

Wohnanlage Woermannsweg

**Prüfung möglicher Instrumente
zum Schutz vor Umwandlung
der Miet- in Eigentumswohnungen**

Bezirksamt Hamburg-Nord

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Abteilung Übergeordnete Planung

Stand: 14.02.2018

Prüfung Schutzinstrumente für Woermannsweg

Die Mieter-Initiative „Fuhlsbüttel-Süd“ hat die Befürchtung geäußert, dass die Backstein-Wohnanlage aus den 1920er Jahren, die von den Straßen Woermannsweg, Woermannsstieg, Maienweg und Am Hasenberge umgrenzt wird, von der Quantum-AG, in deren Eigentum sie sich befindet, in Eigentumswohnungen umgewandelt werden könnte. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat eine Prüfung durchgeführt, ob mit dem städtebaulichen Instrumentarium, das ihm zur Verfügung steht, ein Schutz der jetzigen Mieter gewährleistet werden kann.

In einem ersten Schritt wurde geprüft, ob für die Grundstücke / Gebäude, die sich im Eigentum der Quantum AG befinden, ein **Vorkaufsrecht** zugunsten der Stadt besteht; diese Vermutung war seitens der Bewohnerinitiative geäußert worden. In den Grundbüchern ist allerdings kein Vorkaufsrecht zugunsten der FHH eingetragen. Die dort eingetragene „Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die Freie und Hansestadt Hamburg“ stellt kein Vorkaufsrecht im klassischen Sinne dar.

Die Ausübung eines Vorkaufsrechts kommt somit als Mieterschutz im Falle eines Verkaufs durch die Quantum AG nicht in Frage. Die Ausübung des „Allgemeinen Vorkaufsrechts“ nach § 24 BauGB oder des „Besonderen Vorkaufsrechts“ nach § 25 BauGB kommen nicht in Betracht, da sie an Voraussetzungen und Bedingungen geknüpft sind, die hier nicht erfüllt sind. Diese sind z.B.:

- Fläche ist in einem Bebauungsplan für öffentliche Zwecke vorgesehen,
- Lage in einem Umlegungsgebiet,
- Lage in einem Sanierungsgebiet,
- das Wohl der Allgemeinheit muss die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen

Als weitere Instrumente, die die Mieter vor Umwandlung schützen können, kommen grundsätzlich die städtebauliche Erhaltungsverordnung oder eine soziale Erhaltungsverordnung in Frage. Diese sind in § 172 BauGB geregelt:

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

- 1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),*
- 2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder*

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Eine **Städtebauliche Erhaltungsverordnung** sichert den Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes. Diese Eigenart kann sich zum Beispiel durch eine gründerzeitliche Bebauung, durch klassische Vorgartenbereiche oder eine besondere städtebauliche Struktur ausdrücken. Je nach

Erhaltungsverordnungen sind die Charakteristika der Gebiete unterschiedlich. Ihre Besonderheiten können in den jeweiligen Begründungen zur Verordnung nachgelesen werden.

Die nähere Umgebung vom Woermannsweg wurde im Hinblick auf ihre Eignung zur Aufstellung einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Gebiet dafür nicht geeignet ist. Die Gründe dafür sind:

- dass die Blöcke im Eigentum der Quantum AG unter Denkmalschutz stehen, der über den Schutz durch eine städtebauliche Erhaltungsverordnung bereits hinausgeht und
- dass die Umgebung vom Woermannsweg eine sehr heterogene Baustruktur und Gestaltung aufweist.

Des Weiteren spricht gegen eine städtebauliche Erhaltungsverordnung, dass hiermit kein Umwandlungsverbot festgelegt werden kann.



Einen Eigentümerwechsel kann nur die Aufstellung einer sozialen Erhaltungsverordnung in Verbindung mit einer Umwandlungsverordnung abwehren. Mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung können:

- Luxusmodernisierungen und Umbauten im Bestand gesteuert werden,
- der Abriss preisgünstigen Wohnraums verhindert oder begrenzt werden,
- i.V.m. der Umwandlungsverordnung die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder Teileigentum verhindert oder zumindest zeitlich verzögert werden,
- mit dem Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB beim Verkauf von Wohngebäuden eingegriffen werden, wenn Käufer den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung zuwider handeln.

