

## **Ergebnis der Plausibilitätsuntersuchung bzgl. der Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in einem Teilgebiet von Borgfelde**

### **I. Einleitung**

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung führt in ausgewählten Untersuchungsgebieten Plausibilitätsprüfungen durch, um Anhaltspunkte für den Erlass von Sozialen Erhaltungsverordnungen zu ermitteln.

Seit einigen Jahren beobachtet das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung kontinuierlich die städtebaulichen Entwicklungen u. a. im Stadtteil Borgfelde. Das Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial sowie der Verdrängungsdruck wurden aktuell einer erneuten Plausibilitätsprüfung und Neubewertung unterzogen. Die vorliegende Neubewertung basiert auf der Auswertung des Städtebaulichen Monitorings der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Datenbasis 31.12.2018) in Verbindung mit Begehungen des Untersuchungsgebietes und deren fachlichen Einordnung durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung.

Im Ergebnis der 2020 durchgeführten Plausibilitätsuntersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung in Borgfelde wurden für das Untersuchungsgebiet ein erhebliches Aufwertungspotenzial, ein mäßiges Verdrängungspotenzial sowie ein starker Verdrängungsdruck festgestellt.

### **II. Ergebnisse der Neubewertung (siehe Steckbrief Borgfelde)**

#### **1. Bautätigkeit und Modernisierungstätigkeit**

Aufgrund der vorhandenen Bebauung mit einer Dominanz der Nachkriegsbebauung, partiell attraktiven Altbaubeständen der Gründerzeit sowie Geschosswohnungsbau der 1920-er und 1930-er Jahre, liegt in Borgfelde ein erhebliches Aufwertungspotenzial vor. Bedingt durch die Baualterklassen ist im Untersuchungsgebiet von einem hohen Modernisierungsbedarf auszugehen. Insbesondere bezüglich der energetischen Sanierung der Nachkriegsbebauung ist ein entsprechender Nachrüstungsbedarf zu erwarten. An zahlreichen Gebäuden wurden oder werden augenscheinlich bereits Modernisierungen durchgeführt.

Aktuell werden mehrere Wohnungsneubauvorhaben vor allem im östlichen Abschnitt der Klaus-Groth-Straße durchgeführt. Auch an der Bürgerweide sowie im südlicher gelegenen Teilraum (Hammer Baum) werden aktuell größere Neubauvorhaben realisiert. Ob der in diesen Neubauvorhaben neu geschaffene Wohnraum aufgrund der zu erwartenden Miethöhen auch für die im Untersuchungsgebiet vertretene Bewohnerstruktur zugänglich sein wird oder eine andere Zielgruppe an Nachfragern angesprochen werden soll, ist fraglich. Die zentrale innerstädtische Lage führt in Borgfelde zu einer stabilen, tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum.

## **2. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**

Der Anteil der Abgeschlossenheitsbescheinigungen als Indikator für die Umwandlungsaktivität von Miet- in Eigentumswohnungen liegt in Borgfelde bislang noch unterhalb des Hamburger Durchschnitts.

## **3. Entwicklung der Angebotsmieten und Kaufpreise**

Die Mieten für Wohnungen sind in den vergangenen 5 Jahren stark angestiegen. Sie liegen mit aktuell 11,87 €/qm Nettokaltmiete aktuell deutlich oberhalb des Hamburger Durchschnitts (11,21 €/qm). Sowohl die Angebotsmieten als auch die Kaufpreise sind seit 2013 kontinuierlich angestiegen. Dieser Anstieg liegt mit 25% deutlich oberhalb des Hamburger Durchschnitts (12,2 %). Die Kaufpreise für Wohnungen sind in den vergangenen 5 Jahren stark angestiegen und liegen mit aktuell 4.091,60 €/qm ebenfalls deutlich oberhalb des Hamburger Durchschnitts (3.954 €/qm).

## **4. Eigentümerstruktur und Grundstücksverkäufe**

Die Auswertung der Eigentümerstruktur zeigt, dass sich rund dreiviertel aller Wohngebäude in privater Hand befinden. Bezogen auf die Zahl aller Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet ist dieser Anteil nicht bekannt, er dürfte aber etwas geringer ausfallen. Es ist aller Wahrscheinlichkeit nach davon auszugehen, dass auch unter Abzug der Sozialwohnungen und der bereits selbstgenutzten Eigentumswohnungen eher Aufwertungspotenziale durch private Akteure ausgeschöpft werden als dass stabilisierende Einflüsse durch städtische oder gemeinnützige Akteure im Gebiet vorherrschen.

