

Plausibilitätsprüfung für eine Soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für Teilbereiche der Stadtteile Eimsbüttel, Hoheluft-West und Stellingen

Gutachten

im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg,
Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



Hamburg, Dezember 2015

Plausibilitätsprüfung für eine Soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für Teilbereiche der Stadtteile Eimsbüttel, Hoheluft-West und Stellingen

Gutachten

**im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg,
Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung**

Bearbeitung:

F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Hamburg, Dezember 2015



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Plausibilitätsprüfung	1
2	Methodische Vorgehensweise	3
3	Bestandsanalyse	5
3.1	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebiets	5
3.2	Aufwertungspotenzial	8
3.3	Verdrängungspotenzial	13
3.3.1	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	13
3.3.2	Haushaltsstruktur	17
3.3.3	Sozialstruktur	20
3.3.4	Wohndauer	21
3.3.5	Stadtteileben und Angewiesenheit auf das Gebiet	22
3.4	Verdrängungsdruck	27
3.4.1	Neubau/Nachverdichtung und Strukturveränderungen	27
3.4.2	Wohnkosten	29
3.4.3	Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	32
3.4.4	Externe (gebietsfremde) Nachfrage	33
3.5	Städtebauliche Folgen	35
4	Zusammenfassung und Bewertung	37
5	Plausibilitätsbetrachtung und Handlungsempfehlungen	40

Anhang

- I Übersicht der Gesprächspartner
- II Fotodokumentation des Untersuchungsgebietes
- III Bildrechte

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der Plausibilitätsprüfung.....	2
Abb. 2	Aktuelle Beispiele der Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit im Untersuchungsgebiet.....	9
Abb. 3	Beispiele aktueller Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe im Untersuchungsgebiet.....	10
Abb. 4	Beispielhafte Bereiche im Untersuchungsgebiet mit besonderem Aufwertungspotenzial	11
Abb. 5	Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet 2006 bis 2014.....	13
Abb. 6	Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet 2006 bis 2014.....	14
Abb. 7	Anteil der Unter 18-Jährigen und Über 65-Jährigen im Untersuchungsgebiet und in Hamburg 2006-2014 in %.....	15
Abb. 8	Anteil der Unter 18-Jährigen im Untersuchungsgebiet 2014 in %	15
Abb. 9	Anteil der Über 65-Jährigen im Untersuchungsgebiet 2014 in %	16
Abb. 10	Anteil der Ausländer im Untersuchungsgebiet und in anderen innerstädtischen Stadtteilen sowie in Hamburg 2014 in %.....	16
Abb. 11	Anteil Einpersonenhaite im Untersuchungsgebiet und in anderen innerstädtischen Stadtteilen sowie in Hamburg 2014 in %.....	17
Abb. 12	Anteil Einpersonenhaite im Untersuchungsgebiet 2014 in %	18
Abb. 13	Anteil Haushalte mit Kindern im Untersuchungsgebiet und in anderen innerstädtischen Stadtteilen sowie in Hamburg 2014 in %.....	18
Abb. 14	Anteil Haushalte mit Kindern im Untersuchungsgebiet 2014 in %.....	19
Abb. 15	Anteil der Arbeitslosen (SGB III + SGB II) insgesamt an der Bevölkerung im Alter 15 bis u. 65 Jahren im Untersuchungsgebiet und in anderen innerstädtischen Stadtteilen sowie in Hamburg 2014 in %.....	20
Abb. 16	Durchschnittliche Gesamteinkünfte je Steuerpflichtigen (Lohn- und Einkommensteuer) im Untersuchungsgebiet und in anderen innerstädtischen Stadtteilen sowie in Hamburg 2010 in Euro	20
Abb. 17	Wohndauer der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet 2014 und im Schanzenviertel 2009 in %	21
Abb. 18	Anteil der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet mit einer Wohndauer von 10 Jahren und mehr 2014 nach Ortsteilen in %	22
Abb. 19	Kitas und allgemeinbildende Schulen im Untersuchungsgebiet und in dessen Randbereichen.....	23
Abb. 20	U-Bahn- und Busliniennetz im Untersuchungsgebiet.....	24
Abb. 21	Ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Untersuchungsgebiet.....	25

Abb. 22	Umgestaltung und Erneuerung der Osterstraße	26
Abb. 23	Ausgewählte Neubauprojekte im Untersuchungsgebiet.....	27
Abb. 24	Durchschnittliche Marktmiete im Untersuchungsgebiet und in Hamburg im Bestand 2006-2014 in Euro/m ² nettokalt.....	29
Abb. 25	Durchschnittliche Marktmiete im Untersuchungsgebiet 2014 in Euro/m ² nettokalt	30
Abb. 26	Wohnungsbestände der städtischen Gesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften im Untersuchungsgebiet	31
Abb. 27	Preisentwicklung ETW (Referenzwohnung) in Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen und Hamburg 2005-2014 in Euro/m ²	31
Abb. 28	Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Untersuchungsgebiet 2010 - 2014	32
Abb. 29	Zu- und Fortzüge über die Stadtteilgrenzen im Untersuchungsgebiet 2010 - 2014	33
Abb. 30	Vorschlag für die Gebietsabgrenzung einer repräsentativen Untersuchung gemäß BauGB § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2	41

1 Anlass und Ziel der Plausibilitätsprüfung

Die Mieten in Hamburg steigen kontinuierlich. Laut dem aktuellen Hamburger Mietenspiegel 2013 sind die Durchschnittsmieten im Vergleich zu 2011 um rund 5,7 % gestiegen – und damit fast genauso stark wie zwischen den Jahren 2009 und 2011, als der Anstieg der Durchschnittsmieten gemäß Hamburger Mietenspiegel in diesem Zeitraum 5,8 % betrug.

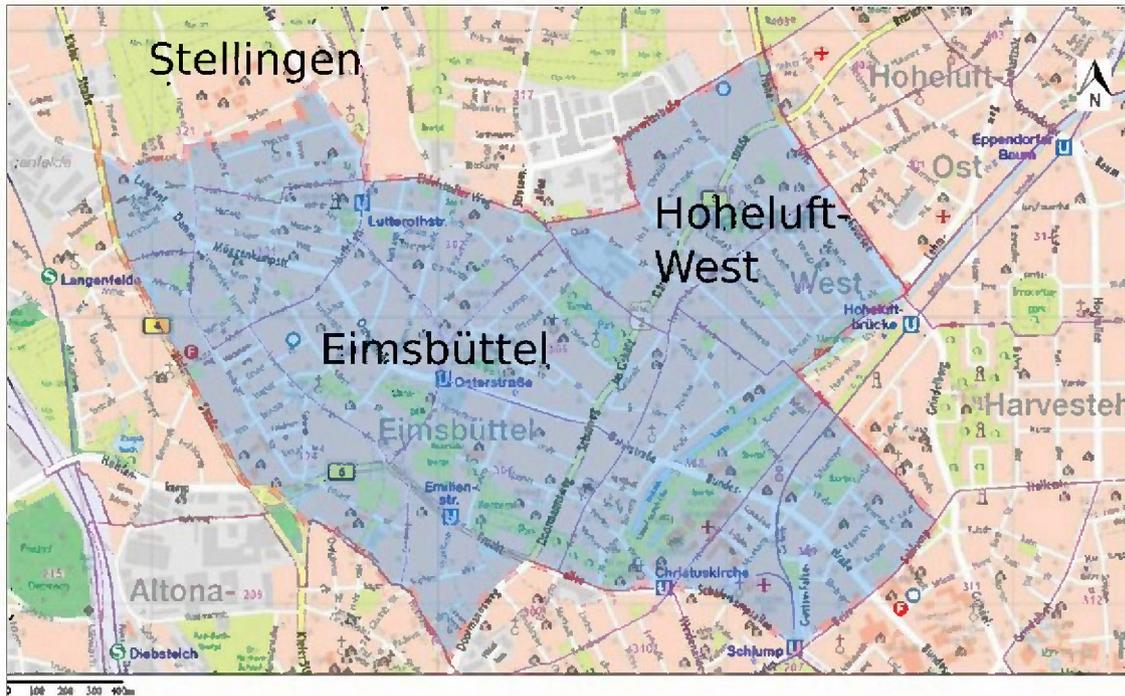
Der Hamburger Wohnungsmarkt wird dadurch immer angespannter. Auch Stadtteile außerhalb der bisher favorisierten „Szene“-Quartiere geraten in verstärktem Maße unter Preisdruck. Der Wohnungsneubau konzentriert sich – auch bei einem geforderten Mindestanteil an geförderten Wohnungen – auf Eigentumswohnungen oder frei finanzierte Mietwohnungen, mit Anfangsnettokaltemieten von deutlich über 10 Euro/m². Zugleich schwindet der Bestand an preisgebundenen „Sozialwohnungen“ von Jahr zu Jahr. Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen haben immer weniger eine Chance bezahlbare Mietwohnungen in zentrumsnahen und verkehrsgünstig gelegenen Stadtteilen zu finden. Dadurch droht die soziale Mischung in immer mehr Stadtteilen und Quartieren des Bezirks Eimsbüttel langfristig aus dem Gleichgewicht zu geraten.

Neben den Bereichen des Eimsbütteler Kerngebietes ist auch in Stellingen ein Veränderungsprozess spürbar. Das Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm bezeichnet diesen Bereich als eine Urbanisierungszone. Dies gilt insbesondere für den unmittelbar an das Eimsbütteler Kerngebiet angrenzenden Bereich.

Vor diesem Hintergrund ist das Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im Jahr 2012 von der Bezirksversammlung Eimsbüttel beauftragt worden zu prüfen, ob in den Stadtteilen Hoheluft-West, Eimsbüttel-Nord und Stellingen eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ein geeignetes Instrument wäre, die ansässige Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen. Im Ergebnis dieser Vorprüfung durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ergaben sich Hinweise auf sich abzeichnende oder bereits laufende Verdrängungsprozesse mit negativen Auswirkungen auf die Bewohnerstruktur in bestimmten Teilen dieses Gebietes (siehe Abb. 1).

Die jetzt geplante Plausibilitätsbetrachtung hat die Aufgabe, mit begrenztem Aufwand zu prüfen, ob eine weitergehende Untersuchung gemäß Baugesetzbuch § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 für Teilbereiche der Stadtteile Eimsbüttel, Hoheluft-West und Stellingen angebracht ist (Abb. 1).

Abb. 1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der Plausibilitätsprüfung



Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg 2015, Bearbeitung von F+B GmbH

2 Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Plausibilitätsprüfung soll mit begrenztem Aufwand prüfen, ob eine weitergehende Untersuchung für eine Soziale Erhaltungsverordnung für das Untersuchungsgebiet angemessen ist. Dies erfolgt in einem dreistufigen Verfahren:

1. Ausgangspunkt und Grundlage ist eine problemorientierte *Bestandsanalyse* der wesentlichen sozioökonomischen, demographischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen im Untersuchungsgebiet.

Ziel dieser gebietsbezogenen Bestandsanalyse ist es, Anhaltspunkte für einen möglichen Strukturwandel zu identifizieren und seine Folgen abzuschätzen. Zu diesem Zwecke erfasst die Voruntersuchung

- Indikatoren zur Beurteilung des baulichen *Aufwertungspotenzials*.

Das Aufwertungspotenzial umfasst sämtliche Aufwertungsmaßnahmen, sei es für die Modernisierung, Sanierung oder den Ausbau und Umbau von Wohngebäuden, die im Gebiet möglich und zu erwarten sind.

- Indikatoren zur Beurteilung des *Verdrängungspotenzials* und des *Verdrängungsdrucks*.

Das *Verdrängungspotenzial* innerhalb der bestehenden Bewohnerschaft umfasst in erster Linie die Haushalte, die erhebliche Mietsteigerungen nicht verkraften können oder aus anderen Gründen auf dem Wohnungsmarkt relativ unbeweglich sind. Dazu gehören i.d.R. einkommensschwache Haushalte, Seniorenhaushalte und Ausländerhaushalte. Unter der Bedingung, dass im Wohngebiet ein bauliches Aufwertungspotenzial und verdrängungsgefährdete Haushalte vorhanden sind, kann u.a. dann von einer Verdrängungsgefahr ausgegangen werden, wenn Strukturveränderungen zu einer Aufwertung beitragen, es zu einer verstärkten Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kommt oder ein erhöhter Anstieg der Wohnkosten (Mieten und Eigentumspreise) zu beobachten ist. Von einem *Verdrängungsdruck* und einer "Aufwertungswahrscheinlichkeit" kann ausgegangen werden, wenn die Durchführung aufwertender baulicher Maßnahmen zu erwarten bzw. wahrscheinlich ist. Hinweise hierfür sind u. a. eine verstärkte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder eine zunehmende externe, d.h. gebietsfremde Wohnungsnachfrage.

- *Städtebauliche Folgen* einer Aufwertung und Umstrukturierung.

Diese beinhalten sowohl die Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet selbst als auch mögliche indirekte Auswirkungen von Strukturveränderungen des Gebiets auf die städtebauliche Situation in Hamburg insgesamt. Negative städtebauliche Veränderungen sind allgemein dann zu erwarten, wenn:

- In einem Gebiet ein Zusammenhang zwischen Bevölkerung und städtebaulicher Struktur und Funktion dieses Gebietes besteht und
 - das Gebiet in seiner vorhandenen Infrastruktur in besonderem Maße auf die Bedürfnisse seiner Bewohner zugeschnitten ist, so dass eine Verdrängung der Bevölkerung die Stadt vor neue Probleme stellt.
2. Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsanalyse wird eine zusammenfassende Bewertung hinsichtlich des im Gebiet vorhandenen Aufwertungspotenzials und der Wahrscheinlichkeit einer Aufwertung, des bestehenden Verdrängungspotenzials und des Verdrängungsdrucks vorgenommen. Damit verbunden ist eine Abschätzung der möglichen negativen städtebaulichen Folgen aus einer Verdrängung der vorhandenen Bevölkerung bzw. der Veränderung der bestehenden Bevölkerungsstruktur.

Gegenstand dieser Bewertung sind folgende Fragestellungen:

- Wie groß ist das (noch) vorhandene Potenzial für eine (weitere) Aufwertung des Quartiers und mit welcher Wahrscheinlichkeit sind solche Aufwertungsmaßnahmen zu erwarten?
 - In welchem Umfang und mit welcher Wahrscheinlichkeit ist ein (weiterer) Strukturwandel bzw. eine Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung zu erwarten?
 - Inwieweit sind negative städtebauliche Folgen aus einem Strukturwandel bzw. einer Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung zu erwarten?
3. Abschließend wird auf Grundlage dieser Bewertung eine *Plausibilitätsbetrachtung* vorgenommen, ob eine weitergehende Untersuchung gemäß BauGB § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in Vorbereitung einer Sozialen Erhaltungsverordnung angebracht ist. Damit verbunden sind *Handlungsempfehlungen* für den weiteren Verfahrensablauf und ein begründeter Vorschlag für die Gebietsabgrenzung für eine solche weitergehende Untersuchung.

