



Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd

Gutachten zur Überprüfung der Anwendungsgrundlagen einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Endbericht

Hamburg, Dezember 2017

konsalt
Gesellschaft für Stadt- und Regional-
analysen und Projektentwicklung mbH

Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd

Gutachten zur Überprüfung der Anwendungsgrundlagen einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

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

Auftragnehmerin:

konsalt

Gesellschaft für Stadt- und Regional-
analysen und Projektentwicklung mbH
Altonaer Poststraße 13 | 22767 Hamburg
Tel.: 040-35 75 27-0 | Fax: 040-35 75 27-16
Kontakt: info@konsalt.de

www.konsalt.de

Bearbeitet von:

Dipl. Soz. Margit Bonacker
M.A. Soz.Ök. Klaas Wulff
Dipl. Ing. Kristian Dahlgaard

Unter Mitarbeit von B.Sc. Stadtplanung Vanessa Junge und
B.Sc. Stadtplanung Renate Jurgesa

Inhalt

Teil I KURZFASSUNG

A: Aufgabe und Untersuchungsansatz	5
B: Untersuchungsgebiet	7
C: Ergebnisse und Begründung	13
D: Empfehlungen	20

Teil II LANGFASSUNG

1 Anlass und Auftrag	22
1.1 Auftrag und Untersuchungsansatz	22
1.2 Gliederung	23
2 Ziele und rechtliche Grundlagen	24
2.1 Soziale Erhaltungsverordnung	24
2.2 Umwandlungsverordnung	25
2.3 Allgemeines Vorkaufsrecht	25
3 Methodisches Vorgehen	26
4 Beschreibung des Untersuchungsgebietes	31
5 Schützenswerte Bewohnerstrukturen / Verdrängungspotenzial	36
5.1 Bewohner- und Haushaltsstruktur	36
5.2 Altersstruktur (Mikrozensus-Klassen)	39
5.3 Bildungsniveau und Erwerbstätigkeit	42
5.4 Haushaltsnettoeinkommen	44
5.5 Nichtdeutsche Staatsangehörige und Migrantinnen und Migranten	46
5.6 Wohnkostenbelastung	46
5.7 Sozialmonitoring Integrierte Stadtteilentwicklung	48
5.8 Pkw- und Fahrradbesitz	49
5.9 Wohndauer, Umzugsabsichten und -gründe	50
5.10 Wohnzufriedenheit – Bewertung der Wohnsituation	53
5.11 Nachbarschaft und soziales Umfeld	57
5.12 Nutzung des Umfelds, Vernetzung im Stadtteil	58

5.13	Zwischenfazit: Verdrängungspotenzial im Untersuchungsgebiet.....	60
6	Abschätzung des Aufwertungspotenzials	61
6.1	Bestandsstruktur / Teilgebiete	63
6.2	Nutzungsverhältnis.....	73
6.3	Wohnungsgrößen.....	74
6.4	Wohnfläche.....	77
6.5	Ausstattung einer durchschnittlichen Wohnung	78
6.6	Gebäudequalitäten.....	84
6.7	Ausstattungsmerkmale nach Teilgebieten	87
6.8	Zwischenfazit: Aufwertungspotenzial im Untersuchungsgebiet	89
7	Abschätzung des Verdrängungsdrucks	91
7.1	Die „neuen Bewohnerinnen und Bewohner“.....	91
7.2	Investitionen im Bestand	94
7.3	Eigentümerwechsel	97
7.4	Umwandlungen	98
7.5	Bestandsmieten und Mietenspiegel	99
7.6	Mietpreisbindung und Mietenentwicklung.....	104
7.7	Eigentumswohnungen	105
7.8	Zwischenfazit: Verdrängungsdruck	106
8	Schlussfolgerung und Empfehlungen	108
8.1	Begründung der Sozialen Erhaltungsverordnung	108
8.2	Empfehlung zur Gebietsabgrenzung für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung..	112
	Anhang Fragebogen	119

Teil I KURZFASSUNG

A: Aufgabe und Untersuchungsansatz

Bereits 2012 war das Bezirksamt Eimsbüttel von der Bezirksversammlung Eimsbüttel beauftragt worden, zu prüfen, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Eimsbüttel, Hoheluft-West und Stellingen-Süd vorliegen und ob diese dafür geeignet wäre, dem in den Kernbereichen Eimsbüttels und Teilen von Stellingen spürbaren Aufwertungs- und Verdrängungsdruck entgegenzuwirken und so die vorhandene Bevölkerungsstruktur zu schützen.

Im Jahr 2015 hat das Bezirksamt Eimsbüttel eine Plausibilitätsprüfung in Auftrag gegeben, um zu klären, ob eine weiterführende Repräsentativerhebung durchgeführt werden sollte (F+B 2015). Inhalte dieser Prüfung waren die Abschätzung des Aufwertungs- und Verdrängungspotenzials, des Verdrängungsdrucks sowie die Wahrscheinlichkeit eines Strukturwandels und damit einhergehend einer Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung.¹ Ergebnis der Plausibilitätsprüfung war, dass in allen Bereichen des Untersuchungsgebiets ausreichend Indizien für die Anwendung einer Sozialen Erhaltungsverordnung vorhanden sind (F+B 2015, a.a.O., S. 39). Die Plausibilitätsprüfung kam daher zu der Empfehlung, das Verfahren für die Vorbereitung einer Sozialen Erhaltungsverordnung weiter zu betreiben und insbesondere eine Haushaltsbefragung durchzuführen, um weiterreichende Informationen über die jetzige Bevölkerungsstruktur, Mietenentwicklung, Wohnsituation und zu erwartenden Entwicklungen zu erhalten (F+B 2015, a.a.O., S. 40).

Am 26. Juli 2016 erfolgte der Senatsbeschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für ein Gebiet in den Stadtteilen Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen und Harvestehude (vgl. Abb. 1 auf S.7).

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, vergab daraufhin im Oktober 2016 den Auftrag zur Durchführung einer Repräsentativerhebung und Erstellung eines Gutachtens an das Hamburger Unternehmen konsalt Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen und Projektentwicklung mbH. Damit sollte das in der Plausibilitätsprüfung ermittelte Gebiet dahingehend genauer untersucht werden, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung vorliegen.

Ziel der Sozialen Erhaltungsverordnung ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten. Zum Schutz vor Verdrängung der Wohnbevölkerung setzt der Senat die Soziale Erhaltungsverordnung in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB und dem Instrumentarium des Vorkaufsrechts gem. §§ 24-28 BauGB ein.

¹ Bei der Plausibilitätsprüfung 2015 war der Teilbereich von Harvestehude nicht enthalten.

Mit der Repräsentativitätsuntersuchung wurde in Bezug auf die bereits vorliegenden Ergebnisse der Plausibilitätsuntersuchung von 2015 überprüft, ob die Voraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung vorliegen. Dazu wurde ermittelt, ob

- eine schützenswerte Bevölkerung vorzufinden ist,
- gegenüber dem Status quo Umstrukturierungen zu erwarten sind,
- nachteilige städtebauliche Folgen entstehen können,
- welche gebietstypischen Ausstattungsmerkmale vorzufinden sind (Schaffung einer Vollzugsgrundlage) und
- welche Gebietsabgrenzung für eine Soziale Erhaltungsverordnung zu empfehlen ist.

Insbesondere sollte mit den aktuell erhobenen Daten auch für den späteren Vollzug im Bezirksamt eine Entscheidungsgrundlage für die Bearbeitung von Anträgen auf Abbruch, bauliche Änderungen, Nutzungsänderungen und die Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum geschaffen werden.

Wesentliche Grundlage des Gutachtens bildet eine repräsentative Befragung der Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet. Ergänzt werden die Befragungsergebnisse durch die Auswertung vorhandener Unterlagen (Sekundäranalysen).

Für diese Untersuchung wurde eine repräsentative Haushaltsbefragung anhand einer Zufallsstichprobe aus dem amtlichem Melderegister durchgeführt. Hierfür wurden 13.500 Haushalte (37 % aller Haushalte) in den ausgewählten Gebieten anhand einer Zufallsstichprobe angeschrieben und um ihre Mitwirkung an der Befragung gebeten. Insgesamt konnten 1.900 Interviews (5 %-Stichprobe) durchgeführt werden.

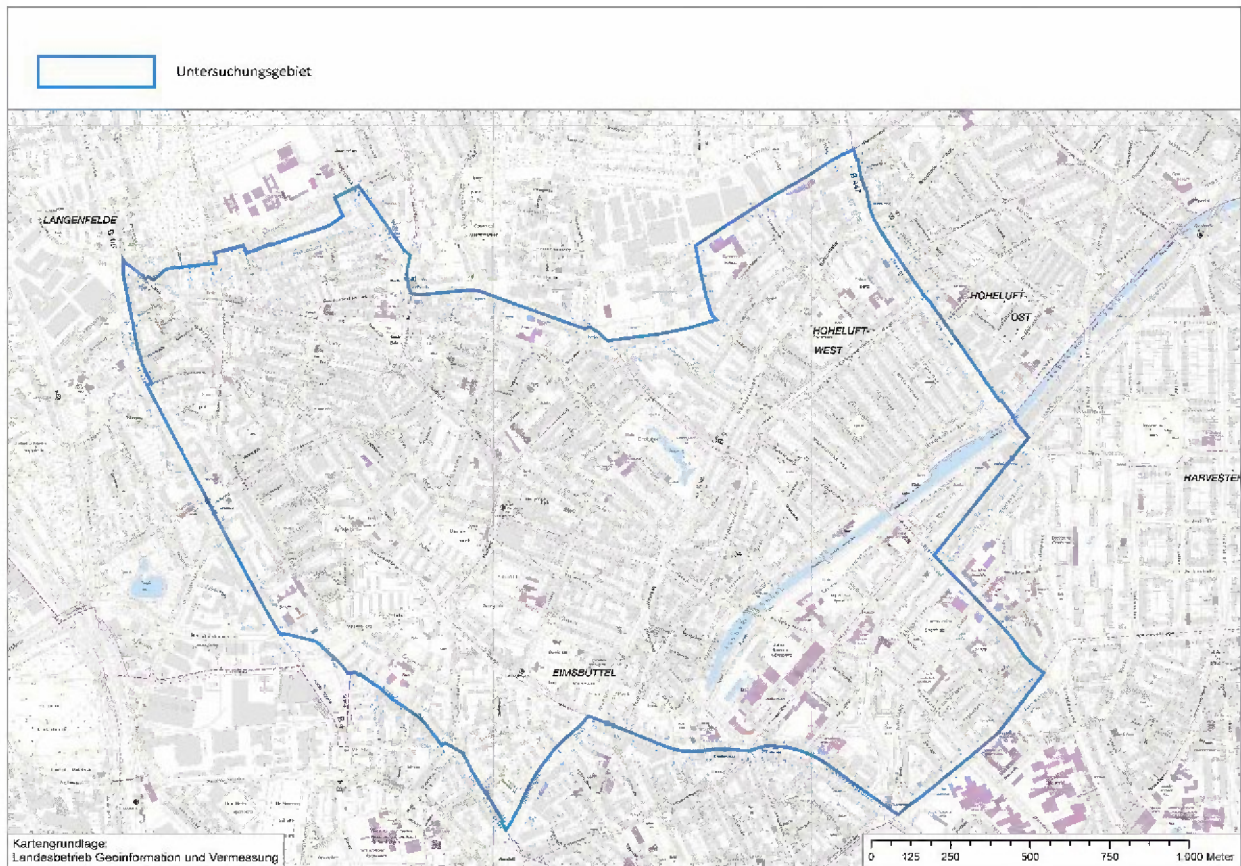
Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung wurden punktuell mit Daten des Statistikamts Nord verglichen. Dazu sind insbesondere Daten für Hamburg insgesamt, den Bezirk Eimsbüttel und die Stadtteilprofile der entsprechenden Untersuchungsbereiche genutzt worden. Zusätzlich wurden Internetrecherchen zu untersuchungsrelevanten Themenbereichen durchgeführt (Mietenentwicklung, Immobilienpreisentwicklung etc.) und immobilienmarktwirtschaftliche Daten über die Mietpreisentwicklung im Untersuchungsgebiet mit herangezogen.