Ein überdurchschnittlicher Anteil von Transaktionen deutet zudem auf eine hohe aktuelle oder zu erwartende Attraktivität des Gebiets hin, insbesondere auch für Investoren oder Kapitalanleger, was als Hinweis auf spekulative Grundstücksgeschäfte gedeutet werden kann.

## **5. Bevölkerung und Sozialstruktur**

Im Untersuchungsgebiet leben etwa 5.000 Menschen. Mit 3,5% liegt die Arbeitslosenquote geringfügig oberhalb des Hamburger Durchschnitts (3,3%). Das Durchschnittseinkommen liegt mit nur 26.217 € deutlich unterhalb des Durchschnitts. Im Untersuchungsgebiet weist das RISE-Sozialmonitoring durchgängig einen stabilen mittleren Statusindex auf.

Hinsichtlich der Sozialstruktur gehört Borgfelde zu einem überwiegend unauffälligen Gebiet mit einem leicht erhöhten Anteil von verdrängungssensiblen Bevölkerungsgruppen. So ist der Anteil der Ein-Personen-Haushalte mit 68% (54,4%) erhöht. Ebenfalls liegt der Anteil der Bezieh\*innen von Grundsicherung im Alter mit 14,3% (7,6%) sowie der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund 37,3% (34,9%) etwas oberhalb des städtischen Durchschnitts.

## **III. Zusammenfassung**

Die Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung 2020 geben für das Untersuchungsgebiet Borgfelde Hinweise auf einen zunehmenden Verdrängungsdruck, die den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung begründen könnten: So zeigen sich überdurchschnittliche Miet- und Kaufpreissteigerungen sowie ein überdurchschnittliches Transaktionsvolumen, welches insbesondere im westlichen Teilraum spekulative Grundstücksverkäufe vermuten lässt. Gleichzeitig zeichnet sich das Gebiet gemäß Sozialmonitoringbericht 2020 weiterhin als ein eher stabiles Gebiet mit mittlerem Status aus. Darüber hinaus ist das Untersuchungsgebiet durch einen hohen Anteil an privaten Einzeleigentümerinnen und Eigentümern und einen Gebäudebestand

mit hohem Aufwertungspotenzial gekennzeichnet. Aufgrund der zentralen Lage und der optimalen Anbindung an die Hamburger Innenstadt und der räumlichen Nähe zu attraktiven und hochwertigeren Stadtteilen im Zusammenhang mit steigenden Miet- und Kaufpreisen kann zudem eine wachsende Beliebtheit von Borgfelde als Wohnstandort vermutet werden.

Das hier bewertete Untersuchungsgebiet Borgfelde umfasst mit den Statistischen Gebieten 7001 und 7002 den nördlichen Bereich des Stadtteils Borgfelde. Das Gebiet Borgfelde liegt zwischen St. Georg im Westen, Hamm im Osten und Hohenfelde im Norden (S-Bahntrasse). Die südliche Gebietsabgrenzung erfolgt durch die Borgfelder Straße und den Geesthang nach „Unten Borgfelde“. Die 1930-er Jahre Wohnblöcke im Süden und Südosten der Borgfelder Straße (im Bereich der Straßen Grootruhe, Hammer Baum, Beim Gesundbrunnen und Von-Graffen Straße), die den Statistischen Gebieten 7003 und 9001 zugeordnet sind, sollten in eine repräsentative Untersuchung mit einbezogen werden, um zu überprüfen, ob diese in Erweiterung des Untersuchungsgebietes bei einer möglichen zukünftigen Gebietsfestlegung berücksichtigt werden sollen. Auf Basis der Datengrundlage kann dies im Rahmen der Plausibilitätsuntersuchung nicht abschließend beurteilt werden.

