten Haushalte Mieter ihrer Wohnung sind (einschließlich Nutzer von vermieteten Eigentumswohnungen). Die Wohnungen weisen heute bezüglich der Aspekte Bad, Sammelheizung und Isolierverglasung zwar bereits durchgängig eine zeitgemäße Ausstattung auf, werden jedoch zusätzliche höherwertige

Ausstattungsmerkmale hinzugezogen, zeigen sich vor allem im Mietwohnungsbestand noch deutliche Spielräume nach oben. Zudem gibt es im Altbau- und Zwischenkriegsbestand attraktive Gebäudestrukturen, die bei entsprechender Instandsetzung zur allgemeinen Gebietsaufwertung beitragen können – ebenso wie Ausbauten.

Mit den Merkmalen, wie z.B. höherwertige Fußböden, Einbauküche, Aufzug, ein zusätzliches WC und weitere Badausstattung, die als nicht gebietstypisch eingestuft werden, sind nur einzelne Wohnungen ausgestattet. Nur 0,7 % aller Wohnungen im Gebiet weisen alle vier dieser Merkmale auf (und sind in der Regel bei selbstgenutzten Eigentumswohnungen anzutreffen), 71 % weisen keins dieser höherwertigen Merkmale auf. Hierdurch ergibt sich ein deutliches Aufwertungspotenzial um den Wert einer Wohnung zu steigern und höhere Mieteinnahmen zu erzielen. Berücksichtigt man zudem, dass in Gebäuden mit bis zu fünf Geschossen in der Regel kein Aufzug vorhanden ist (dies betrifft 92 % der Wohnungen), besteht bei vielen Wohnungen ein deutliches Verbesserungspotenzial, das über den Standard einer durchschnittlichen Wohnung im Gebiet hinausführt.

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

Aufwertungsdruck

Die Ergebnisse zeigen ebenfalls, dass ein starker Aufwertungsdruck vorhanden ist. Das Gebiet wird vor allem durch die innerstädtischen Lage, der Nähe zum nachgefragten Stadtteil Ottensen und anstehender Umstrukturierungen, wie der Verlagerung des Fernbahnhofes, zunehmend von besserverdienenden Bevölkerungsgruppen stark nachgefragt. Aufgrund des derzeitigen und absehbar anhaltenden Nachfrageüberhangs nach Wohnraum in Hamburg ist davon auszugehen, dass Eigentümer und Investoren die vorhandenen Aufwertungspotenziale bezüglich der Ausstattung der Wohnungen nutzen und durch bauliche Veränderungen umsetzen werden.

Der Anstieg bei den Neuvertragsmieten weist daraufhin, dass künftige Mieter tendenziell über ein höheres Einkommen verfügen müssen als der größere Teil der heutigen Haushalte. Der Durchschnitt der Bestandsmieten liegt zum Zeitpunkt der Repräsentativuntersuchung (September 2015) bei 8,78 € nettokalt pro m². Bei den jüngst eingezogenen Haushalten (Wohndauer bis 1 Jahr, freifinanzierte Wohnungen) bei 10,53 €/m². 61 % der Neuvertragsmieten liegen über dem oberen Mietenspiegel-Spannenwert von 2013.

Auch im Hinblick auf das Wohnungsangebot ist ein Aufwertungsdruck spürbar, denn die gestiegenen Mieten führen letztendlich auch zu einer veränderten Angebotsstruktur auf dem

Wohnungsmarkt, d.h. das Angebot an bezahlbaren Wohnungen im Erhaltungsbereich wird durch die höheren Mietpreise deutlich verringert. Für Haushalte mit einem geringen und mittleren Einkommen wird es demnach immer schwerer eine Wohnung in dem Gebiet zu finden.

Die Wohnungsbestände der Genossenschaften im Gebiet könnten einen stabilisierenden Beitrag zur gemischten Bevölkerungsstruktur bieten. Allerdings ist zu bedenken, dass auch hier die Nachfrage sehr viel größer ist als das Angebot. Die wenigen zur Verfügung stehenden Wohnungen sind heiß begehrt und so bleiben viele Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen bei ihrer Suche nach bezahlbarem Wohnraum im Gebiet erfolglos.

