

Plausibilitätsuntersuchung

Soziale Erhaltungsverordnung im Stadtteil Eilbek (Bezirk Wandsbek)

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

Inhalt	Seite
1. Anlass und Aufgabe der Vorstudie	1
2. Vorgehen (Methoden und Datenquellen)	1
3. Charakteristik des Stadtteils	3
4. Aufwertungspotential	4
5. Verdrängungspotential	8
5.1 Einwohnerstruktur und -entwicklung	9
5.2 Wohnkosten	13
5.3 Vernetzung im Stadtteil, Angewiesenheit auf das Gebiet	17
6. Verdrängungsdruck ("Aufwertungswahrscheinlichkeit")	18
7. Städtebauliche Folgen	21
8. Zusammenfassung und Empfehlungen	22

Endbericht

Hamburg, April 2018

1. ANLASS UND AUFGABE DER VORSTUDIE

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat in Kooperation mit dem Bezirksamt Hamburg-Wandsbek eine Plausibilitätsprüfung für eine Soziale Erhaltungsverordnung gemäß Baugesetzbuch § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 für den Stadtteil Eilbek veranlasst. Mit der Studie soll geprüft werden, ob ausreichende Anhaltspunkte für die Einleitung des weiteren Verfahrens gegeben sind.

Eine solche Vorprüfung muss die Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) an das Aufstellungsverfahren einer Sozialen Erhaltungsverordnung berücksichtigen, insofern die zentralen Aspekte vorwegnehmend betrachten - allerdings mit begrenztem Aufwand.

Im Mittelpunkt der Sozialen Erhaltungsverordnung steht der Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Eine im Sinne des BauGB schützenswerte Situation liegt vor, wenn zu erwarten ist, dass bewährte Strukturen in einem Gebiet von Veränderungen bedroht sind, die hier oder anderer Stelle in der Stadt städtebauliche Probleme mit sich bringen.

Dementsprechend ist auf folgende Fragen einzugehen:

- Sind gegenüber dem Status Quo Umstrukturierungen im Gebiet zu erwarten?
Gibt es ein "**Aufwertungspotential**", und besteht die Wahrscheinlichkeit, dass dies genutzt wird und damit ein "**Verdrängungsdruck**" entsteht?
- Gibt es eine "schützenswerte Bevölkerungsstruktur" im Gebiet? Ist die Bevölkerung auf das Gebiet angewiesen, und besteht die Gefahr, dass Teile der Bevölkerung durch Umstrukturierungen verdrängt werden? (= "**Verdrängungspotential**")
- Werden aus den Umstrukturierungen, namentlich aus einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur, "**nachteilige städtebauliche Folgen**" für den Stadtteil oder andere Teile der Stadt resultieren?

Die Vorprüfung muss ggf. auf die **Gebietsabgrenzung** für das weitere Verfahren eingehen.

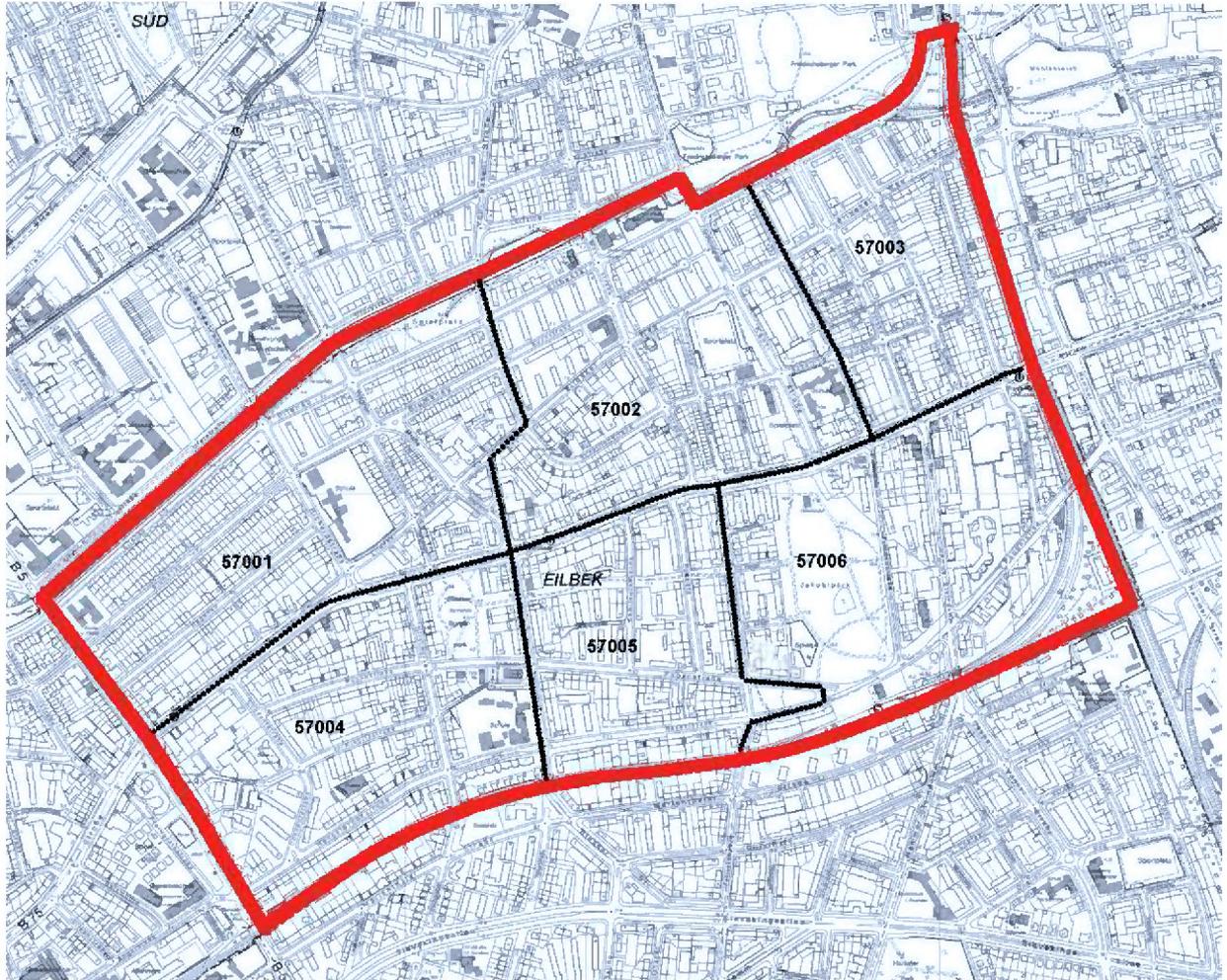
2. VORGEHEN (METHODEN UND DATENQUELLEN)

Die räumliche Grundlage für die Vorstudie bildet das in der folgenden Abbildung gekennzeichnete vorgegebene **Untersuchungsgebiet**. Es umfasst exakt den Stadtteil Eilbek mit den Ortsteilen 501 bis 504 bzw. den Statistischen Gebieten 57001 bis 57006.

Abhängig von der Datenlage werden Aussagen zum Stadtteil insgesamt und zu den sechs Statistischen Gebieten getroffen.

Untersuchungsgebiet und Statistische Gebiete

(Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)



Dieser Bericht stützt sich im wesentlichen auf folgende **Erhebungen und Quellen**:

- amtliche Statistiken (Daten der BSW, Zensus 2011, Stadtteilprofile und "Freier Datenvergleich" des Statistikamts Nord),
- Ermittlung des Wohnungsbestands aller im Gebiet vertretenen Genossenschaften und der SAGA Unternehmensgruppe (Internetrecherche, Expertengespräch),
- Auswertung der Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (IMB), Erhebungen des Gymnasiums Ohmoor und von f+b Forschung und Beratung (= LBS-Immobilienmarktatlant) zu Mieten und Eigentumspreisen, eigene Auswertung aktueller Offerten im Internet,
- Internetrecherche zu Ferienwohnungen,
- 13 Expertengespräche (Ansprechpartner/Institutionen: Bezirksamt, Mieterverein, Wohnungsunternehmen, Stiftung, Schulen, Kindertagesstätten, Leitung der "Stadtteilgespräche", Forschungsbüro) und mehrere informelle Kontakte/Kurzgespräche mit Maklern, Gewerbetreibenden, Bewohnerinnen und Bewohnern,
- Begehungen des Gebiets.

Berücksichtigt wurden die "Sozialraumbeschreibung Tonndorf Eilbek Marienthal Wandsbek Kern und Gartenstadt" des Bezirksamts Wandsbek (Langversion 2013)

und drei Gutachten im Auftrag des Bezirksamts Wandsbek bzw. der BSU:

- raum + prozess / Stadt + Handel, Impulse für Eilbek, Hamburg/Dortmund, Mai 2015,
- mf - Architekten, Weiterentwicklung des 1950er-Jahre-Wohnquartiers Eilbek, März 2010,
- Baufrösche Kassel, Städtebauliches Gutachten Eilbek, 2006.

3. CHARAKTERISTIK DES STADTTEILS

Eilbek weist nicht das pulsierende innerstädtische Leben, aber eine äußerst günstige Verkehrslage auf: eine geringe Entfernung zur City und zu den benachbarten Subzentren und eine hervorragende Anbindung durch den ÖPNV (S- und U-Bahn, mehrere Buslinien, Regionalbahn Hamburg - Lübeck). Es gibt einige stark belastete Durchgangsstraßen und "Schleichwege", aber aufgrund abgehängter Straßen und anderer verkehrsberuhigender Umbauten in weiten Teilen attraktive ruhige Wohnlagen. Das Auenviertel im Nordwesten ist im Wohnlagenverzeichnis als "gute Wohnlage" eingestuft (außerdem zwei kurze Straßenabschnitte im Südwesten) und als "Milieugebiet" erkannt.