**Die Ergebnisse der Plausibilitätsuntersuchung zeigen, dass die Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung im Untersuchungsgebiet Borgfelde gegeben sein könnten (Verdrängungspotenzial, Aufwertungspotenzial, Verdrängungsdruck in Verbindung mit ggf. städtebaulich negativen Folgen).**


**Aus Sicht des Bezirksamtes Hamburg-Mitte sollte ein Verfahren mit einem Aufstellungsbeschluss des Senats eingeleitet werden. Über weitergehenden Untersuchungen (mit Repräsentativbefragungen), die auch angrenzender Teilgebiete berücksichtigen, sollte ermittelt werden, ob die Ergebnisse der Plausibilitätsuntersuchung bestätigt werden und ob dann auf dieser Basis - und wenn ja in welcher Gebietsabgrenzung - eine Soziale Erhaltungsverordnung Borgfelde festgelegt werden sollte.**

**Anlage: Steckbrief Plausibilitätsuntersuchung Borgfelde, Stand Februar 2021**

## Plausibilitätsprüfung – Gebietssteckbrief Borgfelde

### A Anlass, Auftrag, Grunddaten, Gebietsbeschreibung

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL) führt in einigen ausgewählten Gebieten Plausibilitätsprüfungen durch, um Anhaltspunkte für den Erlass von SozErhVO zu ermitteln. Seitens des Fachamtes SL wurden in der Vergangenheit mehrere Stadtteile beobachtet und basierend auf dem städtebaulichen Monitoring und einer Begehung einer Neubewertung unterzogen.

Name	<i>Borgfelde</i>	Gebietskarte
Stadtteil	<i>Borgfelde</i>	
Bezirk	<i>Hamburg-Mitte</i>	
Anzahl Einwohner*innen	4.993	
Anzahl Einwohner*innen vor 5 Jahren (31.12.2014)	4.828	
Anzahl Wohnungen (31.12.2017)	2.979	
Anzahl Wohnungen vor 5 Jahren (2014)	2.917	
Gebietsgröße in km <sup>2</sup>	0,42	
Statistische Gebiete	7001, 7002	
Altersstruktur:		
0-17 Jahre	10,9 %	
18-29 Jahre	23 %	
30-64 Jahre	52,1 %	
65 + Jahre	14 %	
Arbeitslosigkeit (Stadtteil Borgfelde)	3,6 %	
Durchschnittseinkommen (2013)(Stadtteil Borgfelde)	26.217 €	
Stand der Daten (soweit nicht anders angegeben)	31.12.2019	

### Strukturmerkmale des Gebiets

#### Lage:

Das Untersuchungsgebiet Borgfelde liegt zwischen St. Georg im Westen, Hamm im Osten, Hohenfelde im Norden (S-Bahntrasse). Südlich abgegrenzt wird das Gebiet durch den Geesthang und die parallel dazu verlaufende Borgfelder Straße nach Unten Borgfelde (Stat. Gebiet 7003). Insbesondere im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes (und dort vor allem im Bereich der Klaus-Groth-Straße) liegt eine kleinräumliche Mischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung vor. Die Hauptverkehrsader Borgfelder Straße wie auch der Geesthang stellt eine Barriere zum südlichen, ebenfalls Borgfelde zugeordneten, Statistischen Gebiet 7003 dar. Den südlich an die Borgfelder Straße angrenzende Bereich und das Statistische Gebiet 7003 kennzeichnet eine stärker gewerblich geprägte Nutzungsstruktur mit nur einzelnen Wohnblöcken. Dennoch sollten im Rahmen einer repräsentativen Untersuchung auch die Randbereiche südlich und südöstlich der Borgfelder

Straße untersucht werden. Dies betrifft insbesondere die 1930er-Jahre Wohnblöcke im Bereich der Straßen Grootruhe, Hammer Baum, Beim Gesundbrunnen und Von-Graffen Straße (Hamm, Statistisches Gebiet 9001). Da die analysierten Daten auf der Ebene Statistischer Gebiete vorliegen, ist eine Interpretation bzw. ein entsprechender Ausblick für diesen Teilraum gegenwärtig nicht abschließend möglich (Zugehörigkeit zu den Statistischen Gebieten 7003 und 9001).

#### Grün- und Freiflächen, Verkehrssituation, Anbindung ÖPNV:

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine typische innerstädtische Bebauung mit hoher baulicher Dichte und einem relativ geringen Anteil an Freiflächen aus. Der wichtigste Grünzug ist der Geesthang, der sich von Westen nach Osten oberhalb der Borgfelder Straße erstreckt und Oben und Unten Borgfelde voneinander trennt. Im Nordosten zwischen Burgstraße und Bethesdastraße befindet sich eine kleinere Grünfläche (Spielplatz Bethesdastraße). Im östlich angrenzenden Hamm befinden sich zahlreiche größere zusammenhängende Grün- und Freiflächen (u. a. HT16 Sportgelände, Thörls Park und Hammer Park). Das Untersuchungsgebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden (U-/S-Bahn-Stationen Landwehr, Berliner Tor und Burgstraße). Die Innenstadt ist daher mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Der Verlauf der großen Verkehrsstrassen Bürgerweide, Borgfelder Straße, Burgstraße und der S-Bahn-Trasse rahmt das Untersuchungsgebiet ein.

