

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

28.03.2019

BEGRÜNDUNG

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

(Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Nord)

INHALT

1	Anlass und vorbereitende Maßnahmen	3
2	Ergebnisse der Repräsentativuntersuchung.....	4
2.1	Strukturmerkmale des Gebietes.....	4
2.2	Aufwertungspotenzial des Wohngebäudebestandes.....	7
2.3	Verdrängungspotenzial der Wohnbevölkerung	9
2.4	Zusammenfassung Auswertungs- und Verdrängungspotenzial.....	12
2.5	Abschätzung möglicher städtebaulicher Folgen von Aufwertung und Verdrängung ..	14
3	Rechtliche Wirkung.....	16
4	Abwägung.....	18

1 Anlass und vorbereitende Maßnahmen

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich innerhalb der Stadtteilgrenzen von Altona-Nord, unter Ausschluss des Neubaugebiets Mitte Altona, des Areals der Holstenbrauerei mit zukünftiger Wohnbebauung, zweier Unterkünfte für Geflüchtete sowie der großflächigen Gewerbe- und Sportareale im Nordwesten des Gebiets und einer gewerblich genutzte Fläche zwischen Max-Brauer-Allee und S-Bahn-Trasse im Osten des Gebiets. Die räumliche Trennung des Gebiets in Teil 1 (großer Bereich) und Teil 2 (Bereich um die Isebekstraße) erfolgt lediglich aufgrund der Aussparung des dazwischenliegenden, großflächigen Sport- und Gewerbeareals, das nicht Teil des Erhaltungsgebiets sein soll (vgl. Übersichtskarte des Maßnahmensgebiets auf S. 6). Die Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung sind im gesamten Untersuchungsgebiet gleichermaßen gegeben.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung und den derzeitigen Trends in einzelnen Wohnungsteilmärkten in Altona-Nord unterliegt das Gebiet aufgrund seiner Lagemerkmale (Nähe zur Innenstadt, sehr gute Anbindung an den ÖPNV, breites Kultur- und Freizeitangebot) und dem großen Anteil an gründerzeitlichem Altbaubestand mit kleinteiligen Baustrukturen einer besonderen Nachfragegunst, die bereits zu einem Preisdruck auf die Wohnimmobilien mit einem entsprechenden Aufwertungs- und Verdrängungsdruck geführt hat. Die Mieten sind gestiegen; in der Folge hat sich das Gebiet auch als Standort für Wohneigentum etabliert und ist verstärkt für Investor/innen und Anleger/innen von Interesse.

Im Gebiet kann daher nicht von einem abgeschlossenen Aufwertungsprozess ausgegangen werden. Vielmehr bestehen weitere Aufwertungspotenziale, die – geleitet von spekulativen Interessen – weitere erhebliche Verdrängungsprozesse der angestammten Wohnbevölkerung in Gang setzen können.

Zur Abwendung drohender Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse in besonders nachgefragten Wohnlagen steht das Instrument der Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Hamburgischen Umwandlungsverordnung vom 10.12.2002 (HmbGVBl. S. 324), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.09.2018 (HmbGVBl. S. 292), zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund hat die Bezirksversammlung Altona auf Basis der fachlichen Vorbereitung durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit der Drucksache XIX-3838 vom 27.02.2014 eine Voruntersuchung (Plausibilitätsprüfung) für eine Soziale Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen für das zuvor beschriebene Gebiet im Stadtteil Altona-Nord beschlossen. Die Voruntersuchung erfolgte in Eigenverantwortung des Bezirks und wurde im Februar 2018 abgeschlossen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Voruntersuchung, die einen vorhandenen Aufwertungs- und Verdrängungsdruck nachwies, hat der zuständige Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona am 7. Februar 2018 empfohlen, die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen gem. § 27 BezVG zu bitten, den Aufstellungsbeschluss und die Vergabe einer Repräsentativuntersuchung einzuleiten. Die Bezirksversammlung Altona stimmte der Beschlussempfehlung des Planungsausschusses mehrheitlich zu, Drucksache XX-4486.1 vom 22. Februar 2018.

Der Senatsbeschluss vom 15. Mai 2018 über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für ein Gebiet im Stadtteil Altona-Nord wurde am 22. Mai 2018 (S. 1173) sowie am 29. Mai 2018 (S. 1199) im Amtlichen Anzeiger bekanntgemacht. Im Zuge dessen beauftragte der Senat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen mit der Durchführung der Repräsentativuntersuchung (durchgeführt durch die ARGE Kirchhoff/Jacobs), mittels derer der Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung und ihr Vollzug weiter vorbereitet werden sollte. Die dafür erforderliche Rechtsverordnung gemäß § 2 Abs. 3 Hamburgisches Statistikgesetz vom 19. März 1991 (zuletzt geändert am 17. Februar 2009) wurde ebenfalls durch den Senat erlassen und am 29. Mai 2018 im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt bekanntgemacht (S. 185-187).

Ziel der Erhebung war es, Aufwertungs- und Verdrängungspotenziale im Gebiet festzustellen und die daraus zu erwartenden städtebaulichen Folgen von Aufwertung und Verdrängung zu ermitteln. Die Repräsentativuntersuchung wurde zwischen August und Oktober 2018 in Anlehnung an den Nürnberger Kriterien-Katalog mittels standardisierter mündlicher Interviews im Rahmen einer repräsentativen Zufallsstichprobe bei ca. 1000 Haushalten durchgeführt. Darüber hinaus wurden zur Ermittlung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung Expertengespräche, Sekundäranalysen und Begehungen des Gebiets durchgeführt.

2 Ergebnisse der Repräsentativuntersuchung

2.1 Strukturmerkmale des Gebietes

Das Untersuchungsgebiet Altona-Nord umfasst - entsprechend der in der Voruntersuchung festgelegten Abgrenzung - alle Bereiche mit Wohnnutzung innerhalb der Stadtteilgrenzen. Insgesamt leben in dem innenstadtnahen Gebiet derzeit rund 24.000 Menschen in rund 11.600 Haushalten.