Die Plausibilitätsprüfung stützt sich im Wesentlichen auf folgende Quellen:

- Daten der amtlichen Statistik (Statistikamt Nord)
- Melderegister des Einwohnermeldeamts der Freien und Hansestadt Hamburg
- Auswertungen des Bezirksamts Eimsbüttel zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen
- Auswertungen der F+B-Immobilienpreisdatabanken
- Auswertungen aktueller Unterlagen und Materialien über das Untersuchungsgebiet
- eigene Begehungen im Untersuchungsgebiet
- Expertengespräche mit Akteuren und Bewohnern vor Ort

3 Bestandsanalyse

Mit einer problemorientierten Analyse der sozioökonomischen, demographischen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Untersuchungsgebiet wird eine fundierte und nachvollziehbare Datengrundlage für die geforderte Plausibilitätsbetrachtung geschaffen. Diese beschreibt ausgewählte Aspekte der Nachfrage- und Angebotsentwicklung sowie der Marktentwicklung des lokalen Wohnungsmarktes und zielt darauf ab, Anzeichen für einen möglichen Strukturwandel im Untersuchungsgebiet zu identifizieren.

3.1 Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebiets

Statistisches Profil 2014

	Untersuchungsgebiet	Bezirk Eimsbüt-tel	Hamburg
Bevölkerung			
Einwohner	63.123	255.018	1.803.752
Anteil Unter 18-Jährige in %	12,1	14,6	15,7
Anteil Über 65- Jährige in %	13,5	19,4	18,8
Anteil Ausländer/innen in %	10,6	11,8	14,7
Sozialstruktur			
Anteil Arbeitslose in % der 15- bis unter 65-Jährigen	4,1	4,4	5,7
Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften an Gesamtbevölkerung in %	4,6	6,1	9,9
Wohnen			
Wohnungen *	36.746	137.695	917.234
Sozialwohnungen**	269	6 249	86 671
Anteil Sozialwohnungen in %	0,7	4,5	9,4

* Stand: 05.2011 (Zensus 2011)

** Stand: 01.01.2015

Quelle: Statistikamt Nord 2015

Kurzcharakterisierung des Untersuchungsgebiets

Im Rahmen dieser Plausibilitätsprüfung wird auf eine *umfassende* Beschreibung des Untersuchungsgebiets verzichtet. Mit Blick auf die Zielstellungen dieser Untersuchung lässt sich das Untersuchungsgebiet wie folgt kurz charakterisieren:

- Das Untersuchungsgebiet ist ein vor allem von jüngeren Personen zwischen 20 und 40 Jahren nachgefragtes, innenstadtnahes und hochverdichtetes Wohngebiet mit einem innenstadttypischen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten.
- Die Bevölkerung des Stadtteils zeichnet sich durch eine breite Mischung von Menschen unterschiedlicher Nachfragergruppen aus. Der Anteil an Ausländerinnen und Ausländern ist dabei gegenüber Hamburg insgesamt unterdurchschnittlich.
- Rund die Hälfte der Wohngebäude ist vor 1949 entstanden. Der Großteil der übrigen Wohngebäude stammt aus den Jahren 1949 bis 1978.
- Das äußere Erscheinungsbild des Stadtteils ist geprägt durch eine baualterstypische Blockrandbebauung mit einem dichten Gemisch von Wohn-, Geschäfts- und Gewerbenutzungen.
- Es gibt eine vielfältige und lebendige Stadtteilkultur (Vereine, Initiativen, öffentliche und private Einrichtungen) und eine hohe Identifikation vieler Bewohner mit ihrem Stadtteil/Wohnquartier.

Einschätzungen der befragten Experten und Akteure vor Ort:

Was zeichnet aus Ihrer Sicht das Untersuchungsgebiet aus?

1. „Eimsbüttel ist ein beliebter Stadtteil, jeder möchte hierher. Die Infrastruktur und Anbindung ist gut. Es gibt viele gemischte Quartiere. Viele sind alt und hübsch“. Der Standard im Quartier und der Sozialstruktur der Menschen ist eher gehoben, viele Akademiker.“
2. „Die gute Anbindung sowie gute Infrastruktur (Schulen, Kitas) und Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere an der Osterstraße, kein Schickimicki wie in der Schanze. Es gibt aber nur wenig Grün. Hinsichtlich der Bewohner ist es ein gemischtes Quartier.“
3. „Von Außen sind es junge, hippe Stadtteile. In der Binnensicht sind es sehr bunte Quartiere; Hoheluft-West ist eine Nummer besser als Eimsbüttel. Hier will jeder hin, es gibt eine Mischung von A bis Z mit Singles, DINKS (Double Income No Kids) und Hartz IV.“
4. „Citynahe Lage, großstädtisches, aufgeschlossenes Lebensgefühl.“

Kleinräumige Gliederung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich aufgrund seiner Größe städtebaulich in eine Reihe von Wohnquartieren unterschiedlicher Bebauungsstruktur und Gebäudebaualter. Entsprechend der administrativen Grenzen, die auch im Bewusstsein vieler Bewohner präsent sind, sind zunächst die Stadtteile:

- Eimsbüttel,
- Hoheluft-West und
- Stellingen

zu unterteilen.

Darüber hinaus kann der Stadtteil Eimsbüttel in mehrere Teilbereiche untergliedert werden. Als innere "Grenzen" wurden im Rahmen der geführten Interviews hierbei u.a. in Ost-West-Richtung die Osterstraße/Müggenkampstraße, und in Nord-Süd-Richtung die B5 (Doormannsweg, Schulweg, Im Gehölz, Gärtnerstraße) genannt. Trotz dieser räumlichen Grenzen innerhalb von Eimsbüttel wurde von den befragten lokalen Experten und Akteuren aber auch mehrfach betont, dass Eimsbüttel als Ganzes erlebt werde.

Einschätzungen der befragten Experten und Akteure vor Ort:

Was hat sich im Untersuchungsgebiet in den vergangenen Jahren besonders verändert?

5. „Was die Menschen betrifft, so gibt es wieder mehr Jüngere. Die bauliche Entwicklung geht in die positive Richtung. Der Stil des alten Eimsbüttel wird erhalten. Neubau erfolgt i.d.R. nach einem Abriss. In Eimsbüttel haben sich viele kleine Läden etabliert, weniger Ketten, viel Bio. An der Osterstraße ist ein großer Wechsel zu beobachten“.
 6. „Die Einwohnerstruktur hat sich nur wenig geändert, es gibt eine breite Mischung. Es gibt aber einen Generationsumbruch, viele sterben weg. Baulich gab es zahlreiche Ergänzungsbauten und Baulückenschließungen. Es gab weniger Modernisierungen, sondern eher Instandhaltungen/Sanierungen, vor allem der Fassaden.“
- „Was frei war an Grundstücken wurde bebaut, jede Ecke wurde bebaut.“

Wesentliche Probleme und Handlungsbedarfe im Untersuchungsgebiet

Als größtes Problem wird von allen befragten Personen die Verkehrssituation im Untersuchungsgebiet genannt. Dies betreffe sowohl den fließenden Verkehr („enge Straßen, zu wenig Fahrradwege“) als auch insbesondere den ruhenden Verkehr („Ab 18 Uhr gibt es keine Parkplätze mehr“).

Besondere bauliche Handlungsbedarfe gebe es nach Aussagen der Befragten im Untersuchungsgebiet kaum. Soziale Probleme und Unterstützungsbedarfe in der Bevölkerung seien vorhanden – wie in jedem Stadtteil. Als besonders problematisch werden allerdings mehrfach die stark steigenden Mieten bzw. Wohnkosten genannt.

3.2 Aufwertungspotenzial

Eine notwendige Voraussetzung für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung ist das Vorhandensein eines baulichen Aufwertungspotenzials des Wohnungsbestands. Das Aufwertungspotenzial umfasst dabei sämtliche Aufwertungsmaßnahmen, die im Gebiet möglich und zu erwarten sind, sei es für die Modernisierung, Sanierung oder den Ausbau und Umbau von Wohngebäuden und Wohnungen.

Der Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet umfasst knapp 3.660 Wohngebäude mit insgesamt 36.750 Wohnungen (Zensus 2011). Zum Stand 1.1.2015 gab es im Untersuchungsgebiet nur 269 Sozialwohnungen. Der Anteil an Sozialwohnungen liegt damit aktuell bei nur etwa 1 %. Geprägt wird der Wohngebäudebestand im Untersuchungsgebiet durch den hohen Anteil (51 %) an Wohngebäuden, die vor 1949 entstanden sind und die den Stadtteil für viele Nachfrager auf dem Hamburger Wohnungsmarkt attraktiv machen. Ebenfalls prägend ist der hohe Anteil (43 %) an Wohngebäuden, die aus den Nachkriegsjahrzehnten bis 1978 stammen.

Bisherige Baumaßnahmen und Investitionen zur Aufwertung des Wohnungsbestands und noch bestehendes Aufwertungspotenzial

Bereits in den 1980er und 1990er Jahren war im Untersuchungsgebiet im Altbaubestand eine Sanierungs- und Modernisierungswelle zu beobachten, die mit einem erheblichen Aufwertungsprozess und auch einer spürbaren baulichen Verdichtung verbunden war.

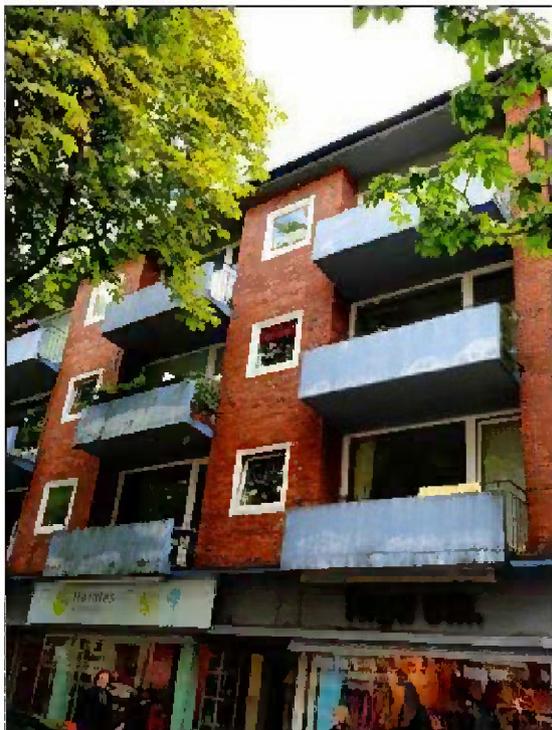
Aktuell ist im Untersuchungsgebiet eine intensive Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit zu beobachten, dies betrifft vor allem Teile von Eimsbüttel und Hoheluft-West (Abb. 2).

Abb. 2 Aktuelle Beispiele der Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit im Untersuchungsgebiet



Aktuell ist der bauliche Zustand der Wohngebäude, insgesamt als überwiegend gut bis sehr gut zu bezeichnen – allerdings bei erheblichen Unterschieden innerhalb des Gebietes (für noch bestehende Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe im Untersuchungsgebiet siehe beispielhaft Abb. 3).

Abb. 3 Beispiele aktueller Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe im Untersuchungsgebiet



Eimsbüttel



Eimsbüttel

Quelle: F+B GmbH 2015

Gleichwohl besteht noch ein erheblicher Nachholbedarf hinsichtlich aktueller Anforderungen an den Gebäudebestand, bezogen auf energetische Modernisierung und altersgerechte Anpassung (Barrierefreiheit, Fahrstühle). Dies gilt insbesondere für Teile von Eimsbüttel (z. B. in den Bereichen Rellingerstraße und Muggenkampstraße) und Hoheluft-West (nördlicher Bereich). Aber auch in den untersuchten Teilbereichen von Stellingen ist ein weiteres Aufwertungspotenzial sichtbar (Abb. 4).

Abb. 4 Beispielhafte Bereiche im Untersuchungsgebiet mit besonderem Aufwertungspotenzial



Quelle: F+B GmbH 2015

Einschätzungen der befragten Experten und Akteure vor Ort:

Inwieweit ist es aus Ihrer Sicht zu einer Aufwertung im Untersuchungsgebiet gekommen und wie beurteilen Sie das noch vorhandene Potenzial für eine weitere bauliche Aufwertung?

- „Ganz viele Wohnungen wurden aufgewertet, insbesondere seit Mitte der 1990er Jahre.“
- 7. „Der Prozess ist weitgehend abgeschlossen, teilweise besteht noch Bedarf bei energetischer Modernisierung. Der Rest (des Wohnungsbestands) steht ganz gut dar. Evtl. besteht noch Bedarf bei Wohnungseinzelmodernisierungen, insbesondere bei Heizung, Bädern und Elektrik.“
- 8. „Von außen ist ein Modernisierungsbedarf weniger sichtbar. Im Inneren häufig unterdurchschnittlicher Standard.“

Fazit – Aufwertungspotenzial

Im Untersuchungsgebiet ist seit vielen Jahren ein Aufwertungsprozess zu beobachten, der bereits in den 1980er und 1990er Jahren mit einer intensiven Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit im Altbaubestand einsetzte.

Aktuell ist der bauliche Zustand der Wohngebäude insgesamt als überwiegend gut bis sehr gut zu bezeichnen – allerdings bei erheblichen Unterschieden innerhalb des Gebietes. Gleichwohl besteht noch ein erheblicher Nachholbedarf hinsichtlich aktueller Anforderungen an den Gebäudebestand, bezogen auf energetische Modernisierung und altersgerechte Anpassung (Barrierefreiheit, Fahrstühle).

Trotz des sichtbaren Wandels des Gebiets in den vergangenen 20 Jahren ist weiterhin von einem umfangreichen Aufwertungspotenzial im Untersuchungsgebiet auszugehen. Dies gilt sowohl für die Stadtteile Eimsbüttel und Hoheluft-West (hier insbesondere für den nördlichen Bereich) als auch die Teilbereiche in Stellingen.

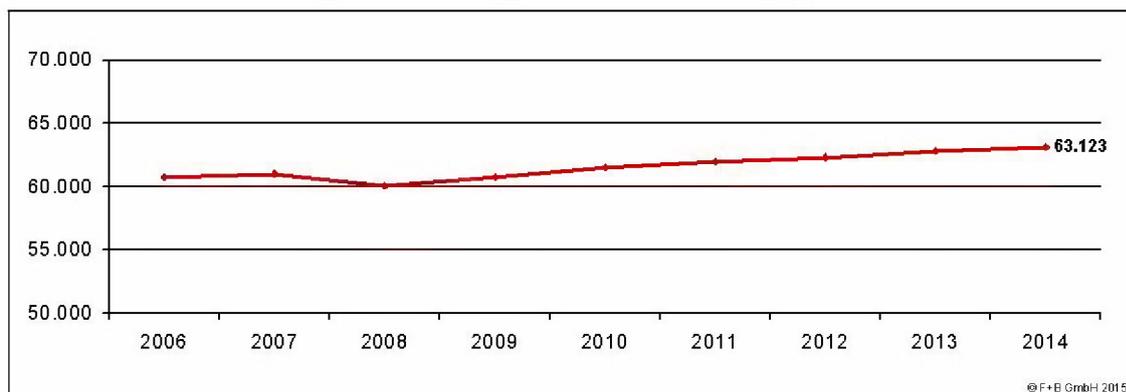
3.3 Verdrängungspotenzial

Ziel einer sozialen Erhaltungsverordnung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Es soll verhindert werden, dass angestammte Bewohnergruppen aus einem Gebiet verdrängt werden. Als verdrängungsgefährdet gelten besonders Haushalte, die erhebliche Mietsteigerungen nicht verkraften können oder aus anderen Gründen auf dem Wohnungsmarkt relativ unbeweglich sind. Dazu werden insbesondere einkommensschwache Haushalte, Seniorenhaushalte und Ausländerhaushalte gezählt.