#### Vorherrschende Baualtersklassen, allgemeiner Sanierungszustand:

Der Anteil von vor 1919 errichteten Gebäuden ist mit insgesamt 8,1 % sehr gering. Die wenigen Gebäude der Gründerzeit befinden sich vor allem im westlichen Teilraum (Alfredstraße), vereinzelt aber auch im Bereich der Klaus-Groth-Straße. Nach der fast vollständigen Zerstörung während des Krieges erfolgte der Wiederaufbau vor allem in den 1950-er/1960-er Jahren, überwiegend als einfache Zeilenbauten aus Rotklinker mit vier Geschossen und Satteldächern. Im mittleren Abschnitt der Klaus-Groth-Straße befinden sich mehrere Wohnhochhäuser der frühen 1970-er Jahre in Fertigbetonbauweise sowie ein moderneres Wohnhochhaus, welche sich von Westen nach Osten parallel des Geesthanges erstrecken. Die wenigen neueren Gebäude befinden sich vor allem, im südöstlichen Bereich (Klaus-Groth-Straße) sowie im nordöstlichen Bereich der Bürgerweide. Das dreiecksförmige Gebiet zwischen S-Bahntrasse, Bürgerweide und Alfredstraße wird durch gründerzeitliche Stiftsbauten geprägt. Zwischen Alfredstraße, Burgstraße, Bürgerweide und S-Bahntrasse erstreckt sich ein relativ einheitlich bebauter Backsteinquartier des Wiederaufbaus (Städtebauliche Erhaltungsverordnung ‚Oberes Borgfelde‘). Besonders der östliche Bereich der Bethesda-Straße wird auch durch Backsteinbebauung der 1920-er/1930-er Jahre geprägt. Baualtersbedingt ist insgesamt gesehen von einem hohen Aufwertungspotential der Gebäude auszugehen. Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem sehr unterschiedlichen Zustand hinsichtlich ihrer Pflege, Instandhaltung und Modernisierung. Zahlreiche Gebäude wurden offensichtlich bereits saniert oder modernisiert, insbesondere hinsichtlich ihrer Dacheindeckungen (teilweise in Verbindung mit Dachausbauten), der Fenster aber auch dem ergänzenden Anbau oder der Modernisierung von Balkonen.

#### Soziale Infrastruktur (Schule, Kita), Gastronomie, Nahversorgung:

Das Untersuchungsgebiet ist bedingt durch seine zentrale Lage gut an die Innenstadt angebunden, jedoch fehlt eine lokale zentrale Einkaufsstraße. Im nördlichen Abschnitt der Elise-Averdieck-Straße befindet sich ein Penny-Markt. Für die darüberhinausgehende Nahversorgung muss jedoch auf umliegende Viertel ausgewichen werden. Auch die Versorgung mit Schulen ist eher eingeschränkt. Im Untersuchungsgebiet liegen die beiden Beruflichen Schulen Burgstraße sowie die Katholische Stadtteilschuloberstufe St. Ansgar Schule. Es befinden sich insgesamt drei KiTas im Untersuchungsgebiet, die den westlichen, mittleren und den östlichen Bereich versorgen. Das Gebiet verfügt über einige kleinere Restaurants / Kneipen und Cafés. Zum Kulturangebot gehören auch das Theater

Hamburger Sprechwerk und das Theater Klabaüter. Darüber hinaus befinden sich im nordwestlichen Teilraum des Untersuchungsgebiets an der Bürgerweise mehrere Stiftsbauten, u.a. die Baudenkmale Alida-Schmidt-Stiftung sowie das Seniorenheim Hiob-Hospital.

#### Aktuelle Planungen und Vorhaben im Gebiet:

Borgfelde ist ein Fokusraum im Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“, welches die Entwicklung urbaner Räume in Hamburgs Osten zum Ziel hat. Wohnen und Arbeiten in den Quartieren sollen besser miteinander verbunden und vorhandene Grünräume gestärkt werden.