Das Verfahren dazu ist an verschiedene Prüfungsschritte geknüpft. Nach gegenwärtigem Verfahrensablauf beträgt die Dauer ca. zwei bis drei Jahre.

In der Plausibilitätsprüfung werden auf Ebene der statistischen Gebiete

- Grunddaten,
- soziale Daten (Einwohner und Haushalte),
- Daten zum Wohnungsmarkt,
- Daten zum Wohnungsbestand (Gebäude, Eigentümerstruktur)

zusammengestellt und bewertet.

Um zu einer Einschätzung zu gelangen, ob der Bereich Woermannsweg für die Aufstellung einer **Sozialen Erhaltungsverordnung** in Frage kommt, wurde vereinbart, dass das Fachamt SL zunächst einen **Quick-Check** durchführt, in dem relevante Indikatoren wie:

- Anteil Bewohner über 65
- Anteil Ein-Personen-Haushalte
- Anteil Haushalte mit minderjährigen Kindern
- Anteil SGB II –Empfänger
- Anteil Kinder in Mindestsicherung
- Anteil Bezieher von Grundsicherung im Alter
- Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund

für das statistische Gebiet 54004 betrachtet und analysiert und einem Vergleich mit den Werten für Ohlsdorf, Fuhlsbüttel, Hamburg-Nord und FHH unterzogen werden.

Quick-Check für Woermannsweg

Die verwendeten statistischen Daten beziehen sich auf das statistische Gebiet 54004, in dem sich der Baublock, um den es im Kern geht, befindet und schließen somit weitere Gebäude und deren Bewohner mit ein. Kleinteiligere Datengrundlagen liegen uns nicht vor.

Die Daten des statistischen Gebiets werden verglichen mit den entsprechenden Werten für den Stadtteil Ohlsdorf, in dem sich das Gebiet 54004 befindet sowie mit den Werten für den Stadtteil Fuhlsbüttel, an den das Untersuchungsgebiet grenzt und mit dem sich die Bewohner eher identifizieren (Mieterinitiative „Fuhlsbüttel-Süd“). Des Weiteren werden die Werte ins Verhältnis

gesetzt zum Bezirk Hamburg-Nord sowie zur Gesamtstadt, um hier auch eine großmaßstäbliche Vergleichbarkeit zu gewährleisten.

1. Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial bezieht sich auf den Gebäudebestand im Gebiet und gibt Auskunft darüber, ob bzw. in welchem Umfang es durch bauliche Maßnahmen zu einer strukturellen Veränderung der Wohnungen und dadurch zu einer potenziellen Steigerung der Mieten und Preise kommen kann. Im Fokus stehen hier (Luxus-)Modernisierungen, Sanierungen bzw. der Aus- oder Umbau von Wohngebäuden.

Bei dem Wohnblock, um den es im Kern dieser Untersuchung geht, handelt es sich um ein architektonisch anspruchsvolles Backsteinensemble aus den 1920er Jahren, das unter Denkmalschutz steht. Durch den Denkmalschutz sind einer Zusammenlegung von Wohnungen enge Grenzen gesetzt, dasselbe gilt für An- oder Umbauten. In den Gebäuden befinden sich zahlreiche kleinere Wohnungen, die für eine Luxusmodernisierung weniger geeignet sind

2. Verdrängungspotenzial

Verdrängungspotenzial ist dann vorhanden, wenn nennenswerte Teile der angestammten Wohnbevölkerung voraussichtlich nicht im Gebiet verbleiben könnten, falls es zu Aufwertungsmaßnahmen und damit verbunden zu Mietpreissteigerungen kommt. Hierzu zählen tendenziell z.B. einkommensschwache Haushalte oder Haushalte ohne Erwerbseinkommen, Seniorenhaushalte oder auch Personen mit Migrationshintergrund.

Altenquotient

Der Altenquotient gibt an, wie hoch der Anteil der Bewohner über 65 Jahre im Gebiet ist. Diese Personen sind auf dem Wohnungsmarkt relativ immobil: Je höher der Quotient ist, desto höher ist das Verdrängungspotenzial.