3.3.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Im Untersuchungsgebiet lebten Ende 2014 rund 63.100 Menschen. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt seit dem Jahr 2008 einen leichten kontinuierlichen Einwohnerzuwachs. Die relative Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet in den Jahren 2006 bis 2014 entspricht mit einem Plus von 3,9 % in etwa der Entwicklung in Hamburg insgesamt (4,1 %) (Abb. 5).

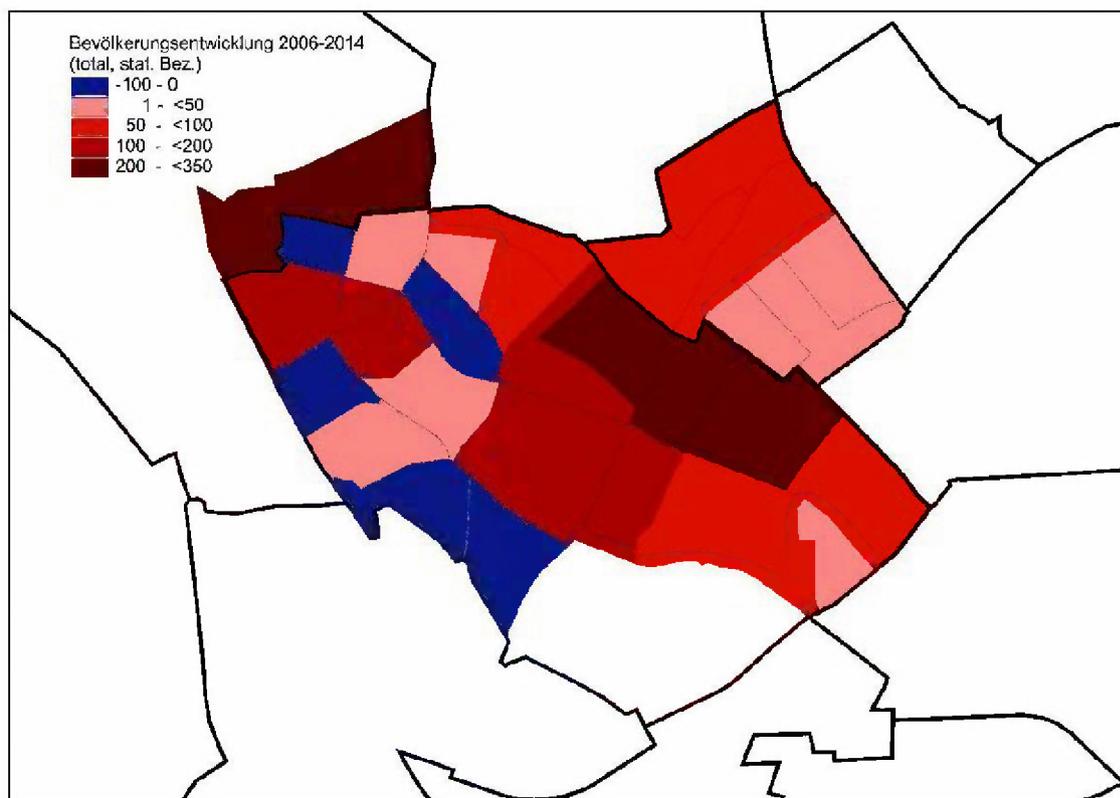
Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet 2006 bis 2014



Quelle: Statistikamt Nord 2015

Innerhalb des Untersuchungsgebiets zeigen sich dabei deutliche Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zwischen 2006 und 2014. Zuwächse sind vor allem im Kernbereich von Eimsbüttel und in Stellingen zu verzeichnen (Abb. 6).

Abb. 6 Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet 2006 bis 2014

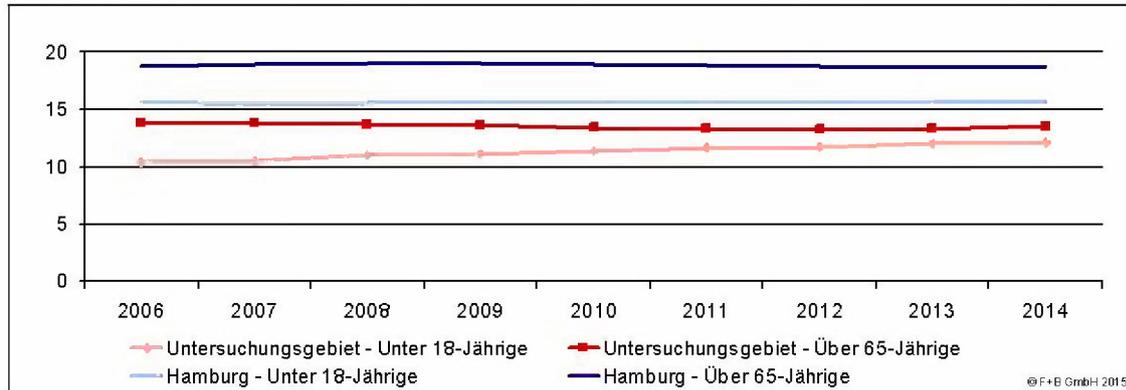


Quelle: Statistikamt Nord 2015

Die Altersstruktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist, wie in anderen innerstädtischen Stadtteilen auch, im Vergleich zum Hamburger Durchschnitt durch einen weit überdurchschnittlichen Anteil der Altersgruppe der 20- bis 40-Jährigen, die mit 47 % knapp die Hälfte der Bevölkerung stellen (Hamburg: 36 %), geprägt. Gleichzeitig ist – ebenfalls innenstadttypisch – sowohl der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre als auch der der Senioren (65 Jahre und älter) mit 12,2 % bzw. 13,5 % deutlich niedriger als im gesamtstädtischen Durchschnitt (siehe Abb. 6).

Eine Analyse der Entwicklung der Altersstruktur im Untersuchungsgebiet zeigt in den vergangenen Jahren nur geringe Verschiebungen: Lediglich der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren ist merklich, um knapp zwei Prozentpunkt gestiegen. Das Untersuchungsgebiet scheint damit für Haushalte mit Kindern attraktiver geworden zu sein. (siehe Abb. 7).

Abb. 7 Anteil der Unter 18-Jährigen und Über 65-Jährigen im Untersuchungsgebiet und in Hamburg 2006-2014 in %

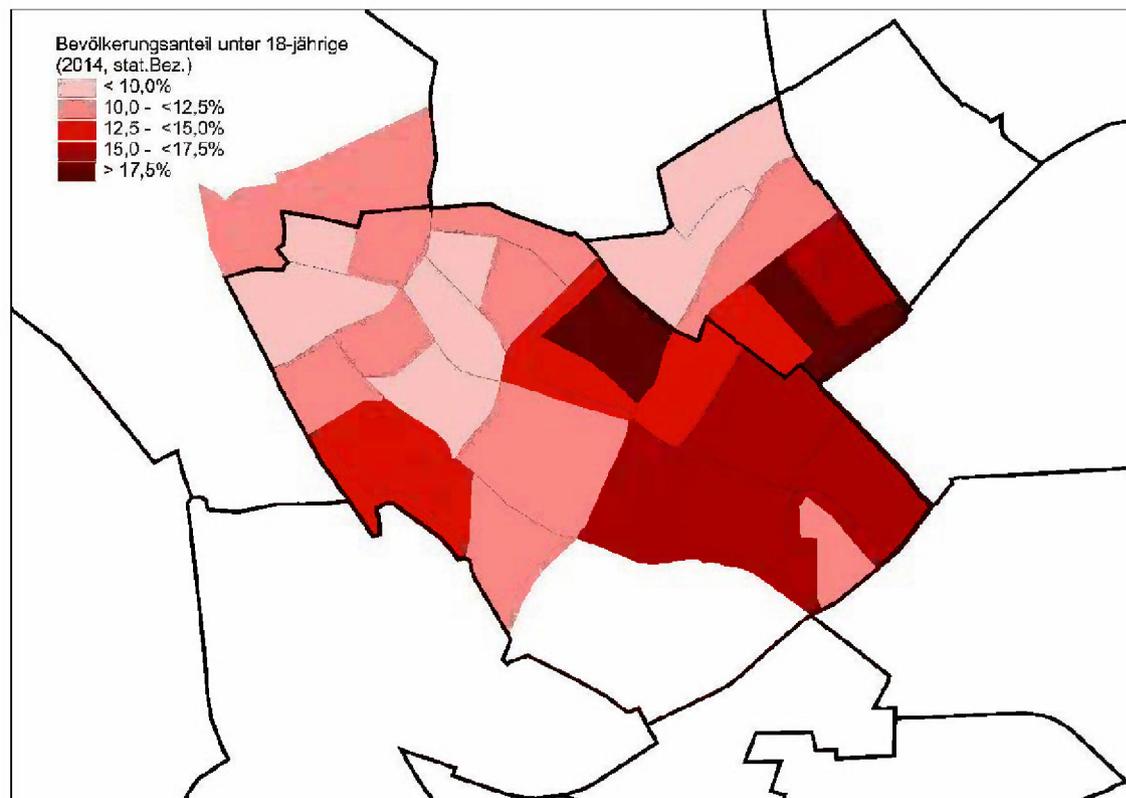


Quelle: Statistikamt Nord 2015

Innerhalb des Untersuchungsgebiets zeigen sich hinsichtlich der aktuellen Altersstruktur deutliche Unterschiede:

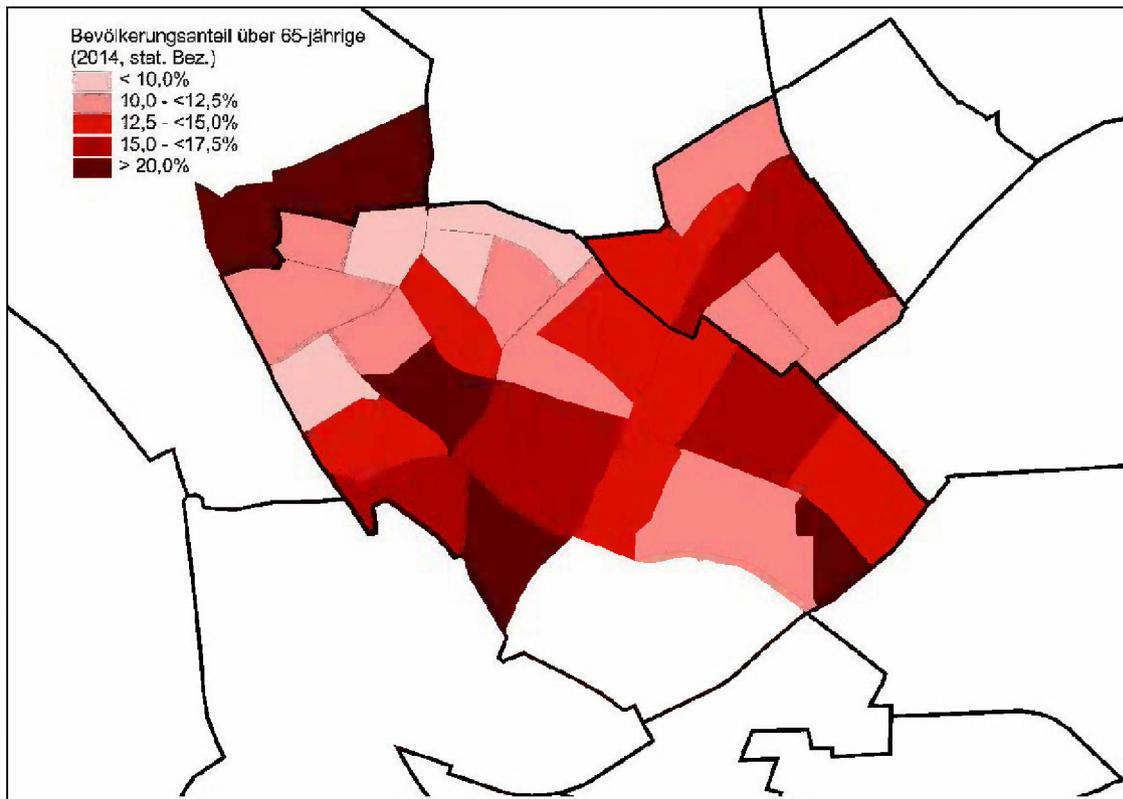
- der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre ist am höchsten im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets (siehe Abb. 8).
- der Anteil der Senioren ist in Stellingen und in einzelnen Teilbereichen von Eimsbüttel am höchsten (siehe Abb. 9).

Abb. 8 Anteil der Unter 18-Jährigen im Untersuchungsgebiet 2014 in %



Quelle: Statistikamt Nord 2015

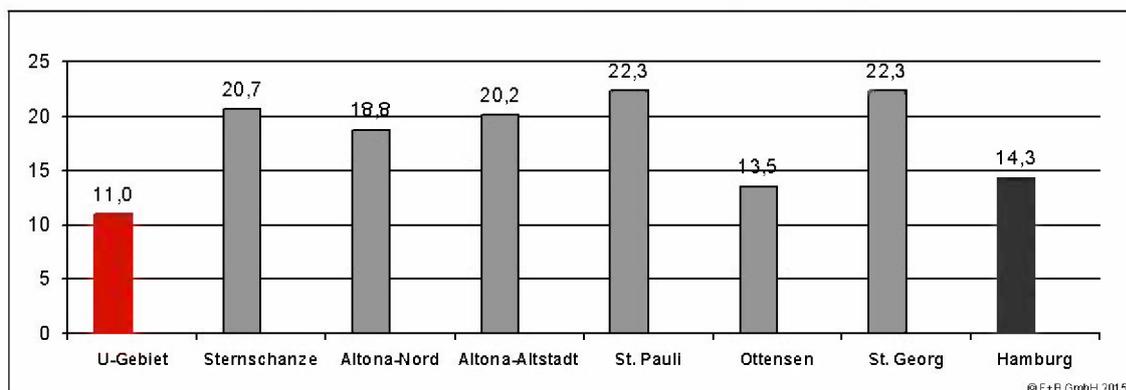
Abb. 9 Anteil der Über 65-Jährigen im Untersuchungsgebiet 2014 in %



Quelle: Statistikamt Nord 2015

Was das Untersuchungsgebiet von anderen innerstädtischen Stadtteilen unterscheidet ist der sehr niedrige, deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegende Anteil an Ausländern (siehe Abb. 10).