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

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

Verdrängungspotenzial

Bahrenfeld-Süd weist eine vielfältige Bewohnerstruktur, ein ausgeprägtes Netzwerk von sozialen Einrichtungen und eine hohe Integrationskraft auf. Die Bewohner sind zum Großteil in ihrem Stadtteil verwurzelt, mit ihrer Wohnung zufrieden, schätzen die guten Verkehrsanbindungen und nutzen intensiv die vorhandenen Angebote im Umfeld. Diese bewährte Situation ist aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert. Besonders auch vor dem Hintergrund der starken Verwurzelung und Bindung der Bewohner an ihren Stadtteil ist eine befürchtete Verdrängungsgefahr als schwerwiegend zu betrachten. Die durchschnittliche Wohndauer im Erhaltungsgebiet beträgt 11,7 Jahre. Einige Bewohner leben schon in der 2. Generation in ihrer Wohnung. Über ein Viertel der Bewohner (28%)

leben länger als 15 Jahre im Erhaltungsgebiet. Daraus ergibt sich eine hohe Gebietsbindung an den Wohnstandort.

Die Haushalte weisen eine geringe Umzugsneigung auf. Nur 15 % der Bewohner ziehen für sich einen Umzug in den kommenden zwei Jahren in Betracht. Unter den Umzugswilligen treten besonders die jüngeren Leute hervor, mit der Begründung einer zu klein gewordenen Wohnung angesichts des Familienzuwachses und beruflicher Gründe oder des Wunsches nach Eigentum bzw. eines Hauses im Grünen und des nicht kindgerechten Umfelds.

Von dem Veränderungsdruck, der auf dem Gebiet lastet, sind vor allem Normalverdiener und Haushalte mit geringerem Einkommen betroffen. Im Erhaltungsgebiet zählen mehr als zwei Drittel der Bewohner (nämlich 72 %) zu diesen beiden Kategorien. Davon verfügen 20 % über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von max. 1.500 € und 52 % über max. 3.200 €.

Diese Haushalte sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen und wären bei weiteren Mietpreissteigerungen gezwungen, das Gebiet zu verlassen, um sich anderswo günstigeren Wohnraum zu suchen. Hiermit verbunden sind Umzugskosten aber auch der Verlust sozialer Kontakte und die Nutzung der bekannten Infrastruktur vor Ort.

Die hohe Nachfrage und die damit potentiell erzielbaren höheren Mieten können bei Eigentümern und Investoren die Neigung verstärken, weitere Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen, die sich steigend auf die bestehenden Mieten auswirken können.

Aufwertungen von Wohnungen (z.B. Grundrissveränderungen, Zusammenlegung von Wohnungen) sowie Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen reduzieren den Bestandteil an bezahlbaren Wohnungen und verändern die Angebotstruktur auf dem Wohnungsmarkt. Eine Verringerung an „bezahlbarem“ Wohnraum führt zu einer Verdrängung der ansässigen Bevölkerungsstruktur insbesondere der dort überdurchschnittlich häufig wohnenden einkommensschwächeren Langzeitmieter.

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

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

Die teilweise sehr hohe Kostenbelastung für die Mieter führt bei vielen Mieterhaushalten im Gebiet zu der hier weit verbreiteten Befürchtung, sich das Wohnen im Stadtteil zukünftig nicht mehr leisten zu können. Der durchschnittliche Anteil des Einkommens, der für die Wohnkosten im Erhaltungsgebiet aufgebracht wird, liegt für alle Haushalte bei 33 %. Bei Alleinerziehenden und Einpersonenhaushalten liegt der Anteil bei 39 bzw. 38% (darunter bei jenen ab 60 Jahren bei 44 %). Besonders auch vor dem Hintergrund der starken Verwurzelung und Bindung an den Stadtteil, die anhand der Wohndauer und hohen Wohnzufriedenheit mit dem Wohnumfeld und Wohnung deutlich wurden, ist die Befürchtung schwerwiegend.

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

Eine Aufwertung des Wohnungsbestandes durch Modernisierungen, Zusammenlegungen von Wohnungen und Umbauten, die vornehmlich besser verdienende Haushalte anspricht, würde zu einer einseitigen Struktur und damit zu einem Rückgang informeller Netze und sozialer Integrationskraft führen und aus städtebaulicher Sicht intakte Milieus auflösen.