## **B Planerische Bewertung**

### **B 1 Verdrängungspotenzial**

Das Verdrängungspotenzial beschreibt das Risiko der Bewohnerschaft aus ihrem Wohnquartier verdrängt zu werden. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der soziostrukturellen Verdrängungssensibilität, die vor allem anhand der Indikatoren des sozialen Profils abgeleitet werden kann.

#### **B 1.1 Analyseergebnisse aus den Hauptindikatoren Soziales Profil**

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich insgesamt durch eine durchschnittliche Bevölkerungsstruktur aus, gemäß Sozialmonitoring 2018 und 2019 mit mittlerem Status. Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt leicht oberhalb des Hamburger Durchschnitts, gleichwohl liegt der Anteil an Haushalten mit minderjährigen Kindern deutlich unterhalb des Durchschnitts. Der Anteil an Bezieher\*innen von Grundsicherung ist deutlich überdurchschnittlich. Auch der Anteil an Bevölkerung mit Migrationshintergrund liegt etwas oberhalb des Durchschnitts.

### **B 2 Aufwertungspotenzial**

Das Aufwertungspotenzial beschreibt die wohnungs- und gebietsbezogenen Voraussetzungen und Möglichkeiten für einen städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Aufwertungsprozess. Es umfasst dabei die gegebenen Spielräume für Modernisierungsmaßnahmen, die damit verbundenen immobilienwirtschaftlichen Ertragserwartungen sowie die Eignung der vorhandenen wohnungswirtschaftlichen Struktur für die Realisierung von Aufwertungsspielräumen.

#### **B 2.1 Analyseergebnisse aus den Hauptindikatoren Städtebauliches Profil**

Das Untersuchungsgebiet wird durch eine vier- bis sechsgeschossige innerstädtische Wohnbebauung mit hoher baulicher Dichte geprägt. Dabei wurden 91 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet vor 1979 errichtet. Davon fallen 76 % der Gebäude in die Baualtersklasse 1949-1978.

Das Untersuchungsgebiet verfügt aufgrund der vorhandenen Bebauung mit einer Dominanz der Nachkriegsbebauung sowie partiell attraktiven Altbaubeständen der Gründerzeit und Gebäuden der 1920-er und 1930-er Jahren über ein erhebliches Aufwertungspotenzial.

Etwa ein Viertel der ca. 300 Wohngebäude befindet sich in genossenschaftlicher Hand (vor allem Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG, Hanseatische Baugenossenschaft eG, Vereinigte Hamburger Wohnstätten eG, Baugenossenschaft Selbsthilfe Dennerstraße eG).

Kommunaler Wohnungsbestand ist nicht vorhanden. Insgesamt ist der Anteil an Wohngebäuden in privater Hand (Einzeleigentümer, private Unternehmen) sehr hoch. Gleichwohl ist der Anteil an selbstgenutzten Wohnungen eher niedrig und liegt mit 10,2% deutlich unterhalb des Hamburger Durchschnitts (23%). Der Anteil an Sozialwohnungen innerhalb des lokalen Wohnungsbestands ist ebenfalls sehr niedrig. Die jeweiligen Anteile des genossenschaftlichen und privaten Eigentums (Einzeleigentümer, private Unternehmen) bezogen auf die Anzahl der Wohnungen (insgesamt knapp 2.900 WE) sind nicht bekannt.

#### B 2.2 Ergänzende Lokale Expertise des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung, ggf. nach Begehung

Der Zustand der Gebäude stellt sich sehr uneinheitlich dar. Augenscheinlich wurden die Dächer bei zahlreichen Gebäuden bereits saniert. In mehreren Fällen wurde dabei durch einen Dachausbau zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Auch die Balkonanlagen mehrerer Gebäude wurden bereits erneuert. Bei mehreren Gebäuden wurden im Zuge von Sanierungen auch Balkone ergänzt. Insbesondere im Hinblick auf den Bedarf an energetischen Sanierungen der Nachkriegsbebauung ist im Untersuchungsgebiet von einem erheblichen Aufwertungspotenzial auszugehen.

### B 3 Verdrängungsdruck

Der Verdrängungsdruck bildet die Investitionsbereitschaft und Nachfragesituation in dem Gebiet ab, insbesondere durch Bevölkerungsgruppen, die in der Lage wären auch höhere Mieten für modernisierte Wohnungen zu zahlen oder Wohneigentum zu erwerben.