Abb. 10 Anteil der Ausländer im Untersuchungsgebiet und in anderen innerstädtischen Stadtteilen sowie in Hamburg 2014 in %

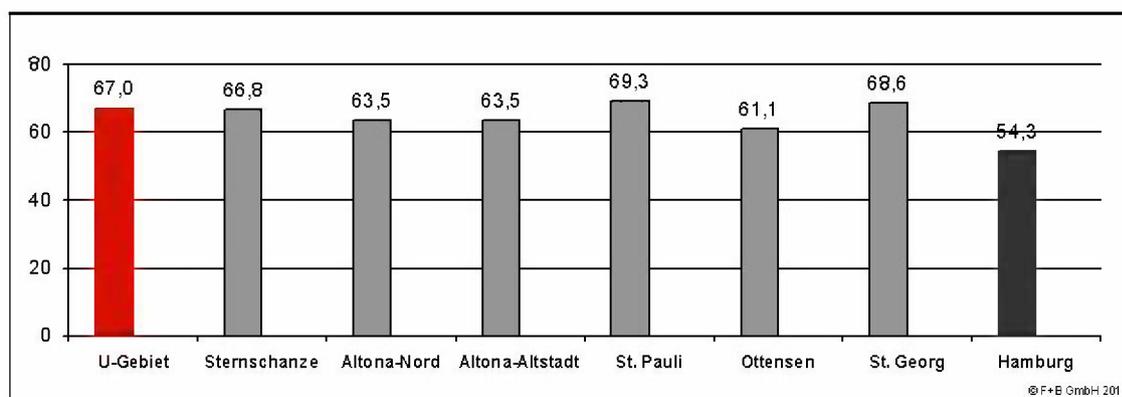


Quelle: Statistikamt Nord 2015

3.3.2 Haushaltsstruktur

Das Untersuchungsgebiet ähnelt in seiner Haushaltsstruktur und dem hohen Anteil an Einpersonenhaushalten anderen innerstädtischen Stadtteilen. Rund zwei von drei Haushalten im Untersuchungsgebiet sind Singlehaushalte. In Hamburg insgesamt ist dies nur gut jeder zweite Haushalt (Abb. 11). Diese Struktur ist seit 2010 weitgehend unverändert, d.h. eine Tendenz zu einer weiteren Singularisierung ist weder in Hamburg insgesamt noch im Untersuchungsgebiet zu beobachten.

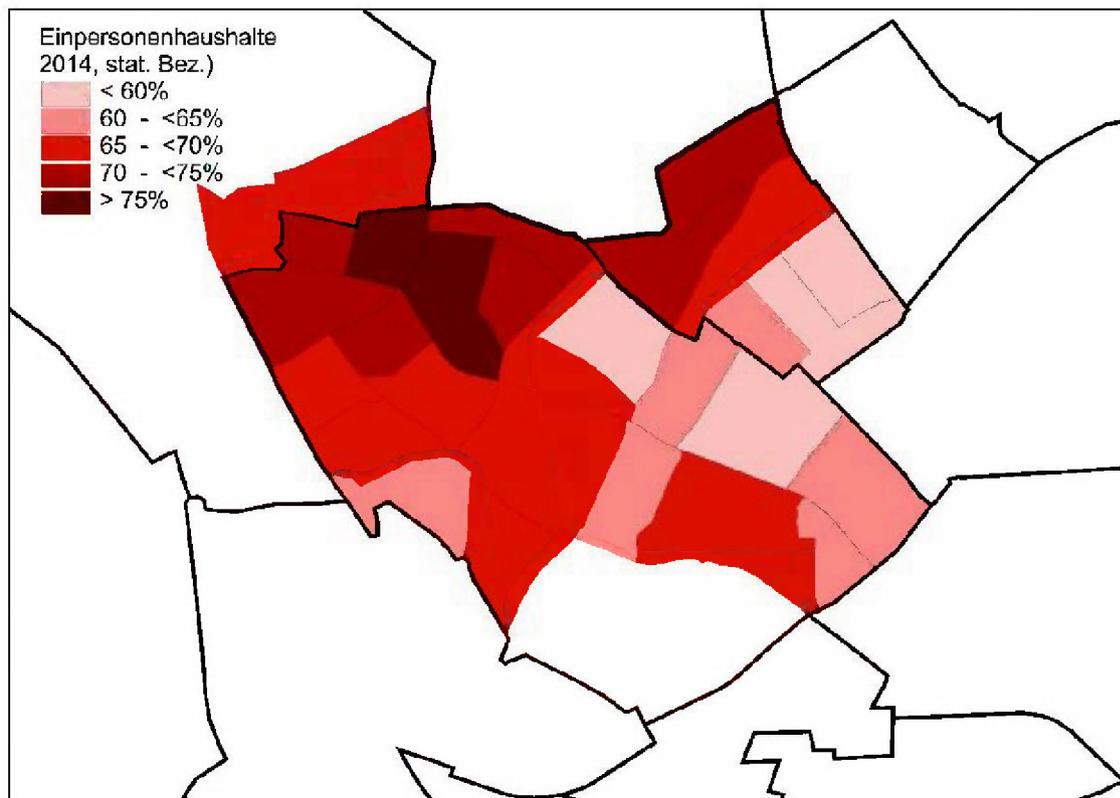
Abb. 11 Anteil Einpersonenhaushalte im Untersuchungsgebiet und in anderen innerstädtischen Stadtteilen sowie in Hamburg 2014 in %



Quelle: Statistikamt Nord 2015

Innerhalb des Untersuchungsgebiets zeigen sich auch hier deutliche Unterschiede, mit einem besonders hohen Anteil an Einpersonenhaushalten im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets, wo drei von vier Haushalten Singlehaushalte sind (Abb. 12).

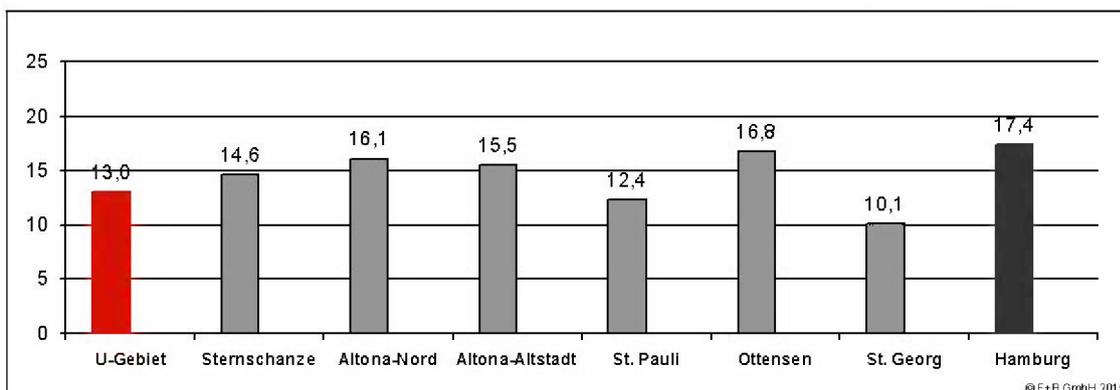
Abb. 12 Anteil Einpersonenhaushalte im Untersuchungsgebiet 2014 in %



Quelle: Statistikamt Nord 2015

Der Anteil der Haushalte mit Kindern liegt im Untersuchungsgebiet mit 13,0 % gut vier Prozentpunkte unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt und ist damit auch im Vergleich mit anderen innerstädtischen Stadtteilen relativ niedrig (Abb. 13).

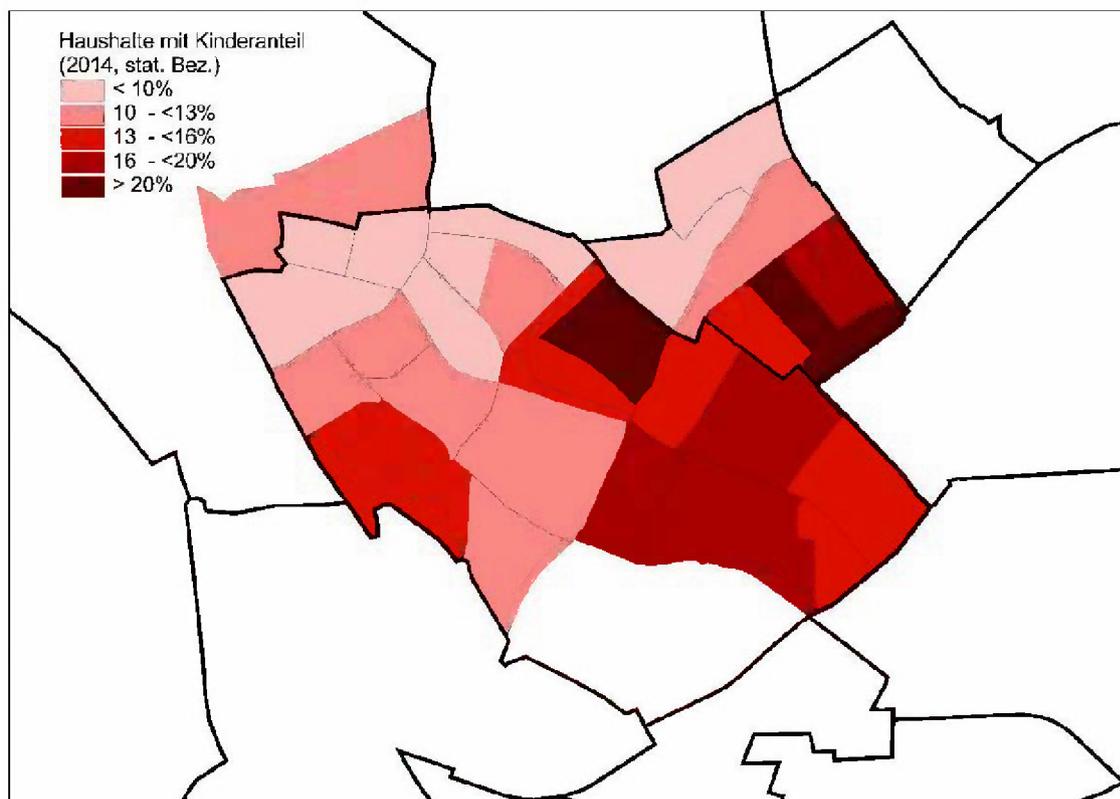
Abb. 13 Anteil Haushalte mit Kindern im Untersuchungsgebiet und in anderen innerstädtischen Stadtteilen sowie in Hamburg 2014 in %



Quelle: Statistikamt Nord 2015

Innerhalb des Untersuchungsgebiets ist der Anteil der Haushalte mit Kindern am höchsten im östlichen Bereich (Abb. 14).

Abb. 14 Anteil Haushalte mit Kindern im Untersuchungsgebiet 2014 in %



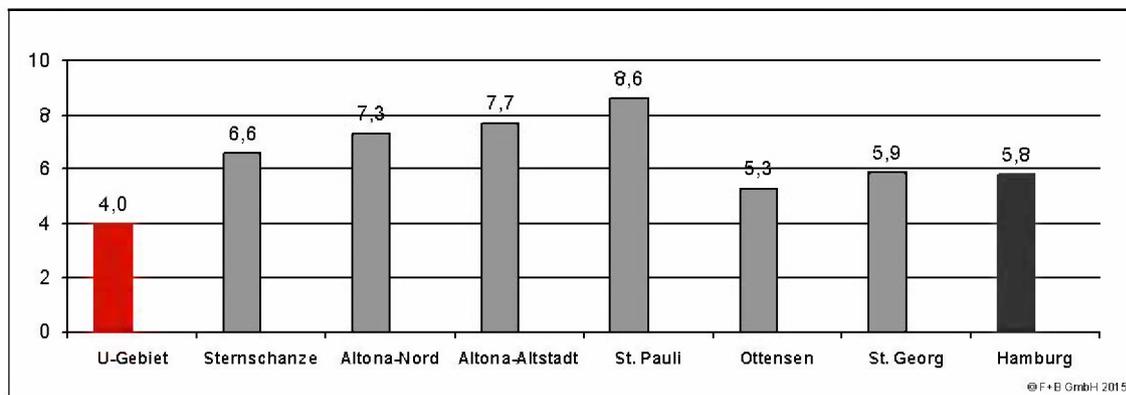
Quelle: Statistikamt Nord 2015

In den vergangenen fünf Jahren ist allerdings im Untersuchungsgebiet entgegen dem gesamtstädtischen Trend, der einen geringfügigen Rückgang zeigt, eine leichte Zunahme des Anteils an Haushalten mit Kindern um knapp einen Prozentpunkt zu beobachten.

3.3.3 Sozialstruktur

Die Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet ist durch einen mit 4,0 % deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt liegenden Anteil an Arbeitslosen gekennzeichnet. Das Untersuchungsgebiet weist damit die niedrigste Arbeitslosenquote der vergleichend untersuchten innerstädtischen Stadtteile auf (Abb. 15).

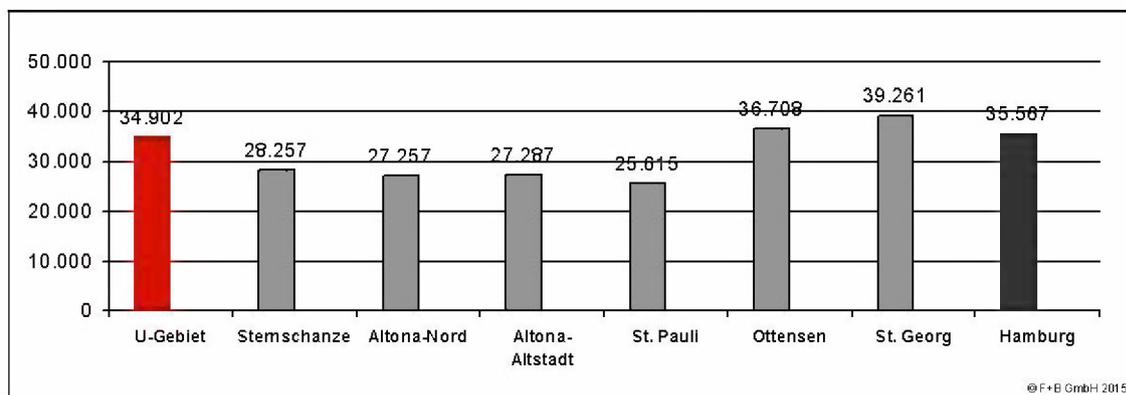
Abb. 15 Anteil der Arbeitslosen (SGB III + SGB II) insgesamt an der Bevölkerung im Alter 15 bis u. 65 Jahren im Untersuchungsgebiet und in anderen innerstädtischen Stadtteilen sowie in Hamburg 2014 in %



Quelle: Statistikamt Nord 2015

Einen weiteren Rückschluss auf die Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet bietet eine Analyse der Einkünfte je Steuerpflichtigen. Mit rund 34.900 Euro liegen die durchschnittlichen Gesamteinkünfte je Steuerpflichtigen im Untersuchungsgebiet etwas unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts, aber höher als in der Mehrheit der vergleichend untersuchten innerstädtischen Stadtteile (Abb.16).