Umgeben von den Stadtteilen Ottensen und Bahrenfeld im Westen, Stellingen und Eimsbüttel im Nordosten sowie Sternschanze und Altona-Altstadt im (Süd)Osten ist das Gebiet zentral gelegen. Durch den Regional- und Fernbahnhof Altona, die S-Bahn-Haltestellen Altona, Diebsteich, Holstenstraße und Sternschanze, sowie durch mehrere Buslinien, die entlang aller Hauptverkehrsstraßen im Gebiet verkehren, ist das Gebiet optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Teil 1 und Teil 2 des Untersuchungsgebiets weisen als Gesamtgebiet die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung auf. Beide Teile sind gleichermaßen Bestandteil der vorliegenden Repräsentativuntersuchung gewesen und im Ergebnis in ihren Charakteristika bezüglich des Aufwertungs- und Verdrängungspotenzials sowie des Verdrängungsdrucks nicht voneinander zu unterscheiden. Es ist als ein einheitliches Untersuchungsgebiet zu betrachten.

Durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Bahntrasse und die parallel verlaufende sechsspurige Stresemannstraße erfährt das Gebiet jedoch eine gedankliche Zweiteilung, die so von der ansässigen Bewohnerschaft wahrgenommen wird. Im südlichen Bereich besteht eine stärkere Orientierung zu den angrenzenden Stadtteilen Altona-Altstadt und Ottensen, im nördlichen Teil orientiert man sich verstärkt zu den Stadtteilen Eimsbüttel und Sternschanze. Dies ist auch historisch zu begründen, da

Anlage 2

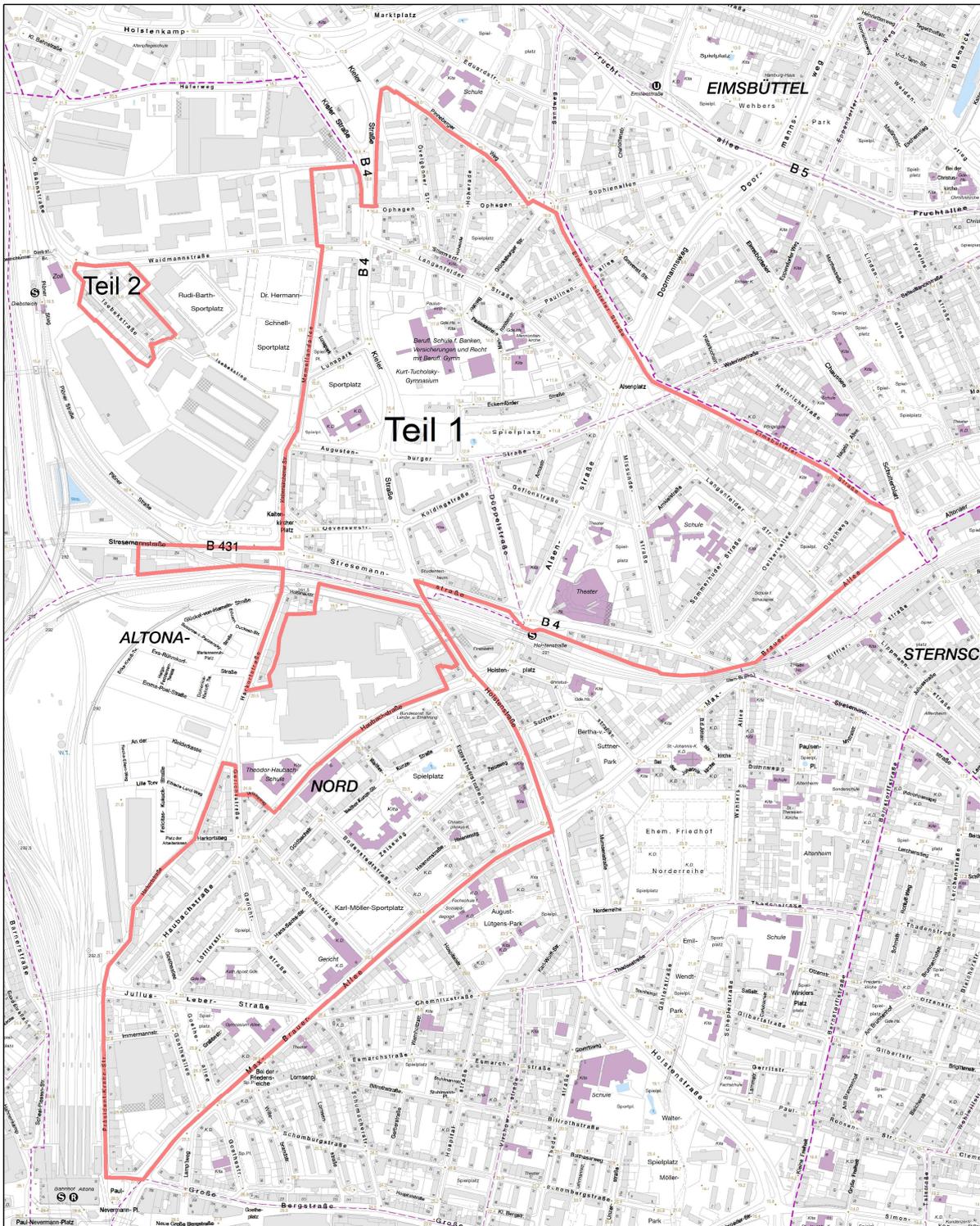
der Schwerpunkt der Entwicklung der ehemals eigenständigen Stadt Altona bis zur Industrialisierung im heutigen Stadtteil Altona-Altstadt lag. Erste Arbeiterquartiere sowie schlichte Gründerzeitarchitektur in Altona-Nord entstanden nahe der Bahn- und Industrieflächen im südlichen Bereich, während vorrangig im Norden und Osten gutbürgerliche Bauten errichtet wurden. Es handelt sich hierbei lediglich um eine gedankliche Teilung des Stadtteils aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner, spiegelt sich jedoch nicht in den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial sowie Verdrängungsdruck wieder.

Im gesamten Gebiet überwiegt die Wohnnutzung. Der Bestand setzt sich zum größten Teil aus gründerzeitlichen Altbauten sowie Zwischenkriegsbauten und einem erheblichen Anteil an Nachkriegsgebäuden zusammen. Darüber hinaus sind größere Bürogebäude, Geschäfte und Gastronomiebetriebe vorrangig an den Hauptstraßen im Gebiet zu verorten. Abseits der großen Verkehrsachsen ist das Gebiet grundsätzlich durchgrünt.