Das Gebiet wurde ab Mitte des 19. Jh. schrittweise von Süden nach Norden besiedelt. Vor dem II. Weltkrieg war es ein dicht bebautes Altbau-Gebiet mit heterogener Nutzungsstruktur. In den 1920er Jahren lebten hier über 60.000 Menschen¹⁾, heute sind es rund 21.500.

Im Krieg wurde Eilbek - wie die benachbarten Stadtteile - weitestgehend zerstört. Zwischen 1948 und den 1960er Jahren gab es einen umfassenden Wiederaufbau, teils straßenbegleitend, teils senkrecht zur Straße, meist 4geschossig, unter Beibehaltung des Vorkriegs-Straßennetzes und Nutzung der alten technischen Infrastruktur. Dazwischen stehen einzelne höhere und etliche flachere Objekte, nur das Auenviertel und die Börnestraße weisen überwiegend eine niedrigere Bebauung auf (Stadthauscharakter).

Durchreisende nehmen i.a. die Wandsbeker Chaussee und beidseits Nachkriegszeilen wahr. Tatsächlich ist der Gebäudebestand größtenteils aus dieser Zeit - aber das Gebiet besteht aus unterschiedlichen kleinen Teilbereichen, die durch teils homogene, teils heterogene Nutzungen und Baustrukturen bzw. Eigentümer geprägt sind.

Für mobile Haushalte gibt es am Ost- und Westrand Verbrauchermärkte/Discounter und die EKZ Wandsbeker Markt und Hamburger Meile. Die Nahversorgung entlang der Wandsbeker Chaussee (im EG fast ausschließlich Ladenlokale, darüber i.a. Wohnungen; früher auch vielfach in den übrigen Straßen) ist seit langem im Wandel. Der noch überwiegende Einzelhandel und inhabergeführte Fachgeschäfte bieten eine unvollständige, z.T. hochspezialisierte Pro-

1) Statistik des Hamburgischen Staates, Heft 32, 1. Teil, Die Volkszählung.

duktpalette für den täglichen und (a-)periodischen Bedarf, die nicht allen Bevölkerungsgruppen gerecht wird. Stattdessen haben Dienstleistungen aller Art, Praxen und Gastronomiebetriebe zugenommen.

Seit mind. 15 Jahren wird über das Profil der "Einkaufsmeile Eilbek" diskutiert - bisher allerdings ohne umfassende Maßnahmen. Auch in Zukunft wird bestenfalls eine punktuelle Aufwertung erwartet.

Darüber hinaus ist die Infrastruktur umfangreich: Es gibt 3 Grundschulen, 13 Kitas, 2 Sportvereine, 4 Kirchen, 2 Berufsfachschulen, Wohnprojekte und viele andere Angebote/Treffpunkte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (z.T. mit überörtlichem Einzugsbereich).

Anfang der 1960er Jahre wurde die U-Bahnlinie unter der Wandsbeker Chaussee neu gebaut, anschließend die Straße ausgebaut (jeweils 3 Richtungsfahrbahnen und Parkstreifen parallel). Diese Straße trennt den Stadtteil - auch schon vor dem Ausbau - physisch und im Bewusstsein; eine gesicherte ebenerdige Querung ist nur in großen Abständen möglich.

Seit Abschluss des Wiederaufbaus gab es keine gravierenden städtebaulichen Veränderungen, aber die Schließung einiger Lücken, einzelne Ersatzbauten, viele Aufstockungen und Dachgeschoßausbauten.

Im Südosten liegt ein großes Gewerbegebiet mit einzelnen Mehrfamilienhäusern.

4. AUFWERTUNGSPOTENTIAL

Die Handlungsoptionen aus einer Sozialen Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bestehen insbesondere darin, unangemessen aufwändige Modernisierungen, Umbauten, Umnutzungen und Abbrüche/Ersatzbauten zu verhindern bzw. zu begrenzen. Für die Wirksamkeit einer Sozialen Erhaltungsverordnung ist wesentlich, ob entsprechende Veränderungen aufgrund der baulichen Ausgangssituation überhaupt möglich sind. Daher ist zunächst auf den Bestand einzugehen.

Das Statistikamt Nord weist für Eilbek insgesamt 1.542 Wohngebäude mit 13.059 Wohnungen aus ("Freier Datenvergleich" 2016, Stand 31.12.2016); darüber hinaus wurden beim Zensus 2011 84 sonstige Gebäude mit Wohnungen und 3 Wohnanlagen für Senioren ermittelt.

Darin enthalten sind 436 **Sozialwohnungen** (1. Förderweg; einige durch Bindungstausch) in den Statistischen Gebieten 57002 und 57004. Deren Anteil liegt mit gut 3 % deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt von 8,4 %. Eigentümer sind zum größten Teil die SAGA Unternehmensgruppe und Genossenschaften.

30 dieser Wohnungen werden in den kommenden 5 Jahren aus der Bindung fallen.

Verteilung der **Gebäude nach Eigentümergruppen** (Stand 2011) ¹⁾:

- 19,6 % Genossenschaften
- 3,9 % SAGA Unternehmensgruppe
- 6,7 % private Wohnungsunternehmen
- 25,1 % Wohnungseigentümer-Gemeinschaften
- 38,2 % Privatpersonen
- 2,4 % sonstige privatwirtschaftliche Unternehmen
- 0,7 % Organisationen ohne Erwerbscharakter.

Die Verteilung nach der Zahl der **Wohnungen** weicht davon nur geringfügig ab (Stand Ende 2017, Internetrecherche und Expertengespräch):

- 22 % Genossenschaften
- 5 % SAGA Unternehmensgruppe.

Demnach liegen fast drei Viertel der Wohnungen in privatwirtschaftlicher Hand.

Eine leichte Verschiebung hat sich seit dem Zensus 2011 durch Verkäufe ganzer Häuser ergeben, aber ausschließlich innerhalb der privatwirtschaftlichen Eigentümergruppen (zwischen 2007 und 2016 durchschnittlich 7,7 Objekte p.a.)

Der Zensus 2011 ergab, dass 3.273 (= 25 %) der Wohnungen auf Wohnungs-Eigentümergeinschaften entfielen (FHH: 22 %). Knapp $\frac{2}{3}$ dieser Wohnungen waren vermietet, dienen also der Kapitalanlage.

Die Zahl der Eigentumswohnungen ist seitdem durch Umwandlung und Neubau um 462 gestiegen, ihr Anteil liegt aktuell bei 29 % (s. Kap. 6, Abschnitt "Umwandlungen").

Der Bestand von Genossenschaften und SAGA Unternehmensgruppe konzentriert sich räumlich, umfasst z.T. ganze Baublöcke, ist aber in keinem Statistischen Gebiet dominant. Im Nordwesten (Auenviertel; 7 %) und Südosten (19 %) ist der Anteil geringer.

Gebäudequalitäten

Der Bestand weist - bis auf wenige Ausnahmen - ein ordentliches bis sehr gutes Erscheinungsbild auf, befindet sich aber zum Teil im Originalzustand der Nachkriegszeit.

1) Zensus 2011; die fehlenden 3,4 % resultieren aus der Systematik bei der Hochrechnung der Stichprobe, insbesondere aus Rundungen in frühen Aggregationsstufen. Seit 2011 gab es nur eine geringe Neubautätigkeit; auf Eigentümerwechsel und Umwandlungen wird im Folgenden eingegangen.

Bestand der Genossenschaften und der SAGA Unternehmensgruppe



Wohnungsqualitäten / Aufwertungspotential (Zensus 2011)

Aufgrund weitgehender Kriegszerstörungen gibt es nur einen geringen Anteil an älteren Gebäuden:

87 % der Gebäude wurden ab 1948 errichtet (FHH 48 %), damals zum größten Teil öffentlich gefördert, von allen Eigentümergruppen; der weitaus größte Teil bis 1960 (75 %). Jüngere Objekte stellen 12 %, Alt- und Zwischenkriegsbauten 6 bzw. 7 % (hier sind privatwirtschaftliche Eigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften dominant).

Wohnungsgrößen (Zensus 2011)

Entsprechend den Baujahren dominieren kleinere Wohnungen. 57 % haben max. 2 Zimmer, weitere 32 % 2½ bis 3 Zimmer; größere stellen 11 % (FHH 24 %). Nach der Fläche haben 52 % weniger als 60 m², weitere 33 % 60 bis 79 m²; die übrigen 15 % sind größer (FHH 32 %), aber auch meist unter 100 m².

Zwischen den Statistischen Gebieten gibt es keine wesentlichen Unterschiede hinsichtlich der Zimmerzahl, allerdings im Auenviertel (57001) häufiger größere Wohnflächen: Hier liegen 31 % über 80 m², in den übrigen Statistischen Gebieten 9 bis 13 % (FHH 32 %).

Ausstattung

Bis weit in die 1950er Jahre waren Ofenheizung, Boiler für die Warmwasserbereitung, ein bis zwei Stromkreise, Einfachverglasung und kein Freisitz vielfach Standard. Seit den 1960er Jahren ist solcher Bestand weitgehend nachgerüstet worden und im Innern auf dem Stand der jeweiligen Modernisierungsepoche; manche Objekte sind auch mehrfach angefasst worden. Z.T. gab es nachträgliche Wärmedämmung, Balkonanbau, eine Neugestaltung der Eingangssituationen/Außenbereiche und eine Nachrüstung mit Tiefgaragen.

Laut Zensus 2011 wiesen 97,4 % der Gebäude eine Sammelheizung auf, somit ist für fast alle Wohnungen eine vollständige Ausstattung in den Basis-Mietenspiegelkategorien gegeben (wenn Bäder und Küchen auch oft sehr klein sind).

Potential für "Luxusmodernisierungen" wird in Hamburg in solchen Lagen i.a. nicht genutzt, denn für den Eigentümer sind höhere Mieten vielfach auch ohne solche Maßnahmen realisierbar. (Die Nachrüstung von Sammelheizungen und Wärmedämmung fallen nicht unter die Regelungsinhalte einer Sozialen Erhaltungsverordnung.) Eher zu erwarten sind eine Nachrüstung mit Freisitzen (oft auch im Kontext von Fassadensanierung bzw. Wärmedämmung), die Zusammenlegung von kleinen Wohnungen in Nachkriegsbauten, punktueller Ersatzbau und Umwandlungen.