Für die Einordnung der Befragungsergebnisse sind Daten aus den Untersuchungen zur Sozialen Erhaltungsverordnung für Eimsbüttel-Süd (2012), Altona-Altstadt (2013) und Bahrenfeld-Süd (2015) herangezogen worden. Ebenso wurden die Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung (2015) für die Dateninterpretation genutzt.

Parallel zu der Befragung erfolgten mehrere ausführliche Begehungen des Untersuchungsgebietes, um die Befragungsergebnisse mit der vorgegebenen städtebaulichen Situation in den einzelnen Teilbereichen abzugleichen und fotografisch zu dokumentieren.

B: Untersuchungsgebiet

Abb. 1: Untersuchungsgebiet (Bearbeitet konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)



Das Untersuchungsgebiet umfasst Teilbereiche der Stadtteile Stellingen (Stellingen-Süd im Nord-Westen), Eimsbüttel (zentral und südlich) und Harvestehude (östlich) sowie den gesamten Stadtteil Hoheluft-West (im Nord-Osten). Entsprechend ihrer innenstadtnahen Lage und vielfältigen Infrastruktur zählen die Quartiere des Untersuchungsgebiets zu den attraktivsten Wohnlagen in Hamburg. Insgesamt leben rd. 63.100 Menschen in 36.700 Haushalten im ca. 360 ha umfassenden Untersuchungsgebiet. Sowohl Eimsbüttel als auch Hoheluft-West gehören zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen Hamburgs. Dementsprechend finden sich hier nur noch wenige ungenutzte Flächenpotenziale.

Das Untersuchungsgebiet wird im Nord-Westen durch die Kieler Straße begrenzt. Entgegen dem Uhrzeigersinn verläuft die Gebietsgrenze weiter über den Pinneberger Weg und die Eimsbütteler Straße, dann entlang des Doormannswegs nordöstlich bis zur Kreuzung Fruchttallee. Die Fruchttallee, in östlicher Richtung übergehend in die Schäferkampsallee, begrenzt das Gebiet im Süden. Die Straße Beim Schlump, eine wichtige Verkehrsverbindung von Altona nach Rotherbaum, begrenzt das Gebiet im Süd-Osten. Weiter verläuft die Grenze entlang der Bogenstraße in Richtung Nord-Westen bis zum U-Bahndamm. Diesem folgt die Begrenzung in nordöstlicher Richtung bis zum U-Bahnhof Hoheluftbrücke. Von dort ausgehend bildet die Hoheluftchaussée im Nord-Osten die Gebietsgrenze bis zur Kreuzung Troplowitzstraße / Martinistraße. Von dort geht es weiter in südwestlicher Richtung entlang der

Tropowitzstraße bis zum Wiesingerweg, dann weiter Richtung Westen südlich entlang des Betriebsgeländes der Beiersdorf-AG bis zum Eidelstedter Weg, dann Richtung Nord-Westen bis zum Kreisverkehr Hagenbeckstraße, dieser weiter folgend in nordwestlicher Richtung bis zum Brehmweg. Diesen ein kurzes Stück entlang bis zu einer Reihe von Ein- und Zwei-Familien-Häusern, die nördlich der Abgrenzung und damit außerhalb des Gebietes liegen, dann weiter bis zum Jaguarstieg und wieder entlang des Brehmwegs. Dann folgt die Gebietsgrenze ein Stück entlang der Högenstraße Richtung Süden bis zur Vehrenkampstraße, diese nordwestlich weiter bis zum Langenfelder Damm, von dort weiter Richtung Nord-Westen, um wieder auf die Kieler Straße zu gelangen.

Den städtebaulichen Bestand des Untersuchungsgebiets dominieren Altbauten aus der Gründerzeit vor 1918 sowie Gebäude aus der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen. In einigen Teilbereichen sind Zeilenbauten in überwiegend roter Klinkerbauweise aus der Nachkriegszeit mit großen Grünflächen vorherrschend. Insgesamt wirkt das Untersuchungsgebiet sehr durchgrünt, was insbesondere auf die in vielen Wohnstraßen vorhandenen Straßenbäume zurückzuführen ist. Seit den 1980er und 1990er Jahren sind die Bestände aus der Gründerzeit als attraktive Wohnquartiere „wiederentdeckt“ und in weiten Teilen modernisiert worden. In der Folge dieser Entwicklungen fand bereits eine spürbare Aufwertung, verbunden mit einer baulichen Verdichtung, statt.

Darüberhinaus lassen sich im Untersuchungsgebiet folgende städtebauliche Teilräume beschreiben:

Westlicher Teil Eimsbüttels und Stellingen-Süd

Abb. 2: links: Altbaubestände Rellinger Straße, rechts: Altbau und Nachkriegsbebauung Methfesselstraße
(Quelle: Foto konsalt GmbH)



Abb. 3: links: Neubau am Eimsbütteler Marktplatz, rechts: Sanierung Sartoriusstraße (Quelle: Foto konsalt GmbH)



Das Teilgebiet 1 setzt sich aus Teilen Eimsbüttels und Stellingen-Süd zusammen. Die groben Gebietsgrenzen bilden die Kieler Straße im Westen, der Eidelstedter Weg und Brehmweg/Wieckstraße im Norden, der Heußweg und der Stellingener Weg im östlichen Bereich sowie der Hellkamp und die Faberstraße im Süden. Durch das Gebiet verläuft ein Teil der beliebten Osterstraße, die als Bezirkszentrum eine wichtige Funktion für den gesamten Bezirk hat.

Das Gebiet zeichnet sich vornehmlich durch 3- bis 5-geschossigen Altbaubestand aus. Insbesondere im westlichen Bereich wurde der Altbaubestand mit Nachkriegsbauten nachverdichtet. Insgesamt weist das Teilgebiet eine sehr dichte Bebauungsstruktur mit vorherrschender Blockrandstruktur auf. Die Blockinnenbereiche bilden oftmals großzügige Innenhöfe mit attraktiven Grünflächen, die insbesondere im Norden vereinzelt gewerbliche Nutzungen enthalten.

Südlicher Teil Eimsbüttels und nördlicher Teil Hoheluft-West

Abb. 4: links: Zeilenbebauung Paulinenallee, rechts: Hochhaus Fruchttaltee (Quelle: Foto konsalt GmbH)



Abb. 5: links: Rotklinker am Wiesingerweg , rechts: Rotklinker in der Heckscherstraße (Quelle: Foto konsalt GmbH)



Das Teilgebiet 2 setzt sich aus Teilen des südlichen Eimsbüttels und dem nördlichen Teil von Hoheluft-West zusammen. Diese Gebiete sind zwar geographisch getrennt, ähneln sich jedoch von der Bebauungsstruktur und hinsichtlich weiterer Faktoren stark. Das in Eimsbüttel liegende Teilgebiet (TG 2.1) wird grob im Norden durch den Hellkamp und den Stellingener Weg, im Westen durch den Pinneberger Weg, im südlichen Bereich durch den Doormannsweg und die Fruchttalle sowie im Osten durch die Henriettenstraße und den Heußweg abgegrenzt. Das Gebiet zeichnet sich vornehmlich durch eine 3- bis 5-geschossige Nachkriegsbebauung in Zeilenbauweise aus. Zudem befinden sich mehrere 8-geschossige Punkthochhäuser an der Fruchttallee. Charakteristisch für die zentralen Bereiche des Gebiets sind außerdem zurückgesetzt liegende Gewerbehöfe. Aufgrund der großzügigen Abstandsflächen ist das Gebiet insgesamt stark durchgrünt. Im Bereich der Osterstraße sind zudem noch einige Altbauten lokalisiert. Durchschnitten wird das Teilgebiet von der Fruchttallee.

Das in Hoheluft-West liegende Teilgebiet (TG 2.2) befindet sich im nördlichsten Bereich des Untersuchungsgebietes. Die groben Gebietsgrenzen bilden im Westen die Unnastraße, die Troplowitzstraße im Norden, die Hoheluftchaussee im Osten sowie der nördliche Eppendorfer Weg und die Gärtnerstraße im Süden. Die Bebauungsstruktur ist insbesondere im Norden stark durchmisch, es wechseln sich gewerbliche Strukturen (Gewerbehöfe) mit 4- bis 6-geschossigem Bestand sowie ortstypischen Gebäuden in Schlitzbauweise und Terrassenhäuser ab. Der Altbaubestand wird ergänzt durch Nachkriegsbebauungen, die sich bezüglich ihrer Geschossigkeit in den Bestand einfügen. Im südlichen Teil (TG 2.2), der westlich der Gärtnerstraße liegt, dominieren 4-geschossige Rotklinkerbauten in Zeilenbauweise, die zur Erschließungsstraße hin angeordnet sind.

Sowohl im südlichen als auch nördlichen Gebiet befinden sich einige Bildungseinrichtungen, Gewerbebetriebe und Grünflächen (Kieler Straße/Fruchttallee, Troplowitzstraße).

Teilbereiche von Eimsbüttel, Hoheluft-West und Harvestehude

Abb. 6: links: Altbaubestand an der Osterstraße rechts: Rotklinerbauten Hohe Weide
(Quelle: Foto konsalt GmbH)



Abb. 7: links: Altbaubestand an der Gorch-Fock-Straße, rechts: Altbaubestand an der Tornquiststraße
(Quelle: Foto konsalt GmbH)



Das Teilgebiet 3 umfasst Bereiche von Eimsbüttel sowie kleine Teile von Hoheluft-West und Harvestehude. Die dominierenden Altersklassen der Bestände sind Altbau, Zwischenkriegs- und ein geringer Teil Nachkriegsbebauung. Die Gebietsgrenzen bilden der Heußweg, die Wiesenstraße, Im Gehölz und der Eppendorfer Weg im Norden, der Stellingener Weg, die Henriettenstraße im Westen, die Fruchttalle, die Schäferkampsallee und Beim Schlump im Süden sowie die Bogenstraße, Mansteinstraße und der Isebekkanal im Osten. Durch das Gebiet verlaufen die hochfrequentierte Gärtnerstraße sowie die Osterstraße. In diesem Teil der Osterstraße befinden sich neben Wohnungen in den Obergeschossen vielfältige Dienstleistungsangebote und Einkaufsmöglichkeiten sowie ein Kaufhaus aus den 1970er Jahren.

Der Bereich südwestlich des Generalsviertels zeichnet sich durch eine konsequente Blockrandstruktur und eine 4- bis 5-geschossige Bebauung aus. Im Norden und mittleren Bereich dominieren Altbauten in ortstypischer Schlitzbauweise in geschlossenen Blockrandstrukturen. Abweichende Gebäudetypen (kriegsbedingt) finden sich im nördlichen Teilgebiet, wo im Bereich Goebenstraße und Scheideweg

auch 4- bis 5-geschossige Wohnblöcke in roter Klinkerbauweise vorkommen und mit dem Projekt „Wohnen im Generalsviertel“ ein stark verdichtetes Neubauvorhaben realisiert wurde.