Eine ausgeprägte Stadtteilkultur, die sich über das gesamte Gebiet erstreckt, ist nicht wahrzunehmen. Allerdings ist in kleineren Teilbereichen eine starke Vernetzung der Bewohnerinnen und Bewohner, mit großem Engagement, zu verzeichnen, was insgesamt zu einem stabilen Zusammenleben im Gebiet führt.

Anlage zur Sozialen Erhaltungsverordnung im Stadtteil Altona-Nord

— Grenze der Gebiete Teil 1 und Teil 2



Kartengrundlage
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

0 250 500 1.000 Meter

Karte: Maßnahmenggebiet (Teil 1 und Teil 2) Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Nord

2.2 Aufwertungspotenzial des Wohngebäudebestandes

Im gesamten Gebiet wurde anhand folgender Indikatoren Aufwertungspotenzial festgestellt:

Qualität der Wohnungen

Der Stadtteil Altona-Nord ist nach Altona-Altstadt, dem Kernbereich der ehemals eigenständigen Stadt Altona, seit den 1870er Jahren vermehrt entwickelt worden. Es sind zunächst Arbeiterquartiere in Form dunkler Backstein- als auch Gründerzeitbauten nahe der Industrie- und Bahnflächen im Süden sowie bürgerliche Gründerzeitbauten im Norden und Osten des Gebiets entstanden.

Ausgehend vom Baualter machen die bis 1918 errichteten Gebäude den größten Anteil von 39 % aus, ca. 15 % entstanden in der Zwischenkriegszeit (1918-1948). Aufgrund der Zerstörung im zweiten Weltkrieg finden sich im nordwestlichen Bereich des Gebiets zahlreiche Aufbaumaßnahmen aus dieser Zeit sowie moderner Wohnungsbau der 1970er Jahre. Insgesamt machen die Gebäude der Nachkriegszeit (1948-1967) einen Anteil von ca. 27 % aus. Weitere 19 % wurden in der jüngeren Vergangenheit errichtet.

Auch die Größe der Wohnungen spielt eine wesentliche Rolle bei der Entwicklung der Nachfrage im Gebiet. Die durchschnittliche Wohnung im Untersuchungsgebiet hat eine Größe von 69 m², aufgeteilt auf 2,8 Zimmer. Der Altbaubestand sowie die jüngsten Neubauten beherbergen hierbei die größeren Wohnungen, wohingegen der Nachkriegsbestand die kleinsten Wohnungsgrößen aufweist. Im Untersuchungsgebiet dominieren die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit einem Anteil von jeweils knapp 40 %. Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern machen gut 20 % des Wohnungsbestandes aus, wohingegen lediglich ca. 4 % der Wohnungen einen Grundriss mit nur einem Zimmer aufweisen. Gerade hier bietet sich ein Ansatzpunkt für mögliche mietwirksame Verbesserungen: Aufgrund der relativ geringen Größe der Wohnungen aus Zwischen- und Nachkriegszeit scheinen hier zukünftige Investitionen in bauliche Veränderungen zur Anpassung an die aktuelle Nachfrage nicht abwegig.

Knapp 90 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet weisen eine zeitgemäße Ausstattung mit Bad und Sammelheizung auf. Weiteres Aufwertungspotenzial ist jedoch vorhanden. Lediglich 6 % aller Gebäude mit bis zu 5 Geschossen verfügen derzeit über einen Aufzug, was darauf schließen lässt, dass künftig zahlreiche Nachrüstungen erfolgen könnten. Darüber hinaus sind Investitionen in die größeren Wohnungen denkbar, beispielweise durch den Einbau eines zweiten WCs oder Bades oder die Verlagerung des Bades an die Außenwand, um eine natürliche Belüftung und Belichtung zu gewährleisten. Außerdem geben die meisten Wohnungen noch Spielräume für mietwirksame Aufwertungen her, wie beispielsweise solche gebietsuntypischen Ausstattungsmerkmale wie höherwertige Bodenbeläge, Einbauküchen und weiterreichende Badausstattungen. Diese Ausstattungsmerkmale sind bisher nur bei einer Minderheit der Wohnungen im Untersuchungsgebiet vorhanden und birgen somit in Zukunft großes Potenzial zur Aufwertung. In 72 % der Wohnungen wurden in den letzten 5 Jahren keine mietrelevanten bzw. umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet machen mit wenigen Ausnahmen – einzelne Objekte und Straßenabschnitte – einen optisch instandgehaltenen bis guten und teils auch sehr guten Eindruck. Auch wenn es hierbei lediglich um die äußere Erscheinung geht, die nicht zwingend mit der Innenausstattung der Wohnungen korreliert, ist ein gepflegtes Erscheinungsbild ein gutes Vermietungs- bzw. Verkaufsargument und zieht zudem vermehrt Zielgruppen aus höheren

Einkommensgruppen an. Letztendlich kann dies auch Auswirkungen auf die Mietgestaltung entfalten. Es fällt auf, dass seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer teilweise mehr Wert auf das äußere als das innere Bild gelegt wird. Diesbezüglich ist noch weiteres Aufwertungspotenzial im Gebiet vorhanden. In gut 25 % aller Fälle wurden Defizite an Fassade und/oder Treppenhaus verzeichnet, die durch weitere Investitionen eine Verbesserung erfahren könnten.

Mietstruktur

Die Bestandsmieten im Gebiet belaufen sich auf durchschnittlich 9,17 € nettokalt/m² Wohnfläche. Im Vergleich mit angrenzenden Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung sind die derzeitigen Bestandsmieten als durchschnittlich zu bewerten. Während die Bestandsmieten im Gebiet Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd mit 9,95 € nettokalt/m² Wohnfläche schon höher liegen (Erhebungsjahr 2017), belaufen sich die Mieten in den Erhaltungsgebieten Ottensen und Bahrenfeld-Süd auf unter 9 € nettokalt/m² Wohnfläche (Erhebungsjahr 2015).