Vermieterangaben zu "Luxussanierungen" (in Offerten) betreffen vornehmlich Oberflächen und die Erneuerung von Ausstattungsteilen bei Mieterwechsel - und damit Instandsetzungen und nicht durchgreifende Aufwertungen der Substanz.

Zu den Verbesserungsaktivitäten der Vergangenheit gibt es keine Statistiken; viele Maßnahmen müssen heutzutage auch nicht mehr genehmigt werden oder werden ohne Antrag/Meldung vorgenommen. Aufgrund der Expertengespräche ist davon auszugehen, dass sich der Maßnahmeumfang in Grenzen hält, der Mieterverein verzeichnet in dieser Hinsicht keine "beunruhigenden Auffälligkeiten" im Gebiet.

Aktuell sind mehrere große und kleine Objekte eingerüstet.

Zwar gab es in der Vergangenheit Einzelfälle umfassender Aufwertung von Mietwohnungen, diese standen aber im Zusammenhang mit einer Umwandlung in Eigentumswohnungen.

Ein deutlich höherer Standard ist bei den aktuellen Neubauten zu verzeichnen.

Um- und Ausbaupotential

Um- und Ausbaupotential ist angesichts des umfangreichen Zwischen- und Nachkriegsbestands und etlicher Grundstücke mit "Kümmernutzung" (= nicht ausgenutztes Baurecht oder unprofitable Nutzung) durchaus gegeben.

Dachausbauten

Dachausbauten bzw. Aufstockungen sind vielfach zu verzeichnen, z.T. auch in Form von Eigentumswohnungen; weiteres Potential ist gegeben.

Soweit es sich dabei um "Neubaumaßnahmen" - ohne nennenswerte Veränderungen in den unteren Geschossen - handelt, sind diese Vorgänge nicht Gegenstand einer Sozialen Erhaltungsverordnung.

Neubautätigkeit

Neubauten leisten tendenziell einen Beitrag zur Aufwertung und können damit den Veränderungsdruck auf den umliegenden Bestand erhöhen. Je offensichtlicher der Wandel wird, desto interessanter wird das Umfeld für weitere Investitionen. Zwischen 2008 und 2015 wurden 21 neue Wohngebäude mit insgesamt 132 Wohnungen genehmigt - ein jährlicher Zuwachs im Promillebereich.

Die früheren Gutachten („Baufrösche“, Meyer-Fleckenstein Architekten) haben bereits weiteres Potential für Um- und Ausbau, Ersatzbau und Nachverdichtung aufgezeigt (z.B. Kiebitzhof, andere Innenhöfe und ungenutzte Grundstücksteile vornehmlich im Südwesten; im übrigen Eilbek punktuell Lückenschließung, Hofbebauung und Aufstockung). Meist handelt es sich um kleinteilige Maßnahmen zwischen 10 und 40 Wohnungen, die zum Teil eine Zusammenarbeit mehrerer Grundstückseigentümer erfordern. Bisher sind nur wenige dieser Optionen genutzt worden. Teils haben Eigentümer ausdrücklich erklärt, diese nicht ergreifen zu wollen. Darüber hinaus gibt es etliche ein- bis dreigeschossige Objekte in benachbarter höherer Bebauung und "Kümmernutzungen".

Die Attraktivität des Gebiets für weitere Maßnahmen, insbesondere die Bereitstellung zusätzlicher hochwertiger Wohnungen, ist auch daran abzulesen, dass inzwischen alle Hochbunker umgebaut und die Umnutzung einer jahrzehntelang "verteidigten" öffentlichen Grünfläche realisiert wurden.

Der Neubau auf freien Grundstücken/Grundstücksteilen bzw. als Ersatz für Nicht-Wohnnutzung gehört nicht zum Regelungsinhalt einer Sozialen Erhaltungsverordnung. Ein Einfluss auf Veränderungen besteht allerdings dort, wo in den Wohnungsbestand eingegriffen werden soll bzw. Investoren auf eine Fortsetzung ihrer Aktivitäten in der Nachbarschaft spekulieren.

5. VERDRÄNGUNGSPOTENTIAL

Zunächst werden die aktuelle Bevölkerungsstruktur und ihre Entwicklung dargestellt (Kap. 5.1), anschließend der Faktor "Wohnkosten" (Kap. 5.2) und die Angewiesenheit der Bevölkerung auf das Gebiet (Kap. 5.3) thematisiert.

5.1 Einwohnerstruktur und -entwicklung

Gemeldete Personen am 31.12.2016 (Baublockdaten/Meldedatei): 21.505

In allen sechs Statistischen Gebieten ist seit 2010 ein Anstieg der Einwohnerzahl zu verzeichnen, im Stadtteil insgesamt im Saldo + 5,9 % bzw. + 1.196 gemeldete Personen. Dieser Saldo ist zu einem kleinen Teil auf den Geborenenüberschuss, zum größten Teil auf Zuzüge zurückzuführen.

Eine Analyse der Wanderungsbewegungen über die jeweiligen Grenzen der Statistischen Gebiete zeigt z.B. für das Jahr 2016, dass ein kleiner Teil der Umzüge innerhalb der nächsten Umgebung stattfindet (2,3 %).

Eine übliche Größe zur Kennzeichnung der Bewegungen ist der Anteil des Wanderungsvolumens, also der Summe der Zu- und Fortzüge an der durchschnittlichen Einwohnerzahl des jeweiligen Jahres. Dieser Wert lag seit dem Jahr 2010 im Stadtteil zwischen 24,5 und 27,1 %, in den einzelnen Statistischen Gebieten im Jahr 2016 zwischen 26,7 und 31 %. (Hierbei handelt es sich um gering erhöhte Werte im Vergleich zu allen anderen Statistischen Gebieten.)

Nach **Altersgruppen** zeigt sich folgendes Bild (s. Übersicht auf der folgenden Seite):

- Aktuell gibt es *einen* gravierenden Unterschied zur gesamtstädtischen Altersverteilung: einen höheren Anteil in der Gruppe 18 - 44 Jahre (49,1 gegenüber 39,0 %), zu Lasten aller anderen Altersgruppen. Dort ist besonders auffällig der geringere Anteil schulpflichtiger Kinder (hier bis unter 18 Jahre: 6,4 gegenüber 10,2 %);
- zwischen 2010 und 2016 hat sich die Altersstruktur nicht nennenswert verändert: Der Anteil der Kinder ist leicht gestiegen, der Anteil der älteren Menschen (65+) etwas gesunken;
- in den Statistischen Gebieten zeigt sich vor allem eine Auffälligkeit: Im Südosten gibt es einen höheren Anteil älterer Menschen - bedingt durch ein Alten- und Pflegeheim bei gleichzeitig geringer Gesamt-Einwohnerzahl.

Absolut betrachtet sind zwischen 2010 und 2016 alle Zahlen gestiegen - nur die Zahl der älteren Bewohner (65+ Jahre) ist in allen Teilgebieten gesunken,

Hinsichtlich der jüngeren Kinder wurde in den Expertengesprächen übereinstimmend die Einschätzung geäußert, dass ein Teil der Familien "vor dem zweiten oder dritten Kind" den Stadtteil zu verlassen scheint, weil es kaum (bezahlbare) größere Wohnungen gibt.

Diese Entwicklung wird auch durch die "Wanderungen" der unter 6-Jährigen bestätigt (leicht negativer Saldo), die aber durch "nachwachsende" Kinder (= Geburten) kompensiert werden.

Zwischen 2011 (Zensus) und 2016 (Stadtteilprofile) ist die absolute Zahl der **nicht-deutschen Bewohnerinnen und Bewohner** in Eilbek insgesamt von 2.290 auf 3.129, der Anteil von 11,6 auf 14,5 % gestiegen und liegt damit über dem Vergleichswert des Bezirks (12,4 %), aber unter dem Hamburger Wert (16,7 %).

Im Jahr 2016 lagen 5 Statistische Gebiete in der Nähe des Durchschnitts, nur der Südwesten 3,5 %-Punkte höher (57004)

Bevölkerung nach Altersgruppen 2016 und 2010

Jahr Stat. Gebiet	Alter (Zeilen-%)					Personen absolut
	bis unter 6	6 - 17	18 - 44	45 - 64	65+	
2016						
57001	6,5	6,5	43,8	26,1	17,0	4.094
57002	5,7	6,5	48,1	23,2	16,4	4.503
57003	4,4	5,1	53,5	22,2	14,8	3.430
57004	4,9	7,0	52,7	23,1	12,3	4.030
57005	4,6	6,2	51,1	23,0	15,1	3.597
57006	4,0	7,0	42,8	22,6	23,7	1.851
Eilbek insg.	5,2	6,4	49,1	23,5	15,9	21.505
Bez. Wandsbek	5,7	11,1	33,3	27,8	22,1	429.918
Hamburg	5,9	10,2	39,0	26,5	18,3	1.860.759
2010						
57001	5,0	5,5	43,6	26,1	19,7	3.702
57002	4,3	6,3	46,4	22,9	20,1	4.130
57003	4,3	4,2	53,2	20,7	17,6	3.344
57004	4,8	7,6	51,4	22,4	13,8	3.907
57005	4,6	4,6	50,3	21,8	18,9	3.446
57006	3,1	4,7	44,6	21,8	25,8	1.780
Eilbek insg.	4,5	5,6	48,5	22,7	18,7	20.309
Bez. Wandsbek	5,3	11,1	34,4	26,8	22,4	411.465
Hamburg	5,5	10,1	39,9	25,5	19,0	1.746.813

Der Zahl der Personen mit **Migrationshintergrund** hat zwischen 2010 und 2016 um 1.188 Personen zugenommen (+ 22,5 % in dieser Gruppe; Anstieg des Anteils an der Gesamtbevölkerung im Stadtteil von 26 auf 30,1 %; ähnlich wie im Bezirk Wandsbek 24,9 auf 29,8 %, geringer als in Hamburg insgesamt von 29,6 auf 34,1 %).