Südlich des Isebekkanals werden die Bestände durch Gründer- und Zwischenkriegsbauten dominiert. Diese sind z. T. in Rotklinker ausgebildet oder verfügen über Fassaden mit Gestaltungselementen.

Im südlichen Bereich befinden sich einige Bildungseinrichtungen, Gewerbebetriebe und große Grün- und Wasserflächen (Hohe Weide, Weidenstieg, Kaiser-Friedrich-Ufer, Bogenstraße, Schäferkampsallee).

Generalsviertel mit den Wohnblöcken Contastraße und Kottwitzstraße und Quartier „Park am Weiher“

Abb. 8: links: Altbaubestand und 70er Jahre Bebauung in der Roonstraße 21 und rechts: Altbaubestand an der Eichenstraße (Quelle: Foto konsalt GmbH)



Abb. 9: links: Altbaubestand an der Roonstraße, rechts: Altbau-Blockrandbebauung am Eppendorfer Weg (Quelle: Foto konsalt GmbH)



Das Teilgebiet 4 besteht aus zwei räumlich getrennten Gebieten, die sich jedoch von der Struktur sehr ähneln. Zum einen handelt es sich dabei um das Generalsviertel westlich der Hoheluftchaussee, welches im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes liegt. Die groben Gebietsgrenzen bilden im Norden die Gärtnerstraße und der Eppendorfer Weg, im Osten die Hoheluftchaussee, im Süden der Isebekkanal und die Mansteinstraße im Westen. Zusätzlich umfasst das Gebiet die beiden Baublöcke Contastraße und Kottwitzstraße im Norden. Die Bebauungsstruktur ist sehr homogen und zeichnet sich durch ein parallel verlaufendes Straßenraster, welches langgezogene Blockrandstrukturen mit

schmalen Innenhofsituationen ausgebildet, aus. Dominierende Gebäudetypen sind 4- bis 5-geschossige Altbauten, vorzugsweise in Schlitzbauweise, lediglich kriegsbedingt punktuell ergänzt durch Nachkriegsbauten.

Zum Teilgebiet 4 zählt weiterhin das Quartier „Park am Weiher“, welches zentral im Untersuchungsgebiet liegt. Großer Bestandteil ist der namensprägende Park, um den sich die Gebäudestruktur aufbaut. Die groben Gebietsgrenzen bilden der Heußweg im Norden, die Unnastraße im Osten, Im Gehölz im Süden und im Westen die Wiesenstraße und die Eichenstraße. Dort sind überwiegend Altbauwohnungen (3- bis 5-geschossige Altbauten) mit großen Wohnungen lokalisiert.

C: Ergebnisse und Begründung

Verdrängungspotenzial (Schützenswerte Bewohnerstrukturen)

Verdrängungspotenzial ist dann vorhanden, wenn nennenswerte Teile der Wohnbevölkerung an den Wohnstandort gebunden oder wegen ihrer sozialen und ökonomischen Lage auf ihn angewiesen sind.

Das Untersuchungsgebiet ist in allen Teilbereichen sehr gut mit Infrastruktur ausgestattet. Quartiersbezogene Kontakte und Netzwerke und das nachbarschaftliche Miteinander sowie Freizeit- und Kulturangebote werden überwiegend positiv wahrgenommen. Die Verankerung der Bewohnerschaft in den jeweiligen Stadtteilen bzw. Quartieren des Untersuchungsgebiets ist sehr stark ausgeprägt. Dies spiegelt sich auch in dem hohen Anteil an Personen wider, die schon länger als zehn Jahre in ihrer Wohnung leben: Fast die Hälfte der befragten Haushalte (48 %) gehört zur Bewohnergruppe, die seit mehr als 10 Jahren in ihrer jetzigen Wohnung lebt. Ein Fünftel der Befragten wohnt sogar seit über 20 Jahren in der jetzigen Wohnung.

Sowohl aufgrund der hohen Wohndauer im Untersuchungsgebiet als auch durch die vielfältigen Kontakte und sozialen Beziehungen in der Nachbarschaft kann von einer insgesamt sehr stabilen und sesshaften Bewohnerschaft ausgegangen werden. Die vorhandene Mischung der Bevölkerung aus alten und jungen Menschen, Berufstätigen, Studierenden, Auszubildenden und Arrivierten spiegelt sich auch in der vielfältigen Angebotsstruktur im Einzelhandel, in gastronomischen Einrichtungen und der sozialen und freizeitbezogenen Infrastruktur wider. Die vielen kleinen Läden und die zahlreichen Kneipen und Restaurants sprechen unterschiedliche Zielgruppen an und prägen den besonderen Charakter des Gebiets.

Ein großer Teil der ansässigen Bevölkerung (43 %) verfügt über ein mittleres bis gehobenes Nettoeinkommen zwischen 1.500 und 3.199 Euro monatlich. 16,5 % der angestammten Haushalte verfügen über ein geringes Einkommen unter 1.500 Euro monatlich. Sie zählen damit zu den durch Verdrängungsdruck besonders gefährdeten Bevölkerungsgruppen.

Zu den infolge von Mieterhöhungen und Wohnungsumwandlungen von Verdrängung gefährdeten Bevölkerungsgruppen gehören ältere Menschen (7 %) und generell Haushalte mit geringem Einkommen, zu denen insbesondere Alleinerziehende (5 %) zählen. Auch Menschen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (8 %) und Personen mit Migrationshintergrund (7 %) zählen zu den Gruppen, die von Verdrängung bedroht sind. Alle genannten Gruppen bilden einen Anteil in der Größenordnung von 20 bis 25 % der Gesamtbevölkerung des Untersuchungsgebietes.

Die gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB aus besonderen städtebaulichen Gründen schützenswerte Wohnbevölkerung - als Voraussetzung für das Erfordernis einer Sozialen Erhaltungsverordnung - ist im gesamten Untersuchungsgebiet vorhanden. Für die dortige Wohnbevölkerung besteht ein ausgeprägtes Verdrängungspotenzial bzw. die Gefahr der Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen.

Aufwertungspotenzial

Aufwertungspotenzial ist dann vorhanden, wenn es bezogen auf den Gebäudebestand im Gebiet durch bauliche Maßnahmen wie (Luxus-)Modernisierungen, Sanierungen bzw. Aus- oder Umbau von Wohngebäuden zu einer strukturellen Veränderung des Wohnungsbestandes kommt und dadurch zu einer Steigerung der Mieten und Preise für Eigentumswohnungen beigetragen wird.

Bei einem großen Teil des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet handelt es sich um Gebäude aus der Gründerzeit (44,5 %). Diese Bestände werden trotz häufig veralteter funktionaler Ausstattung stark nachgefragt und bieten vielfältige Aufwertungspotenziale.

Sowohl die bauliche Struktur als auch funktionale Wohnungsmerkmale des Wohngebäudebestands weisen Aufwertungspotenziale auf. Die Ausprägung der Aufwertungspotenziale unterscheidet sich zwar in den unterschiedlichen Teilgebieten, erreicht jedoch durchgängig ein Niveau, das deutliche weitere Aufwertungen ermöglicht. Bislang noch vergleichsweise günstige Wohnungen können durch umfangreiche Modernisierungen an das bestehende Niveau der Mieten angepasst bzw. noch deutlich teurer werden, so dass Haushalte mit niedrigem Einkommen sich diese Wohnungen nicht mehr leisten können.

Fast 11 % der Gebäude im Gebiet weisen einen mäßigen Fassaden und/oder Fensterzustand auf. Zusätzlich wurden an über 36 % der Gebäude bisher keine mietrelevanten bzw. umlagefähigen Modernisierungen durchgeführt.

Ein wichtiger Indikator zur Bewertung baulicher Vorhaben ist der jeweilige gebietstypische Standard, der ebenfalls im Rahmen der Untersuchung erhoben wurde. Als gebietstypischer Standard gilt, wenn das jeweils überprüfte Ausstattungsmerkmal des baulichen Vorhabens bei mehr als 66 % aller Wohnungen/ Wohngebäude des Untersuchungsgebietes zu finden ist.

Nach dieser Definition gehören folgende Merkmale nicht zum gebietstypischen Standard der Wohnungen/ Wohngebäude des Untersuchungsgebietes:

- Bad mit Fenster
- Fahrradstellplatz auf dem Grundstück; Garagen- oder Tiefgaragenstellplatz; Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück
- Hochwertiger Fußboden oder Bodenbeläge; Hochwertige Einbauküchen mit Elektrogeräten; Möblierung durch Vermieter
- Aufzug oder Fahrstuhl im Haus; Barrierefreiheit in der Wohnung
- Gegensprechanlage / Türöffner, Video
- Freisitz (Balkon, Terasse, Loggia) ab 10 m²

Außerdem verfügt das Untersuchungsgebiet über eine hohe Anzahl großer Wohnungen mit 80 und mehr m² (24,4 %), die perspektivisch ein erhebliches Aufwertungspotenzial haben, das für Woh-

nungsteilungen oder sonstige Grundrissänderungen aktiviert werden könnte. Viele dieser Wohnungen, in denen derzeit alleinstehende ältere Menschen leben, sind auch für größere Haushalte und jüngere Nachfragergruppen interessant.

Es lässt sich festhalten, dass im gesamten Untersuchungsgebiet ein ausgeprägtes Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand vorhanden ist, das ausgeschöpft werden und zu weiteren Erhöhungen der Mieten im Untersuchungsgebiet beitragen kann.

Verdrängungsdruck

Verdrängungsdruck ist dann vorhanden, wenn die Entwicklungsprozesse auf dem Wohnungsmarkt sowohl das vorhandene Verdrängungspotenzial als auch das Aufwertungspotenzial aktivieren. Anzeichen für einen steigenden Druck sind eine erhöhte Nachfrage am Immobilienmarkt, ein Anstieg der Miet- und Kaufpreise und ein Absinken der Anzahl von geförderten Wohnungen.

Insgesamt liegen deutliche Anzeichen für einen kontinuierlichen Aufwertungsprozess im gesamten Untersuchungsgebiet vor. Der hohe Grad an Modernisierungsmaßnahmen und der zwar noch gering ausgeprägte, jedoch stetig steigende Umwandlungsprozess von Miet- zu Eigentumswohnungen deuten darauf hin, dass Eigentümer ihren Bestand gezielt den Bedürfnissen eines zahlungskräftigeren Klientels anpassen, was entsprechende strukturelle Veränderungen im Untersuchungsgebiet nach sich ziehen wird.

Bei über 63 % der befragten Haushalte wurden in den letzten fünf Jahren Modernisierungen an den Wohnungen vorgenommen oder sind für die nächste Zukunft geplant. Es ist davon auszugehen, dass diese Dynamik in Hinblick auf Modernisierungen anhalten wird und zukünftig modernisierungsbedingte Mietsteigerungen den Verdrängungsdruck weiter erhöhen werden.

Trotz steigender Kaufpreise werden Eigentumswohnungen von einkommensstärkeren Bevölkerungsgruppen im hohen Maß nachgefragt. Neben dem Neubau von Eigentumswohnungen ist daher zu erwarten, dass Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in den nächsten Jahren den Druck auf den Mietwohnungsmarkt erhöhen. Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass es sich bereits bei knapp einem Drittel der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet (30,2 %) um seit 2012 zugezogene Haushalte handelt, die aufgrund ihres höheren Einkommens bereit und in der Lage sind, höhere Wohnungsmieten zu zahlen oder eine Eigentumswohnung zu kaufen. Zudem ist im Rahmen künftiger Neubauaktivitäten im Untersuchungsgebiet mit der Steigerung des Wohnungsangebots vor allem im höheren Preissegment zu rechnen. Vor diesem Hintergrund lässt sich für das gesamte Untersuchungsgebiet ein erhöhter Verdrängungsdruck ausmachen, der sich - mit Nachteilen vor allem für die einkommensschwächeren Nachfragergruppen - am Wohnungsmarkt auswirken dürfte.

