

## **Soziale Erhaltungsverordnung in Bahrenfeld-Süd**

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

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

## **Endbericht - Kurzfassung**

**Hamburg, September 2015**

## **Kurzfassung der Ergebnisse Fazit und Empfehlungen**

<b>INHALT</b>	<b>Seite</b>
<b>A. Aufgabe und Untersuchungsansatz</b>	<b>1</b>
<b>B. Das Untersuchungsgebiet</b>	<b>1</b>
<b>C. Kurzfassung der Untersuchungsergebnisse</b>	<b>2</b>
1. Bevölkerungsstruktur	2
2. Vernetzung im Stadtteil, Gebietsbindung	3
3. Wohnungsangebot	4
4. Künftige Entwicklungen	6
5. Städtebauliche Folgen	7
<b>D. Fazit</b>	<b>9</b>
Schützenswerte Strukturen / Verdrängungspotential	9
Aufwertungspotential	9
Verdrängungsdruck	9
<b>E. Empfehlungen</b>	<b>10</b>
<b>Untersuchungs- und Maßnahmegebiet</b>	<b>11</b>

## A. AUFGABE UND UNTERSUCHUNGSANSATZ

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

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

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

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

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

## B. DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet ist keine eigenständige Verwaltungseinheit. Es erstreckt sich über einen Teil des Stadtteils Bahrenfeld (Ortsteile 215 und 216 jeweils teilweise; vgl. die Karte auf S. 11).

Das Gebiet ist durch Gewerbeflächen, Friedhöfe und Verkehrsstrassen eingeschlossen, mitten hindurch verläuft eine Hauptverkehrsstraße. Am Südwest- und Nordostrand befindet sich jeweils eine S-Bahn-Station, mehrere Buslinien stellen die Anbindung zum Zentrum Altona und zur Hamburger City her; es besteht ein direkter Autobahnanschluß. Die Infrastruktur ist gemessen an zentraleren Stadtteilen begrenzt, dem Stadtteil fehlt ein Zentrum. Eine bessere Versorgung ist für den Südosten durch die Nähe zu Ottensen gegeben.

Das Gebiet weist heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen auf - neben einer kleinteiligen Mischung von Wohnen und Gewerbe auch große ehemalige Industrieflächen, die inzwischen neue Nutzer und Nutzungen aufgenommen haben, und Baublöcke mit reiner Wohnnutzung; knapp ein Viertel der Wohngebäude werden von Genossenschaften gehalten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass Bahrenfeld-Süd ein zentrales, aber bisher relativ "unauffälliges" Gebiet ist, ohne ausgeprägte Stadtteilkultur, aber durchaus mit einer Vielzahl von kleinen Kernen mit großem Engagement vieler Bewohner und Gewerbetreibender und mit funktionierenden Netzen in den einzelnen Bevölkerungsgruppen. Das Leben ist nach Einschätzung Vieler nicht so teuer wie in Ottensen ("man fällt hier mit wenig Geld noch nicht auf").

Im Bewusstsein Außenstehender erschien das Gebiet lange Zeit als Gewerbe- und Industriestandort, durch den man hindurch muss, um in den Nordwesten oder Westen bzw. auf die Autobahn zu kommen. Inzwischen ist Bahrenfeld aber "salonfähig" geworden (auch als overflow für Ottensen), wozu die jüngeren Umstrukturierungen und anstehenden Planungen beigetragen haben - von mehreren Neubau- bzw. Nachverdichtungsprojekten über den A7-Dekkel bis hin zu den neuen Bahnhöfen Diebsteich (Fernbahn) und an der Thomasstraße (S-Bahn). In Teilbereichen besteht ein erheblicher Nachfragedruck von bessergestellten Haushalten und von Investoren; dies gilt sinngemäß für die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen.

Hauptproblem ist die Verkehrsbelastung entlang der Verkehrsstrassen (zuzüglich Anflugverkehr nach Finkenwerder im Westen).

## **C. KURZFASSUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE**

### **1. Bevölkerungsstruktur**

Im Untersuchungsgebiet leben zur Zeit rund 15.000 Menschen, 10 % der Haushalte länger als 30 Jahre.