Der Zuwachs entspricht nahezu dem gesamten Bevölkerungszuwachs in diesem Zeitraum. Aktuell liegt auch hier der Südwesten 7,6 %-Punkte über dem Schnitt (57004), alle anderen Statistischen Gebiete liegen im Bereich des Durchschnitts (57006: 31,8 %) bzw. darunter (25,4 bis 29,5 %).

Entwicklung des Anteils von nicht-deutschen Personen und solchen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung

	nicht-deutsche Staatsangehörigkeit		Migrationshintergrund	
	2011	2016	2010	2016
Eilbek	11,6	14,5	26,0	30,1
Bezirk Wandsbek	8,9	12,4	24,9	29,8
Hamburg	12,6	16,7	29,6	34,1

Die amtliche Statistik weist auch Daten zu den **Haushalten** aus, die jedoch mit Vorsicht zu betrachten sind, da es regelmäßig schwierig ist, zusammenlebende Einzelpersonen als Paare oder Wohngemeinschaften zu erkennen. Dies führt generell zu einer Überschätzung der Single-Haushalte. Deutlich wird das schon daran, dass für den Stadtteil Eilbek insgesamt 14.252 Haushalte, aber nur 13.059 Wohnungen ausgewiesen werden. Legt man z.B. die Zahl der Wohnungen zugrunde (die allerdings auf einer ebenfalls bedingt verlässlichen Fortschreibung basiert), ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,64 Personen - gegenüber 1,5 laut Haushaltstatistik. (Die geringere Zahl der Haushalte erscheint plausibler: Beim Zensus 2011 lagen Haushalte- und Wohnungszahl nahe beieinander.)

Legt man die Zahl der Wohnungen zugrunde, ist die Zahl der 1-Personen-Haushalte in der amtlichen Statistik um rund 1.200 zu hoch angesetzt. Die tatsächliche Verteilung für Eilbek lautet demnach (= 31.12.2016; in Klammern die für Hamburg insgesamt entsprechend angepassten Zahlen):

- 63 % 1-Personen-Haushalte (FHH 50 %)
- 20 % Paare ohne Kind (FHH 27 %)
- 12 % Haushalte mit Kind (FHH 19 %)
- 4 % sonstige Mehrpersonen-Haushalte (FHH 3 %).

Verlässlich erscheint die amtliche Statistik hinsichtlich der Ergebnisse, dass die absolute Zahl der Haushalte mit Kindern im Stadtteil seit 2010 von 1.438 auf 1.607 gestiegen ist und darunter der Anteil der Alleinerziehenden von 35 auf 26 % gesunken ist.

Folgende Aussagen zur **wirtschaftlichen Situation** der Bewohner sind möglich:

- Der Anteil der **Arbeitslosen nach SGB II und III** lag in Eilbek zwischen 2012 und 2015 mit leichten Schwankungen zwischen 4,9 und 5,3 % und damit immer etwa 0,5 Prozentpunkte unter dem Hamburger Durchschnitt; 2016 beträgt der Wert 4,7 % (vs. 5,3 % für Hamburg).
- Der Anteil der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** ist im gleichen Zeitraum um 13 % gestiegen und lag in allen Jahren jeweils 7 bis 9 Prozentpunkte über dem Hamburger Durchschnittswert (aktuell: 66,1 vs. 57,1 %).
- Angaben zum **Durchschnittseinkommen** der Steuerpflichtigen sind kleinräumig zuletzt für das Jahr 2013 veröffentlicht worden. Der Wert für Eilbek lag mit 32.559 € deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt von 39.054 €. Zwischen 2010 und 2013 hat sich der Faktor - gemessen am jeweiligen Hamburger Durchschnitt - lediglich von 0,81 auf 0,83 verbessert.
- Der Anteil der **Leistungsempfänger nach SGB II** ist seit 2012 kontinuierlich von 7,8 auf 7,4 % gesunken und lag in diesem Zeitraum immer unter dem Hamburger Durchschnitt von 10,1 bis 9,9 %.

Aktuell sind höhere Werte in den drei Statistischen Gebieten südlich der Wandsbeker Chaussee zu verzeichnen (8,2, 9,7 und 10,9 %), demgegenüber 4,3 / 6,6 / 7,7 % im Norden.

- Der Anteil der **Empfänger von Grundsicherung im Alter** ist zwischen 2013 und 2016 bei leicht gesunkener Zahl der älteren Menschen von 6,4 auf 7,5 % gestiegen (jeweils nahe am Hamburger Durchschnitt von 6,7 bzw. 7,4 %, hier allerdings bei leicht gestiegener Zahl der älteren Menschen).
Überdurchschnittliche Werte sind jeweils in den Statistischen Gebieten 57002 und 57004 zu verzeichnen.
- Der Anteil der **Kinder in Mindestsicherung** - in der Statistik: "nicht erwerbsfähige Hilfebedürftige (überwiegend Kinder unter 15 Jahren)" - liegt seit 2010 für den Stadtteil auf oder knapp unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt (zwischen 20 und 23,3 % in den einzelnen Jahren) und meist auf oder knapp über dem Wandsbeker Durchschnitt (zwischen 18,5 und 20,4 %). Für 2016 beträgt der Wert 18,6 % (Wandsbek 18,5 %, Hamburg 20,0 %).
Kleinräumig bestehen allerdings erhebliche Unterschiede:
 - 3 Statistische Gebiete liegen im Bereich des Durchschnitts, aktuell und auch über die Zeit mit mehr oder weniger Schwankung
 - das Gebiet 57001 liegt über die gesamte Zeit weit unter dem Durchschnitt, allerdings mit deutlichem Rückgang in 2012 von 11,2 auf 5,4 %, in den Folgejahren zwischen 6,7 und 8,0 %
 - das Gebiet 57002 mit kontinuierlichem Rückgang von 28,8 auf 17,4 %
 - das Gebiet 57004 mit durchweg sehr hohen Werten zwischen 29,2 und 32,7 %
 - das Gebiet 57006 ebenso (21,0 bis 32,0 %; hier relativ geringe Fallzahlen).

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Situation der Bewohner ist festzuhalten, dass das Untersuchungsgebiet noch nicht von einkommensstarken Gruppen "übernommen" worden ist.

Das Sozialmonitoring weist allen 6 Statistischen Gebieten des Untersuchungsgebiets in allen Jahren zwischen 2011 und 2016 einen mittleren Status und eine "stabile Entwicklungsdynamik" zu (bei einzelnen Abweichungen in der Dynamik, aber ohne Auswirkungen auf den Statusindex im Folgejahr).¹⁾

Auch in den Expertengesprächen wurde bestätigt, dass die Struktur "unauffällig" sei: "bisher keine 'Übernahme' durch andere Bevölkerungsgruppen, insgesamt gut gemischt". Punktuell wird aber in mehreren Gebietsteilen zum einen eine subjektiv wahrgenommene "Akademisierung" (aufgrund teurer Neubauten und Umnutzung der Bunker), zum anderen eine Zunahme der Kinderzahl (aufgrund von Wohnungszusammenlegungen und Neubau größerer Wohnun-

1) Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Hg.), Sozialmonitoring Integrierte Stadtteilentwicklung, Berichte 2012 bis 2017.
Auf der Basis der Statistischen Gebiete wird anhand sozioökonomischer Daten die soziale Ungleichheit in der Stadt abgebildet. Berücksichtigt werden die Beschäftigungssituation und ethnische und soziale Kriterien, die auf eine Benachteiligung in der Gesellschaft hinweisen.

gen) verzeichnet. Die Einschätzung dürfte wohl auch durch die Neubauten nördlich des Eilbekkanals verstärkt sein (in Barmbek-Süd, HH-Nord).

Allerdings sagen einige Durchschnittswerte wenig über die tatsächliche Bandbreite und die räumliche Verteilung im Gebiet aus. Eine genauere Analyse dazu, welche Strukturen in den Beständen der einzelnen Eigentümergruppen vorliegen und welchen Haushalten die Veränderungen zuzuschreiben sind (ingesessene oder zugezogene), ist mit den vorliegenden Daten nicht zu leisten und bleibt ggf. einer detaillierten Hauptuntersuchung (Repräsentativerhebung) vorbehalten.

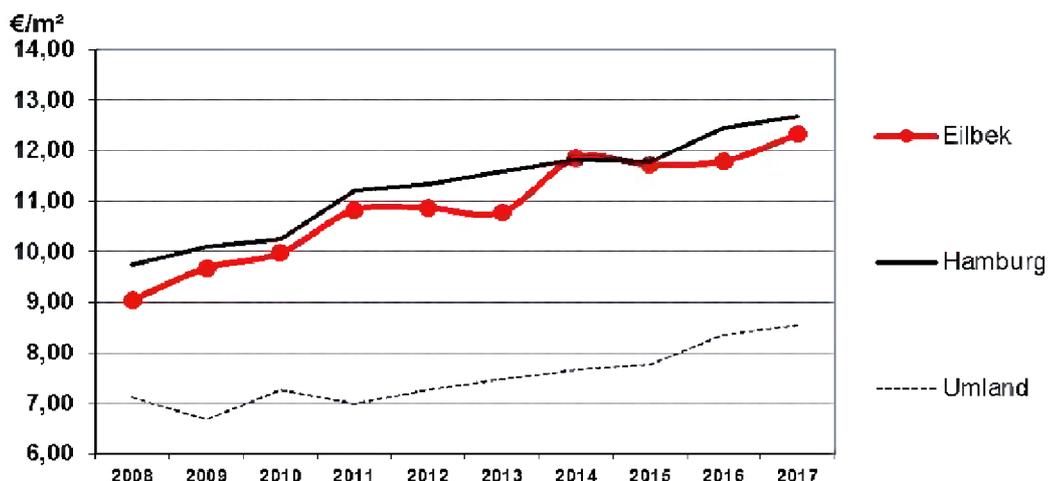
5.2 Wohnkosten

Eine Verdrängung von Teilen der angestammten Bevölkerung kann unter anderem erwartet werden, wenn die Wohnkosten überdurchschnittlich steigen. Zeitreihen zur Entwicklung von Mieten und Eigentumswohnungspreisen liegen aus dem Immobilienmarktbericht (Gutachterausschuß für Grundstückswerte, IMB), dem LBS-Immobilienatlas und den Erhebungen des Gymnasiums Ohmoor für den Stadtteil insgesamt vor. Ergänzend wurde eine eigene Auswertung von Offerten vorgenommen.