Abb. 16 Durchschnittliche Gesamteinkünfte je Steuerpflichtigen (Lohn- und Einkommensteuer) im Untersuchungsgebiet und in anderen innerstädtischen Stadtteilen sowie in Hamburg 2010 in Euro



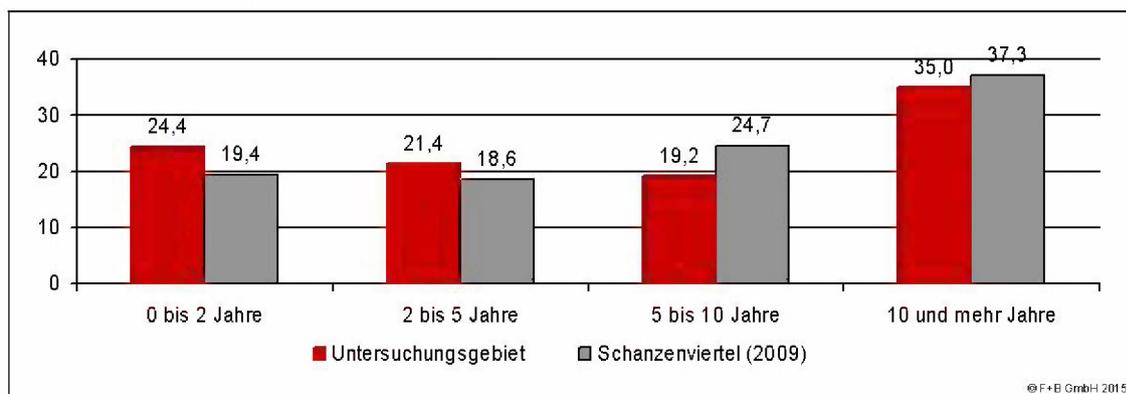
Quelle: Statistikamt Nord, Lohn- und Einkommensteuerstatistik Hamburg 2010, 2015

3.3.4 Wohndauer

Die Wohndauer ist ein Indiz dafür, inwieweit es in einem Gebiet eine bereits länger ansässige Bevölkerung gibt. Die Analyse der Wohndauer der Einwohner im Untersuchungsgebiet zeigt einen relativ hohen Prozentsatz von Menschen, die bereits längere Zeit im Stadtteil wohnhaft sind (Abb. 17): Mit 35 % wohnten 2014 mehr als ein Drittel der Einwohner seit zehn und mehr Jahren im Untersuchungsgebiet. Zum Vergleich: Im nahe gelegenen Schanzenviertel lag 2009 der Anteil der Personen, die seit zehn und mehr Jahren im Gebiet wohnten ähnlich hoch, bei sogar gut 37 %.

Aufgrund dieser "Sesshaftigkeit" der Bevölkerung, die in einem engen Zusammenhang mit der angespannten Wohnungsmarktsituation im Untersuchungsgebiet und in anderen innerstädtischen Quartieren in Hamburg stehen dürfte, kann von einer relativ stabilen Bevölkerungszusammensetzung gesprochen werden.

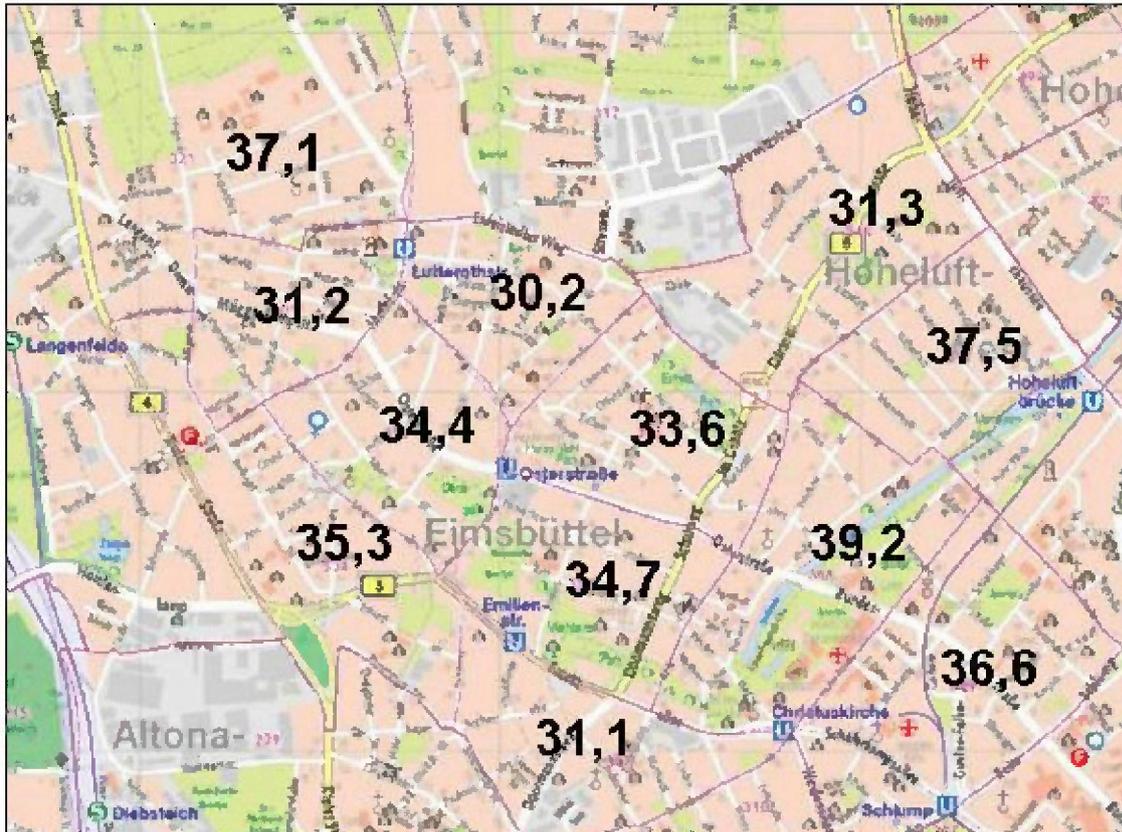
Abb. 17 Wohndauer der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet 2014 und im Schanzenviertel 2009 in %



Quelle: Melderegister Einwohnermeldeamt Hamburg 2010 und 2015

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind wiederum deutliche Unterschiede bei der Wohndauer/Fluktuation der Einwohner zu beobachten. Während im Bereich Lutterothstraße der Anteil der Einwohner, die seit zehn und mehr Jahren im Untersuchungsgebiet wohnen bei 30 % liegt, sind dies im Bereich nördlich der Christus-Kirche fast 40 % (Abb. 18).

Abb. 18 Anteil der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet mit einer Wohndauer von 10 Jahren und mehr 2014 nach Ortsteilen in %



Quelle: Melderegister Einwohnermeldeamt Hamburg 2015

Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg 2015, Bearbeitung von F+B GmbH

3.3.5 Stadtteileleben und Angewiesenheit auf das Gebiet

Eine Soziale Erhaltungsverordnung dient gemäß § 172, Abs. 1 und 4 BauGB dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Hierzu zählt u. a. die Angewiesenheit der Bevölkerung auf die lokalen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen oder soziale Netzwerke.

Soziale Infrastruktur

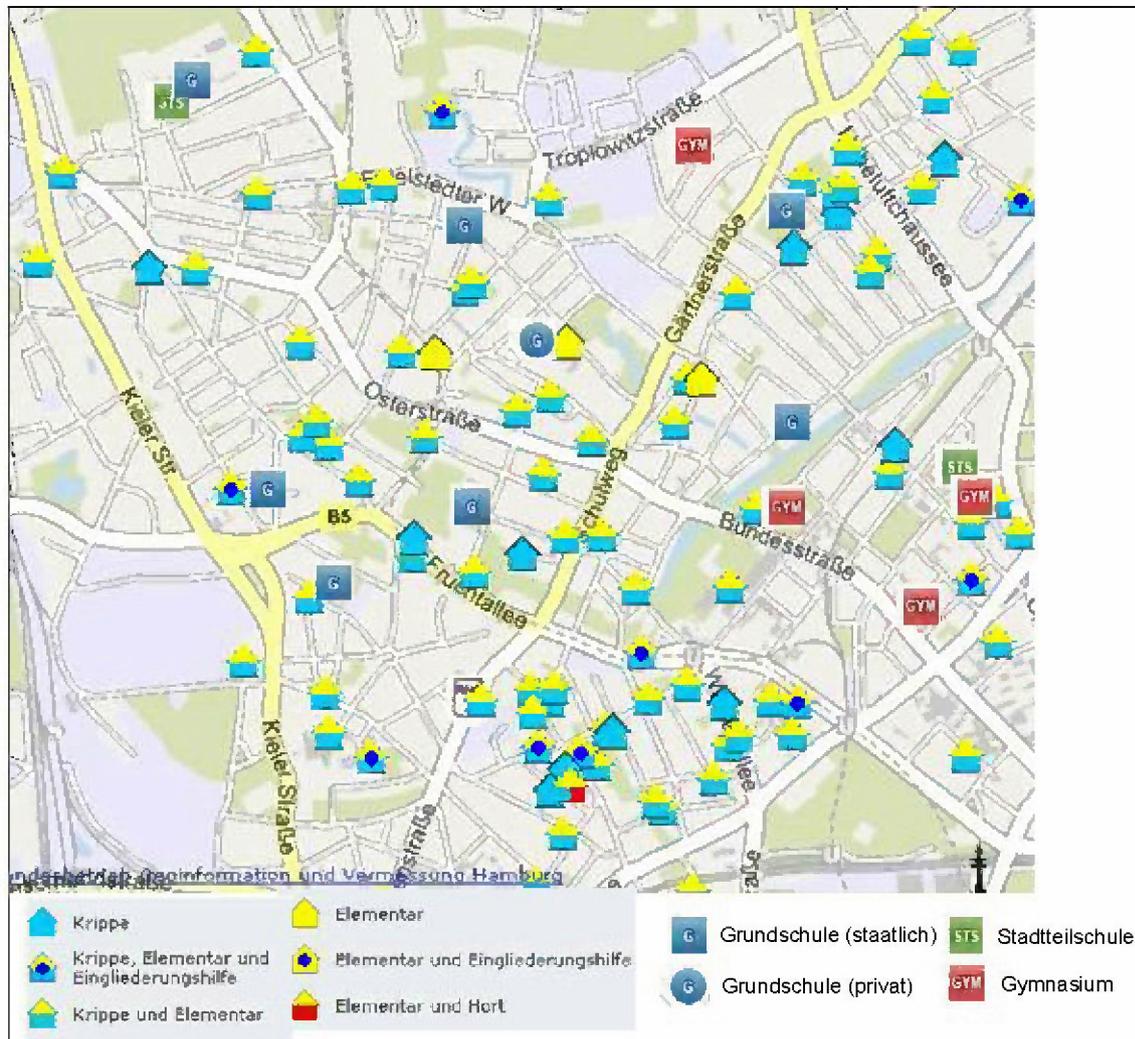
In Hinblick auf die soziale Infrastruktur weist das Untersuchungsgebiet u.a. ein dichtes Netz an staatlichen wie privaten Kindergärten und Kindertagesstätten auf. Dieses wird ergänzt durch zahlreiche Grundschulen, Stadtteilschulen und Gymnasien (Abb. 19).

Neben diesem vielfältigen Bildungsangebot gibt es im Untersuchungsgebiet eine Vielzahl an Einrichtungen, Vereinen und Initiativen, die ein breites Themenspektrum abdecken, hierzu gehören u.a.:

- soziale und Pflegeeinrichtungen,
- kulturelle Institutionen,

– Sport- und andere Vereine sowie sonstige (Stadtteil-)Initiativen

Abb. 19 Kitas und allgemeinbildende Schulen im Untersuchungsgebiet und in dessen Randbereichen



Eine besondere Rolle für das Leben im Untersuchungsgebiet kommt den zahlreichen Sportvereinen zu, die mit ihren vielfältigen Angeboten alle Altersgruppen, von Kindern und Jugendlichen bis zu Senioren, ansprechen.

Insgesamt wurde in allen der im Rahmen dieser Untersuchung mit Bewohnern und Akteuren geführten Gespräche die Breite und Vielfalt der vorhandenen Infrastruktur sowie die starke Identifikation und Verbundenheit mit 'ihrem' Stadtteil hervorgehoben. Insgesamt zeigt sich im Untersuchungsgebiet ein breites und vielfältiges Stadtleben.

Öffentlicher Nahverkehr

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich entsprechend seiner innerstädtischen Lage durch eine gute bis sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn, Bus) aus (Abb. 20).

Abb. 20 U-Bahn- und Busliniennetz im Untersuchungsgebiet



Quelle: Geofox.hvv.de 2015

Nahversorgung

Die Einzelhandels- und Nahversorgungssituation im Untersuchungsgebiet ist durch eine vielfältige Angebotspalette mit mehreren zentralen Versorgungsbereichen geprägt. Diese umfassen die Bereiche (Abb. 21)¹

- Osterstraße (B1),
- Hoheluft, Teilbereich Bezirk Eimsbüttel / Hoheluftchaussee (B1),
- Heußweg / Fruchttallee (D2) und
- Langenfelder Damm (D2).

Abb. 21 Ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Untersuchungsgebiet



Quelle: Fotos F+B 2015

Neben diesen zentralen Einzelhandelsbereichen findet sich im Untersuchungsgebiet eine Vielzahl kleinteiliger Angebote in Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe wie z. B. am Eppendorfer Weg oder entlang der Lappenbergsallee.

¹ In Klammern ist jeweils die Zentrenhierarchie gemäß dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel 2010 angegeben.

Der zentrale Versorgungsbereich entlang der Osterstraße befindet sich gegenwärtig in einer Phase der Umgestaltung und Erneuerung (Abb. 22).

Abb. 22 Umgestaltung und Erneuerung der Osterstraße



Quelle: Bezirksamt Eimsbüttel Fachamt, Management des öffentlichen Raumes 2014

Teilweise sind hierbei Aufwertungstendenzen zu beobachten, wo höherwertige Nutzungen frühere Geschäfte ersetzen. Insgesamt ist die Einzelhandelssituation im Untersuchungsgebiet aber durch eine breite Mischung unterschiedlicher, kleinteiliger Angebote mit einem Nebeneinander von alteingesessenen, eigentümergeführten Fachgeschäften, Filialisten und neuen Läden geprägt, die die Vielfalt der Bevölkerung und deren Bedarfe widerspiegelt.

Fazit – Verdrängungspotenzial

Die allgemein als besonders verdrängungsgefährdet geltenden einkommensschwachen Haushalte, Seniorenhaushalte und Ausländerhaushalte sind im Untersuchungsgebiet gegenüber Hamburg insgesamt jeweils unterdurchschnittlich repräsentiert.

Gleichwohl ist es gerade diese spezifische Bevölkerungsstruktur, die charakteristisch – und damit schützenswert – für die Bevölkerungszusammensetzung in Eimsbüttel, Hoheluft-West und in Teilbereichen von Stellingen ist. Ein weiterer Aufwertungsprozess würde diese spezifische Bevölkerungszusammensetzung weiter zu Ungunsten sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen verschieben.

Aufgrund der hohen Wohndauer großer Teile der Bevölkerung, die in einem engen Zusammenhang mit der angespannten Wohnungsmarktsituation stehen dürfte, kann von einer relativ stabilen Bevölkerungszusammensetzung im Untersuchungsgebiet gesprochen werden.

Das Untersuchungsgebiet weist ein breites und vielfältiges Stadtleben sowie eine gute bis sehr gute soziale Infrastruktur und Nahversorgung auf. Es besteht eine starke Identifikation und Verbundenheit der Bewohner und Bewohnerinnen mit 'ihrem' Stadtteil.

3.4 Verdrängungsdruck

Von einem Verdrängungsdruck kann allgemein dann ausgegangen werden, wenn die Durchführung aufwertender baulicher Maßnahmen zu erwarten bzw. wahrscheinlich ist ("Aufwertungswahrscheinlichkeit"). Als Hinweise hierfür gelten u. a. Strukturveränderungen, die zu einer Aufwertung des Gebiets beitragen (z. B. Wohnungsneubau/Nachverdichtung, Umstrukturierungen in der Infrastruktur oder im Wohnumfeld), steigende Wohnkosten, eine verstärkte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder eine zunehmende externe, d.h. nicht aus dem Stadtteil stammende Wohnungsnachfrage.