Der Anteil der Singles liegt mit 35 % wie auch in anderen innerstädtischen Gebieten niedriger, als es die amtliche Statistik vermittelt; dafür gibt es etwas mehr Haushalte mit Kindern (27 %; Hamburg insgesamt: 18 %).<sup>1)</sup>

Das Gebiet ist "jünger" als die Gesamtstadt: Es gibt wenig Senioren; die Altersklassen zwischen 25 und 45 Jahren sind deutlich stärker besetzt.

Auffällig sind eine hohe Erwerbstätigenquote (in 83 % der Haushalte mind. eine Person; die Senioren fehlen), mit 3,4 % eine geringere Arbeitslosenquote (davon 70 % nach SGB II), eine relativ geringe "Akademikerquote" (in 48 % der Haushalte hat mindestens eine Person einen Hochschulabschluss, in weiteren 29 % mindestens eine Person Abitur - wovon 24 % zur Zeit studieren), ein etwas niedrigerer Anteil Selbständiger und mit 7 % ein höherer Anteil Arbeiter (jeweils im Vergleich zu anderen innerstädtischen Gebieten).

---

1) Vergleiche mit "anderen innerstädtischen Gebieten" im folgenden Text beziehen sich i.a. auf die Ergebnisse aus entsprechenden Untersuchungen, die seit 2011 in der Sternschanze, in St. Pauli, St. Georg und Eimsbüttel-Süd durchgeführt wurden bzw. explizit auf Ottensen.

Die Einkommensverhältnisse sind besser als in der Gesamtstadt. Die unteren Gruppen sind schwächer, die mittleren und oberen stärker besetzt: Über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen bis 1.500 € verfügen 20 % der Haushalte (in Hamburg 35 %), zwischen 1.500 und 3.199 € liegen 52 % (FHH 42 %), ab 3.200 € 28 % (FHH 23 %). Das Durchschnittseinkommen pro Haushalt liegt mit knapp 2.600 € etwas höher als in allen anderen untersuchten Stadtteilen (Ausnahme Ottensen: 2.800 €). Da die Vergleichszahlen etwas älter sind, kann von einem ähnlichen Niveau gesprochen werden.

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

Entsprechend positiv stellt sich für einen großen Teil der Haushalte die Wohnkostenbelastung dar: Im Schnitt müssen 33 % des Einkommens für die Wohnkosten aufgebracht werden, etwa ein Fünftel der Haushalte kommt auf mindestens 40 % (insbes. ältere Einzelpersonen und Alleinerziehende).

Eine gesonderte Betrachtung der Bewohner mit kürzerer Wohndauer zeigt, dass das Durchschnittseinkommen bei jenen, die in den letzten 10 Jahren von außen zugezogen und die in jüngster Zeit im Gebiet umgezogen sind, höher liegt als bei allen anderen Gruppen. Gleichwohl sind auch bei den Neuen alle Einkommensklassen vertreten - noch finden also auch Haushalte mit geringerem Einkommen ihre Nischen im Gebiet.

## **2. Vernetzung im Stadtteil, Gebietsbindung**

Die durchschnittliche Wohndauer entspricht mit 11,7 Jahren etwa jener der Haushalte in anderen innerstädtischen Stadtteilen (Ausnahme Ottensen: 14,3 Jahre). Die Hälfte aller Haushalte hat ihre Wohnung in den letzten 5 Jahren bezogen, allerdings hat davon ein Drittel auch schon vorher im Gebiet gewohnt.

Mit 15 % will oder muss nur ein relativ kleiner Teil der Haushalte "auf jeden Fall" in nächster Zeit umziehen (weitere 26 % eventuell). Als Hauptgründe werden die zu kleine Wohnung (wachsende Familien) und berufliche/familiäre Anlässe (jüngere Leute) angeführt. Die meisten würden gerne im Stadtteil bleiben.

Die Bewohner sind in ihrer Umgebung verwurzelt und mit ihrer Wohnung, dem Quartier und den Mitbewohnern überwiegend zufrieden (allerdings werden relativ selten Spitzennoten vergeben). Als besonders positive Faktoren werden die städtebaulichen Qualitäten (Baustruktur, Innenhöfe, relativ grün) und die Bewohnerschaft hervorgehoben (gute soziale Mischung; bunt, locker, tolerant, kontaktfreudig, familiär/kinderfreundlich; von einigen betont: die Vernetzung, die Nachbarschaftsaktivitäten, das soziale Engagement). Als negativer Faktor wird in erster Linie die Belastung aus dem überörtlichen Verkehr angeführt. Darüber hinaus besteht kein einvernehmlicher spezieller Problemdruck.