Mieten

In den vergangenen 10 Jahren lagen die vom Gymnasium Ohmoor ermittelten durchschnittlichen **Neuvermietungsmieten** immer in der Nähe des Hamburger Durchschnittswerts, und damit mehrere Euro unter den Werten zentraler gelegener Stadtteile.

Entwicklung der Neuvermietungsmieten laut Ohmoor



Die eigene Recherche im Internet zwischen November 2017 und Januar 2018 erbrachte 49 Angebote mit dem gleichen Mittelwert von 12,35 €/m² nettokalt (Spannweite: 7,80 bis 21,33 €/m²). Nicht berücksichtigt wurden drei möblierte Wohnungen (12 bis 23 €/m²). Drei Neubauten (Erstbezug) wurden nur mit jeweils einer typischen Wohnung einbezogen (15 bis 16 €/m²).

Folgende Besonderheiten zeigen sich:

- Im Auenviertel wurden (baustrukturell bedingt) fast nur Wohnungen angeboten, die über 80 m² aufweisen; Durchschnittsmiete hier 13,37 €/m² (Median 12,75 €/m²), Bandbreite von 10,85 bis 17,77 €/m².

Die beiden kleineren Wohnungen wurden für 10,66 und 11,28 €/m² angeboten.

- Die Angebote im übrigen Eilbek weisen fast alle unter 80 m² auf (meist unter 60 m²); die Durchschnittsmiete hier 12,04 €/m² (Median 11,43 €/m²). Nach Wohnungsgrößen zeigt sich erwartungsgemäß, dass die kleineren Wohnungen teurer sind:
 - o bis 40 m²
Durchschnitt 13,35 €/m² (Median 12,16 €/m²), Bandbreite von 10,15 bis 21,33 €/m²,
 - o 40 bis 60 m²
Durchschnitt 11,35 €/m² (Median 10,41 €/m²), Bandbreite von 8,09 bis 15,89 €/m²,
 - o 60 bis 80 m²
Durchschnitt 11,57 €/m² (Median 11,00 €/m²), Bandbreite von 7,80 bis 15,12 €/m².

Auffällig ist, dass der Median überall niedriger liegt als das arithmetische Mittel, d.h. Ausreißer nach oben ziehen den Mittelwert hoch.

Alle zuvor genannten Zahlen gelten für Wohnungen, die in Zeitungen oder im Internet offeriert wurden - also für einen Teil der freifinanzierten Bestandswohnungen und Neubauten. Nicht in Erscheinung treten i.a. die öffentlich geförderten Wohnungen und jener Teil des freifinanzierten Bestands, für den nach Aussage mehrerer Eigentümer lange Wartelisten bestehen oder der im Bekanntenkreis bzw. "unter der Hand" vermittelt wird (Genossenschaften, SAGA Unternehmensgruppe und auch private Eigentümer).

Die tatsächlichen Neuvermietungsmieten liegen daher - wie bisher in allen Studien zu innerstädtischen Gebieten konstatiert - deutlich niedriger (bei den Genossenschaften und der SAGA i.a. in der Nähe der Mietenspiegelwerte, also zwischen 7 und 8 € für den größten Teil ihres Bestands, bei jüngeren und intensiv modernisierten Objekten auch etwas höher).

Die **Bestandsmieten** dürften - wie bisher in allen Studien zu innerstädtischen Gebieten konstatiert - deutlich niedriger liegen.

Preissteigerungen sind allerdings zu erwarten:

- bei einem Teil jener öffentlich geförderten Wohnungen, die künftig aus der Bindung entlassen werden (dies spielt bei 30 Wohnungen quantitativ eine geringe Rolle),
- bei künftigen "Wertverbesserungen",
- als Vorstufe von Umwandlungen,
- in der Folge von Eigentümerwechseln (hier tendenziell in Verbindung mit Umwandlung, Umbau oder Ersatzbau) und
- nicht zuletzt aufgrund der normalen Fluktuation und allgemeinen Mietenentwicklung in

einem angespannten Markt.

Preise für Eigentumswohnungen

Der Spitzenpreis eines Einzelangebots im Untersuchungsgebiet lag im erfassten Zeitraum bei 5.100 €/m² (Anbieter: Akelius; 2 ½ Zimmer, Baujahr 1953), gefolgt von zwei jüngeren Wohnungen im Auenviertel für 5.000 €/m² (ebenfalls 2 ½ Zimmer, Baujahr 1995). Diese Werte liegen höher als bei einem laufenden Neubau mit KfW-70-Standard (rund 4.600 €/m²).

Für eine umfassendere Betrachtung wurden vier Quellen genutzt:

- der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte,
- der LBS-Immobilienmarktatlas (erarbeitet von f+b Forschung und Beratung), dessen Zahlen auch in den Stadtteilprofilen des Statistikamts Nord erscheinen,
- die Erhebungen des Gymnasiums Ohmoor und
- eine eigene Internetrecherche bei immobilienScout24.de und Internetauftritten einzelner Anbieter.¹⁾

Abgesehen vom Immobilienmarktatlas (= vollständige Erfassung) sind die anderen Quellen mit Zufälligkeiten behaftet, variieren stark und zeigen nur die *Angebotspreise* (und nur jener Offerten, die nicht "vom Bauschild", durch Mundpropaganda oder an Mieter verkauft werden). Die Werte sind dort z.T. geprägt vom Anteil der Neubauten (deren Größe und des Anteils der inserierten Wohnungen eines Hauses) und der Wiederverkäufe einzelner Wohnungen im erfassten Zeitraum. Zwei attraktive Penthouse-Wohnungen können in einem Jahr den Durchschnitt anheben, ein Neubau mit 16 "normalen" Wohnungen im nächsten den Wert drücken - wenn die Offerten zufällig in den Erfassungszeitraum fallen.

Über die Zeit ist in den Zahlen von IMB und LBS in Eilbek ein signifikanter, fast linearer Anstieg zu verzeichnen, beide Quellen nennen ähnliche Werte (LBS: 2 leichte Ausrutscher, wohl durch den kurzen Beobachtungszeitraum bedingt). Durchweg liegen die Preise etwas unterhalb des Hamburger Durchschnitts.

Die Zahlen für 2016 lauten: IMB 3.583 €/m² (FHH 3.758 €/m²), LBS 3.313 €/m² (FHH 3.658 €/m²), wobei laut LBS im Jahr 2017 mit 3.884 €/m² der Hamburger Durchschnitt von 3.965 €/m² fast erreicht ist (vgl. die Grafiken auf der folgenden Seite).

Bei den Ohmoor-Zahlen sind Bestand und Neubau zusammengefasst, sie liegen deshalb durchweg höher (ohne Grafik).

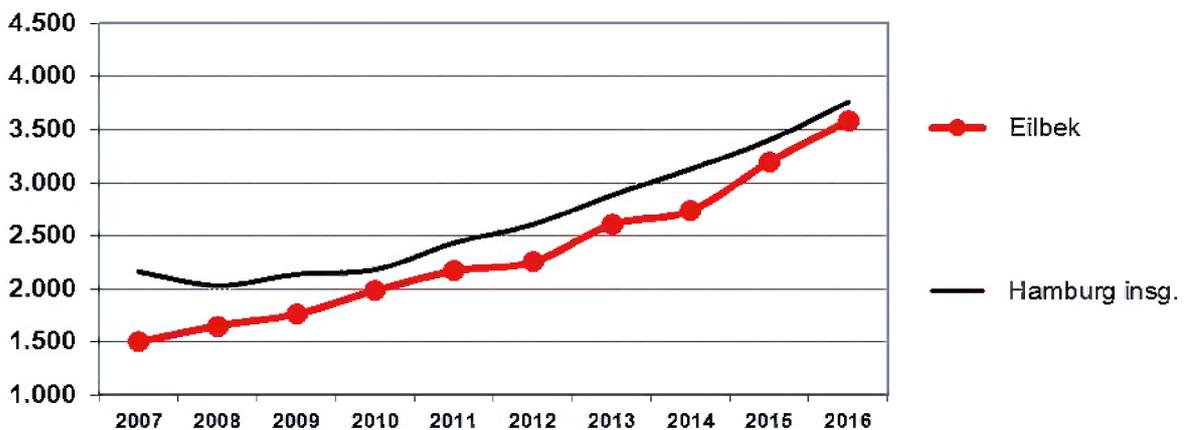
Die eigenen Recherchen im Internet (November 2017 bis Januar 2018) erbrachten 17 Offerten (bis auf einen Dachgeschoßausbau alles Wiederverkäufe). Davon lagen 5 im Auenviertel (alle jenseits 75 m², Durchschnitt 4.580 €/m²), 12 im übrigen Eilbek (alle unter 70 m²; Durchschnitt und Median 3.930 €/m², Spanne von 2.698 bis 5.100 €/m²; bei einem der niedrigen

1) Ohmoor jeweils Februar/März eines Jahres, LBS/f+b jeweils Februar, eigene Internetrecherche zwischen November 2017 und Januar 2018.