Der Anteil der Bewohner über 65 Jahre liegt in den Jahren 2013 bis 2016 relativ konstant bei ca. 14%. Er liegt damit unter den Werten von ca. 17,5% für Ohlsdorf und ca. 20% für Fuhlsbüttel. In den Jahren 2013 bis 2016 betrug der Wert für den Bezirk Hamburg-Nord jeweils ca. 17%, für die FHH lag er jeweils bei knapp unter 19%.

Das statistische Gebiet 54004 weist Werte auf, die sowohl unterhalb der Werte für Ohlsdorf und Fuhlsbüttel als auch für den Bezirk und die Gesamtstadt liegen.

Anteil der Ein-Personen-Haushalte

Ein höherer Anteil an kleinen Haushalten spricht potenziell für eine höhere Fluktuation. Kleine Haushalte sind flexibler in ihrer Wohnungswahl. *Zudem sind die oftmals kleineren Wohnungen in dem Baublock gut geeignet für kleinere Haushalte.*

Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte liegt in den Jahren 2013 bis 2016 relativ konstant bei jeweils ca. 69%. In Ohlsdorf ist dieser Wert kleiner und fällt von 57,9% in 2013 auf 56,4% in 2016. In Fuhlsbüttel steigt er in diesem Zeitraum leicht von 54,1% auf 54,9%. Im Bezirk Hamburg-Nord hat der Wert eine leicht abnehmende Tendenz, von 63,7% in 2013 auf 63,1% in 2016. In der Gesamtstadt steigt der Anteil ganz leicht von 54,2% im Jahr 2013 auf 54,4% im Jahr 2016.

Das Untersuchungsgebiet weist einen konstant hohen Anteil von Ein-Personen-Haushalten auf und dieser Anteil liegt höher als in den Vergleichsräumen.

Anteil der Haushalte mit Kindern

Diese Gruppe hat tendenziell einen schlechteren Zugang zum Wohnungsmarkt oder auch weniger Möglichkeiten, angemessene Wohnungen zu finden, als kleinere Haushalte. Je höher hier der Anteil ist, desto höher ist das Verdrängungspotenzial.

Im statistischen Gebiet 54004 steigt den Anteil der Haushalte mit Kindern in den vier betrachteten Jahren um einen Prozentpunkt von 9,7% auf 10,7%. Er liegt damit deutlich unter den Werten für die Stadtteile Ohlsdorf (leichter Anstieg von 16,2% auf 16,9%) und Fuhlsbüttel (konstant 16,2%). Der Anteil der Haushalte mit Kindern betrug im Bezirk Hamburg-Nord 12,9% im Jahr 2013 und stieg leicht auf 13,6% in 2016. In der FHH stieg dieser Anteil von 17,4% auf 17,6%.

Der Anteil der Haushalte mit Kindern liegt im Betrachtungszeitraum unter den Anteilen in den Vergleichsräumen. Dies dürfte vor allem der hohen Anzahl von kleineren Wohnungen im statistischen Gebiet 54004 geschuldet sein.

Anteil der über 65-Jährigen Empfänger von Grundsicherung

Dieser Indikator zeigt den Anteil der Menschen, die im Alter von über 65 Jahren auf Unterstützung angewiesen sind. Diese Gruppe hat wenig finanziellen Spielraum und ist im Allgemeinen kaum mobil. Zudem ist die Vernetzung mit dem Wohnumfeld oftmals sehr intensiv: Je höher hier der Anteil ist, desto höher ist das Verdrängungspotenzial.

Der Anteil der über 65-Jährigen, die Leistungen nach SGB II erhalten ist im statistischen Gebiet 54004 von 5,1% in 2013 leicht auf 5,4% (2014) und 5,6% (2015) gestiegen und im Jahr 2016 wieder auf 5,1% gesunken. Als Vergleich stehen bei diesem Indikator nur die Werte für die FHH zur Verfügung. In der Gesamtstadt liegen die Werte etwas höher: 6,7% im Jahr 2013 und 6,8% im Jahr 2014. Der Wert ist in 2015 gestiegen auf 7,3% und in 2016 auf 7,4%.

Damit liegen die Werte für das statistische Gebiet 54004 durchgängig unter den Werten der Gesamtstadt.