Festzuhalten ist, dass es kein ausgeprägtes Stadtteilleben - kein "Wir-Verständnis" - gibt, das den gesamten Untersuchungsbereich umfasst, aber durchaus einen Zusammenhalt in den unterscheidbaren Quartieren bzw. in den größeren Wohnanlagen:

Zwei Drittel der Befragten haben Kontakt zu Freunden, Bekannten oder Verwandten im Quartier; 59 % kennen ihre Nachbarn, tauschen Hilfeleistungen aus oder haben Freundschaften im Haus. In vielen Bereichen gibt es eine ausgeprägte soziale Kontrolle, funktionierende Nachbarschaften, intensive Kontakte und Hilfestellungen innerhalb gesellschaftlicher Gruppen (Familien, Jugendliche, Migranten, politisch Gleichgesinnte).

Ein Licht auf das nachbarschaftliche Verhältnis wirft auch das Treppenhaus: 72 % der Wohnungen - ein vergleichsweise hoher Wert - liegen an Treppenhäusern, die Aneignungsspuren aufweisen - eine Möblierung, Pflanzen, Bilder, abgestellte Schuhe, Kinderwagen usw. Über die Erschließungsfunktion hinaus wird dieser halböffentliche Raum also genutzt, was funktionierende Hausgemeinschaften oder zumindest ein gewisses Vertrauen in die Mitbewohner signalisiert.

Das Versorgungs- und Freizeitangebot im Umfeld ist - wie gesagt - begrenzt, insofern fallen die Bewertungen durchweg schlechter aus als z.B. in Ottensen (Ausnahme: Einkauf für den täglichen Bedarf).

In 44 % der erwerbstätigen Haushalte arbeitet mindestens eine Person im Gebiet.

In 12 % der Haushalte engagiert sich mindestens eine Person ehrenamtlich im Gebiet (etwa wie in St. Pauli; mehr sind es z.B. in Ottensen und in der Sternschanze mit 21 %, wo die Möglichkeiten für ein Engagement vielfältiger sind).

### **3. Wohnungsangebot**

Im Gebiet gibt es derzeit 7.640 Wohnungen, darunter nur 3 % öffentlich geförderte (knapp ein Viertel davon wird Ende 2016 aus der Bindung laufen).

Zur Zeit werden 8 % der Wohnungen von ihren Eigentümern selbst genutzt.

Da Bahrenfeld erst spät besiedelt wurde, gibt es nur einen relativ geringen Anteil an Altbauten. Ein Drittel der Wohnungen entfallen auf Zwischenkriegs-, 19 % auf Nachkriegsbauten und weitere 19 % auf Gebäude, die nach 1967 errichtet wurden.

Mit durchschnittlich 2,7 Wohnräumen und 66 m<sup>2</sup> sind die Wohnungen relativ klein (Ottensen 3,1 Zimmer, 76 m<sup>2</sup>). Das Angebot für zahlungskräftige Haushalte mit höherem Flächenanspruch ist begrenzt; vereinzelt wurden bereits Wohnungen zusammengelegt.

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

Darüber hinaus gehören eine Warmwasser-Versorgung in Küche und Bad (soweit vorhan-

den), Iso- oder Doppelfenster, eine Gegensprech-/Türöffneranlage, Kabelanschluss, ein durch Fenster belüftetes Bad, ein hoher Kachelschild im Bad und ein Freisitz (!) zum gebiets-typischen Standard (z.T. allerdings mit Erneuerungsbedarf);

höherwertige Fußböden und Einbauküchen, zusätzliche Sanitärausstattung, ein zusätzliches WC und ein Aufzug (in Gebäuden bis 5 Geschosse) gehören dagegen nicht zu den gebiets-typischen Merkmalen; weniger als 1 % der Wohnungen sind mit all diesen Merkmalen aus-gestattet, 65 % der Wohnungen weisen keins dieser Merkmale auf. Insofern besteht in fast allen Wohnungen zunächst einmal ein Verbesserungspotential.