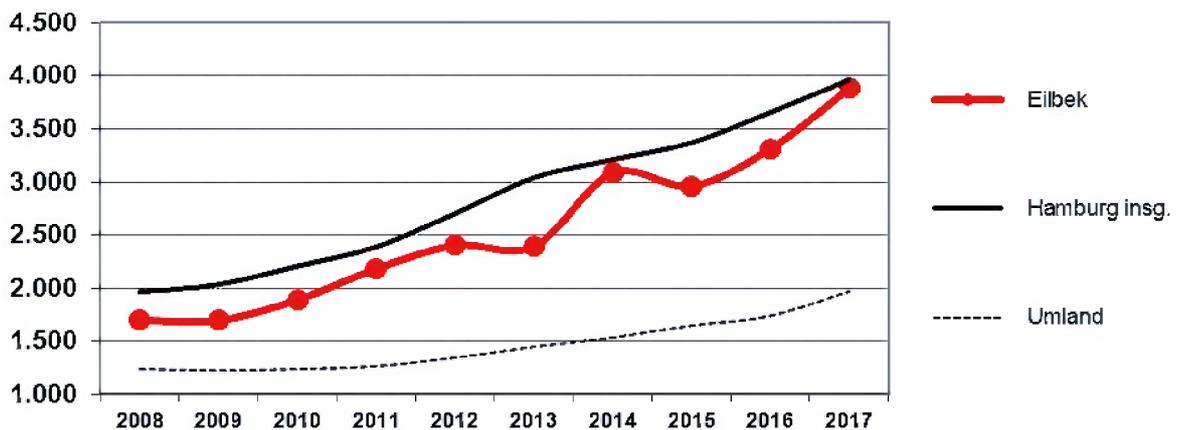
Werte handelt es sich allerdings nur um den "Startpreis" bei einem Gebotsverfahren). Hinzu kommt der eingangs erwähnte Neubau mit 39 Wohnungen zwischen 57 und 151 m², der Ende 2018 bezugsfertig sein soll.

Die Zahl der Verkaufsfälle betrug von 2007 bis 2016 durchschnittlich 112 Wohnungen p.a. (Bestand und Neubau zusammen, wobei Bestandswohnungen - Erst- und Weiterverkäufe - überwiegen; IMB). Dies entspricht knapp 1 % aller Wohnungen p.a., wie auch in Hamburg insgesamt.

Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen - IMB (ohne Neubau)

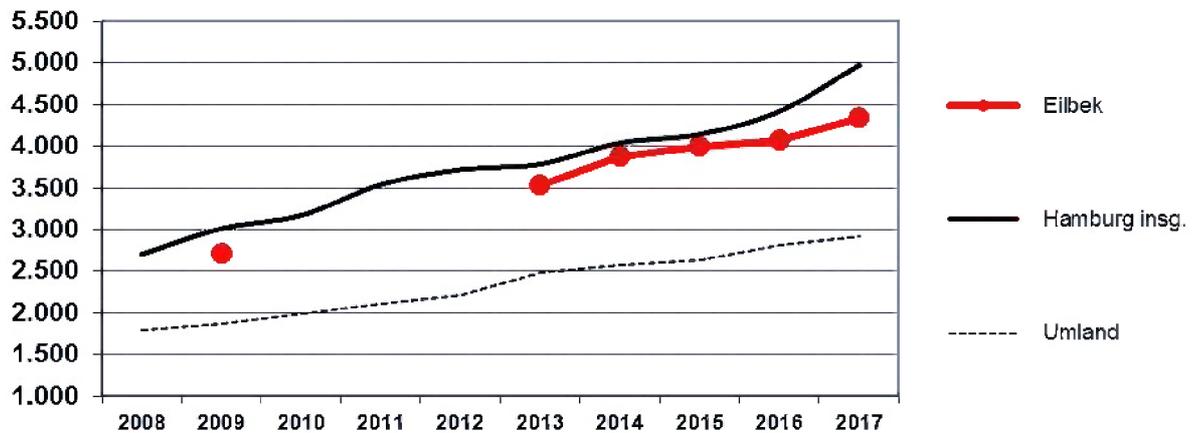


LBS-Immobilienmarktatlas (ohne Neubau)



Die LBS-Neubaupreise liegen höher als bei Verkäufen aus dem Bestand, aber auch unter dem Hamburger Durchschnitt (in 2017: 4.342 €/m² gegenüber 4.975 €/m²).

LBS-Immobilienmarktatlantlas (Neubau)



fehlende Werte in Eilbek: keine Angebote

5.3 Vernetzung im Stadtteil, Angewiesenheit auf das Gebiet

Als Ergebnis der Expertengespräche ist festzuhalten, dass die Bewohner mit längerer Wohndauer stark in ihrem Stadtteil verwurzelt sind, dass die Kontakte und sozialen Netze ausgeprägt und von Toleranz und Zusammenhalt gekennzeichnet sind:

- Es gibt funktionierende soziale Kontakte/Netze und informelle Gruppen in den einzelnen städtebaulich einheitlichen Teilbereichen, insbesondere bei Eigentümern mit größerem Bestand (hier auch Raumangebote, Aktivitäten/Veranstaltungen),
- es besteht ein hohes Engagement für den Stadtteil (Aufmerksamkeit gegenüber allen Vorgängen, politische Beteiligung, kulturelle und soziale Arbeit) und
- ein reges Stadtteil- bzw. Quartiersleben (Aktionen unterschiedlicher Art, von Bewohnern/ Gewerbetreibenden und öffentlichen und privaten Einrichtungen im Stadtteil getragen).

Eine gewisse Konzentration der Netze auf das jeweilige Umfeld ist gegeben, aber es gibt durchaus "grenzüberschreitende Kontakte" durch Umzüge bzw. Auszüge von Kindern.

Darüber hinaus ist jede Einrichtung im Gebiet ein Kristallisationspunkt für bestimmte Bevölkerungsgruppen (z.B. Kirchen/Stiftung, Sportvereine, Schulen/Kita, Senioren-Begegnungsstätten etc. und nicht zuletzt mehrere Restaurationsbetriebe mit Mittagstisch und Frühstücksbuffet; letztere sind allerdings kein Ersatz für die Ärmeren, denen die Einzelhändler als soziale Treffpunkte weitgehend weggebrochen sind).

Es gibt ein "Wir-Gefühl" in Eilbek. Der Name des Stadtteils wird gelegentlich auch für Offerten benutzt, die im angrenzenden Barmbek-Süd, Hohenfelde und Hamm-Nord liegen.

Zudem besteht eine gute Vernetzung der Institutionen vor Ort ("Stadtteilgespräche").

Offen ist, wie weit sich die Neubürger in den jüngeren freifinanzierten Neubauobjekten in das Stadtteilleben einbringen bzw. positiv zu einem Wandel beitragen werden. In das Schul- und Kitaleben sind sie aufgenommen, soweit Kinder vorhanden sind. "Bei denen ist noch 'Boden-

haftung' gegeben." (Zitat)

6. VERDRÄNGUNGSDRUCK ("AUFWERTUNGSWAHRSCHEINLICHKEIT")

Im Hinblick auf eine Soziale Erhaltungsverordnung ist einzuschätzen, inwieweit das Veränderungspotential seitens der Investoren genutzt werden wird - insbesondere i.S. einer Aufwertung für eine zahlungskräftigere/externe Nachfrage. Anhaltspunkte liefern die Aktivitäten in der jüngeren Vergangenheit, anstehende Planungen und Einschätzungen von Eigentümern und Maklern. Dabei sind auch solche Vorgänge von Bedeutung, die nicht in den Regelungsbereich einer Verordnung fallen (Neubau auf freien Grundstücken, Umstrukturierungen in der Infrastruktur und im Wohnumfeld), die aber zu einer Aufwertung beitragen, was wiederum die Wahrscheinlichkeit weiterer Veränderungen erhöht und die Lebensverhältnisse für die angestammte Bevölkerung einschneidend verändern kann.

Allgemein ist festzuhalten, dass der Stadtteil für außenstehende Wohnraumnachfrager zunehmend in den Fokus gerückt ist: "Wenn wir eine relativ preiswerte Wohnung ins Netz stellen, müssen wir die Offerte nach 15 min wieder herausnehmen - sonst ertrinken wir in Anfragen." "Eilbek ist noch unterschätzt - aber es wird teurer. Wenn die kleinräumige Lage und das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmen, verzeichnen wir eine sehr große und zahlungskräftige Nachfrage." Eilbek wird als Ausweiche für zentralere Stadtteile gesehen: "St. Georg ist dicht, jetzt geht es hier weiter". (Zitate aus der Immobilienwirtschaft)

Im Untersuchungsgebiet sind örtliche und überörtliche Immobilien-Unternehmen tätig, deren Geschäftszweck darin besteht, auch diese zahlungskräftige Nachfrage zu bedienen und Projekte zu akquirieren.

Das Potential wird genutzt und ggf. geschaffen (z.B. Bebauung einer öffentlichen Grünfläche).

In den vergangenen Jahren sind schon einige "Reserven" für eine Aufwertung genutzt worden (Aufstockung, Dachgeschoßausbau, Umnutzung bzw. Aufstockung aller Hochbunker, Ergänzungs- und Ersatzbauten); viele Wohnungen sind modernisiert (auf unterschiedlichen Stand), einige zusammengelegt, und die Häuser z.T. gedämmt. (vgl. Kap.4)

Ein Mieterverein verzeichnet hinsichtlich der Wohnnutzung "nur den normalen Ärger, bisher nichts besonders Auffälliges".

Zu **Umnutzungen** liegen keine systematischen Erkenntnisse vor. Allerdings wurden bei den Begehungen und Internetrecherchen einzelne Fälle von Umnutzung von Gewerbeobjekten in Innenhöfen zu Wohnraum/Lofts ermittelt (bestätigt durch den Mieterverein: Kleine Handwerksbetriebe wurden durch Mietsteigerung oder Nicht-Verlängerung von Verträgen zur Aufgabe gezwungen).

Weiteres Potential für Aufwertungen ist grundsätzlich gegeben (vgl. Kap. 4).