Anteil der Kinder in Mindestsicherung an allen Kindern

Dieser Indikator gibt einen Hinweis auf das Verdrängungspotenzial dieser besonders auf ihren Stadtteil angewiesenen Haushalte: Je höher der Anteil ist, desto höher das Verdrängungspotenzial.

Der Anteil der Kinder in Mindestsicherung ist im statistischen Gebiet 54004 von 8,3% in 2013 auf 10,6% gestiegen. Im selben Zeitraum lag dieser Wert im Stadtteil Ohlsdorf bei jeweils ca. 10%, in Fuhlsbüttel bei ca. 12%. Etwas höher liegt der Wert im Bezirk: Er ist von 15,3% auf 13,5% gesunken. Auf einem spürbar höheren Niveau bewegen sich die Indikatorenwerte auf FHH-Ebene: Von 21,8% im Jahr 2013 ist der Wert auf 20,9% in 2016 gesunken.

Die Indikatorenwerte für das statistische Gebiet 54004 liegen über den gesamten Zeitraum unter denen aller Vergleichsgebiete.

Anteil der Haushalte mit Kindern

Bei Haushalten, in denen Kinder leben, wird angenommen, dass diese auf dem Wohnungsmarkt unbeweglicher als Singles und Paare: Je höher der Anteil, desto höher das Verdrängungspotenzial.

Im Gebiet 54004 ist dieser Anteil von 9,7% auf 10,7% im Jahr 2016 gestiegen. In Ohlsdorf und Fuhlsbüttel liegt dieser Anteil deutlich höher, er schwankt um jeweils 16,5%. Im Bezirk Nord liegt er bei jeweils ca. 13%, in der Gesamtstadt liegt er bei jeweils ca. 17,5%.

Die Werte liegen sämtlich unter den Vergleichswerten auf Stadtteil-, Bezirks- und FHH-Ebene.

Anteil der Einwohner/innen mit Migrationshintergrund

Menschen mit Migrationshintergrund sind durch Aufwertungen besonders betroffen und auf dem Wohnungsmarkt oftmals benachteiligt: Je höher der Anteil, umso höher das Verdrängungspotenzial.

Im statistischen Gebiet 54004 ist der Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung von 14,7% im Jahr 2013 kontinuierlich leicht angestiegen auf 16,3% in 2016. Im gleichen Zeitraum ist er in Ohlsdorf von 19% auf schließlich 20,5% gestiegen und in Fuhlsbüttel von 18% auf 21,7%. Auch die Werte für den Bezirk Hamburg-Nord steigen in diesem Zeitraum: von 22,9% auf 25,5% und für die FHH von 30% auf 32,7%.

Der Anteil der Einwohner/innen mit Migrationshintergrund liegt im zu betrachtenden Gebiet unter den Anteilen der Vergleichsräume.

3. Verdrängungsdruck

Der Verdrängungsdruck beschreibt die Intensität und die Geschwindigkeit möglicherweise bereits stattfindender Aufwertungsprozesse. Der Verdrängungsdruck beschreibt somit Vorgänge und geplante oder in Umsetzung befindliche Maßnahmen, die ein Gebiet (baulich) aufwerten und damit die Gefahr einer Verdrängung der Bewohnerinnen und Bewohner erhöhen. Hierzu zählen u.a. Neubauplanungen und -aktivitäten, bestehende höherwertige Neubauten, Veränderungen in der Infrastruktur und im Wohnumfeld, Wohnungsumwandlungen oder Auslaufen von Bindungen. Diese

Vorfälle stehen im Verdacht, eine städtebaulich nachteilige Veränderung der Sozialstruktur zu bewirken oder zu verstärken.

Von den oben beschriebenen Prozessen und Aktivitäten sind im Untersuchungsraum keine bekannt; allerdings kann davon ausgegangen werden, dass der jetzige Eigentümer (Quantum-AG) kein Bestandshalter ist. Somit besteht die Möglichkeit, dass der Eigentümer die Wohnungen als Eigentumswohnungen verkaufen könnte.

Fazit

Zusammenfassend betrachtet liegen nicht genügend Gründe vor, die vertiefende Untersuchungen im Hinblick auf den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung für das statistische Gebiet 54004 gerechtfertigt erscheinen lassen.