Aufgrund des insgesamt hohen Druckes auf den Hamburger Wohnungsmarkt führt eine zunehmende Verdrängung der gefährdeten Teile der Bevölkerung 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.

Eine weitere negative städtebauliche Folge von Aufwertung und Verdrängung ist der Bedarf an Ersatzraum für jene Gruppen, die sich nicht am Wohnungsmarkt behaupten können und nur geringe Chancen haben, aus eigener Kraft eine Wohnung zu finden. Dies trifft nicht nur Haushalte mit geringem Einkommen, sondern immer mehr auch Normalverdiener mit mittlerem Verdienst. Mit der Verdrängung kann somit auch der Neubau von bezahlbarem Wohnraum und sozialem Wohnungsbau an anderer Stelle in erhöhtem Maß verbunden sein.

Resümee

Ohne den Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung besteht somit die Gefahr, dass im gesamten Gebiet infolge baulicher Maßnahmen (Rückbau, bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen) sowie Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen eine unerwünschte Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur zu erwarten ist. Dies gilt ebenso für die vier Teilräume.

Rechtliche Wirkung

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

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

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

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

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

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

Rückbau einer baulichen Anlage

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

Änderung einer baulichen Anlage

Unter die Änderung einer baulichen Anlage fallen sowohl die äußere als auch die innere Umgestaltung: Umbau, Ausbau, Erweiterung, Modernisierung und ggf. Instandsetzung. Grundsätzlich fallen darunter auch kleinere bauliche Veränderungen, die nach der Hamburgischen Bauordnung nicht genehmigungspflichtig sind. Im Rahmen der Genehmigungsprüfung von beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen sind hier der Einbau von besonderen, über dem Standard durchschnittlicher Wohnungen liegenden zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen, wie z. B. Einbauküche, Fahrstuhl oder hochwertiges Fußbodenmaterial, und Grundrissänderungen sowie insbesondere Wohnungszusammenlegungen kritisch zu überprüfen. Die Ausstattung der Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie Isolierverglasung ist heute als zeitgemäß einzuschätzen. Eine abschließende Differenzierung nach Art der Maßnahme lässt sich nicht allgemeingültig treffen. Eine Genehmigung von Änderungen ist im Einzelfall nach den jeweiligen konkreten Umständen und Gegebenheiten zu prüfen und zu entscheiden.

Nutzungsänderung

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

Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum

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

Vorkaufsrecht

Mit dem Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung ist der Verwaltung die Möglichkeit gegeben, das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auszuüben, wenn durch einen Verkaufsfall eines Grundstückes, auf dem sich Wohngebäude mit Mietwohnungen befinden, die Ziele der Verordnung eingeschränkt oder unterbunden werden könnten. Dies kann dann der Fall sein, wenn aufgrund von Tatsachen begründet angenommen werden kann, dass beispielsweise mit dem Erwerb der Immobilie eine deutliche Aufwertung des Objektes durch Modernisierung oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beabsichtigt ist. Das Vorkaufsrecht muss innerhalb von zwei Monaten nach Kenntnissgabe des Kaufvertrages ausgeübt werden; und der Ankauf kann zum Verkehrswert des Grundstückes erfolgen. Der Käufer kann, gemäß § 27 BauGB durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags die Ausübung des Vorkaufsrechtes abwenden.

Abwägung

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

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

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

- die starke Nachfrage des Gebietes als Wohnstandort auf einen allgemein großen Nachfrageüberhang in der Gesamtstadt trifft
- im gesamten Wohnungsbestand noch Spielräume einer Verbesserung des Ausstattungsstandards bestehen
- private neue Eigentümer das bestehende Aufwertungspotenzial offensichtlich bisher erst teilweise ausgenutzt haben
- private Eigentümer nach erfolgten Investitionen nicht realisierte Mietsteigerungen im Zuge von Neuvermietungen umsetzen
- ein namhafter Teil des Wohnungsbestandes im gründerzeitlichen Altbausegment liegt
- noch weiteres Potenzial für Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen gegeben ist
- laufenden Planungen und absehbare Bauprojekte zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung des Gebietes führen und Investoren das Aufwertungspotenzial in Form von baulichen Maßnahmen und Umwandlungen nutzen werden.

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

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