In den vergangenen zehn Jahren haben durchschnittlich 7,7 Zinshäuser pro Jahr den Eigentümer gewechselt; dies entspricht 0,5 % aller Häuser p.a. (Hamburg insgesamt bezogen auf Mehrfamilienhäuser unter 0,4 %)

Bei einer Stichtags-Suche im Internet (07.12.2017) wurden zudem in sehr viel größerem Umfang als in zentraleren Stadtteilen "**Ferienwohnungen**" gefunden, oft mit dem Hinweis auf die attraktive kleinräumige und insgesamt zentrale Lage:

- bei "airbnb" 127 (!) Angebote zwischen 13 und 170 € pro Nacht, verteilt über den gesamten Stadtteil,
- bei einzelnen zufällig ausgewählten anderen Anbietern/Vermittlern dagegen ausschließlich Pensions- und Hotelzimmer - und eins der Hausboote im Eilbekkanal (für stolze 277 € pro Nacht), das allerdings auf der Nordseite des Eilbekkanals vor Anker liegt (= Barmbek-Süd, HH-Nord).

Einzelne "Gastgeber" tauchen mit 2 bis 5 Wohnungen im gleichen Haus oder an unterschiedlichen Standorten auf. Eine Auszählung der Hälfte der Fälle zeigt:

- Bei etwa einem Viertel der Fälle handelt es sich um Einzelzimmer in ansonsten bewohnten Wohnungen (Anbieter, die dem ursprünglichen Gedanken des couch surfing nahe stehen, wohl aber auch solche, die in der lukrativen Kurzzeit-Vermietung eine Alternative zur Aufnahme eines Mitbewohners sehen),
- in drei Viertel der Fälle werden explizit die ganze Wohnung oder *alle* Zimmer in der Wohnung einzeln angeboten, vom 1-Zimmer-Apartment bis zur 5-Zimmer-Altbauwohnung.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Umwandlungen

Als wichtiges Kriterium für den Verdrängungsdruck wird üblicherweise die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen angesehen. Dies ist ein Mittel, bei nicht mehr steigerbarer Rendite aus Mieteinnahmen einen weiteren finanziellen Vorteil zu ziehen (insbes. bei Eigentümern/Unternehmen, deren Geschäftszweck weniger in der Wohnraumbewirtschaftung liegt, und bei Erbgemeinschaften). Umwandlungen führen generell zu höheren Wohnkosten - unabhängig von der Ausgangsmiete und davon, ob die Wohnung selbst genutzt oder vermietet wird. Entsprechend sind zahlungskräftige Nutzer/Käufer die Zielgruppe.

Laut Zensus 2011 gab es zu dem Zeitpunkt im Gebiet 403 Häuser mit 3.273 Eigentumswohnungen (ETW).

Seitdem sind bis Ende 2016 weitere 41 Anträge auf Abgeschlossenheit positiv beschieden worden (29 Vorgänge mit 246 Wohnungen im Bestand - also rund 2% des Bestands, sowie 12 Vorgänge mit 216 Wohnungen im Neubau). Geht man davon aus, dass hier eine Teilung oder ein Verkauf der Objekte "mit Abgeschlossenheitsbescheinigung" stattgefunden hat oder beabsichtigt ist, entfallen 29 % der Wohnungen im Gebiet auf Eigentumsobjekte (bzw. 36 % jener Wohnungen, die nicht durch Förderung oder Satzungen von Genossenschaften "gebunden"

sind).

Seit Ende 2002 entfallen 259 dieser Wohnungen mit Abgeschlossenheitsbescheinigungen auf Neubauten. Auch davor können schon Neubau-ETW errichtet worden sein. Da die Mehrzahl der Eigentumswohnungen allerdings im Altbau und unmittelbaren Nachkriegsbestand liegt (2011: 80 % der Häuser) und in dieser Zeit der ETW-Neubau nur einen geringen Stellenwert hatte, dürfte es sich bei über 80 bis max. 93 % um Umwandlungen aus dem Bestand handeln.

Fast die Hälfte der Vorgänge entfällt auf das "Stadthausquartier" Auenviertel und einen baulich vergleichbaren Bereich in der BörnesträÙe (33 von 68 Vorgängen), allerdings nur ein knappes Viertel der Wohnungen (175 von 760). Der Rest liegt im übrigen Eilbek, wo weitere größere Objekte schon vorher umgewandelt worden sind.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungen aus dem Bestand (Ende 2002 bis Ende 2016)

(je Punkt ein Vorgang; die dickeren Punkte umfassen jeweils zwischen 20 und 100 Wohnungen; dort, wo sich keine Punkte befinden, dominieren i.a. Genossenschaften, Gewerbe, öffentliche Einrichtungen und Grünflächen)



(Die Punkte sind den Straßenabschnitten zugeordnet. Sie lassen keine Rückschlüsse auf Flurstücke/Hausnummern zu.)

Aus dem Zensus 2011 geht hervor, dass damals knapp $\frac{2}{3}$ der Eigentumswohnungen vermietet waren, also i.a. der Kapitalanlage dienen. (Eine leichte Ungenauigkeit kann daraus resultieren, dass bei den "vom Eigentümer bewohnten Wohnungen" auch einige Hausbesitzer enthalten sein können, die in ihrem Mietobjekt leben.)

7. STÄDTEBAULICHE FOLGEN

Das Ziel einer Sozialen Erhaltungsverordnung liegt darin, die Bewohnerstruktur zu schützen. Ausschlaggebend ist, dass städtebauliche Gründe für die Schutzwürdigkeit bestehen. Diese werden i.a. daraus begründet, dass Veränderungen der Bevölkerungsstruktur - namentlich die Verdrängung von auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen - negative Folgen für das Gebiet oder andere Teile der Stadt erwarten lassen.

Das BauGB stellt hinsichtlich der besonderen städtebaulichen Gründe für den Erhalt der Bevölkerungszusammensetzung nicht auf spezielle Kategorien oder ein besonderes Gewicht einzelner Gründe, sondern auf die Besonderheit der jeweiligen städtebaulichen Situation ab. Als nachteilige Folgen werden in der Praxis i.a. angeführt:

- die Unterauslastung der gegebenen sozialen Infrastruktur oder die Bereitstellung von Ersatzangeboten in anderen Stadtteilen (also besondere Kosten für die öffentliche Hand),
- der Verlust intakter Milieus - mit der Folge, dass die stabilisierende Funktion und Integrationskraft sozialer Netze und privater Infrastruktur/Hilfsangebote durch eine "verwaltete Versorgung" ersetzt werden muss,
- negative Folgen für andere Stadtteile, wie z.B. eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung oder die Konzentration Benachteiligter dort.

In Eilbek stellt sich folgende Situation: Bei einer Entwicklung, wie sie in anderen innerstädtischen Stadtteilen bereits zu verzeichnen ist, wäre durch den Fortzug von Haushalten mit (schulpflichtigen) Kindern, von einkommensschwächeren Haushalten und solchen mit Migrationshintergrund eine Polarisierung nicht auszuschließen

- in die "wohnberechtigten" bzw. auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen in den Beständen der Genossenschaften, der SAGA Unternehmensgruppe und weniger privatwirtschaftlicher Eigentümer einerseits und
- in die gut situierten Gruppen in freifinanzierten, "ungebundenen" Beständen andererseits.

Derzeit dominieren die "Alteingesessenen" und die (teilweise schwierige) Klientel der Sozialen Wohnraumversorgung. In einigen Expertengesprächen wurde aber auch eine nachrückende "akademische Szene" vermutet. Bei einem möglichen Zuzug Bessergestellter wären u.a. zu befürchten:

- eine Begrenzung der sozialen Kontakte und der sozialen Infrastruktur auf jene Teilgruppen, die sich noch halten können,
- der Verlust der Integrationskraft des Gebiets im Hinblick auf Bewohner mit Migrationshin-

- tergrund und "Randgruppen" der Gesellschaft,
- ein weiterer Rückgang jener privatwirtschaftlichen Infrastruktur für den täglichen Bedarf, auf die einkommensschwächere Haushalte, Familien und ältere Menschen angewiesen sind,
 - ein Rückgang des allgemeinen Versorgungsbeitrags des Gebiets für schwierige Wohnungssuchende,
 - geringere Chancen für Neu- bzw. Ersatzbauten für mittlere Einkommensgruppen in einem "gehobenem" Umfeld (Bodenpreise!),
 - eine Steigerung des Wohnflächenverbrauchs, wenn Familien durch kinderlose einkommensstärkere Haushalte "ersetzt" werden.

Negative Folgen für andere Stadtquartiere könnten dann daraus resultieren, dass sie Versorgungsleistungen dieses Gebiets übernehmen müssten:

- Aus der Verdrängung der "Normalbevölkerung" könnte eine erhöhte Nachfrage nach familiengerechten bezahlbaren Wohnungen resultieren (oder eine Abwanderung ins Umland).
- Es könnte seitens einkommensschwächerer, optisch und/oder sozial auffälliger Wohnungssuchender einen erhöhten Druck auf die ohnehin stark belasteten Sozialwohnungsbestände bzw. die preiswerten schlichten Nachkriegsbestände geben und dort die Stabilisierungsbemühungen konterkarieren.

In der Konsequenz würde Eilbek dann einen Beitrag zu unerwünschten Segregationsprozessen leisten.

8. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN

Eilbek ist "unauffällig": Es gibt keine Szenen oder Kieze, keine städtebaulichen Maßnahmen nach BauGB. In der Nachkriegszeit für Familien errichtet, ist ein großer Teil dieses Wohnungsbestands heutzutage nur noch für ein bis zwei Personen attraktiv. Entsprechend ist die Haushaltstruktur: 83 % weisen max. 2 Personen auf. Der Generationswechsel ist weitgehend abgeschlossen, wie die Altersstruktur belegt. Eine Zunahme der Familien durch die Bereitstellung entsprechender Wohnungen, wie in einem früheren Gutachten angeregt ¹⁾, ist nur in bescheidenem Umfang gelungen.