3.4.1 Neubau/Nachverdichtung und Strukturveränderungen

Das Untersuchungsgebiet ist durch einen bereits seit vielen Jahren anhaltenden baulichen Erneuerungs- und Nachverdichtungsprozess gekennzeichnet (Abb. 23). Eine Fortsetzung dieses Prozesses erscheint vor dem Hintergrund des gerade in den innenstadtnahen Stadtteilen angespannten Wohnungsmarktes in Hamburg und des damit verbundenen hohen Entwicklungsdrucks als wahrscheinlich.

Abb. 23 Ausgewählte Neubauprojekte im Untersuchungsgebiet



Abb. 23 Ausgewählte Neubauprojekte im Untersuchungsgebiet²



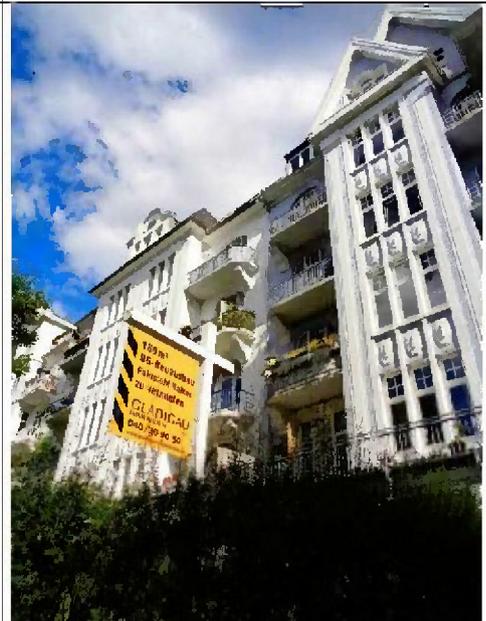
Stellingen



Stellingen



Hoheluft-West



Hoheluft-West

Quelle: F+B GmbH 2015

² Inkl. Dachausbau.

3.4.2 Wohnkosten

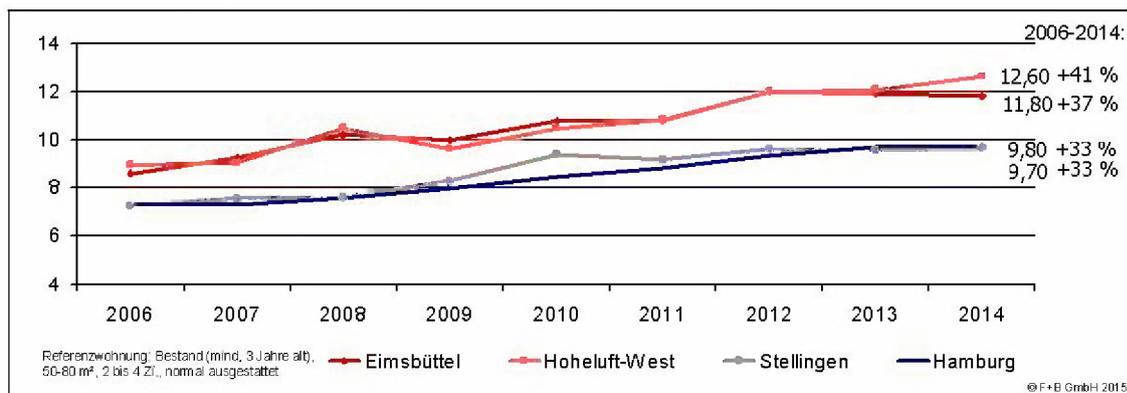
Die Wohnkosten sind ein wichtiges Indiz bei der Einschätzung des Verdrängungspotenzials, da bei überdurchschnittlich steigenden Wohnkosten eine Verdrängung vor allem einkommensschwächerer Haushalte der vorhandenen Bevölkerung wahrscheinlich ist.

Für die Darstellung der Wohnkosten nutzt F+B die Analyse der Kauf- und Mietpreisentwicklungen auf der Basis von Angebotspreisen der bundesweiten F+B-Immobilienpreisdatabanken. Neben der Darstellung des derzeitigen Preisgefüges ist insbesondere auch die Entwicklung der Mieten und der Preise für Eigentumswohnungen im Untersuchungsgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt von Bedeutung.

Mietpreisentwicklung

Im Untersuchungsgebiet lag 2014 die durchschnittliche Marktmiete (Angebotsmiete bei Neuvermietung) zwischen 9,80 Euro/m² in Stellingen, 11,80 Euro/m² in Eimsbüttel und 12,60 Euro/m² in Hoheluft-West, während in Hamburg die durchschnittliche Marktmiete 9,70 Euro/m² betrug. Gegenüber dem Jahr 2006 kam es damit im Untersuchungsgebiet zu Mietsteigerungen zwischen 33 % (Stellingen) und 41 % (Hoheluft-West). In Hamburg betrug die Preissteigerung im gleichen Zeitraum 33 % (Abb. 24).

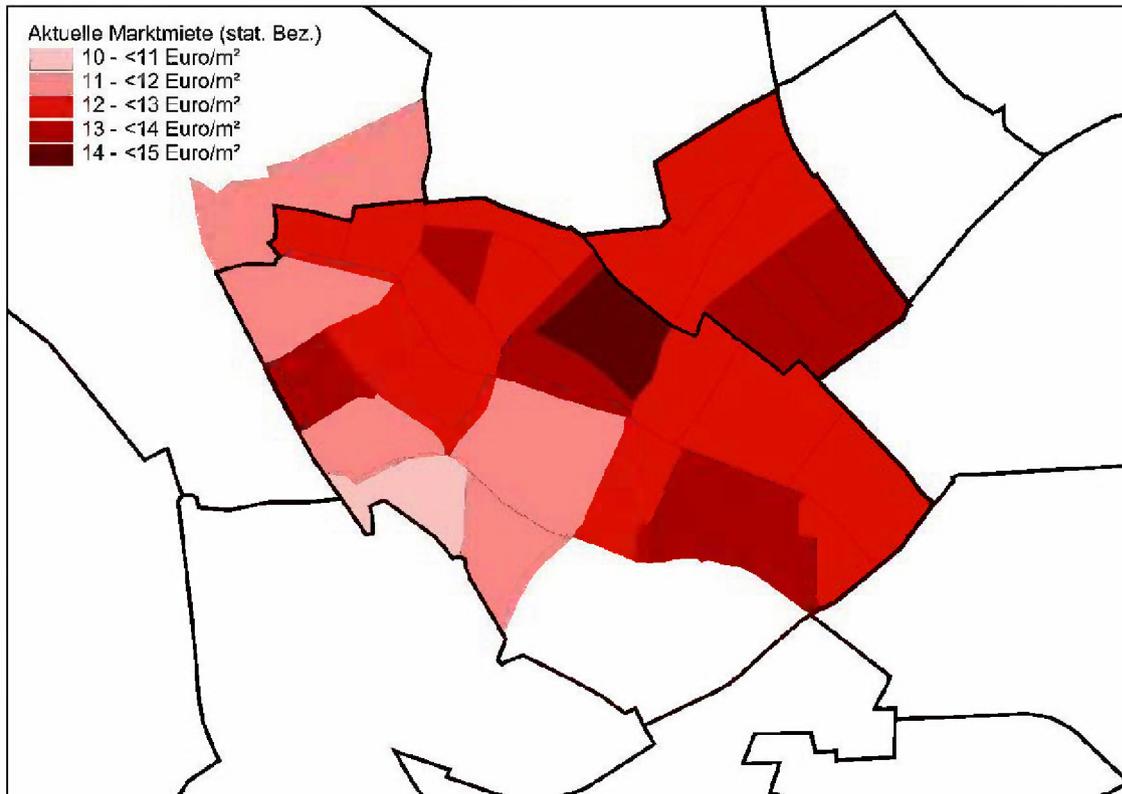
Abb. 24 Durchschnittliche Marktmiete im Untersuchungsgebiet und in Hamburg im Bestand 2006-2014 in Euro/m² nettokalt



Quelle: F+B-Marktmietenmonitor Wohnen 2015

Innerhalb des Untersuchungsgebietes waren die Marktmieten 2014 am höchsten am Eimsbütteler Park, im Generalsviertel in Hoheluft-West und westlichen Teilbereichen von Eimsbüttel (Abb. 25).

Abb. 25 Durchschnittliche Marktmiete im Untersuchungsgebiet 2014 in Euro/m² nettokalt

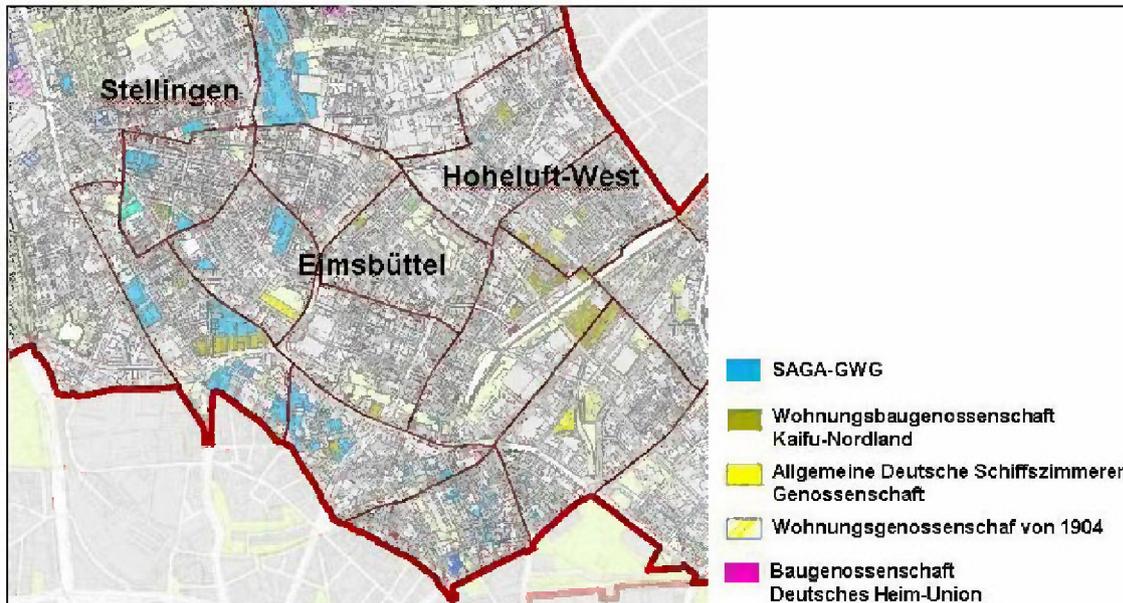


Quelle: F+B-Marktmietenmonitor Wohnen 2015

Der erhebliche Anstieg der Neuvermietungsmieten führt dazu, dass insbesondere einkommensschwächere Haushalte im Untersuchungsgebiet nicht mehr in der Lage sind, mangels preiswerter Wohnungsangebote innerhalb des Stadtteils umzuziehen und gezwungen sind, bei einem Wohnungswechsel in preiswertere, i.d.R. weniger zentralgelegene Quartiere auszuweichen, da sie sich im Untersuchungsgebiet eine neue Wohnung nicht mehr leisten können: Hiervon sind besonders Familien betroffen, die eine größere Wohnung suchen oder Senioren, die gerne in eine altengerechte Wohnung, z. B. im Erdgeschoss, umziehen würden.

Gegenwärtig gibt es zwar noch – zumindest in Teilbereichen des Untersuchungsgebiets – angesichts der teilweise hohen Wohndauer bzw. der langen Mietvertragsdauer der Mietverhältnisse einen umfangreichen Wohnungsbestand mit relativ preiswerten Bestandsmieten, insbesondere der städtischen Gesellschaften und der Wohnungsbau-genossenschaften. Letzterer macht aber nur einen kleineren Teil des Gesamtbestandes aus (Abb. 26). Aber auch im Bestand sind weitere Mietsteigerungen zu erwarten, sei es aus Gründen eines insgesamt angespannten Wohnungsmarktes, aufgrund der Modernisierung und Aufwertung der Wohnungen oder als Ergebnis der normalen Fluktuation. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass es praktisch keinen öffentlich geförderten preisgebundenen Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet gibt.

Abb. 26 Wohnungsbestände der städtischen Gesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften im Untersuchungsgebiet



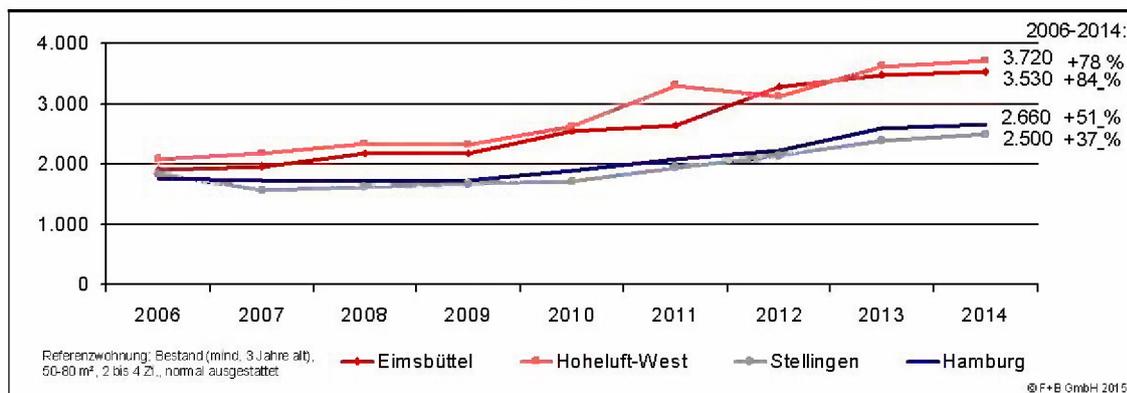
Quelle: Bezirksamt Eimsbüttel 2015

Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen fallen zwar nicht in den Anwendungsbereich einer Sozialen Erhaltungsverordnung, doch kann ihr Preisniveau Hinweise auf den Aufwertungsdruck und Aufwertungstrends in einem Gebiet geben.

Im Untersuchungsgebiet lagen 2014 die durchschnittlichen Preise für eine Eigentumswohnung zwischen 2.500 Euro/m² in Stellingen, 3.530 Euro/m² in Eimsbüttel und 3.720 Euro/m² in Hoheluft-West, während in Hamburg eine Eigentumswohnung im Durchschnitt 2.660 Euro/m² kostete. Gegenüber dem Jahr 2006 kam es im Untersuchungsgebiet zu Preissteigerungen zwischen 37 % (Stellingen) und 84 % (Eimsbüttel). In Hamburg betrug die Preissteigerung im gleichen Zeitraum 51 % (Abb. 27).

Abb. 27 Preisentwicklung ETW (Referenzwohnung) in Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen und Hamburg 2005-2014 in Euro/m²



Quelle: F+B-Marktmietenmonitor Wohnen 2015

Einschätzungen der befragten Experten und Akteure vor Ort:

Kommt es Ihrer Einschätzung nach zu einer Verdrängung der bislang im Untersuchungsgebiet lebenden Bevölkerung?