Zwar sind in rund der Hälfte der Wohnungen in den letzten 5 Jahren Verbesserungen vorge-nommen worden bzw. stehen solche unmittelbar an, tatsächlich ist darunter aber nur ein kleinerer Teil "intensiver Modernisierungen". Ein Schwerpunkt lag auf Instandsetzungen und "optischen" Verbesserungen (Erneuerung von Oberflächen und Ausstattungsteilen).

Die Gebäude weisen in vielen Straßenzügen ein positives Erscheinungsbild auf, an anderen Stellen beeinträchtigen eine amorphe Bebauung oder die verkehrsgerechte Gestaltung der Räume jedoch das Bild.

9 % der Wohnungen liegen in Häusern, deren Fassade nennenswerte Instandhaltungsdefi-zite aufweist, 22 % schließen an ein eher mäßiges bis herunter gekommenes Treppenhaus an. Hier bietet zwar die Verordnung keine Anhaltspunkte Verbesserungen zu begrenzen, solange es sich nicht um gravierende bauliche Veränderungen bzw. mietwirksame Maßnah-men handelt. Es ist jedoch nicht zu verkennen, dass ein attraktives und gepflegtes Erschei-nungsbild des Gebäudes sich positiv auf die Vermietbarkeit und die Ansprache besserge-stellter Zielgruppen, und letztlich auch auf die Mietgestaltung auswirkt. Von etlichen Eigen-tümern wurde und wird dies aktuell genutzt, wie auch andere Maßnahmen, die zur allgemei-nen Gebietsaufwertung beitragen können (z.B. Dachausbau mit neuzeitlichen Wohnungen).

Etwa 10 % der Befragten gab an, dass in den letzten 5 Jahren eine nachträgliche Wärme-dämmung vorgenommen wurde (überwiegend an der rückwärtigen Fassade). Diese Maß-nahmen erfolgten teilweise im Verbund mit dem erstmaligen Anbau von Balkonen.

### **Umwandlungen**

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

Eine mehr oder weniger aktive Entmietung im Zusammenhang mit Umwandlung bzw. Ver-kauf (in der Vergangenheit auch in Bahrenfeld-Süd zu verzeichnen) trifft angesichts der häu-fig relativ schlechten Objektqualitäten direkt die dort wohnenden, oft einkommenschwäche-

ren und nichtdeutschen Haushalte - und indirekt diese Bevölkerungsgruppen allgemein, da das Angebot für sie verringert wird.

Aus der Befragung resultiert ein Anteil von 19 % Eigentumswohnungen (Ottensen: 35 %).

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

44 % entfallen auf die Baualtersklassen ab 1978 (Ottensen 35 %); diese dürften bereits in der Form von Eigentumswohnungen errichtet worden sein.

Die übrigen 27 % entfallen auf die Altersklassen 1948 bis 1977.<sup>1)</sup>

Die Befragung zeigt, dass derzeit etwa 40 % der Eigentumswohnungen selbst genutzt werden (Ottensen 44 %), die übrigen der Kapitalanlage dienen. Allerdings dürfte sich der Anteil der Selbstnutzer kontinuierlich erhöhen, wie die zu verzeichnenden Eigenbedarfskündigungen nahelegen.

Zur Zeit werden 2 Neubauten mit weiteren gut 100 Eigentumswohnungen errichtet.

Entsprechend den Umwandlungs- und Neubauaktivitäten weisen die selbstnutzenden Wohnungseigentümer in diesem Gebiet häufiger als die Mieter eine lange Wohndauer auf (über 10 Jahre), seltener eine sehr kurze; sie sind ebenso häufig aus dem Gebiet gekommen wie die Mieterhaushalte.

Auffällig ist ein überdurchschnittlicher Anteil an alten kinderlosen Singles und Paaren und an Paaren mit Kind(ern). Das Durchschnittseinkommen der Gruppe liegt mit 3.280 € deutlich über jenem der Mieterhaushalte (2.530 €).