Von den derzeit 718 öffentlich geförderten Bestandswohnungen wird in den nächsten Jahren über ein Drittel aus der Bindung fallen. Damit sind weitere negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und auf die Versorgung bestimmter Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum zu befürchten.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt im Untersuchungsgebiet derzeit 9,95 Euro/ m² Wohnfläche (Wfl.). Bei Neuvermietungen liegt dieser Wert bei 11,82 Euro und damit bereits um knapp 20 % über den durchschnittlichen Bestandsmieten (9,95 Euro). Es ist daher zu vermuten, dass bei Moderni-

sierungen zukünftig das bestehende Aufwertungspotenzial weiter ausgeschöpft wird. Bei Betrachtung der Neuvermietungen in den letzten sechs Jahren werden Preissteigerungen bei den Angebotsmieten erkennbar, die deutlich über dem Hamburger Durchschnitt liegen. Diese hohen Steigerungsraten lassen vermuten, dass weitere Erhöhungen zu erwarten sind und damit der Verdrängungsdruck stärker zunehmen wird.

Die mit diesem Gutachten dargelegten Erkenntnisse belegen einen ausgeprägten Verdrängungsdruck auf einkommensschwächere Haushalte, der nachteilige Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung verbunden mit negativen städtebaulichen Folgen haben würde.

Ausstattungsmerkmale im gesamten Untersuchungsgebiet und in seinen Teilräumen

Für den Vollzug der Sozialen Erhaltungsverordnung stellen die Kenntnisse zum gebietstypischen Standard im Untersuchungsgebiet und in seinen Teilräumen wichtige Informationsgrundlagen dar.

Gesamtes Untersuchungsgebiet

Insgesamt gehören zum gebietstypischen Standard im gesamtem Untersuchungsgebiet bzw. im vorgeschlagenen Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung:

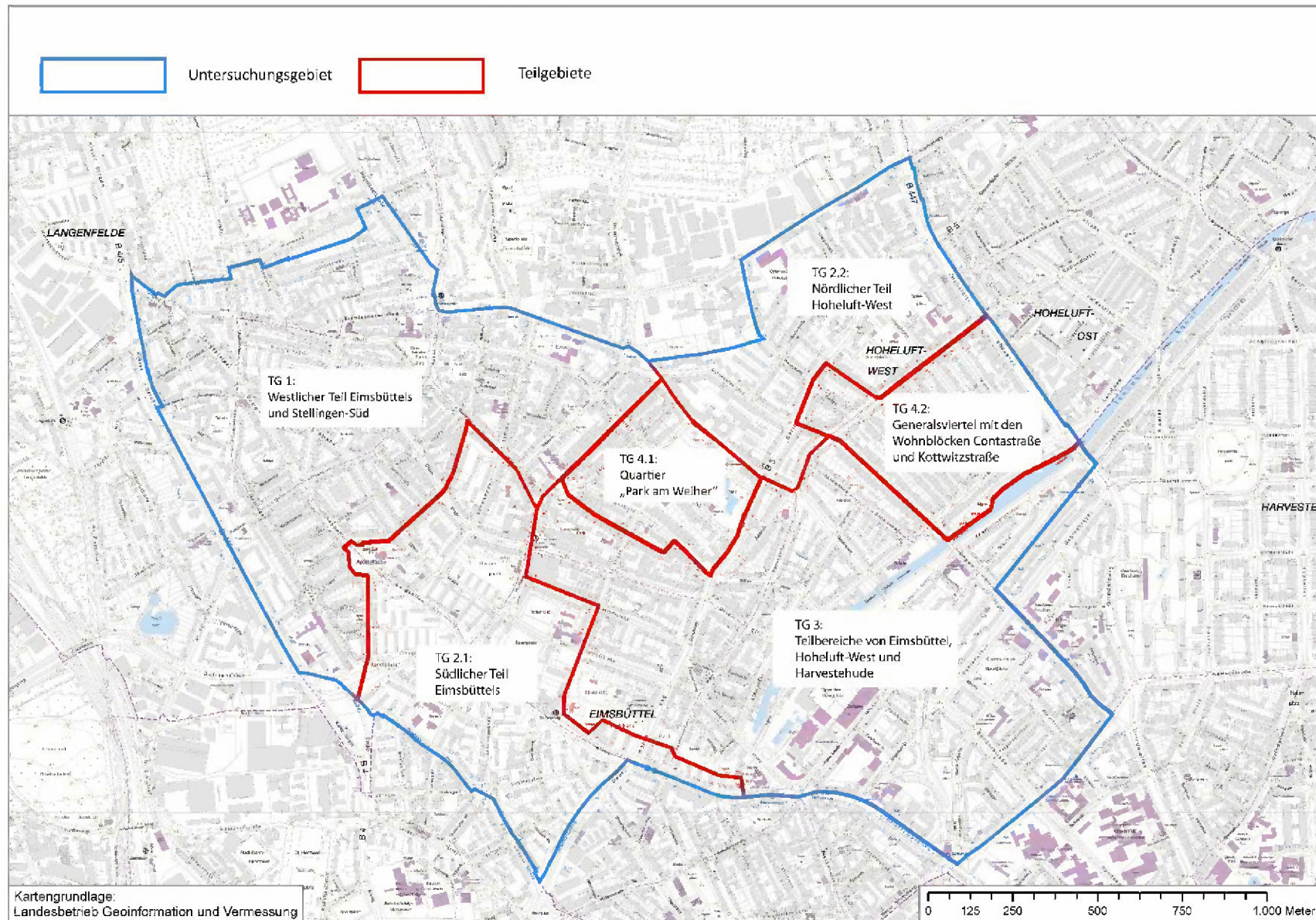
- Freisitz (Balkon, Loggia, Terrasse; durchschnittliche Größe: 6,7 m², 2/3-Spanne der Freisitzfläche in m²: 2-10 m²)
- Isolierverglasung oder Doppelfenster
- Kabelanschluss
- Gegensprechanlage / Türöffner akustisch
- Sammelheizung und Bad
- Zentrale Warmwasserversorgung bzw. Durchlauferhitzer im Bad
- Zentrale Warmwasserversorgung bzw. Durchlauferhitzer in der Küche

Neben den für das gesamte Untersuchungsgebiet bzw. das vorgeschlagene Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung ermittelten gebietstypischen Standards sind eine Reihe von Ausstattungsmerkmalen für einzelne Teilräume typisch, finden sich aber nicht in gleicher Weise in allen anderen Teilräumen wieder. Über die wie vor beschriebenen - innerhalb des gesamten Untersuchungsgebiet typischen - Standards hinaus waren daher Kriterien zur weiteren Differenzierung erforderlich. Diese Kriterien betreffen geografische Gegebenheiten und Ausstattungsmerkmale:

- zusammenhängende städtebauliche Struktur bzw. ähnliche Gebäudetypologien
- funktionaler Zusammenhang oder zusammenhängende Nutzungsstrukturen
- räumlicher Zusammenhang bzw. räumliche Barrieren wie Verkehrsachsen, Wasserläufe
- Wohnungsgrößen
- Mietniveau bei Wohnraum
- vorliegende Ausstattungsmerkmale.

Anhand der v.g. Kriterien sind innerhalb des für den Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung empfohlenen Gebietes vier nach räumlichen Gegebenheiten und Ausstattungsmerkmalen unterscheidbare Teilräume ermittelt worden, damit deren Merkmale für den Vollzug herangezogen werden können:

Abb. 10: Untersuchungsgebiet und Teilgebiete (Bearbeitet konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)



Teilgebiet 1: Westlicher Teil Eimsbüttels und Stellingen-Süd mit den Merkmalen

- Dichte Bebauungsstruktur mit 3- bis 5-geschossigem Altbaubestand, im westlichen Bereich Ergänzung durch Nachkriegsbauten, Blockrandbebauung vorherrschend, in Teilbereichen Zeilenbebauungen
- Insbesondere durch den Altbaubestand von vor 1918 geprägt (55,4 %)
- Gebietstypische Wohnung: kleiner Grundriss, 49,5 % 1- oder 2-Zimmerwohnungen
- 86,2 % der Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia
- 10,8 % der Häuser sind mit einem Aufzug / Fahrstuhl ausgestattet
- In 14 % der Häuser ist ein Garagenplatz / Tiefgaragenplatz vorhanden
- Die Bestandsmiete beträgt durchschnittlich 9,8 Euro / m² nettokalt

Teilgebiet 2: Südlicher Teil Eimsbüttels und nördlicher Teil Hoheluft-West mit den Merkmalen

- 3- bis 5-geschossige Nachkriegsbebauung in Zeilenbauweise, mehrere 8-geschossige Punkthochhäuser an der Fruchttallee
- Bestände: aus der Zeit bis 1918 (19,5 %), Nachkriegszeit (34,2 %), den Baujahren 1968 bis 1993 (20,1 %)
- Großer Anteil an 2- bis 3-Zimmerwohnungen mit 40 bis 80 m²
- 79,8 % der Wohnungen verfügen über eine Loggia, einen Balkon oder eine Terrasse
- 16,8 % der Häuser sind mit einem Fahrstuhl / Aufzug ausgestattet
- In 20,2 % der Häuser ist ein Garagenplatz / Tiefgaragenplatz vorhanden
- Die Bestandsmiete beträgt durchschnittlich 10,00 Euro / m² nettokalt

Teilgebiet 3: Teilbereiche von Eimsbüttel, Hoheluft-West und Harvestehude mit den Merkmalen

- Homogene Bebauungsstruktur mit langgezogenen Blockrandstrukturen und schmalen Innenhofsituationen, dominierende Gebäudetypen sind 4- bis 6-geschossige Altbauten
- Flächenmäßig größtes der vier Teilgebiete
- Dominierende Altersklassen der Bestände sind Altbau (37,5 %), Zwischenkriegs- (25,9 %) und ein kleiner Teil Nachkriegsbebauung (17,1 %)
- Wohnungen sind deutlich größer, Zimmeranzahl deutlich höher als in TG 1 und TG 2, knapp 40 % 4-Zimmerwohnungen und mehr, ca. 25 % Wohnungen mit 80 bis 100 m²
- 84,1 % der Wohnungen verfügen über Balkon / Loggia / Terrasse
- 14,9 % der Häuser sind mit einem Fahrstuhl / Aufzug ausgestattet
- In 14,9 % der Häuser ist ein Garagenplatz / Tiefgaragenplatz vorhanden

- Die Bestandsmiete beträgt durchschnittlich 10,40 Euro / m² nettokalt

Teilgebiet 4: Generalsviertel mit den Wohnblöcken Contastraße und Kottwitzstraße und Quartier „Park am Weiher“ mit den Merkmalen

- Dominierende Gebäudetypologie sind 4- bis 6-geschossige Altbauten, vorzugsweise in Schlitzbauweise, punktuell ergänzt durch Nachkriegsbauten
- Überwiegend Altbaubestände (62 % Gebäude bis 1918)
- 43 % Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern, 33 % Wohnungen mit mehr als 100 m² (historisch bedingt)
- 86,9 % der Wohnungen verfügen über Balkon / Loggia / Terrasse
- 19,3 % der Häuser sind mit einem Fahrstuhl / Aufzug ausgestattet
- In 8,4 % der Häuser ist ein Garagenplatz / Tiefgaragenplatz vorhanden
- Die Bestandsmiete beträgt durchschnittlich 10,70 Euro / m² nettokalt