Bezüglich der durchschnittlichen Neuvermietungsmiete (Einzug im Jahr 2018) ist gegenüber der Bestandsmiete ein deutlicher Preissprung von rund 19 %, bei einer Spanne von 5,33 € bis 19,14 € nettokalt/m² Wohnfläche (im Durchschnitt 10,89 €/m²), zu verzeichnen. Besonders ältere Mieten können bei Neuvermietung an die ortsüblichen Vergleichsmieten angepasst werden. Die erhobenen Mieten wurden mit den Mietenspiegelwerten aus dem Jahr 2015 verglichen. Dabei wurde nach Ausstattung, Wohnlage, Wohnungsgröße sowie Baualtersklasse unterschieden. In Altona-Nord werden bereits über die Hälfte der Wohnungen zu einem Mietpreis vermietet, der sich über dem jeweils zutreffenden Mittelwert des Mietenspiegels befindet. Die Ergebnisse zeigen, dass auch in Altona-Nord der Verdrängungsdruck auf weniger einkommensstarke Bevölkerungsgruppen steigt.

Wohnstatus und Eigentümerwechsel / Umwandlung

Im Vergleich zur Gesamtstadt existieren im Untersuchungsgebiet mit einer Anzahl von 1.448, dies entspricht 12 % des Bestands in Altona-Nord (Anfang 2017), überdurchschnittlich viele geförderte Wohnungen (1. Förderweg). Allerdings fallen bis zum Jahr 2022 rund ein Viertel dieser Wohnungen aus der Bindung.

Bei 91 % der Haushalte handelt es sich um Mieterhaushalte, einschließlich vermieteter Eigentumswohnungen. Derzeit werden 9 % aller Wohnungen in Altona-Nord von ihren Eigentümern selbst genutzt.

Bezüglich der Eigentümergruppierungen entfällt rund ein Drittel des Wohnungsbestandes auf private Eigentümer/innen sowie privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen. In den vergangenen 10 Jahren haben durchschnittlich 7,2 Mehrfamilienhäuser im Jahr die Eigentümer gewechselt. Die für Altona-Nord ermittelte durchschnittliche Anzahl von jährlich verkauften Wohngebäuden lässt darauf schließen, dass die Dynamik auf dem hiesigen Immobilienmarkt groß ist. Es wird davon ausgegangen, dass es aufgrund der zu erwartenden konstant bleibenden Nachfrage nach Immobilien bei den privatwirtschaftlichen Eigentümer/innen sowie professionellen Akteuren auch zukünftig zu Eigentümerwechseln kommen wird. Neben den privatwirtschaftlichen Eigentümer/innen besteht nördlich der S-Bahntrasse eine Häufung von Beständen der SAGA Unternehmensgruppe, wohingegen es im Süden die Bestände von Genossenschaften sind.

In den vergangenen Jahren kam es im Untersuchungsgebiet regelmäßig zu Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen. Es werden seit 2011 jährlich für rund 50 Wohneinheiten Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Aufgrund der erzielbaren Rendite und der kontinuierlichen Nachfrage nach Immobilien kann davon ausgegangen werden, dass weiterhin Umwandlungen im Gebiet stattfinden werden. Darüber hinaus deuten die rückläufigen Zahlen an selbstgenutzten Eigentumswohnungen darauf hin, dass in jüngerer Vergangenheit vermehrt Kapitalanlegerinnen und Kapitalanleger im Gebiet auftreten oder künftig verstärkt Eigenbedarfskündigungen zu erwarten sind.

Modernisierungs- und Investitionstrends

Innerhalb der letzten 5 Jahre wurden in 17 % der Bestandswohnungen bauliche Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt oder es sind solche geplant. Hierbei handelt es sich beispielweise um die komplette oder teilweise Wärmedämmung der Fassade und eine Ertüchtigung der Fenster (jeweils 6-7 %) sowie um Heizungsmodernisierungen und die Errichtung von Balkonen (jeweils 2-3 %). In der Regel können die genannten Maßnahmen entsprechende Mietanpassungen nach sich ziehen.

Bezüglich der Aufwertungswahrscheinlichkeit ist zunächst festzuhalten, dass das Untersuchungsgebiet keine städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gemäß Baugesetzbuch erfahren hat. Aufgrund dessen, sowie der relativ geringen Modernisierungsaktivitäten der letzten Jahre, besteht weiterhin ein großer Spielraum für mietrelevante Verbesserungsmaßnahmen in den einzelnen Wohnungen sowie am äußeren Gebäudebestand. Auch im Hinblick auf das Niveau der Neuvermietungsmieten sind bei baulichen Änderungen Kostenumlagen in vielen Fällen möglich.

Auch bei den Sozialwohnungen im Untersuchungsgebiet dürfte ein großes bauliches Verbesserungspotenzial bestehen. Sobald diese aus der Bindung laufen, sind ohnehin Preissteigerungen zu erwarten, jedoch können dann vor allem vorhandene Aufwertungspotenziale ausgeschöpft werden.

2.3 Verdrängungspotenzial der Wohnbevölkerung

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

Bewohner- und Haushaltsstruktur

Im Gebiet leben derzeit rund 24.000 Menschen in rund 11.600 Haushalten. Der durchschnittliche Anteil an Alleinlebenden beträgt laut der vorliegenden Untersuchung 33 % und liegt damit deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt von 51 %. Weitere 38 % bilden die Haushalte ohne Kinder, wovon 28 % auf kinderlose Paare und 10 % auf Mehrpersonenhaushalte wie Wohngemeinschaften bzw. Mehrgenerationenhaushalte entfallen. Im hamburgweiten Vergleich (26 %) liegt Altona-Nord damit deutlich über dem Durchschnitt. Rund 29 % der Haushalte im Gebiet sind Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren, wobei Alleinerziehende ein Fünftel dieser Haushalte ausmachen. Dies

entspricht knapp 6 % des Gesamtanteils an Haushalten mit Kindern und ist mit dem Hamburger Durchschnitt (7%) vergleichbar.

Der Stadtteil Altona-Nord ist bezüglich seiner Altersstruktur gesamtstädtisch gesehen als durchschnittlich zu bezeichnen. Besonderheiten weist die Struktur im Anteil der älteren, über 65-jährigen Bewohner auf, der sich unterhalb des stadtweiten Durchschnitts einordnet (15 % | HH gesamt 24 %), sowie im Anteil der 35-55-Jährigen, der sich, wie üblich in zentrumsnahen Quartieren, oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts befindet.