- „Die wird es mit Sicherheit geben.“
- „In Teilbereichen werden alte Leute ins Altenheim gedrängt, damit sie ihre Wohnung freimachen“.
- „Es gibt Beispiele, es ist aber kein virulentes Thema.“
- „Eine Verdrängung findet nicht statt. Die Mieten steigen geringer als die Lebenshaltungskosten. Die Mietsteigerungen betreffen weniger die Bestandsmieten, sondern vor allem die Neuvermietungsmiten.“

3.4.3 Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

Als ein wichtiges Indiz für einen Verdrängungsdruck gilt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Voraussetzung für eine solche Umwandlung ist die Aufteilung eines Gebäudes in Wohnungseigentum und/oder Teileigentum, eine sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Eine Auswertung der vorliegenden Daten über die in den Jahren 2010 bis 2014 erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen zeigt, dass es sich bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Untersuchungsgebiet um einen relativ kontinuierlichen Prozess mit einer eher begrenzten Marktbedeutung handelt. Nach einer etwas erhöhten Umwandlungsaktivität im Jahr 2010 und einem Rückgang in den Jahren 2011 und 2012 wurden in 2013 und 2014 für 37 bzw. 30 Objekte, mit Schwerpunkt in Eimsbüttel, Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt (Abb. 28)³. Dies entspricht jeweils etwa 0,7 % bis 0,9 % der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet und zeigt eine langsame, aber stetige Strukturveränderung des Wohnungsbestands.

Abb. 28 Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Untersuchungsgebiet 2010 - 2014

Anzahl der Abgeschlossenheiten (Wohngebäude)	2010	2011	2012	2013	2014
Eimsbüttel	20	9	11	29	23
Hoheluft-West	9	-	1	6	1
Stellingen	-	-	-	2	6
Gesamt	29	9	12	37	30

Quelle: Bezirksamt Eimsbüttel 2015

³ Angaben zu der Anzahl der davon betroffenen Wohnungen liegen nicht vor, so dass keine Aussage zu der Gesamtgröße des von Umwandlungen betroffenen Wohnungsbestands gemacht werden kann.

Eine Erklärung für die wieder gestiegene Umwandlungstätigkeit könnte sein, dass der Umwandlungsdruck immer dann hoch ist, wenn die Diskrepanz zwischen den Erträgen aus der Vermietung und dem Verkauf von Eigentumswohnungen groß ist. Steigen die Eigentumspreise stärker als die Mieten an, wie dies im Untersuchungsgebiet aktuell zu beobachten ist, steigt der Anreiz Mietwohnungen in Wohneigentum umzuwandeln.

Aus den erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen allein ist somit nur ein begrenzter Verdrängungsdruck ableitbar. Gleichwohl kann das verbleibende Potenzial für Umwandlungen und der damit verbundene potenzielle Verdrängungsdruck noch als relativ groß eingeschätzt werden.

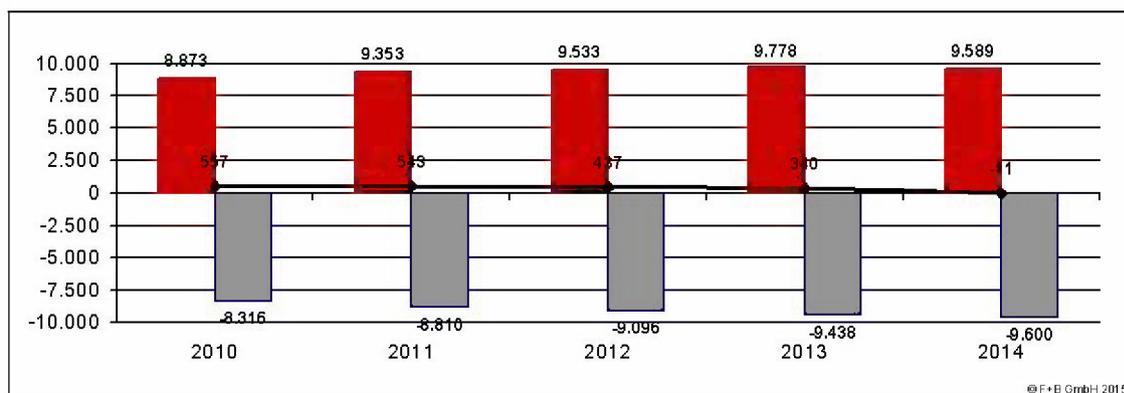
Eine Auswertung der Eigentumsverhältnisse in zwei Teilbereichen des Untersuchungsgebiets (Eimsbüttel, am Eimsbütteler Park; Hoheluft-West, Generalsviertel) zeigt, dass selbst in den Bereichen, in den die Aufwertungs- und Umwandlungsprozesse schon relativ weit fortgeschritten sind, erst ca. 25 % bis 40 % der Wohngebäude in Wohneigentum umgewandelt worden sind.

3.4.4 Externe (gebietsfremde) Nachfrage

Eine steigende externe, d.h. von außerhalb des Gebiets kommende Wohnungsnachfrage erhöht den Verdrängungsdruck auf die vorhandene Bevölkerung.

Eine Auswertung der Zu- und Fortzüge über die Stadtteilgrenzen im Untersuchungsgebiet der Jahre 2010 bis 2014 zeigt eine deutliche Zunahme des Wanderungsvolumens und damit der Fluktuation der Bevölkerung, die auf eine verstärkte Nachfrage von außen schließen lässt (Abb. 29).

Abb. 29 Zu- und Fortzüge über die Stadtteilgrenzen im Untersuchungsgebiet 2010 - 2014



Quelle: Statistikamt Nord 2015

Die geführten Expertengespräche bestätigen eine angespannte Wohnungsmarktsituation mit einem deutlichen Nachfrageüberhang für das Untersuchungsgebiet („Alle wollen nach Eimsbüttel“). Als Wohnungsnachfrager werden überwiegend jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte mit höherem Einkommen genannt, die in der Lage sind, die deutlich gestiegenen Neuvermietungsmieten zu bezahlen.

Fazit – Verdrängungsdruck

Das Untersuchungsgebiet ist durch einen bereits seit vielen Jahren anhaltenden baulichen Erneuerungs- und Nachverdichtungsprozess gekennzeichnet. Eine Fortsetzung dieses Prozesses erscheint vor dem Hintergrund des gerade in den innenstadtnahen Stadtteilen angespannten Wohnungsmarktes in Hamburg und des damit verbundenen hohen Entwicklungsdrucks als wahrscheinlich.

Die Neuvermietungsmieten sind zwischen 2006 und 2014 in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets überdurchschnittlich stark gestiegen und liegen in Eimsbüttel und Hoheluft-West aktuell weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Dies führt dazu, dass insbesondere einkommensschwächere Haushalte im Untersuchungsgebiet nicht mehr in der Lage sind, mangels preiswerter Wohnungsangebote innerhalb des Stadtteils umzuziehen und gezwungen sind, bei einem Wohnungswechsel in preiswertere, i.d.R. weniger zentralgelegene Quartiere auszuweichen.

Gegenwärtig gibt es zwar noch einen umfangreichen Wohnungsbestand mit relativ preiswerten Bestandsmieten, aber auch im Bestand ist, wenn auch moderater, mit weiteren Mietsteigerungen zu rechnen. Bestände der städtischen Gesellschaften und der Wohnungsbaugenossenschaften mildern den Verdrängungsdruck, machen aber nur einen kleineren Teil des Gesamtbestandes aus. Ein öffentlich geförderter preisgebundener Wohnungsbestand existiert im Untersuchungsgebiet praktisch nicht.

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stellt im Untersuchungsgebiet einen relativ kontinuierlichen Prozess mit einer eher begrenzten Marktbedeutung dar. Das verbleibende Potenzial für Umwandlungen und der damit verbundene potenzielle Verdrängungsdruck ist aber noch als relativ groß einzuschätzen.

Die Zunahme des Wanderungsvolumens und damit der Fluktuation der Bevölkerung in den vergangenen Jahren lässt auf eine verstärkte Nachfrage von außen und auf einen damit verbundenen gestiegenen Verdrängungsdruck schließen.

3.5 Städtebauliche Folgen

Eine Soziale Erhaltungsverordnung dient dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Diese liegen dann vor, wenn bei einer Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung negative städtebauliche Auswirkungen auf das Gebiet selbst oder indirekt auf die städtebauliche Situation in anderen Quartieren der Stadt zu erwarten sind.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind insbesondere dann zu erwarten, wenn:

- in einem Gebiet ein enger Zusammenhang zwischen Bevölkerung und städtebaulicher Struktur und Funktion dieses Gebietes besteht,
- intakte soziale Milieus und Netzwerke vorhanden sind, die eine stabilisierende Funktion und Integrationskraft im Gebiet besitzen,
- das Gebiet in seiner vorhandenen Infrastruktur in besonderem Maße auf die Bedürfnisse seiner Bewohner zugeschnitten ist, so dass eine Verdrängung der Bevölkerung die Stadt vor neue Probleme stellen würde,
- eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung zu sozialen Problemen oder Verdrängungsprozessen in anderen Stadtquartieren führt.

Für das Untersuchungsgebiet selbst ist zu erwarten, dass eine (weitere) Verdrängung einzelner Bevölkerungsgruppen eine Reihe von negativen Folgen nach sich ziehen wird:

- eine rückläufige Bedeutung des Gebiets bei der Wohnraumversorgung von sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen,
- eine Verschlechterung der sozialen Netzwerke sowie ein Verlust an Integrationskraft des Gebiets, insbesondere im Hinblick auf Bewohner mit mittleren und niedrigen Einkommen sowie soziale Randgruppen,
- eine Unterauslastung der vielfältigen, kleinteiligen Infrastruktureinrichtungen und -angebote für Kinder, Jugendliche, Senioren und unterschiedliche soziale Gruppen,
- ein Verlust informeller Unterstützungsnetzwerke für den täglichen Bedarf, die besonders für einkommensschwächere Haushalte sowie für Familien und ältere Menschen von besonderer Bedeutung sind und
- allgemein eine zunehmende soziale Polarisierung zwischen einkommensschwächeren, sozial häufig benachteiligten Bevölkerungsgruppen und einer zunehmenden Zahl von (zugezogenen) Besserverdienenden.

Eine Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen aus dem Untersuchungsgebiet dürfte auch negative Auswirkungen auf andere Wohnquartiere in Hamburg haben, u. a.:

- eine verstärkte Nachfrage nach preiswerten Wohnungen, in einem Marktsegment, in dem bereits jetzt, besonders in innenstadtnahen Gebieten, ein deutlicher Nachfrageüberhang besteht, und damit verbunden
- die Verstärkung von Verdrängungsprozessen in anderen Quartieren, insbesondere bei sozial benachteiligten bzw. einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen.

4 Zusammenfassung und Bewertung

Auf Grundlage der durchgeführten Bestandsanalyse wird im Folgenden eine zusammenfassende Bewertung hinsichtlich des im Gebiet vorhandenen Aufwertungspotenzials und der Wahrscheinlichkeit einer Aufwertung, des bestehenden Verdrängungspotenzials und des Verdrängungsdrucks vorgenommen. Damit verbunden ist eine Abschätzung der möglichen negativen städtebaulichen Folgen aus einer Verdrängung der vorhandenen Bevölkerung bzw. der Veränderung der bestehenden Bevölkerungsstruktur.

Gegenstand dieser Bewertung sind somit folgende Fragestellungen:

- Wie groß ist das (noch) vorhandene Potenzial für eine (weitere) Aufwertung des Quartiers und mit welcher Wahrscheinlichkeit sind solche Aufwertungsmaßnahmen zu erwarten?
- In welchem Umfang ist die vorhandene Wohnbevölkerung mit einem (weiteren) Strukturwandel und einer damit verbundenen Verdrängung konfrontiert?
- Inwieweit sind negative städtebauliche Folgen aus einem Strukturwandel bzw. einer Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung zu erwarten?

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse zeigen:

Aufwertungspotenzial und Aufwertungswahrscheinlichkeit

- Im Untersuchungsgebiet ist insgesamt trotz eines bereits länger anhaltenden Aufwertungsprozesses noch von einem erheblichen baulichen Aufwertungspotenzial auszugehen. Dies beinhaltet insbesondere einen erheblichen Nachholbedarf hinsichtlich aktueller Anforderungen an den Gebäudebestand, bezogen auf eine energetische Modernisierung und altersgerechte Anpassung (Barrierefreiheit, Fahrstühle).
- Die Wahrscheinlichkeit einer weiter anhaltenden Aufwertung des Untersuchungsgebiets ist insgesamt relativ hoch. Zahlreiche Neubauten und Modernisierungen sind Anzeichen dafür, dass sich der bestehende Aufwertungsprozess im Untersuchungsgebiet fortsetzen wird.
- In einzelnen Teilbereichen in Eimsbüttel (z. B. im Bereich Am Weiher, Eichenstraße), und Hoheluft-West (Generalsviertel) ist der bauliche Aufwertungsprozess schon weit fortgeschritten. Hier wäre in der vertiefenden Hauptuntersuchung näher zu prüfen, ob die Voraussetzungen (Aufwertungspotenzial und Aufwertungswahrscheinlichkeit) für eine soziale Erhaltungsverordnung (noch) in ausreichendem Maße vorliegen.

Verdrängungspotenzial

- Die als besonders verdrängungsgefährdet geltenden Bevölkerungsgruppen sind im Untersuchungsgebiet unterdurchschnittlich repräsentiert. Gleichwohl ist es gerade diese spezifische Bevölkerungsstruktur, die charakteristisch – und damit schützenswert – für die Bevölkerungszusammensetzung in Eimsbüttel, Hohe-

luft-West und in Teilbereichen von Stellingen ist. Ein weiterer Aufwertungsprozess würde diese spezifische Bevölkerungszusammensetzung weiter zu Ungunsten sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen verschieben.

- In einzelnen Teilbereichen in Eimsbüttel (z. B. im Bereich Am Weiher, Eichenstraße), und Hoheluft-West (Generalsviertel) ist das Verdrängungspotenzial weit unterdurchschnittlich. Hier sollte in der vertiefenden Hauptuntersuchung ebenfalls näher geprüft werden, ob die Voraussetzungen (Verdrängungspotenzial) für eine soziale Erhaltungsverordnung (noch) in ausreichendem Maße vorliegen.
- Als charakteristisch für das Untersuchungsgebiet zeigt sich die vielfach enge und vielfältige soziale Vernetzung sowie die starke Identifikation und Verbundenheit der dort Lebenden mit 'ihrem' Stadtteil.

Verdrängungsdruck

- Die Neuvermietungsrenten sind in den vergangenen Jahren in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets überdurchschnittlich stark gestiegen und liegen in Eimsbüttel und Hoheluft-West aktuell weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Dies führt dazu, dass insbesondere einkommensschwächere Haushalte im Untersuchungsgebiet nicht mehr in der Lage sind, mangels preiswerter Wohnungsangebote innerhalb des Stadtteils umzuziehen und gezwungen sind, bei einem Wohnungswechsel in preiswertere, i.d.R. weniger zentralgelegene Quartiere auszuweichen.
- Gegenwärtig gibt es zwar noch einen umfangreichen Wohnungsbestand mit relativ preiswerten Bestandsrenten, aber auch im Bestand ist, wenn auch moderater, mit weiteren Mietsteigerungen zu rechnen. Bestände der städtischen Gesellschaften und der Wohnungsbaugenossenschaften mildern den Verdrängungsdruck, machen aber nur einen kleineren Teil des Gesamtbestandes aus. Ein öffentlich geförderter preisgebundener Wohnungsbestand existiert im Untersuchungsgebiet praktisch nicht.
- Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stellt im Untersuchungsgebiet einen relativ kontinuierlichen Prozess mit einer eher begrenzten Marktbedeutung dar. Das verbleibende Potenzial für Umwandlungen und der damit verbundene potenzielle Verdrängungsdruck sind aber noch als relativ groß einzuschätzen. Verstärkt wird der Verdrängungsdruck durch eine starke von außen stammende Nachfrage nach Wohnungen.