#### B 3.1 Analyseergebnisse aus den Hauptindikatoren Bewegungsprofil Wohnungsmarkt

Die Daten aus dem Bewegungsprofil Wohnungsmarkt sowie die lokale Expertise des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte zur Bautätigkeit liefern erhebliche Anhaltspunkte dafür, dass die vorhandenen Aufwertungspotenziale ausgeschöpft werden.

Sowohl die Angebotsmieten als auch die Kaufpreise für Wohnungen sind in den vergangenen 5 Jahren stark angestiegen. Sie liegen mit aktuell 11,87 €/qm Nettokaltmiete bzw. einem Kaufpreis von 4.091,60 €/qm aktuell deutlich oberhalb des Hamburger Durchschnitts (11.21 €/qm durchschnittliche Nettokaltmiete, 3.954 €/qm durchschnittlicher Kaufpreis).

Gleichwohl liegt der Anteil der Abgeschlossenheitsbescheinigungen als Indikator für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen noch deutlich unterhalb des Durchschnitts (Betrachtungszeitraum 2012-2018).

Der Anteil von Grundstücksverkäufen am gesamten Wohnungsbestand liegt mit 1,9% in Borgfelde im Hamburger Vergleich bereits oberhalb des Durchschnitts (1,7 %), wenn auch die Anzahl der Transaktionen, nach 2014 wieder leicht gesunken ist (besonders hohe Anzahl an Transaktionen im Jahr 2014). Auffällig ist auch eine deutlich höhere Anzahl an Grundstücksverkäufen im westlichen Teilraum (Statistisches Gebiet 7001). Das Transaktionsvolumen lag hier zwischen 2014 und 2018 mit 3,3 % fast doppelt so hoch wie im Hamburger Durchschnitt und kann durchaus auf spekulative Grundstücksgeschäfte hindeuten.

### B 3.2 Ergänzende Lokale Expertise des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung, ggf. nach Begehung

Zahlreiche Gebäude weisen durch Balkonanbauten, Dachausbauten und Dachsanierungen bereits auf größere durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen hin. Mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung sollen solche Maßnahmen auch zukünftig nicht generell unterbunden werden. Aber es empfiehlt sich, derartige Vorhaben zukünftig im Einzelfall dahingehend zu bewerten, ob damit eine (erhebliche) Erhöhung der Bestandsmieten einhergehen wird und somit eine Verdrängung der Mieterschaft zu befürchten ist. Vor diesem Hintergrund wird diese Bestandssituation als Hinweis für eine entsprechende Dynamik eingeordnet.

Auch sind in den vergangenen Jahren an verschiedenen Standorten im Untersuchungsgebiet hochwertigere Neubauten entstanden, die zum Teil auch auf eine zahlungskräftigere Klientel ausgerichtet sind und die ggf. entsprechende Ausstrahleffekte bewirken können. Größere Neubauprojekte, überwiegend privater Investoren, werden derzeit z.B. im Bereich Bürgerweide und Klaus-Groth-Straße umgesetzt. Augenscheinlich absehbar ist, dass das Gebiet weiter von großem Interesse für Investoren und Makler sein wird und es bei einem steigenden Nachfragedruck zu weiteren baulichen Veränderungen und Umwandlungen kommen kann.

## C Fazit und Empfehlungen / Votum

Insgesamt gesehen könnten derzeit verschiedene Anhaltspunkte für die Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung vorliegen:

- Aufgrund der vorhandenen Bebauung mit einer Dominanz der Nachkriegsbebauung und partiell attraktiven Altbaubeständen ist im untersuchten Gebiet von einem erheblichen Aufwertungspotenzial auszugehen.
- Im Zusammenhang mit der attraktiven innerstädtischen Lage, der räumlichen Nähe zu hochwertigeren innerstädtischen Stadtteilen (St. Georg, Eilbek, Hohenfelde) und im Kontext zu weiterhin steigenden Miet- und Kaufpreisen im Stadtgebiet kann eine wachsende Attraktivität bzw. Beliebtheit von Borgfelde als Wohnstandort vermutet werden.
- Rund dreiviertel aller Wohngebäude befindet sich in privater Hand. Bezogen auf die Zahl aller Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet ist dieser Anteil nicht bekannt, er dürfte aber etwas geringer ausfallen. Es ist aller Wahrscheinlichkeit nach davon auszugehen, dass auch unter Abzug der Sozialwohnungen und der bereits selbstgenutzten Eigentumswohnungen eher Aufwertungspotenziale durch private Akteure ausgeschöpft werden als dass stabilisierende Einflüsse durch städtische oder gemeinnützige Akteure im Gebiet vorherrschen.
- Aufgrund der überdurchschnittlich steigenden Angebotsmieten und Kaufpreise bei einer durchschnittlichen Bevölkerungsstruktur ist von einem erhöhten Verdrängungsdruck auszugehen.