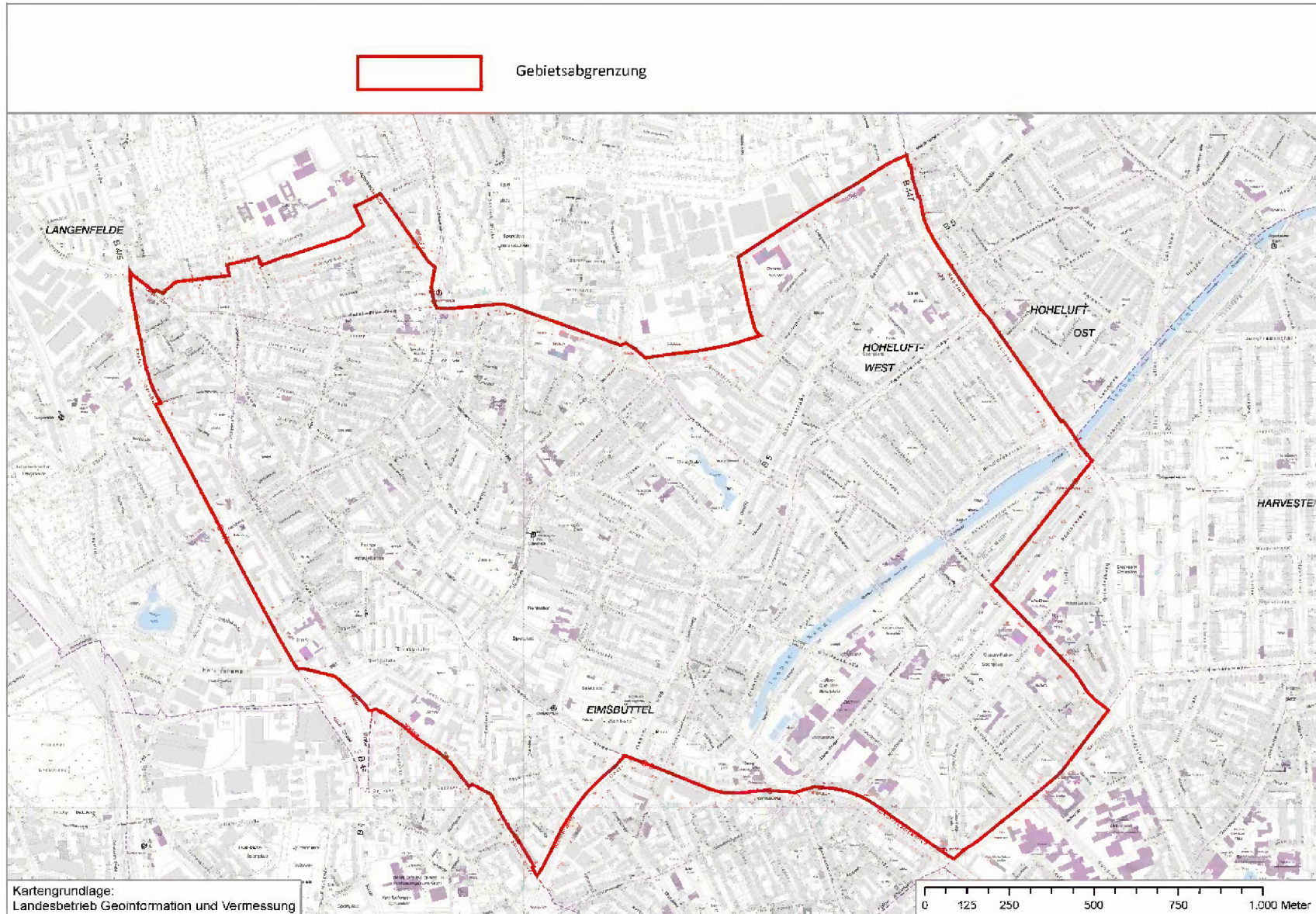
D: Empfehlungen

Gebietsabgrenzung einer Sozialen Erhaltungsverordnung

Aufgrund der dargestellten Ergebnisse besteht für das gesamte Untersuchungsgebiet das Risiko von Aufwertungen und Verdrängungen, die nachteilige Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung verbunden mit negativen städtebaulichen Folgen haben würden. Die Zusammensetzung der Bevölkerung ist im gesamten Untersuchungsgebiet gefährdet. Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass sowohl die Anwendungsvoraussetzungen als auch die Anwendungsmöglichkeiten für eine Soziale Erhaltungsverordnung gegeben sind. Vor diesem Hintergrund ist eine Soziale Erhaltungsverordnung - in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung – erforderlich und wird empfohlen.

Die bei der Plausibilitätsprüfung empfohlene Gebietsabgrenzung für das Untersuchungsgebiet der Repräsentativuntersuchung sollte auch für den Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung gewählt werden. Insgesamt hat auch die kleinteilige Analyse verschiedener Gebietsteile des gesamten Untersuchungsgebiets ergeben, dass über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt gleichartige Verdrängungspotenziale und -situationen auszumachen sind. Daher wird empfohlen, die Gebietsabgrenzung für die Soziale Erhaltungsverordnung entsprechend Abb. 11 vorzusehen. Soweit für den Vollzug differenziertere Ausstattungsmerkmale benötigt werden, stehen diese mit dieser Untersuchung - auf vier Teilräume bezogen - zur Verfügung (vgl. Abb. 10).

Abb. 11: Vorgeschlagene Gebietsabgrenzung für den Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd
(Bearbeitet konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)



Teil II LANGFASSUNG

1 Anlass und Auftrag

1.1 Auftrag und Untersuchungsansatz

Bereits 2012 war das Bezirksamt Eimsbüttel von der Bezirksversammlung Eimsbüttel beauftragt worden, zu prüfen, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Eimsbüttel, Hoheluft-West und Stellingen-Süd vorliegen und ob diese dafür geeignet wäre, dem in den Kernbereichen Eimsbüttels und Teilen von Stellingen spürbaren Aufwertungs- und Verdrängungsdruck entgegenzuwirken und so die vorhandene Bevölkerungsstruktur zu schützen.

Im Jahr 2015 hat das Bezirksamt Eimsbüttel eine Plausibilitätsprüfung in Auftrag gegeben, um zu klären, ob eine weiterführende Repräsentativerhebung durchgeführt werden sollte (F+B 2015). Inhalte dieser Prüfung waren die Abschätzung des Aufwertungs- und Verdrängungspotenzials, des Verdrängungsdrucks sowie die Wahrscheinlichkeit eines Strukturwandels und damit einhergehend eine Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung.² Ergebnis der Plausibilitätsprüfung war, dass insgesamt in allen Bereichen des Untersuchungsgebiets ausreichend Indizien für die Anwendung einer Sozialen Erhaltungsverordnung vorhanden sind (F+B 2015, a.a.O., S. 39). Die Plausibilitätsprüfung kam daher zu der Empfehlung, das weitere Verfahren für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung einzuleiten und eine Haushaltsbefragung durchzuführen, um Informationen über die jetzige Bevölkerungsstruktur, Mietenentwicklung, Wohnsituation und zu erwartenden Entwicklungen zu erheben (F+B 2015, a.a.O., S. 40).

Am 26. Juli 2016 erfolgte der Senatsbeschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für ein Gebiet in den Stadtteilen Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen und Harvestehude.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, vergab daraufhin im Oktober 2016 einen Auftrag zur Durchführung einer Repräsentativerhebung und Erstellung eines Gutachtens an das Hamburger Forschungsinstitut konsalt Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen und Projektentwicklung mbH. Untersucht werden sollte, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung in Teilbereichen der Stadtteile Eimsbüttel, Hoheluft-West und Stellingen-Süd sowie Harvestehude vorliegen.

Ziel der Sozialen Erhaltungsverordnung ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten. Zum Schutz vor Verdrängung setzt der Senat die Soziale Erhaltungsverordnung in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB und dem Instrumentarium des Vorkaufsrechts gem. §§ 24-28 BauGB ein.

² Bei der Plausibilitätsprüfung 2015 war der Teilbereich von Harvestehude nicht enthalten.

Mit der Repräsentativitätsuntersuchung wurde mit Bezug auf die bereits vorliegenden Ergebnisse der Plausibilitätsuntersuchung von 2015 überprüft, ob die Voraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung vorliegen. Dazu wurde ermittelt, ob

- eine schützenswerte Bevölkerung vorzufinden ist,
- gegenüber dem status quo Umstrukturierungen zu erwarten sind,
- nachteilige städtebauliche Folgen entstehen können,
- welche gebietstypischen Ausstattungsmerkmale vorzufinden sind (Schaffung einer Vollzugsgrundlage) und
- welche Gebietsabgrenzung für eine Soziale Erhaltungsverordnung zu empfehlen ist.

Insbesondere soll mit den aktuell erhobenen Daten auch für den späteren Vollzug im Bezirksamt eine Entscheidungsgrundlage für die Bearbeitung von Anträgen auf Abbruch, bauliche Änderungen, Nutzungsänderungen und die Begründung von Wohn- oder Teileigentum geschaffen werden.

Wesentliche Grundlage des Gutachtens bildet eine repräsentative Befragung der Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet. Ergänzt werden die Befragungsergebnisse durch die Auswertung vorhandener Unterlagen (Sekundäranalysen) und durch mehrere Begehungen des Gebiets einschließlich einer fotografischen Dokumentation.

1.2 Gliederung

Die Kurzfassung (Teil I) gibt einen Überblick über Aufgabenstellung, methodische Vorgehensweise, Rahmenbedingungen und die abschließenden Bewertungen und Empfehlungen.

In der Langfassung (Teil II) werden die rechtlichen Grundlagen, die Vorgehensweise und die Erhebungsergebnisse ausführlich dargestellt. Die einleitenden Kapitel dieses Teils enthalten Ziele und rechtliche Grundlagen der Verordnungen (Kapitel 2), methodische Hinweise zur Untersuchung (Kapitel 3) und eine Beschreibung des Untersuchungsgebiets (Kapitel 4).

In den darauf folgenden Kapiteln sind die Ergebnisse der empirischen Erhebungen zur Bewohnerschaft, zu den Gebäuden, Wohnungen und Investitionsaktivitäten dargestellt, ergänzt um Sekundäranalysen und orientiert an den Anforderungen des Gesetzes bezügl. der schützenswerten Bewohnerstrukturen (Kapitel 5), des Aufwertungspotenzials (Kapitel 6) und der Abschätzung des Verdrängungsdrucks, verbunden mit den städtebaulichen Folgen (Kapitel 7).

Kapitel 8 enthält schließlich eine zusammenfassende Bewertung und die Schlussempfehlung für das Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung und für deren Vollzug.

2 Ziele und rechtliche Grundlagen³

2.1 Soziale Erhaltungsverordnung

Zielsetzung einer Sozialen Erhaltungsverordnung ist der Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung „aus besonderen städtebaulichen Gründen“ (§ 172 Abs. 4 BauGB). Gebäudeabbrüche, bauliche Eingriffe und Nutzungsänderungen baulicher Anlagen stehen in einem Gebiet mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung unter Genehmigungsvorbehalt. Dazu gehören Abrisse und Teilabriss von Gebäuden, Änderungen von Wohnungsgrößen durch Zusammenlegungen, Teilungen und Grundrissänderungen mit funktionalen Auswirkungen, weiterhin sogenannte Luxusmodernisierungen und die Umnutzung von Wohn- zu Gewerberaum.