Aktuell liegt der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner ohne deutsche Staatsangehörigkeit leicht über dem durchschnittlichen Niveau der Gesamtstadt (19 % | HH gesamt 17 %). Seit der Jahrtausendwende ist der Anteil dieser Gruppierung von 28 % stetig zurückgegangen. Der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner mit Migrationshintergrund liegt im Vergleich zur Gesamtstadt etwas niedriger (24 % | HH gesamt 35 %).

Bildung, Erwerbstätigkeit und ökonomisches Potenzial

Die Haushalte im Gebiet verfügen zum überwiegenden Teil über höhere Bildungsabschlüsse. In fast jedem zweiten Haushalt kann mindestens eine Person ein abgeschlossenes Studium vorweisen und in knapp einem Drittel der Haushalte verfügt mindestens ein Mitglied über die Allgemeine Hochschulreife (Abitur). Der Anteil der Haushalte, in denen der höchste Ausbildungsgrad in einem Volks- bzw. Hauptschulabschluss besteht, liegt bei 9 %. Der Schulabschluss wird als ein Indikator für die Sozialstruktur und für die Handlungskompetenz in Krisensituationen gewertet. Er gibt nicht zwangsläufig Aufschluss über die Konfliktbereitschaft, aber über die Fähigkeit, sich über eine Rechtslage zu informieren bzw. sie auf die eigene Situation zu beziehen, Rechte wahrzunehmen, Hilfen zu finden und sie auszuschöpfen (Behörden, Beratung/Initiativen, Rechtsanwalt). Eine Akademisierung, die als Indikator für eine Gentrifizierung gewertet wird, ist im Gebiet bereits in Ansätzen zu erkennen.

In Bezug auf die Erwerbstätigkeit liegt Altona-Nord mit 79 % (Haushalte mit mindestens einem Mitglied mit Erwerbseinkommen) erwartungsgemäß, entsprechend der Altersstruktur im Gebiet, deutlich über dem Hamburger Durchschnitt (65 %). Die Mehrheit der Erwerbstätigen bilden, wie auch in der Gesamtstadt, Angestellte und Beamte (70 % | HH gesamt 76 %). Die Quote an Selbständigen liegt mit 20 % gesamtstädtisch gesehen über dem Durchschnitt. Rund 14 % der Haushalte im Gebiet beziehen eine Rente und bei 5 % der Haushalte besteht die Einnahmequelle ausschließlich aus Arbeitslosengeld.

In Altona-Nord liegt der Anteil an Haushalten mit einem mittleren monatlichen Haushaltseinkommen (1500 – 3199 €) über dem Hamburger Durchschnitt (52 % | HH gesamt 43 %). Der Anteil der Haushalte mit hohem Einkommen (min. 3200 €) ordnet sich nur leicht über dem gesamtstädtischen Niveau ein (28 % | HH gesamt 25 %), während die niedrige Einkommensklasse im Gebiet deutlich schwächer besetzt ist als in Hamburg (20 % | HH gesamt 32 %). Insgesamt sind die Einkommensverhältnisse als etwas höher einzustufen als im gesamten Stadtgebiet. Im nördlichen Teil des Gebiets hat das Armutsbekämpfungsprogramm der 1990er Jahre einen Beitrag dazu geleistet, mit dem Ergebnis einer gestärkten Mittelschicht, aber auch weiterhin einer von Armut betroffenen Bevölkerung. Die Zahlen heute machen deutlich, dass im Untersuchungsgebiet eine Mischung aus

sowohl gut verdienenden Haushalten als auch eine breite Schicht an Normalverdienern und einem geringeren Anteil an Haushalten mit vergleichsweise niedrigem Einkommen vertreten ist.

Wohnkostenbelastung

Durchschnittlich bringen die Haushalte im Gebiet monatlich 33 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für Mietzahlungen (brutto) auf. Entsprechend der Spannbreite des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens, zeichnet die Mietbelastungsquote ein differenziertes Bild. Eine höhere Belastung von 40 % oder mehr tragen insbesondere Alleinerziehende sowie Alleinstehende aller Altersgruppen, hier besonders die über 60-Jährigen (insgesamt rund ein Viertel aller Haushalte). Demgegenüber trägt etwa die Hälfte der Haushalte im Gebiet eine Wohnkostenbelastung von weniger als 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens.

Gebietsbindung der Bevölkerung

Eine lange Wohndauer ist ein Indiz für eine starke Identifikation und Verbundenheit mit dem Stadtteil. In Altona-Nord beträgt die durchschnittliche Wohndauer 13,2 Jahre, was von einer gewissen Sesshaftigkeit zeugt. Die Untersuchung zeigt, dass 46 % der Haushalte bereits länger als 10 Jahre, 17 % zwischen 5 und 10 Jahren und wiederum knapp 38 % weniger als 5 Jahre in derselben Wohnung leben.

Eine lange Wohndauer geht in der Regel mit einer hohen Wohnzufriedenheit einher. Dementsprechend herrscht im Gebiet insgesamt eine hohe Wohnzufriedenheit mit dem Wohnumfeld. Gut 89 % der Bewohnerinnen und Bewohner sind mit ihrem Gebiet und dem direkten Wohnumfeld insgesamt zufrieden („sehr zufrieden“ bis „eher zufrieden“).

Die ausgeprägten nachbarschaftlichen Kontakte und Hausgemeinschaften zeigen ein intaktes Zusammenleben im Untersuchungsgebiet auf. Eine Vernetzung unter Bewohnerinnen und Bewohnern ist auf der kleinräumigen Ebene stark ausgeprägt.

Rund zwei Drittel der Haushalte nutzen das Angebot an Kultur- und Freizeitangeboten sowie 80 % die vorhandenen Grünflächen im Gebiet. Das Versorgungsangebot erscheint ausreichend, ganze 95 % der Haushalte erledigen ihre Einkäufe für den täglichen Bedarf im Umfeld. Auch das gastronomische Angebot in Altona-Nord wird von drei Vierteln der Bevölkerung gut angenommen. Die Nutzung des gut ausgebauten öffentlichen Personennahverkehrs ist im Gebiet mit 90 % entsprechend stark ausgeprägt.