Einem möglichen **Aufwertungspotenzial** sind durch den Denkmalschutz enge Grenzen gesetzt, was die Zusammenlegung und Aufwertung von den meist kleinen Wohnungen betrifft.

Beim **Verdrängungspotenzial** weisen - bis auf den Indikator 'Anteil von Ein-Personen-Haushalten' - sämtliche Indikatoren des statistischen Gebiets 54004 Werte auf, die unter denen der Vergleichsräume liegen. Das bedeutet, dass das Verdrängungspotenzial hier geringer ausgeprägt ist und keinen Hinweis auf mögliche Verdrängung von jetzigen Bewohnern liefert, die auf den Verbleib am jetzigen Standort besonders angewiesen sind. Der Indikator 'Anteil der Ein-Personen-Haushalte' weist Werte auf, die deutlich über den Vergleichswerten liegen. Dieser hohe Wert ergibt sich aus der großen Anzahl kleiner Wohnungen im statistischen Gebiet 54004 und liefert ebenfalls keine Hinweise auf bevorstehende Verdrängungsprozesse.

Für den Aspekt **Verdrängungsdruck** lässt sich festhalten, dass die Quantum-AG nicht als Bestandshalter bekannt und einzuschätzen ist. Dies allein ist jedoch nicht ausreichend, den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung zu erwirken. Es müssten weitere Faktoren hinzukommen, die die Situation im Untersuchungsgebiet als kritisch im Sinne einer Sozialen Erhaltungsverordnung beschreiben würden.

Daten Statistisches Gebiet 54004 /Ohlsdorf / Fuhlsbüttel / HH-Nord / FHH

Indikator	2013					2014					2015					2016				
	54004	Ohlsdorf	Fuhlsb.	Nord	FHH	54004	Ohlsdorf	Fuhlsb.	Nord	FHH	54004	Ohlsdorf	Fuhlsb.	Nord	FHH	54004	Ohlsdorf	Fuhlsb.	Nord	FHH
Anzahl Einwohner	2.371	15.154	12.135	288.522	1.775.659	2.376	15.085	12.130	291.293	1.788.994	2.397	15.043	12.204	294.479	1.803.752	2.399	15.471	12.572	302.242	1.833.930
Anteil Bew. über 65 an der Gesamtbevölkerung	14,1%	17,4%	20,7%	17,1%	18,8%	13,9%	17,4%	20,7%	17,0%	18,7%	14,2%	17,5%	20,4%	17,0%	18,8%	13,9%	17,3%	19,80%	16,7%	18,5%
Anteil 1-Pers. Haushalte an allen Privathaushalten	68,9%	57,9%	54,1%	63,7%	54,2%	69,1%	57,8%	54,5%	63,6%	54,3%	68,8%	57,2%	54,9%	63,4%	54,3%	69,4%	56,4%	54,9%	63,1%	54,4%
Anteil Haush. mit Kindern an Privathaushalten	9,7%	16,2%	16,6%	12,9%	17,4%	10,5%	16,2%	16,6%	13,1%	17,4%	10,5%	16,5%	16,6%	13,3%	17,5%	10,7%	16,9%	16,6%	13,6%	17,6%
Anteil SGB II Empfänger an der Gesamtbevölkerung	4,9%	6,5%	6,3%	7,1%	10,1%	5,0%	6,1%	6,2%	6,9%	10,0%	4,8%	6,0%	5,9%	6,8%	9,9%	5,5%	5,9%	6,5%	6,7%	9,9%
Anteil der Kinder in Mindestsicherung an allen Kindern	8,3%	10,3%	12,2%	15,3%	21,8%	8,7%	9,7%	12,1%	14,8%	21,4%	8,8%	9,6%	10,2%	13,9%	21,0%	10,6%	10,0%	11,9%	13,5%	20,9%
Anteil Bezieher von Grundsicherung im Alter an Bev. über 65	5,1%				6,7%	5,4%				6,8%	5,6%				7,3%	5,1%				7,4%
Anteil Einw. mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung	14,7%	19,0%	18,0%	22,9%	30,0%	15,2%	18,7%	18,9%	23,6%	30,8%	15,4%	19,2%	18,9%	24,2%	31,5%	16,3%	20,5%	21,7%	25,5%	32,7%