Bauliche Maßnahmen werden durch eine Soziale Erhaltungsverordnung nicht grundsätzlich unterbunden, sondern es besteht zunächst ein genereller Genehmigungsvorbehalt, auch für Maßnahmen, die nach der Hamburgischen Bauordnung keine Genehmigung erfordern. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird im konkreten Einzelfall geprüft, ob eine beantragte Maßnahme Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung haben würde. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Modernisierungsmaßnahmen, durch die der zeitgemäße Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung im Gebiet (unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen) überschritten würde. Über die Genehmigung entscheidet in Hamburg das zuständige Bezirksamt, hier also das Bezirksamt Hamburg-Eimsbüttel. Das Genehmigungsverfahren ist in § 173 BauGB geregelt.

Das BauGB verlangt als Voraussetzung für die Soziale Erhaltungsverordnung den Nachweis, dass eine schützenswerte Bevölkerungsstruktur und Potenziale für bauliche Aufwertungen vorhanden sind, dass gegenüber dem Status-quo Umstrukturierungen und damit ein steigender Druck auf Bewohnerstrukturen zu erwarten sind und dass sich daraus nachteilige städtebauliche Folgen ergeben. Damit unterscheidet sich die Soziale Erhaltungsverordnung von der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB, die auf den Erhalt der städtebaulichen Gestalt und städtebaulichen Eigenart abzielt.

Es geht im Rahmen einer Sozialen Erhaltungsverordnung jedoch nicht um den Schutz einzelner, beispielsweise von Mieterhöhungen betroffenen Mieterinnen und Mietern. Vielmehr geht es darum, eine intakte und stabile Bevölkerungsstruktur zu erhalten und es nicht zu einer Verdrängung einzelner Bevölkerungsgruppen infolge von Aufwertungsprozessen kommen zu lassen.

Das Gesetz stellt keine besonderen Anforderungen an die Zusammensetzung einer schützenswerten Bevölkerung. Es können beispielsweise als Kriterium für ein öffentliches Interesse jene Bevölkerungsgruppen herangezogen werden, die sich aufgrund ihrer Einkommenssituation oder anderer Gründe nicht aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt behaupten können.

³ Der Text in diesem Kapitel ist in weiten Teilen an die Untersuchungen in Eimsbüttel-Süd (2012) und Bahrenfeld-Süd (2015), ARGE Kirchhoff/Jacobs angelehnt.

Von einer Verdrängung sind vor allem am Wohnungsmarkt benachteiligte und einkommenschwächere Bevölkerungsgruppen betroffen, wenn diese aufgrund steigender Mieten aus ihrer Wohnung ausziehen müssen, um in eine preisgünstigere Wohnung zu ziehen. Finden sie eine solche Wohnung nicht in ihrem bisherigen Stadtteil, müssen sie in einen anderen Stadtteil ziehen, der möglicherweise zunehmend eine Konzentration sozial und ökonomisch schwacher Bevölkerungsgruppen aufweist. Mit der Veränderung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur in einem Quartier oder einem Stadtteil kann nicht nur eine bis dahin vorhandene Vielfalt verloren gehen, sondern es kann auch notwendig werden, das Angebot an kommunalen Infrastruktureinrichtungen zu verändern (Kindergärten, Schulen, besondere Beratungseinrichtungen etc.). Gehen funktionierende soziale Netze verloren, müssen sie an anderer Stelle erst wieder mühsam aufgebaut werden.

2.2 Umwandlungsverordnung

Mit Inkrafttreten einer Sozialen Erhaltungsverordnung steht dem betreffenden Quartier auch die Begründung von Wohnungseigentum im Bestand unter Genehmigungsvorbehalt. Ziel der Umwandlungsverordnung nach § 172 Abs. 4 BauGB ist es, einer im Zuge der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum vermuteten Verdrängung von Bewohnerinnen und Bewohnern entgegenzuwirken. Die Genehmigung wird versagt, wenn das jeweilige Vorhaben dem Ziel des Erhalts der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung widerspricht. Die Umwandlungsverordnung in Hamburg gilt seit 1998.

Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum bei geplanten Neubauten und nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden ist von der Regelung ausgenommen.

2.3 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die FHH kann nach §§ 24 – 28 BauGB das Vorkaufsrecht ausüben, wenn im Gebiet einer Sozialen Erhaltungsverordnung ein Grunderwerb stattfindet, bei dem die Annahme einer spekulativen Absicht begründet ist. Es sei denn, der ursprüngliche Käufer des Grundstücks verpflichtet sich vertraglich zur Erfüllung der Ziele und Zwecke der Sozialen Erhaltungsverordnung⁴.

⁴ <http://www.hamburg.de/contentblob/8718192/58cdca03cd574b7d4712f367eb228b7b/data/d-faltblatt-sozerhvo.pdf>.

3 Methodisches Vorgehen

Für die Untersuchung wurde eine repräsentative Haushaltsbefragung anhand einer Zufallsstichprobe aus dem amtlichen Melderegister durchgeführt. Hierfür wurden 13.500 Haushalte (37 % aller Haushalte) in den ausgewählten Gebieten angeschrieben. Beigefügt waren ein Schreiben der Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, in dem die angeschriebenen Personen um ihre Mitwirkung an der Befragung gebeten wurden und Informationen zu den Inhalten und Zielen der Befragung. Grundlage war ein standardisierter Fragebogen mit insgesamt 59 Fragen. Zusätzlich sollten die von konsalt eingesetzten Interviewerinnen und Interviewer fünf weitere Fragen über den Zustand des Gebäudes (Fassade, Treppenhaus) beantworten. Der Fragebogen wurde mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirksamt Eimsbüttel abgestimmt.

Vorab wurde die Befragung in der Presse angekündigt. Zusätzlich wurden Senioreneinrichtungen, Vereine und sonstige Institutionen im Untersuchungsgebiet kontaktiert und auf die bevorstehende Befragung hingewiesen, um gegebenenfalls als Multiplikatoren dafür zu sorgen, die Bereitschaft zur Teilnahme an der Befragung zu erhöhen.

Stichprobenziehung

Grundgesamtheit der Untersuchung waren die rd. 36.600 Haushalte im Untersuchungsgebiet. Die Befragung wurde analog der Anzahl der von der Untersuchung erfassten Ortsteile für 13 Teilräume konzipiert (vgl. Abb. 12). Die Adressziehung erfolgte nach einem Zufallsverfahren und anteilig nach der Bevölkerungsgröße für die Ortsteile 301-309 (Eimsbüttel), 313 (Harvestehude), 315, 316 (Hoheluft-West) und 321 (Stellingen-Süd) (vgl. Tab. 1).

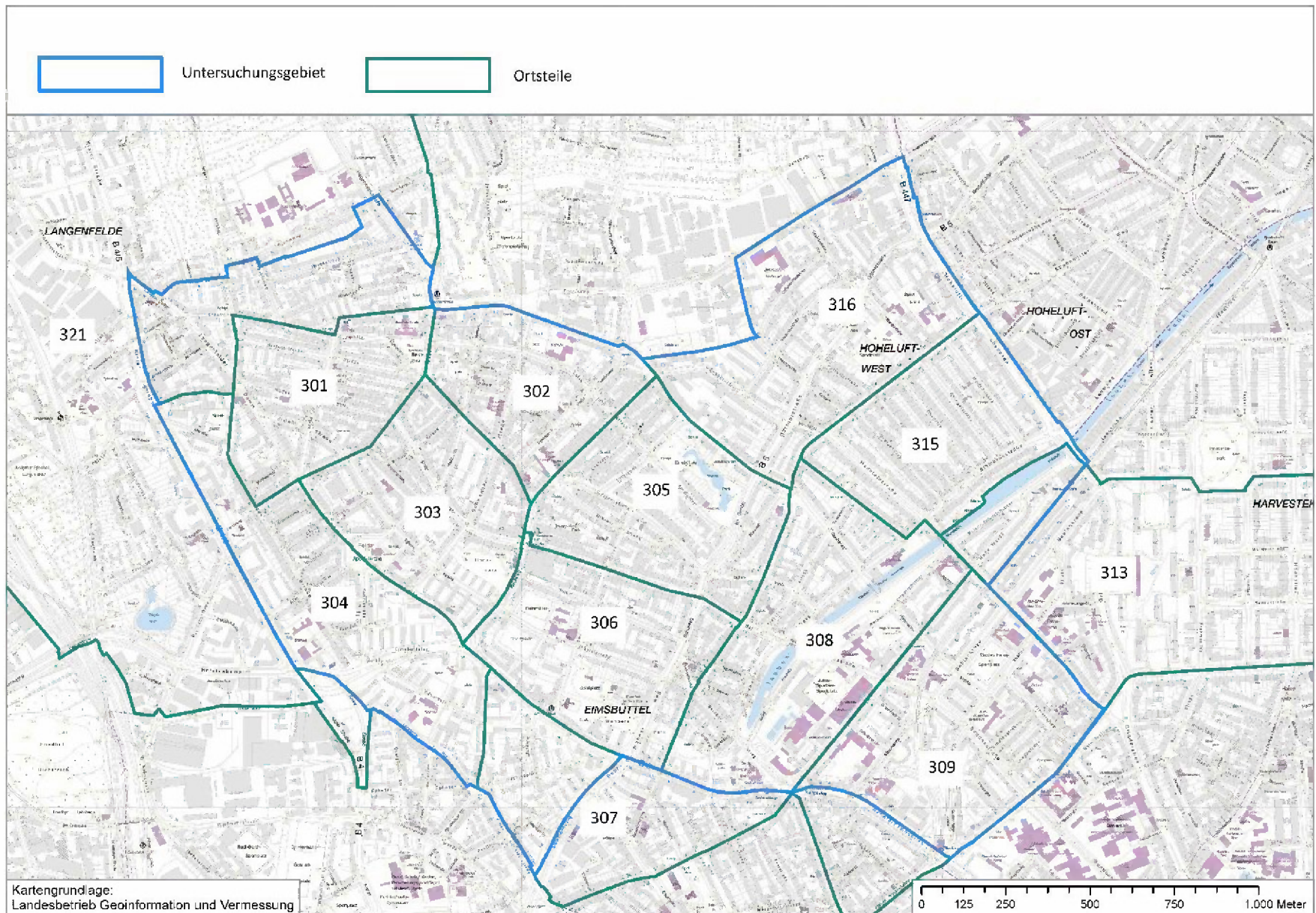
Da es sich um eine Haushaltsbefragung handelte, wurden Personen mit demselben Nachnamen und derselben Adresse und Geschosslage aus der Stichprobe entfernt, ebenso unter 18-jährige Personen. Anschließend wurde überprüft, ob die Stichprobe den Anteil der Haushalte in den Ortsteilen quantitativ und nach Alters- und Geschlechtsverteilung widerspiegelt. Die Prüfung der Stichprobenverteilung erfolgte im Verlauf der Befragung durch einen kontinuierlich durchgeführten Vergleich der vorgegebenen Soll-Zahl in den einzelnen Teilgebieten mit den tatsächlich realisierten Interviews. Bei Abweichungen musste entsprechend nachgesteuert werden. Dieses Verfahren war relativ aufwändig und erforderte einen hohen Abstimmungsaufwand mit den im Gebiet eingesetzten Interviewerinnen und Interviewern.

Die Fragebögen wurden stichprobenartig auf Konsistenz und Plausibilität überprüft. Zudem wurden Indikatoren wie Baualter von Gebäuden und andere Indikatoren bei Begehungen und über das Hamburger Geoportal (<https://www.geoportal-hamburg.de/Geoportal/geo-online/>) verifiziert.