Demgegenüber besteht Unzufriedenheit vor allem im Hinblick auf die hohe Belastung durch die Hauptverkehrsachsen sowie jüngst auch die zusätzliche Verkehrsbelastung in den Nebenstraßen, verursacht durch den Ausweichverkehr aufgrund der Diesel-Fahrverbote. Darüber hinaus löst auch die ausgeprägte Trinkerszene rund um den Bahnhof Holstenstraße und die Häufung von Touristen- und Jugendlichengruppen Unzufriedenheit bei den Bewohnerinnen und Bewohnern aus. Darüber hinaus gibt es Beschwerden hinsichtlich der Neubebauung der Neuen Mitte Altona aufgrund der erhöhten Dichte (Wohnen und Parkplatzsituation) sowie die Einschränkungen durch den damit verbundenen Baustellenverkehr.

Entsprechend der hohen Wohndauer und der hohen Zufriedenheit mit dem Umfeld bestehen für den überwiegenden Teil der Haushalte (77 %) keine Umzugsabsichten. Diejenigen, die einen Umzug in Betracht ziehen, führen als Grund zumeist wohnungsbezogene Gründe an (46 %), im Einzelnen bezogen auf sich verändernde Bedürfnisse bezüglich der Wohnungsgröße sowie auf einen zu hohen Mietpreis. Auch im Vordergrund stehen mit 29 % persönliche Gründe (familiäre oder berufliche Veränderungen, gesundheitliche Aspekte). Die umzugswilligen Haushalte suchen vorrangig nach einer Wohnung innerhalb des Gebietes (68 %).

2.4 Zusammenfassung Auswertungs- und Verdrängungspotenzial

Nach Darstellung der Indikatoren ist festzuhalten, dass es im Gesamtgebiet ein weiteres Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial gibt, welches in Verbindung mit einem sich verstärkenden Verdrängungsdruck mit hoher Wahrscheinlichkeit einen Aufwertungs- und Umstrukturierungsprozess in Gang setzt und vertieft, der zu einer Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung führt.

Verdrängungspotenzial

Bezüglich der Infrastruktur im Untersuchungsgebiet ist eine hohe Zufriedenheit seitens der Bewohnerinnen und Bewohner zu verzeichnen. Im Quartier herrscht ein guter Zusammenhalt auf kleinteiliger Ebene: ausgeprägte nachbarschaftliche Kontakte und Netzwerke sind vorhanden und das Zugehörigkeitsgefühl innerhalb der Wohnanlagen bzw. der direkten Nachbarschaft groß. Auch Neubürger mit begrenztem Einkommen finden in Altona-Nord noch Nischen. Die recht gleichmäßig im Gebiet verteilten Angebote in den Bereichen Kultur, Freizeit und Gastronomie sowie die vorhandenen Grünanlagen werden von Bewohnerinnen und Bewohnern positiv angenommen. Auch die Besorgungen für den täglichen Bedarf werden annähernd von der gesamten Bewohnerschaft innerhalb des Gebietes erledigt. Die hohe Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld spiegelt sich auch in dem hohen Anteil der Langzeitbewohner wider: Nahezu die Hälfte der befragten Haushalte (46 %) lebt bereits länger als 10 Jahre in ihren Wohnungen, ein Fünftel der Befragten sogar seit mehr als 20 Jahren.

Sowohl aufgrund der langen Wohndauer, der vielfältigen sozialen Beziehungen und Hilfestellungen innerhalb nachbarschaftlicher bzw. kleinteiliger sozialer Gruppen als auch des hohen ehrenamtlichen Engagements kann von einer insgesamt stabilen und sesshaften Bewohnerschaft ausgegangen werden. Es sei allerdings erwähnt, dass die verschiedenen Milieus im Gebiet auch von einem – weitgehend spannungsfreien – Nebeneinander geprägt sind, doch nach Innen hin stark vernetzt sind. Die vorhandene Mischung der Bevölkerung aus älteren und jüngeren Menschen, Migrantinnen und Migranten, Berufstätigen, Studierenden und Auszubildenden spiegelt sich auch in der ausgefächerten sozialen und freizeitbezogenen Infrastruktur wider.

Ein großer Teil der angestammten Bevölkerung (52 %) verfügt über ein mittleres Haushaltsnettoeinkommen zwischen 1500 und 3199 € monatlich. 20 % der Haushalte verfügen über ein geringes Einkommen unter 1500 € monatlich und zählen damit zu den durch Verdrängungsdruck besonders gefährdeten Bevölkerungsgruppen. Zu den infolge von Mieterhöhungen und Wohnungsumwandlungen von Verdrängung gefährdeten Bevölkerungsgruppen gehören

schwerpunktmäßig Singles aller Altersgruppen, vorrangig Ältere, sowie generell alle Haushalte mit geringem Einkommen, zu denen insbesondere Alleinerziehende zählen.

Im gesamten Untersuchungsgebiet besteht eine schützenswerte Bevölkerungsstruktur.

Aufwertungspotenzial

Bei der Mehrheit des Gebäudebestandes im Gebiet handelt es sich um Altbauten aus der Gründerzeit. Diese Bestände werden trotz ihrer, meist funktionalen Defizite bezüglich der Innenausstattung in innenstadtnahen Gebieten sehr stark nachgefragt. Die Ergebnisse zeigen, dass diese Bestände vielfältige Aufwertungspotenziale bieten.

Die Bestandsstruktur, die funktionalen Wohnungsmerkmale als auch die Außenwirkung der Gebäude bieten noch große Spielräume für mietwirksame Verbesserungen und bauliche Aufwertungen. Die in Zwischen- und Nachkriegszeiten entstandenen Wohnungen bieten durch ihre relativ kleinen Grundrisse perspektivisch durch Grundrissvergrößerungen sowie bauliche Änderungen ein erhebliches Aufwertungspotenzial. Dies führt neben der Veränderung des strukturellen Wohnungsangebots letztendlich zu deutlich höheren Mietpreisen. Auch bei den aus der Bindung laufenden Sozialwohnungen im Gebiet sind aufgrund ihres zumeist un- bzw. bisher gering modernisierten Zustands weitere Aufwertungspotenziale vorhanden, da nach Ablauf der Bindung keine Mitsprache durch die Fördergeber mehr besteht.