Negative städtebauliche Folgen

- Bei einem Strukturwandel bzw. einer Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung sind eine Reihe negativer städtebaulicher Folgen sowohl für das Untersuchungsgebiet selbst als auch für andere Quartiere in Hamburg zu erwarten.
- Im Untersuchungsgebiet selbst können diese u. a. von einer verschlechterten Wohnraumversorgung von sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen, einem

Rückgang der sozialen Integrationskraft des Gebiets oder dem Verlust informeller Unterstützungsnetzwerke für einkommensschwächere Haushalte sowie für Familien und ältere Menschen reichen.

- In anderen Wohnquartieren in Hamburg könnte eine Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen aus dem Untersuchungsgebiet zu einer verstärkten Nachfrage nach preiswerten Wohnungen und einem erhöhten Verdrängungswettbewerb am Wohnungsmarkt kommen, insbesondere bei sozialbenachteiligten bzw. einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen.

Die Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung lassen sich für die einzelnen Teilbereiche des Untersuchungsgebiets wie folgt zusammenfassen:

Plausibilitätsprüfung – Bewertung nach Teilgebieten

Teilgebiet	Bewertungskriterien				Gesamtbewertung Voraussetzungen für SozEVO
	Aufwertungspotenzial	Verdrängungspotenzial	Verdrängungsdruck	Negative städtebauliche Folgen	
Eimsbüttel	überwiegend vorhanden	überwiegend vorhanden	vorhanden	zu erwarten	positiv
Hoheluft-West	überwiegend vorhanden	überwiegend vorhanden	vorhanden	zu erwarten	positiv
Stellingen	vorhanden	vorhanden	Teilweise vorhanden	zu erwarten	positiv

5 Plausibilitätsbetrachtung und Handlungsempfehlungen

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es, im Rahmen einer Plausibilitätsbetrachtung zu entscheiden, ob eine weitergehende Untersuchung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für eine Soziale Erhaltungsverordnung angebracht ist, sowie Handlungsempfehlungen für den weiteren Verfahrensablauf einschließlich einem begründeten Vorschlag für die Gebietsabgrenzung für eine solche weitergehende Untersuchung zu unterbreiten.

Im Ergebnis liefert die durchgeführte Bestandsaufnahme und die daran angeschlossene Bewertung ausreichende Indizien dafür, dass die Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorliegen.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse werden folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

1. *Einleitung des weiteren Verfahrens zur Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung*

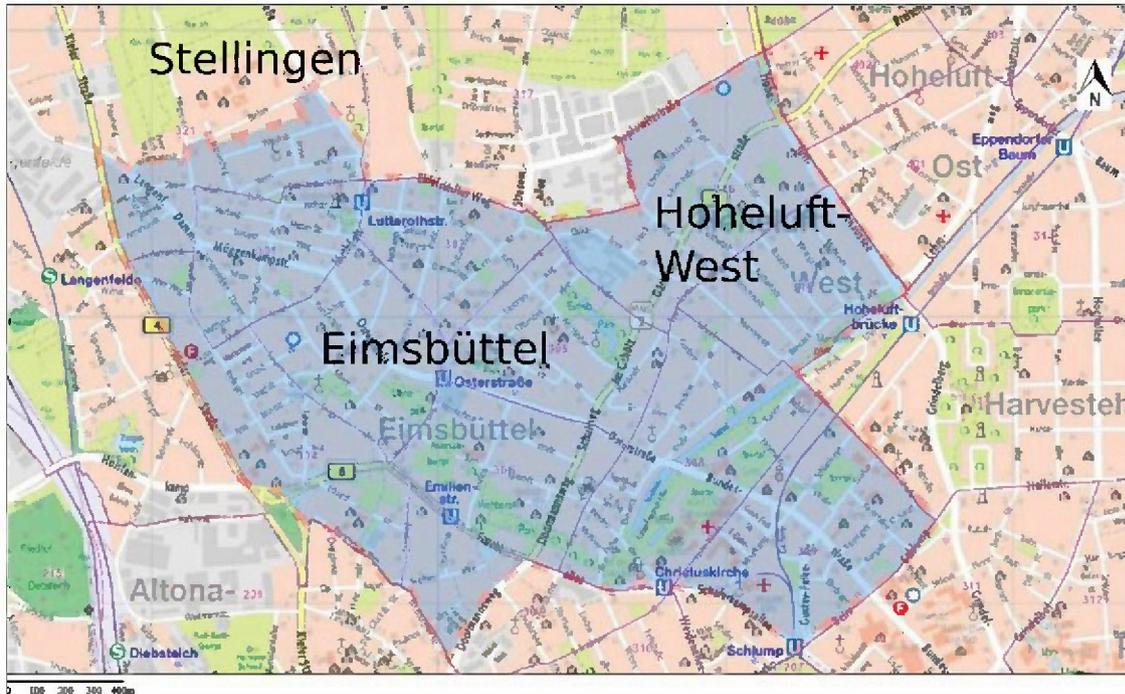
Es wird empfohlen, die nächsten Verfahrensschritte für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung einzuleiten und im Rahmen einer weitergehenden, repräsentativen Untersuchung und Haushaltsbefragung nähere Informationen über die Bevölkerungsstruktur und deren Entwicklung sowie die Wohnsituation der Haushalte, nach Teilräumen differenziert, im Untersuchungsgebiet zu erheben.

2. *Jetziges Untersuchungsgebiet auch der weitergehenden Untersuchung zugrunde legen*

Die Ergebnisse der vorliegenden Plausibilitätsprüfung zeigen trotz der Unterschiede zwischen einzelnen Teilräumen, dass es plausibel ist, dass in Eimsbüttel, Hoheluft-West und den untersuchten Teilbereichen von Stellingen die notwendigen Voraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung vorliegen. Aus diesem Grunde wird empfohlen, den gesamten Bereich des jetzigen Untersuchungsgebietes in die Hauptuntersuchung einzubeziehen (Abb. 30).

Das spätere Maßnahmengebiet einer Sozialen Erhaltungsverordnung ist im Rahmen der Hauptuntersuchung genauer zu bestimmen und ggf. enger zu fassen.

Abb. 30 Vorschlag für die Gebietsabgrenzung einer repräsentativen Untersuchung gemäß BauGB § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2



Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg 2015, Bearbeitung von F+B GmbH

Anhang

I Übersicht der Gesprächspartner

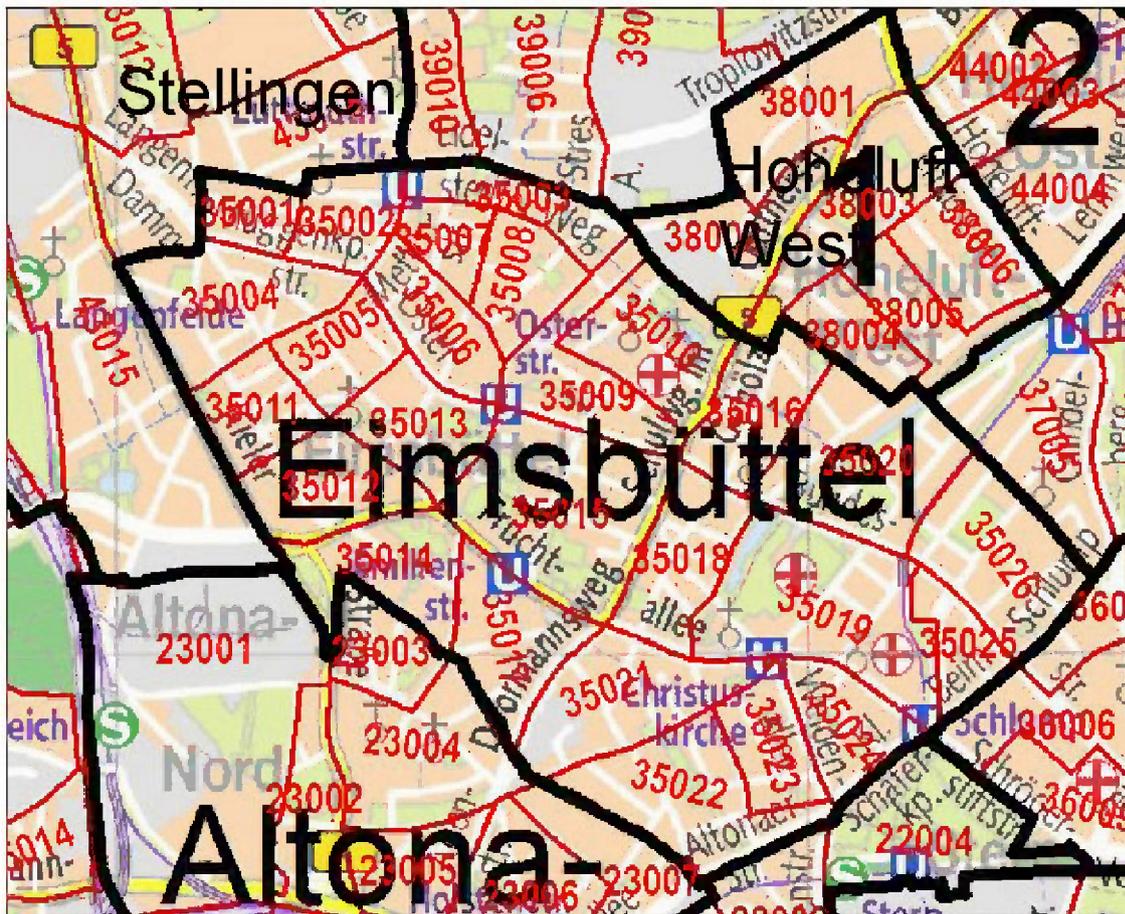
Folgende Personen haben im Rahmen eines persönlichen Gespräches für diese Untersuchung ihr Wissen, ihre Erfahrung und ihre Zeit eingebracht:

- [REDACTED] Bezirksamt Eimsbüttel, Integrierte Sozialplanung
- [REDACTED] Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e.V.
- [REDACTED] SAGA GWG, Leiter der Geschäftsstelle Eimsbüttel
- [REDACTED] Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Eimsbüttel
- [REDACTED] Kita Eichenstraße
- [REDACTED] Kita Eichenstraße

II Fotodokumentation des Untersuchungsgebietes

Übersicht

Untersuchungsgebiet der Plausibilitätsprüfung nach statistischen Gebieten



Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg 2015

Eimsbüttel

Stat. Gebiet 35001



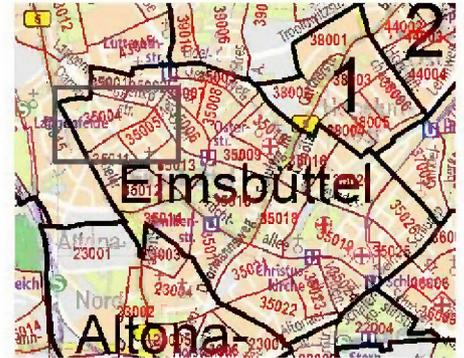
Stat. Gebiet 35002



Stat. Gebiet 35003



Stat. Gebiet 35004



Stat. Gebiet 35005



Stat. Gebiet 35006



Stat. Gebiet 35007



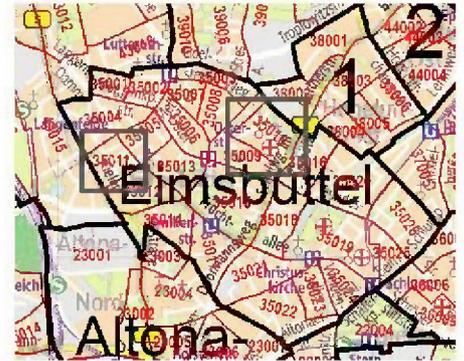
Stat. Gebiet 35008



Stat. Gebiet 35009



Stat. Gebiet 35010



Stat. Gebiet 35011



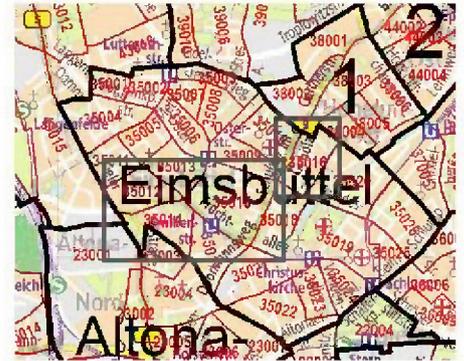
Stat. Gebiet 35012



Stat. Gebiet 35013



Stat. Gebiet 35014



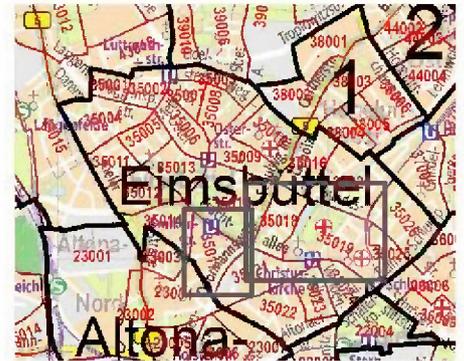
Stat. Gebiet 35015



Stat. Gebiet 35016



Stat. Gebiet 35017



Stat. Gebiet 35018



Stat. Gebiet 35019



Stat. Gebiet 35020



Stat. Gebiet 35025

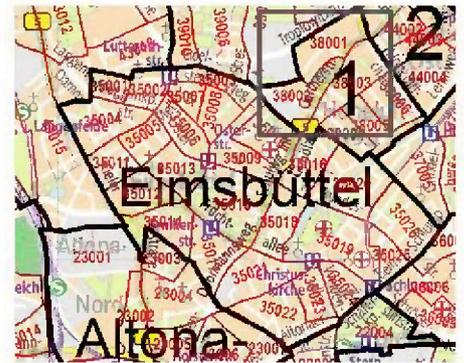


Stat. Gebiet 35026



Hoheluft-West

Stat. Gebiet 38001



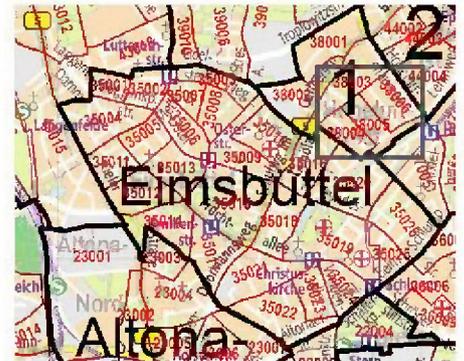
Stat. Gebiet 38002



Stat. Gebiet 38003



Stat. Gebiet 38004



Stat. Gebiet 38005

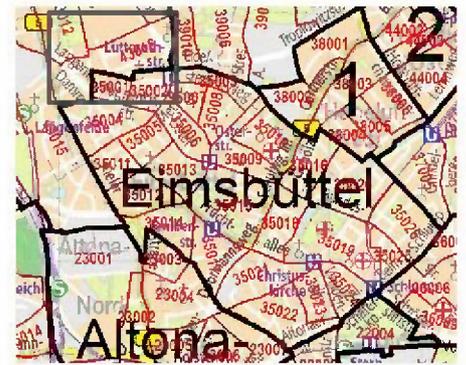


Stat. Gebiet 38006



Stellungen

Stat. Gebiet 43016



III Bildrechte

Alle Bildrechte liegen, wenn nicht anders angegeben, bei F+B GmbH.