Rücklauf

Von den angeschriebenen Haushalten haben sich 1.900 an der Befragung beteiligt. Dies entspricht einer 5 %-Stichprobe aller Haushalte, die für eine valide Zellenbesetzung für mehrdimensionale Tabellen sorgt und auch nach Einschätzung des Statistikamts Nord repräsentative Aussagen sowohl für das Untersuchungsgebiet im Ganzen als auch für einzelne Teilbereiche zulässt.

Abb. 12: 13 Ortsteile (Bearbeitet konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)



Tab. 1: Verteilung der Interviews

Ortsteil	Stadtteil	Interviewzahl	Prozent
301	Eimsbüttel	186	9,8
302	Eimsbüttel	173	9,1
303	Eimsbüttel	159	8,4
304	Eimsbüttel	182	9,6
305	Eimsbüttel	175	9,2
306	Eimsbüttel	124	6,5
307	Eimsbüttel	57	3,0
308	Eimsbüttel	163	8,6
309	Eimsbüttel	152	8,0
313	Harvestehude	26	1,4
315	Hoheluft-West	176	9,3
316	Hoheluft-West	212	11,2
321	Stellingen-Süd	115	6,1
Gesamt		1.900	100,0

Durchführung der Interviews

Die Befragung fand in Form standardisierter mündlicher Interviews statt. Diese dauerten in der Regel etwa 30 Minuten. Die für die Befragung eingesetzten Interviewerinnen und Interviewer wurden im Rahmen einer persönlichen Schulung vorher intensiv in den Fragebogen, dessen Abfolge und Inhalte sowie die Zielsetzungen der Untersuchung eingeführt. Ort des Interviews war in der Regel die private Wohnung der in der Stichprobe enthaltenen und kontaktierten Haushalte. In Ausnahmefällen, etwa wenn die angesprochenen Personen nicht zuhause erreichbar waren, fanden auch telefonische Interviews statt. 190 Interviews wurden im Bezirksamt Eimsbüttel durchgeführt, als besonderes Angebot für Personen, die lieber außer Haus interviewt werden wollten.

Bei den im Bezirksamt durchgeführten Interviews erfolgte im Nachgang eine Begehung der betreffenden Häuser und Nachkontrolle des baulichen Zustandes der Objekte.

Die Befragung erfolgte von Dezember 2016 bis Mai 2017.

Befragungsinhalte

Das grundsätzliche Ziel einer Sozialen Erhaltungsverordnung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Zur Beschreibung der Bevölkerungsstruktur wurde im Rahmen der fragebogengestützten Interviews (vgl. Fragebogen im Anhang) Alter, Schulbildung, Berufstätigkeit, Haushaltseinkommen, Haushaltsgröße und Anzahl der Kinder, Staatsangehörigkeit und Migrationshintergrund ermittelt. Auch der Bezug von Wohngeld oder von Sozialleistungen sowie der Besitz eines Pkw wurde erfragt. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurde geprüft, ob es sich im Untersuchungsgebiet um eine schützenswerte Bevölkerungsstruktur (Verdrängungspotenzial) handelt.

Hierbei spielt auch die Bindung der befragten Haushalte an das Quartier eine wesentliche Rolle. Ein weiterer Teil des Fragebogens betraf die Vernetzung und die Aktivitäten im Stadtteil und die Nutzung der dort vorhandenen Angebote. Hierzu wurde nach der Wohndauer in der Wohnung bzw. im Stadtteil, nach persönlichen Kontakten mit Nachbarn im Haus und im Umfeld der Wohnung sowie nach der Nutzung von Infrastruktureinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Grün- und Erholungsflächen gefragt. Ein wichtiger Aspekt dabei ist auch die Zufriedenheit der Befragten mit ihrer Wohnsituation. Aus diesen Ergebnissen lässt sich ableiten, inwiefern die Bewohnerinnen und Bewohner im Gebiet verwurzelt und auf die dort vorhandenen spezifischen Angebote und sozialen Kontakte angewiesen sind.

Um mögliche Aufwertungspotenziale geht es bei den Fragen zur Wohnung und zum Gebäude. Hierzu wurden die Befragten darum gebeten, Fragen nach Baualter des Gebäudes, Wohnungsgröße, Zimmerzahl, Ausstattung und Qualitätsmerkmalen der Wohnung, durchgeführten und geplanten Modernisierungsmaßnahmen oder Verbesserungen am Gebäude zu beantworten. Nach Abschluss des Interviews sollten die Interviewerinnen und Interviewer eine Einschätzung des Gebäudezustands (Fassade, Treppenhaus) vornehmen.

Wesentliche Anhaltspunkte für Verdrängungsdruck sind das vorhandene Mietniveau und die allgemeine Mietenentwicklung, um abzuschätzen, ob sich die einzelnen Bevölkerungsgruppen das Wohnen in ihrem Gebiet grundsätzlich leisten können. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Interviews nach der derzeitigen Wohnungsmiete, Mietanpassungen bei bestehenden Verträgen und Mieten bei Neuvermietungen gefragt. Mithilfe der Miethöhe und dem ermittelten Haushaltseinkommen konnte im Anschluss die Wohnkostenbelastung der einzelnen befragten Haushalte ermittelt werden. Auch nach der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder anderen Veränderungen wurde gefragt.

Auswertung

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung wurden punktuell mit Daten des Statistikamts Nord verglichen. Dazu wurden insbesondere Daten für Hamburg insgesamt und den Bezirk Eimsbüttel sowie die Stadtteilprofile der vom Untersuchungsgebiet erfassten Stadtteile genutzt. Weitere Sekundäranaly-

sen wurden mithilfe von Daten auf der Ebene der Statistischen Gebiete bzw. Ortsteile vorgenommen. Zudem erfolgte ein Abgleich mit den Daten und Ergebnissen der Plausibilitätsprüfung von 2015.⁵

Für den weiteren Vergleich der Daten wurden die Ergebnisse der Untersuchungen zur Sozialen Erhaltungsverordnung für Eimsbüttel-Süd (2012), Altona-Altstadt (2013) und Bahrenfeld-Süd (2015) herangezogen.

Zusätzlich zu den standardisierten Antworten gab es mehrere Möglichkeiten für weiterführende offene Antworten innerhalb des Fragebogens. Diese wurden im Nachhinein kodiert und in die Auswertung einbezogen. Die Daten wurden in mehreren Prüfgängen auf Plausibilität überprüft. Die anschließende Auswertung erfolgte mit dem Auswertungsprogramm SPSS. Die Daten wurden kleinräumig (nach Wohnblöcken, Statistischen Gebieten, Ortsteilen) untersucht.

Die Prüfung der Daten auf Konsistenz erfolgte mittels Häufigkeitstabellen, Kreuztabellen und logischen Zusammenhängen. Bei Fehlern und Inkonsistenzen wurde der Originalfragebogen herangezogen und die Daten ggf. korrigiert. Aus den Rohdaten wurden weitere Variablen gebildet. Je nach Indikator wurden haushalts- oder personenbezogene Auswertungen vorgenommen.

Fragebögen und Listen wurden entsprechend der Datenschutzrichtlinien und getrennt von personenbezogenen Daten aufbewahrt. Die Datensätze liegen auf mehreren Gebietebenen vor.

Gebietsbegehungen

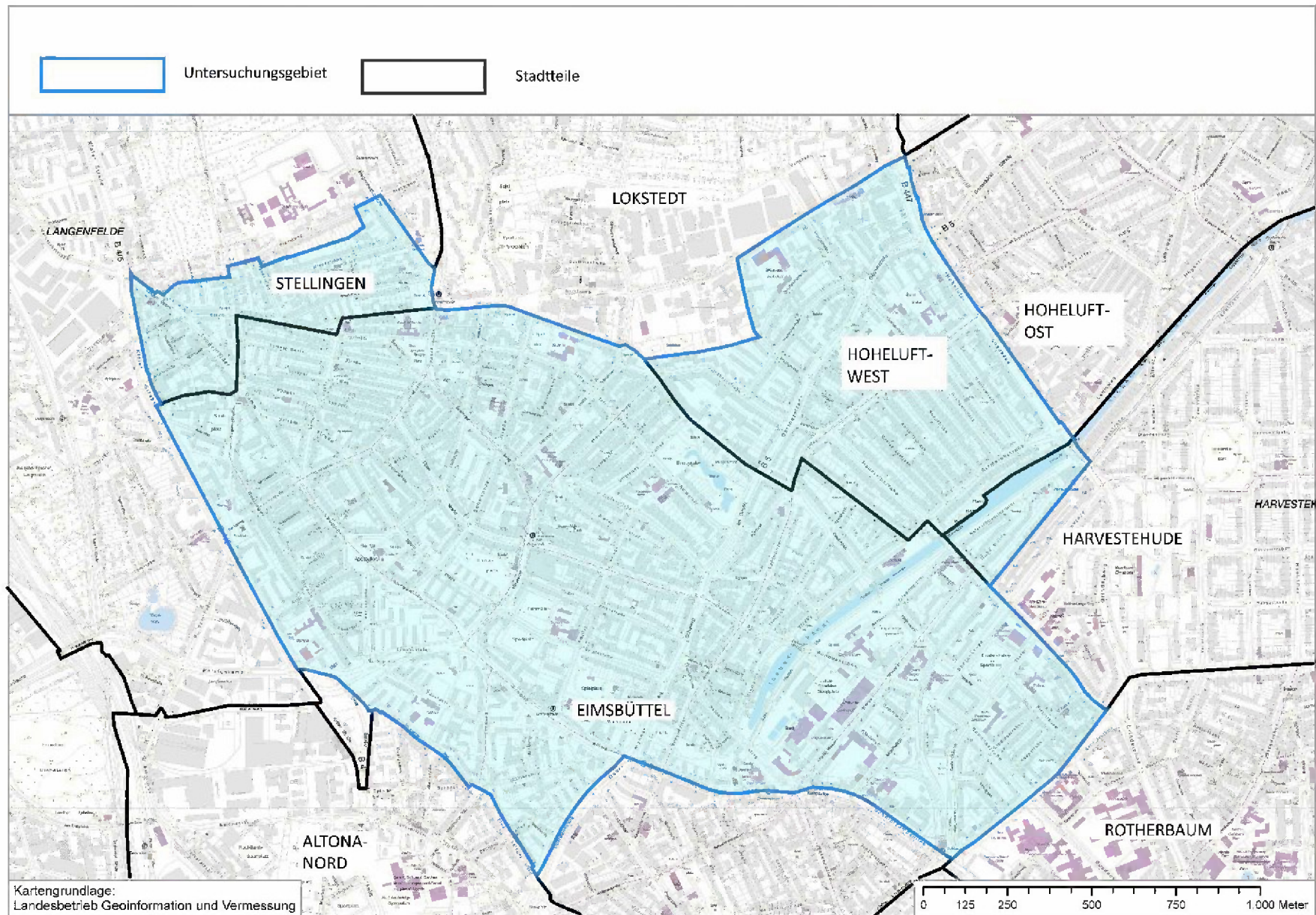
Parallel zu der Befragung erfolgten mehrere ausführliche Begehungen des Untersuchungsgebietes, um die Befragungsergebnisse mit der vorgegebenen städtebaulichen Situation in den einzelnen Teilbereichen abzugleichen und fotografisch zu dokumentieren. Im Rahmen dieser Begehungen ergaben sich vielfach anlassbezogen informelle Gespräche mit Gewerbetreibenden oder interessierten Passanten zu deren Einschätzung der Situation im jeweiligen Umfeld. Angesichts der Größe des Untersuchungsgebiets wurden die Begehungen abschnittsweise vorgenommen.