Insgesamt ist für Altona-Nord weiteres Aufwertungspotenzial festzustellen. Bauliche Aufwertungsmaßnahmen führen zu deutlichen Miet- bzw. Kaufpreissteigerungen im gesamten Untersuchungsgebiet.

Verdrängungsdruck

Insgesamt liegen erkennbare Anzeichen für einen kontinuierlichen Aufwertungsprozess im gesamten Gebiet vor. Die bereits getätigten modernisierungsbedingten Investitionen, stetige Eigentümerwechsel bei Mehrfamilienhäusern und die regelmäßigen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in der Vergangenheit deuten darauf hin, dass Eigentümerinnen und Eigentümer ihren Bestand gezielt den Bedürfnissen einer zahlungskräftigeren Klientel anpassen. Diese Entwicklungen werden entsprechende strukturelle Veränderungen in Altona-Nord nach sich ziehen.

Eine Nachfrage von Gruppen mit höherem Bildungsniveau und Einkommen ist gegeben, wie die Ergebnisse einer gesonderten Betrachtung der Haushalte mit kurzer Wohndauer zeigen. Dies ist überwiegend eine Nachfrage von außen, zum Teil aber auch aus dem Gebiet selbst und gilt sowohl für Miet- als auch für selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Die hohe Nachfrage besteht trotz massiv gestiegener Kaufpreise für Eigentumswohnungen und wird sich vermutlich durch die Neubautätigkeiten für die Neue Mitte Altona am Gebietsrand noch verstärken, da so auch vermehrt Aufmerksamkeit auf den Bestand gelenkt wird. Neben dem Neubau von Eigentumswohnungen im Gebiet werden Umwandlungen in den nächsten Jahren den Druck auf den Mietwohnungsmarkt weiterhin erhöhen. Vor dem Hintergrund der geschilderten Prozesse lässt sich für das gesamte

Anlage 2

Untersuchungsgebiet ein erhöhter Verdrängungsdruck ausmachen, der sich auf die am Wohnungsmarkt schwächsten Bevölkerungsgruppen auswirkt.

Von den derzeit 1.448 Sozialwohnungen wird ein Viertel in den kommenden vier Jahren aus der Bindung fallen. Mit den zu erwartenden Aufwertungsmaßnahmen und Mietanhebungen sind weitere negative Auswirkungen auf den angespannten Wohnungsmarkt und die Versorgung ohnehin benachteiligter Bevölkerungsgruppen zu befürchten. Der Verdrängungsdruck auf das Gebiet wird weiter erhöht.

Bei Betrachtung der Neuvermietungen im Untersuchungsgebiet ist ein stetiger Preisanstieg der Angebotsmieten über die vergangenen Jahre erkennbar, die den Hamburger Durchschnitt seit dem Jahr 2012 deutlich übersteigen. Diese Entwicklung und der allgemeine Mietpreistrend lassen darauf schließen, dass zukünftig weitere Preissteigerungen zu erwarten sind und damit der Verdrängungsdruck stärker zunehmen wird. Mit einer Entlastung für Altona-Nord aufgrund der Neubautätigkeiten an der Gebietsperipherie ist nicht zu rechnen, da mit der Neubebauung vorrangig eine andere Zielgruppe angesprochen wird, als sie im Gebiet derzeit vertreten ist.

Für die Zukunft ist eine weitere Aufwertung in Altona-Nord zu erwarten. 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 im gesamten Gebiet sowohl die Anwendungsvoraussetzungen als auch die Anwendungsmöglichkeiten für eine Soziale Erhaltungsverordnung in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung gegeben sind.

2.5 Abschätzung möglicher städtebaulicher Folgen von Aufwertung und Verdrängung

Die Wohnbevölkerung in Altona-Nord ist tief mit ihrer direkten Umgebung verwurzelt und auf die vorhandene Infrastruktur im Stadtteil angewiesen. Aufgrund seiner Vielfalt und Durchmischung zieht das Gebiet allerdings auch vermehrt Außenstehende und Zahlungskräftigere an.

Eine weitere Aufwertung des Wohnungsbestands, die vornehmlich einkommensstärkere Haushalte anspricht, würde zu einer einseitigen Struktur und damit zu einem Rückgang der informellen Netze und sozialen Integrationskraft führen und somit ein aus städtebaulicher Sicht intaktes Milieu auflösen; andererseits geht dieser Prozess mit einem Attraktivitätsverlust für die neuen Bewohner einher – sie würden das gefährden, was sie anzieht: die Vielfalt, die gewachsene Mischung und das Zusammenleben unterschiedlichster Gruppen auf engem Raum.

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 für junge, wachsende Haushalte. Für sie alle bestehen angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation nur geringe Chancen, aus eigener Kraft im Bestand Ersatz zu finden. Diese strukturellen Veränderungen sind, insbesondere in den zentrumsnahen Lagen, häufig nicht leicht im Interesse der sozial schwächeren Bevölkerung zu bewältigen, da hier in der Regel eine dichte Besiedlung vorherrscht und geeignete Flächen zur Nachverdichtung als Voraussetzung zur Schaffung von adäquatem Ersatzwohnraum fehlen. Dies wird bei zunehmender Aufwertung kaum im Gebiet möglich sein.

Die drohende veränderte Nutzung der vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktur in dem Gebiet stellt eine weitere städtebaulich nachteilige Folge dar. Eine andersartige Zusammensetzung der Einwohner stellt regelmäßig auch veränderte Anforderungen an die Infrastruktur. Die Folge ist, dass eine auf den konkreten Bedarf der ursprünglich ansässigen Bevölkerung ausgerichtete Infrastruktur nicht ausreichend genutzt oder sogar funktionslos wird. Daraus entstehen Folgekosten, da für die verdrängten Gruppen und Bedürfnisse an anderer Stelle in der Stadt Ersatz geschaffen werden muss. Die zunehmende Ausrichtung der privaten Infrastruktur auf eine zahlungskräftige Nachfrage würde in hohem Maß die Lebensbedingungen für die einkommensschwächeren bzw. immobilen Haushalte verändern, insbesondere für ältere Menschen und Familien.

Darüber hinaus sind negative Folgen 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 verstärkt ohnehin laufende Segregationsprozesse; einkommensschwächere Gruppen werden sich Ersatz in weniger stark nachgefragten Gebieten der äußeren Stadt suchen und dort andere verdrängen; etwas besser gestellte Haushalte werden den Druck auf andere, bereits stark nachgefragte innerstädtische Gebiete erhöhen.