Die Weiterführung des Verfahrens mit dem Ziel der Erreichung eines Aufstellungsbeschlusses und die Durchführung einer Repräsentativerhebung durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen werden für das Untersuchungsgebiet aus fachlichen Gründen empfohlen.

### **Empfehlung: Aufstellungsbeschluss**

**Die Anwendungsvoraussetzungen für eine SozErhVO könnten im Untersuchungsgebiet vorliegen. Die Weiterführung des Verfahrens ist daher begründet.**



<b>Datenübersicht</b>				
<b>Soziales Profil</b> (Dimension Verdrängungspotenzial)	Beobach- tungsraum	Orientierungswerte		
	Borgfelde	Stadt Hamburg	Bezirk HH- Mitte	Bestehende Ge- biete SozErhVO (zum 31.12.2017)
Altersstruktur: Anteil der Bewoh- ner*innen über 65 Jahre	<b>14 %</b>	18 %	14,2 %	9-13 %
Haushaltsstruktur: Anteil Ein-Perso- nen-Haushalte	<b>67,8 %</b>	54,3 %	57,9%	bis 69 %
Transferleistungsbezug: Anteil SGB II Empfänger*innen/ Bevölk.	<b>9,4 %</b>	9,5 %	15,1 %	5-14 %
Anteil der Haushalte mit minderjäh- rigen Kindern	<b>10 %</b>	18 %	16,9 %	10-18 %
Anteil Kinder in Mindestsicherung	<b>21,4 %</b>	20,2 %	34,4 %	3-25 %
Anteil der Bezieher*innen von Grundsicherung im Alter	<b>14,5 %</b>	7,9 %	14,1 %	15-27 %
Anteil Bevölkerung mit Migrations- hintergrund	<b>39,3 %</b>	36,1 %	49,8 %	20-26 %
Bemerkung / Fazit: Überwiegend durchschnittliche Bevölkerungsstruktur mit einem leicht erhöhten Anteil an verdrängungssensiblen Bevölkerungsgruppen;				
<b>Städtebauliches Profil</b> (Dimension Aufwertungspotenzial)	Beobach- tungsraum	Orientierungswerte		
	Borgfelde	Stadt Hamburg	Bezirk HH- Mitte	Gebiete mit SozErhVO
Baualter (2011): Anteil vor 1978	<b>90,9 %</b>	72 %	74,6 %	
Geschossigkeit: Anteil 4- bis 6-ge- schossige Gebäude	<b>64,3 %</b>	11,6 %	25,8 %	
Eigentumswohnungen (2011): Anteil selbstgenutzte ETW	<b>10,2 %</b>	23 %	12,1 %	10-25 %
Bemerkung / Fazit: Hohes Aufwertungspotenzial aufgrund einer Dominanz von vor 1978 errichteten Gebäuden und einem geringen Anteil selbstgenutzten Wohneigentum;				
<b>Bewegungsprofil Wohnungsmarkt</b> (Dimension Verdrängungsdruck)	Beobach- tungsraum	Orientierungswerte		
	Borgfelde	Stadt Hamburg	Bezirk HH-Mitte	Gebiete mit SozErhVO
Immobilienpreisentwicklung: Angebotsmieten (2013-2018)	<b>25 %</b>	12,1 %		
Kaufpreise ETW (Median 2012/13/14 - 2016/17/18)	<b>62 %</b>	44,0 %		
Verkaufstätigkeit (Transaktionsvolumen) 2014-2018	<b>1,9 %</b>	1,7 %	1,1 %	
Abgeschlossenheits- bescheinigungen (2014-2018)	<b>0,9 %</b>	1,5 %	1,1 %	
Bemerkung / Fazit: Überdurchschnittlich steigende Kauf- und Mietpreise bei einem erhöhten Transaktionsvolumen deuten auf einen hohen Verdrängungsdruck hin.				

Stand der Daten (soweit nicht anders angegeben): 31.12.2019