### **Mieten**

Die Durchschnittsmiete im Bestand der nicht preisgebundenen Wohnungen liegt bei 8,82 € nettokalt je m<sup>2</sup> (Ottensen 9,28 € je m<sup>2</sup>). Gemessen am Hamburger Mietenspiegel liegen fast zwei Drittel der Mieten über ihrem Mietenspiegel-Mittelwert, 38 % sogar über dem oberen Spannenwert.

Höhere m<sup>2</sup>-Mieten weisen im Durchschnitt die Neubauten ab 1978, außerdem die vermieteten Eigentumswohnungen auf.

Bei den aktuellen Neuvermietungen (2014/2015) wurden zwischen 6,70 und 15,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt erzielt (Durchschnitt 10,53 €/m<sup>2</sup>), 61 % der Neuvermietungsmieten liegen über dem oberen Mietenspiegel-Spannenwert.

### **4. Künftige Entwicklungen**

Zur Aufwertungswahrscheinlichkeit ist zunächst festzuhalten, dass sich sog. Luxusmodernisierungen in einem Teil des Bestands durchaus rentieren können. Das Mietniveau ist zwar

---

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



bereits hoch, aber eine angemessene Kostenumlage ist angesichts der aktuellen Neuvermietungsrenten in vielen Fällen möglich. Allerdings *müssen* die vorhandenen Verbesserungspotentiale nicht genutzt werden; die Attraktivität und Lagegunst des Bestands reichen i.a. aus, um Mietsteigerungen zu erzielen (ggf. in Verbindung mit einigen "optischen Verbesserungen", die "Veredelung" wird dann den Mietern überlassen).

Angesichts der Nachfrage ist eher zu erwarten,

- dass weitere Umwandlungen folgen werden (Nachfrage und Investoreninteresse sind gegeben, das Preisniveau liegt im Bereich des Hamburger Durchschnitts) und
- dass bauliche Veränderungen stattfinden werden (Ersatzbau, Wohnungszusammenlegungen).

Aufgrund einer größeren Zahl laufender Projekte und Planungen, die überwiegend nicht von einer Sozialen Erhaltungsverordnung berührt werden, sind für alle Teile des Untersuchungsgebiets Auswirkungen zu erwarten, die auf eine Aufwertung hinauslaufen und eine Initialzündung für weitere Investitionen in den Bestand darstellen werden. Neben mehreren laufenden und konkret geplanten Neu- und Ersatzbauten gehören hierzu insbesondere der Neubau einer zusätzlichen S-Bahn-Station, der Ausbau des Bahnhofs Diebsteich, der A7-Deckel (neue Bauflächen) und nicht zuletzt die vielfältigen Aktivitäten am Nordrand von Ottensen, die den "Sprung über die S-Bahn" begünstigen.

Als Indikatoren für künftige Veränderungen können auch die vereinzelt genannten "sonstigen Gründe" für geplante Umzüge der Bewohner, die weitergehenden Hinweise der Befragten und Rückfragen aufgrund der angekündigten Untersuchung gesehen werden: Aus einigen Häusern wurde über (Eigenbedarfs-) Kündigungen bzw. Entmietungsversuche wegen eines anstehenden Verkaufs berichtet.

## **5. Städtebauliche Folgen**

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

Ausschlaggebend ist, dass städtebauliche Gründe für die Schutzwürdigkeit bestehen.

Bahrenfeld-Süd ist in jüngerer Zeit in den Fokus außenstehender Nachfrager und Investoren gerückt (auch vorhandener Bewohner, die eine größere oder bessere Wohnung bzw. Wohnungseigentum suchen). Eine Aufwertung des Wohnungsbestands, die vornehmlich einkommensstärkere Haushalte anspricht, würde zu einer einseitigen Struktur und damit zu einem Rückgang informeller Netze und der sozialen Integrationskraft führen und aus städtebau-

licher Sicht intakte Milieus auflösen.

Eine gewichtige Rolle hinsichtlich der städtebaulichen Folgewirkungen spielt der Bedarf an Ersatzwohnraum für jene Gruppen, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt behaupten können, aber auch für einen Teil der "Normalverdiener" (insbesondere junge, wachsende Haushalte). Für sie alle bestehen angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation nur geringe Chancen, aus eigener Kraft im Bestand Ersatz zu finden. Auf die Stadt kann also die Aufgabe zukommen, in erhöhtem Maß bezahlbaren Wohnraum durch Neubau bereit zu stellen (Sozialer Wohnungsbau). Dies wird bei zunehmender Aufwertung kaum im Gebiet möglich sein.