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

3 Rechtliche Wirkung

Im Baugesetzbuch werden die Landesregierungen ermächtigt, für Grundstücke in den Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise dem Wohnzweck dienen, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Von dieser Möglichkeit hat die Stadt Hamburg mit der Umwandlungsverordnung vom 10. Dezember 2002 (zuletzt verlängert am 4. September 2018) Gebrauch gemacht. Die Umwandlungsverordnung erstreckt sich hier auf sämtliche hamburgische Gebiete nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Entsprechend wird zeitgleich mit der Veröffentlichung des Erlasses der Sozialen Erhaltungsverordnung die sogenannte Umwandlungsverordnung, die eine Genehmigungspflicht für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum im Bestand regelt, auch im Gebiet Altona-Nord gelten.

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

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

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

Rückbau einer baulichen Anlage

Der Rückbau stellt die weitreichendste Maßnahme an einer baulichen Anlage dar und schließt den teilweisen Rückbau mit ein. Neben einer Abbruchgenehmigung ist bei Wohnraum auch eine Zweckentfremdungsgenehmigung notwendig. Für den Rückbau von Wohngebäuden ist die Genehmigung zu erteilen, wenn im Einzelfall ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit nach § 172 Abs. 4 Satz 2 besteht. Eine Genehmigung kann im Einzelfall auch dann erteilt werden, wenn die Verdrängungswirkung des Rückbaus in dem konkreten Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung ausgeschlossen und dadurch kompensiert wird, dass sich der Eigentümer verpflichtet, entsprechenden Ersatzwohnraum in gleicher Anzahl, Größe und Struktur oder entsprechenden Sozialen Mietwohnungsbau in gleicher Anzahl, Größe und Struktur in dem Gebiet neu zu bauen.

Änderung einer baulichen Anlage

Zu den Änderungen baulicher Anlagen gehören sowohl äußere als auch innere Umgestaltungen: 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 der Einbau besonderer, über dem Standard durchschnittlicher Wohnungen liegender zusätzlicher Ausstattungsmerkmale, wie z. B. Einbauküche, Balkon/ Terrasse, Fahrstuhl, Nebenräume im Gebäude oder hochwertiges Fußbodenmaterial und Grundrissänderungen sowie insbesondere Wohnungszusammenlegungen kritisch zu überprüfen. Die Ausstattung der Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie Isolierverglasung ist heute als zeitgemäß einzuschätzen. Eine abschließende Differenzierung nur nach Art der Maßnahme lässt sich nicht allgemeingültig treffen. Eine Genehmigung von Änderungen ist im Einzelfall nach den jeweiligen konkreten Umständen und Gegebenheiten zu prüfen und zu entscheiden.

Nutzungsänderung

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

Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum

Mit der Umwandlungsverordnung ist die Begründung von Sondereigentum im Bestand (Wohnungs- und Teileigentum) genehmigungspflichtig. Sie ist zu versagen, wenn sie dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung widerspricht. Gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2-6 BauGB ist unter bestimmten Voraussetzungen die Genehmigung zu erteilen.

Vorkaufsrecht

Mit dem Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung ist der Verwaltung die Möglichkeit gegeben, das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auszuüben, wenn dadurch Entwicklungen eingeschränkt oder unterbunden werden können, die den Erhaltungszielen widersprechen. 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 vollständigen Kaufvertrages ausgeübt werden und der Ankauf kann, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet, zum Verkehrswert des Grundstückes erfolgen. Der Käufer kann gemäß § 27 BauGB die Ausübung des Vorkaufsrechtes abwenden.

4 Abwägung

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Repräsentativuntersuchung ist es aus besonderen städtebaulichen Gründen zweckmäßig und geboten, im gesamten Gebiet eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB als angemessenes und wirksames Instrument zur Erhaltung 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 Repräsentativuntersuchung belegt, treten die Folgen auch mit hoher Wahrscheinlichkeit ein, weil

- die starke Nachfrage des Gebiets als Wohnstandort auf einen allgemein großen Nachfrageüberhang in der Gesamtstadt trifft,
- sich ein großer Teil des Wohnungsbestandes im gründerzeitlichen Altbausegment befindet (39 %), das in Hamburg sehr stark nachgefragt ist,
- im gesamten Mietwohnungsbestand noch Spielräume für bauliche Änderungen und Verbesserungen des Ausstattungsstandards bestehen und davon auszugehen ist, dass diese auch von Eigentümer/innen bzw. Investor/innen genutzt werden,
- ein Viertel der Sozialwohnungen im Gebiet in den nächsten vier Jahren aus der Bindung laufen und in der Folge Preissteigerungen und bauliche Aufwertungen zu erwarten sind, wodurch der günstige Mietwohnraum weiter gemindert wird,
- immer noch zahlreiche Haushalte in Wohnungen mit einer günstigen Miete, aber deutlichem Aufwertungspotenzial leben und die Neuvermietungsflächen großes Potenzial für modernisierungsgedungte Kostenumlagen bieten,
- bisherige Entwicklungen sowie das zunehmende Interesse am Erwerb von Wohneigentum im Gebiet vermehrt Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen erwarten lassen und damit den Mietwohnungsbestand weiter reduzieren,
- derzeit in Planung oder in Umsetzung befindliche Neubauprojekte im bzw. am Rand des Untersuchungsgebiets zu dessen Attraktivitätssteigerung führen und den Aufwertungsdruck auf Gebäude der näheren Umgebung erhöhen, die einen weniger guten Standard aufweisen.

Damit liegt ein gewichtiges öffentliches Interesse für den Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet vor. Wägt man dieses Interesse mit dem privaten Interesse der Eigentümer ab, welches darin besteht, nicht einem weiteren Genehmigungsverfahren unterworfen zu werden und gegebenenfalls nicht an der beabsichtigten Veränderung gehindert zu werden, so 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 konkreten Antragsverfahren, um im Dialog mit den privaten Grundeigentümern/innen, Anleger/innen, Projektentwicklern/innen und Bewohnern/innen eine Entscheidung über die Bedeutung der einzelnen privaten Belange im Verhältnis zu den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung zu treffen.