Mit zunehmender Verengung des Markts in den zentraleren Stadtteilen ist Eilbek längst in den Fokus der Nachfrage gerückt. Dazu beigetragen haben einerseits die besonders günstige Verkehrslage und das umfangreiche Grünangebot, andererseits Verbesserungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, die tlw. auf andere Nachfrager ausgerichtete Infrastruktur und nicht zuletzt Modernisierungen und Umfeldverbesserungen im Bestand und etliche attraktive Neubauten. Was für den Stadtteil als positive Entwicklung gewertet werden kann, zieht zugleich Investo-

1) Baufrösche Kassel, Städtebauliches Gutachten Eilbek, 2006

ren und neue Interessenten an. Damit steigt das Preisniveau, allerdings liegt es derzeit noch niedriger als in den meisten innerstädtischen Altbauquartieren.

27 % der Wohnungen gehören Genossenschaften und der SAGA Unternehmensgruppe, der Rest liegt in privatwirtschaftlicher Hand (Privatpersonen, branchennahe und -ferne Unternehmen). Sozialwohnungen spielen mit 3 % kaum eine Rolle.

Optisch ist der Bestand weitestgehend in gutem Zustand (abgesehen von einzelnen Ausnahmen), teilweise aber noch im 1950er Jahre-Originalzustand.

In den vergangenen Jahren ist ein Zuwachs an Wohnungen durch Aus-, Neu- und Ersatzbauten und damit verbunden eine gestiegene Einwohnerzahl zu verzeichnen. Aus vorangegangenen Untersuchungen und Begehungen wird deutlich, dass es weiteres Potential für Neubau; aber auch für Wertverbesserung im Bestand und Wohnungs-Zusammenlegungen gibt.

Die Bevölkerungsstruktur ist gemessen an den Hamburger Durchschnittswerten weitgehend "unauffällig", weist aber ein deutlich niedrigeres Durchschnittseinkommen auf (letzter Stand: 2013). Aufgrund der Zunahme hochpreisiger Angebote werden von den Experten Ansätze einer Gentrifizierung/Akademisierung verzeichnet - aber noch in geringem Umfang und nicht mit Daten zu belegen.

Es gibt in Eilbek ein "Wir-Gefühl" und kleinräumig funktionierende Netze in der Bewohnerschaft.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist beträchtlich. Aktivitäten privatwirtschaftlicher Investoren zeigen, dass insbesondere die zahlungskräftige Nachfrage bedient werden soll - somit ein erheblicher Druck auf dem Gebiet lastet. Mehrere Häuser sind derzeit eingerüstet, mindestens ein Objekt ist leergezogen. Punktuell wurden kleine Betriebe verdrängt, die Objekte zu Wohnungen/Lofts umgebaut.

Auch die Themen 'Wohnungseigentum' und 'Umwandlung' haben - wie in anderen innerstädtischen Stadtteilen - einen hohen Stellenwert: Zur Zeit sind 29 % des Gesamtbestands Eigentumswohnungen oder weisen eine Abgeschlossenheitsbescheinigung auf - ein vergleichsweise hoher Wert. Der weitaus größte Teil dieser Wohnungen ist durch Umwandlungen aus dem Bestand generiert worden.

Eine Verschärfung auf dem Markt resultiert aus der hohen Zahl an Ferienwohnungen.

Noch liegen die Wohnkosten knapp unter dem Hamburger Durchschnitt. Eine weitergehende Aufwertung kann jedoch einsetzen, wie Nachfrage und Investoreninteresse nahelegen. Änderungen in der Angebotsstruktur und Auswirkungen auf die jeweilige Umgebung sind möglich - und damit die Veränderung der Lebensbedingungen für die vorhandene Bewohnerschaft.

Möglich wäre dann ein Rückgang der Vielfalt, ein Verlust intakter Milieus und der integrativen Kräfte des Stadtteils (Einseitigkeit auf gehobenem Niveau statt Mischung; bzw. Polarisierung

zwischen den "gebundenen" Wohnungen und dem übrigen Bestand). Das sehen nicht alle Beteiligten als Nachteil, könnte der Stadt aber erhebliche Probleme im Stadtteil und in anderen Bereichen der Stadt bringen: Mit dem Wegfall der integrativen Kraft eines solchen Quartiers würden sozial-, gesellschafts- und wohnungspolitische Aufgaben in anderen Teilen der Stadt generiert. Innerhalb des Quartiers könnten sich für einzelne Gruppen die Infrastruktur und die sozialen Netze reduzieren.

Hier könnte die Soziale Erhaltungsverordnung ansetzen. Ihr Ziel ist, der *gegebenen* Bevölkerungsstruktur den Bestand ihrer Umgebung zu sichern.

Es bleibt jedoch die Frage, ob mit diesem Instrument auf unerwünschte Entwicklungen eingewirkt werden kann.

Mit der Sozialen Erhaltungsverordnung können durch die zuständigen Stellen

- sog. "Luxusmodernisierungen" und Umbauten im Bestand gesteuert werden,
- der Abriss preisgünstigen Wohnraums verhindert oder begrenzt werden,
- in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung, die in Hamburg in allen Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung in Kraft tritt, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder Teileigentum verhindert oder zumindest zeitlich verzögert werden,
- mit dem Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB beim Verkauf von Wohngebäuden eingegriffen werden, wenn Käufer die Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung beeinträchtigen, und all diese Vorgänge kontrolliert werden, da sie beantragt werden müssen.

Bei der Begrenzung von Modernisierungen zeigen sich zwar Schwächen des Instruments: Das üblicherweise genutzte Aufwertungspotential bietet nur punktuell Ansatzpunkte für Einreden.

Auch kann kein Einfluss auf das Mietniveau genommen werden, soweit Veränderungen nicht mit gebietsuntypischen Modernisierungen begründet werden, ebenso nicht auf die Vermietung (Mieterauswahl, Belegungsdichte).

Es könnten aber strukturelle Veränderungen auf der Angebotsseite begrenzt werden: eine Aufwertung mit gebietsuntypischen Maßnahmen, die das Gebiet für zahlungskräftige Haushalte attraktiver macht - wie z.B. Umbauten von Wohnungen (insbesondere Zusammenlegungen, die Neuaufteilung der Räume in den engen Wohnungen der Nachkriegszeit, die Schaffung von Maisonette-Wohnungen etc.) und Um-/Ersatzbauten.

Eine weitere Wirkung - neben dem Standardvollzug und der Begrenzung exzessiver Veränderungen - ist aufgrund der Erfahrungen aus Gebieten mit entsprechender Verordnung aus einem "dämpfenden Einfluss" auf spekulative (Ver-)Käufe von Wohngebäuden zu erwarten.

Im Hinblick auf die nachfolgende Empfehlung muss allerdings folgendes angemerkt werden: Im Rahmen der Vorstudie ist nicht zu klären, in welchem Maße Bewohnergruppen und Art des

Wohnraums "zusammenfallen" (i.S.: die am Markt benachteiligten Gruppen leben bei den Genossenschaften und der SAGA Unternehmensgruppe, die bessergestellten in den anderen). Aus den Expertengesprächen ist bekannt, dass diese Koinzidenz nicht durchweg gegeben ist, eine Quantifizierung ist jedoch nur mit einer Haushaltebefragung zu leisten.

Empfehlung:

Die durchgeführte Untersuchung liefert ausreichend Indizien dafür, dass die Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung (Aufwertungspotential, Verdrängungspotential, Verdrängungsdruck und ggf. negative städtebauliche Folgen) vorliegen könnten und weiterer Erhebungsbedarf besteht. Ob aufgrund der spezifischen Bestandsstruktur in diesem Gebiet die durchaus schützenswerte Bevölkerungsstruktur gefährdet ist oder die gefährdeten Gruppen weitestgehend in "geschütztem" Wohnraum leben und ob dementsprechend überhaupt Handlungsnotwendigkeiten bzw. -optionen bestehen, kann anhand der Datenlage nicht abschließend bewertet werden. Es wird deshalb empfohlen, das Verfahren zur Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung einzuleiten, um mit einer Haushaltebefragung (Repräsentativerhebung) genauere Informationen über die Bevölkerungsstruktur und die Wohnsituation der Bevölkerungsgruppen generieren zu können. Über den Erlass einer Erhaltungsverordnung wäre danach anhand der gewonnenen weiteren Erkenntnisse zu entscheiden.

Für die **Gebietsabgrenzung** gilt allgemein, dass ein Untersuchungsgebiet groß genug sein sollte, um den Status Quo und die Entwicklungen im Stadtteil angemessen beschreiben zu können. Für eine Hauptuntersuchung wird deshalb empfohlen, nahezu dasselbe Gebiet wie bei dieser Vorstudie zugrunde zu legen (ohne die Dreiecksfläche zwischen den Bahngleisen am Südostrand und das angrenzende Gewerbegebiet¹), allerdings einschließlich der dort gelegenen Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern Hammer Steindamm 51 - 55 / Pappelallee 2 und Wandsbeker Chaussee 238 / 240 / 246).

Ggf. können auch vier Teilflächen entlang des Eilbekkanals herausgenommen werden (öffentliche Grün-/Spielflächen, Kirche, Berufsschule).

Darüber hinaus wird empfohlen, vor einer Haushaltebefragung zu klären, ob es in den "Stadthäusern" im Auenviertel überhaupt einen nennenswerten Anteil vermieteter Wohnungen gibt.

Der mögliche spätere Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungsverordnung sollte sich für den Fall, dass die hierfür erforderlichen Voraussetzungen gegeben sind, dann auf den räumlichen Bereich erstrecken, in dem Handlungsoptionen aufgrund der Verordnung

1) Im Baublock östlich der Menckesallee sind zwar 56 Personen gemeldet, allerdings gibt es dort höchstens 2 bis 3 Wohnungen im Obergeschoß von flachen Gewerbeobjekten.

bestehen. Dies ist im Rahmen der Hauptuntersuchung zu präzisieren.

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets für eine Hauptstudie