Die Anpassung der öffentlichen Infrastruktur *im Gebiet* dürfte in naher Zukunft eine nachgeordnete Rolle spielen: Auch die neuen Bewohner nehmen die vorhandenen Angebote überwiegend an.

Die zunehmende Ausrichtung der privaten Infrastruktur auf eine zahlungskräftige Nachfrage würde aber in hohem Maß die Lebensbedingungen für die einkommensschwächeren bzw. immobilen Haushalte verändern (ältere Menschen, Familien, Alleinerziehende, Migranten). Die für neue Zielgruppen notwendige Ergänzung um Dienstleistungen, kulturelle und gastronomische Angebote würde zudem den Druck auf Kümmernutzungen und gemischt genutzte Bauflächen erhöhen (wie derzeit schon punktuell zu verzeichnen).

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

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

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

(Eine geringe Rolle spielen *bisher* der Pkw-Besatz und der Pro-Kopf-Flächenverbrauch: Die Zahl der Autos hat sich durch die zugezogenen Haushalte nicht erhöht. Die neuen Bewohner beanspruchen nicht mehr Wohnfläche pro Person als die vorhandenen.)

## D. FAZIT

### **Schützenswerte Strukturen / Verdrängungspotential**

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

Bahrenfeld-Süd weist eine vielfältige intakte Bewohnerstruktur, ausgeprägte soziale Netze und eine hohe Integrationskraft auf. Die Bewohner sind zum größten Teil in ihrem Stadtteil verwurzelt, mit Wohnung und Mitbewohnern zufrieden, und sie nutzen intensiv die Angebote, die das Umfeld ihnen bietet. Diese Situation ist aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert.

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

Die künftigen Nachfrager müssen tendenziell über ein höheres Einkommen verfügen als der größere Teil der heutigen Haushalte.

### **Aufwertungspotential**

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

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

### **Verdrängungsdruck**

Seit gut 15 Jahren sind im Süden/Südosten Maßnahmen zu verzeichnen, die auf eine zahlungskräftigere Klientel ausgerichtet waren und zu strukturellen Veränderungen beigetragen haben. Der Westen war für viele Experten dagegen bis vor kurzem eine "eher vergessene Gegend". Absehbar ist, dass es in *allen* Teilbereichen aufgrund der anstehenden Planungen einen höheren Nachfragerdruck (Wohnen und Gewerbe) und ein steigendes Interesse bei Investoren/Maklern geben wird.

Hinzu kommt ein starkes Interesse von "privaten" Kapitalanlegern (aktuelle Flucht in Sachwerte), Eigennutzern ("Wohnungseigentum wäre billiger als meine derzeitige Miete") und "Profis" aus der Immobilienwirtschaft, die zunehmend in *allen* innerstädtischen Quartieren aktiv werden und diese Nachfrage bedienen.

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

## **E. EMPFEHLUNGEN**

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

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

### **Gebietsabgrenzung:**

Das Untersuchungsgebiet umfasst einzelne Baublöcke, in denen im Sinne einer Sozialen Erhaltungsverordnung in absehbarer Zeit keine gravierenden Veränderungen zu erwarten sind. Dies betrifft vornehmlich den genossenschaftlichen Bestand, der aber so gelegen ist, dass er entweder nicht sinnvoll ausgeklammert werden kann oder dass sich im Hinblick auf eine Gleichbehandlung benachbarter Bestände Begründungsnotwendigkeiten ergeben.

Da für fast alle Teilbereiche des Untersuchungsgebiets Anstoßeffekte für eine weitere Aufwertung zu erwarten sind, sollte der Bereich für eine Erhaltungsverordnung so gefasst werden, wie er für die Untersuchung festgelegt wurde (vgl. die folgende Karte).

Vorgeschlagen wird eine Arrondierung zwischen Mendelssohnstraße und Bahrenfelder Chaussee (auf dem bisher ausgeschlossenen Grundstück befindet sich u.a. ein Wohngebäude).

### Untersuchungs- und Maßnahmegebiet