⁵ Plausibilitätsprüfung für eine Soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für Teilbereiche der Stadtteile Eimsbüttel, Hoheluft-West und Stellingen im Bezirk Eimsbüttel im Auftrag vom Bezirksamt Eimsbüttel. Erstellt 2015 von F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH.

4 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet umfasst Teilbereiche der Stadtteile Stellingen (Stellingen-Süd im Nord-Westen), Eimsbüttel (zentral und südlich) und Harvestehude (östlich) sowie den Stadtteil Hoheluft-West komplett (im Nord-Osten). Entsprechend ihrer innenstadtnahen Lage und vielfältigen Infrastruktur zählen die dazugehörigen Quartiere mit zu den attraktivsten Wohnlagen in Hamburg. Insgesamt leben rd. 36.700 Haushalte im ca. 360 ha umfassenden Untersuchungsgebiet. Sowohl Eimsbüttel als auch Hoheluft-West gehören zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen Hamburgs. Dem entsprechend finden sich hier nur noch wenige ungenutzte Flächenpotenziale.

Abb. 13: Stadtteile (Bearbeitet konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)



Das Untersuchungsgebiet wird im Nord-Westen durch die Kieler Straße begrenzt. Entgegen des Uhrzeigersinns verläuft die Gebietsgrenze weiter über den Pinneberger Weg und die Eimsbütteler Straße, dann entlang des Doormannswegs nordöstlich bis zur Kreuzung Fruchttallee. Die Fruchttallee, in östlicher Richtung übergehend in die Schäferkampsallee, begrenzt das Gebiet im Süden. Die Straße Beim Schlump, eine wichtige Verkehrsverbindung von Altona nach Rotherbaum, begrenzt das Gebiet im Süd-Osten. Weiter verläuft die Grenze entlang der Bogenstraße in Richtung Nord-Westen bis zum U-Bahndamm. Diesem folgt die Begrenzung in nordöstlicher Richtung bis zur U-Bahn-Station Hoheluftbrücke. Von dort ausgehend bildet die Hoheluftchaussee im Nord-Osten die Gebietsgrenze bis zur Kreuzung Troplowitzstraße / Martinistraße. Von dort geht es weiter in südwestlicher Richtung entlang der Troplowitzstraße bis zum Wiesingerweg, dann weiter Richtung Westen südlich entlang des Betriebsgeländes der Beiersdorf-AG bis zum Eidelstedter Weg, dann Richtung Nord-Westen bis zum Kreisverkehr Hagenbeckstraße, dieser weiter folgend in nordwestlicher Richtung bis Brehmweg, diesen ein kurzes Stück entlang bis zu einer Reihe von Ein- und Zwei-Familien-Häusern, die nördlich der Abgrenzung und damit außerhalb des Gebietes liegen, dann weiter bis zum Jaguarstieg und wieder entlang des Brehmwegs, dann ein Stück entlang der Högenstraße Richtung Süden bis zur Vehrenkampstraße, diese nordwestlich weiter bis zum Langenfelder Damm, von dort weiter Richtung Nord-Westen, um wieder auf die Kieler Straße zu gelangen.

Städtebaulich ist das Untersuchungsgebiet in seinen Teilbereichen sehr unterschiedlich ausgestaltet. Den Bestand dominieren Altbauten aus der Gründerzeit vor 1918 sowie Gebäude aus der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen. In einigen Teilbereichen sind Zeilenbauten in überwiegend roter Klinkerbauweise aus der Nachkriegszeit mit großen Grünflächen vorherrschend. Insgesamt wirkt das Untersuchungsgebiet sehr durchgrünt, was insbesondere auf die in vielen Wohnstraßen vorhandenen Straßenbäume zurückzuführen ist. Seit den 1980er und 1990er Jahren sind die Bestände aus der Gründerzeit als attraktive Wohnquartiere „wiederentdeckt“ und in weiten Teilen modernisiert worden. In der Folge dieser Entwicklungen fand bereits eine spürbare Aufwertung, verbunden mit einer baulichen Verdichtung, statt.

Der Bereich Hoheluft-West liegt westlich der Hoheluftchaussee und wird südöstlich durch den Isebek-Kanal mit seinem attraktiven Uferbereich begrenzt. Die städtebauliche Struktur wird durch eine enge gründerzeitliche Bebauung geprägt. Die Hoheluftchaussee wird vor allem durch Nachkriegsbebauung begrenzt, die eine Fülle von Geschäften mit Einkaufsmöglichkeiten sowie Wohnungen beherbergt.

In dem dazugehörigen „Generalsviertel“ und dem Bereich „Bei der Apostelkirche - Lutterothstraße – Lastropsweg“ liegen bereits Städtebauliche Erhaltungsverordnungen nach § 172 BauGB vor. Diese sollen den Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Gebiete sichern. In beiden Gebieten ist trotz Kriegszerstörungen die Bausubstanz in großen Teilen erhalten geblieben und bildet bis heute stadträumlich im Zusammenhang wahrnehmbare Siedlungsbereiche. Das als Wohnquartier äußerst beliebte Generalsviertel ist in seinem östlichen Teil sowohl durch zweigeschossige Reihen- und Doppelhausvillen, als auch vier- und fünfgeschossige Etagenhäuser in Schlitzbauweise geprägt.

Ebenfalls zum Gebiet gehört ein kleiner Teil von Harvestehude, der im Osten durch den U-Bahndamm begrenzt wird, und der durch Wohnungsbau aus den 1920er Jahren in Blockstruktur mit stark durchgrüntem Innenhöfen geprägt wird. Die Grenze bildet die südwestlich verlaufende Bogenstraße.

Der Stadtteil Eimsbüttel zeichnet sich zudem durch eine vielfältige und kleinteilige Gewerbestruktur aus, die vor allem aus Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben besteht. Die Osterstraße ist die Haupteinkaufsstraße für die umliegenden Wohnquartiere und als Bezirkszentrum mit ihren vielfältigen Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten für den Bezirk insgesamt von Bedeutung. Entsprechend seiner zentralen Lage ist das Kerngebiet Eimsbüttel hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Das Gebiet zeichnet sich durch eine hohe bauliche Dichte, zahlreiche Schulen, Sportanlagen, Teile der Universität Hamburg, Krankenhäuser und weitere öffentliche und religiöse Einrichtungen aus. Besonders der Grünzug entlang des Isebek-Kanals prägt den südöstlichen Teil des Gebiets und trägt zu seiner großen Anziehungskraft und begehrten Wohnlage bei.

Im Nordwesten des Untersuchungsgebiets befindet sich der Bereich Stellingen-Süd, der im Wohnungsbauprogramm des Bezirks als Urbanisierungszone bezeichnet wird. Prägend für den Stadtteil Stellingen sind die großen Verkehrsadern (Kieler Straße und die Bahntrasse), die schon seit Beginn des 20. Jahrhunderts eine wichtige Verbindung zwischen Altona und Eidelstedt darstellen. Im Zweiten Weltkrieg sind große Bereiche Stellingens, gerade im Bereich Langenfelde, stark zerstört worden, sodass der Gebäudebestand vor allem durch Nachkriegsbauten geprägt ist. Die Kieler Straße ist für Gewerbe, Büro- und Dienstleistungsbetriebe ein zentraler Standort, und auch großräumige Anlagen wie der Busbetriebshof des HVV sind hier angesiedelt. In den angrenzenden Straßenzügen finden sich kleinere Gewerbeeinheiten oder Gewerbehöfe, die oft auch im Zusammenspiel mit Wohnnutzungen funktionieren. Der zum Untersuchungsgebiet gehörende Bereich von Stellingen-Süd kann aus städtebaulicher Hinsicht mit dem Kerngebiet Eimsbüttels verglichen werden.

Im direkten Umfeld des Untersuchungsgebiets ist der Bezirk mit der Entwicklung unterschiedlicher Projekte befasst, die ebenfalls einen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage haben dürften. An der Bundesstraße, südöstlich des Aufstellungsgebietes wächst in den kommenden Jahren ein zentraler Campus für den Fachbereich Naturwissenschaften der Universität Hamburg. Zudem sollen auf dem Campus Flächen für die expandierende Forschung geschaffen werden. Verbunden damit sind zahlreiche qualifizierte Arbeitsplätze, in deren Folge auch die Nachfrage nach entsprechend hochwertigen Wohnungen im Umfeld steigen dürfte.

Nördlich des Gebiets werden im benachbarten Stadtteil Lokstedt an mehreren Stellen noch vorhandene Flächenpotenziale für Wohnungsbauprojekte genutzt. Neben einer neuen Siedlung am Lohkoppelweg mit ca. 240 Wohneinheiten entsteht etwas weiter östlich auf einer ehemaligen Gewerbefläche an der Süderfeldstraße das Wohnquartier Süderfeldpark mit ca. 380 hochwertigen Wohneinheiten. Auch auf den ehemaligen Sportflächen am Veilchenweg wurden Wohnungsbaumaßnahmen realisiert.

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner Lage, des attraktiven Wohnungsangebotes und seiner vielfältigen Nahversorgungs-, Freizeit-, und Sportangebote sowie zahlreicher sozialer und kultureller Einrichtungen ein überaus attraktiver Wohnstandort, der zunehmend von einkommens-

stärkeren Bevölkerungsgruppen nachgefragt wird. Diese Entwicklung wird von einem bereits in den 1980er und 1990er Jahren begonnenen Aufwertungsprozess begleitet, der in den letzten Jahren noch deutlich an Dynamik zugenommen hat.

5 Schützenswerte Bewohnerstrukturen / Verdrängungspotenzial

Verdrängungspotenzial ist dann vorhanden, wenn nennenswerte Teile der Wohnbevölkerung infolge von Aufwertungsmaßnahmen voraussichtlich nicht im Gebiet verbleiben können. Besonders stark sind einkommensschwache oder Haushalte ohne Erwerbseinkommen, Haushalte, die auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind, Seniorenhaushalte, Alleinerziehende oder auch Haushalte mit Migrationshintergrund von Verdrängung bedroht.

In diesem Kapitel werden daher anhand der Befragungsergebnisse Bewohner- und Haushaltsstrukturen sowie deren Gebietsbindung und Vernetzung in ihrem jeweiligen Stadtteil dargestellt. Dabei wird u.a. untersucht, wie stark die gegenwärtige Bewohnerschaft im Gebiet verankert ist bzw. von Verdrängung bedroht sein könnte.

Im Folgenden wird dargelegt, ob es verdrängungsgefährdete Bevölkerungsgruppen im Untersuchungsgebiet gibt und um welche Gruppen es sich dabei handelt. Zur besseren Einschätzung wurden die Untersuchungsergebnisse Eimsbüttel-Süd (2012) und Altona-Altstadt (2013), Bahrenfeld-Süd (2015) herangezogen sowie ein Datenvergleich zur Gesamtstadt Hamburg angestellt.

5.1 Bewohner- und Haushaltsstruktur

Im gesamten Untersuchungsgebiet wohnen nach Schätzungen auf Basis der erhobenen Daten etwa 36.700 Haushalte, das Gebiet hat nach Angaben des Statistikamtes Nord am 31.12.2016 insgesamt eine Wohnbevölkerung von rd. 63.100 Personen. Angesichts der Attraktivität und zentralen Lage des Untersuchungsgebiets ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin auf einem konstant hohen Niveau verlaufen wird.

Haushaltstypen

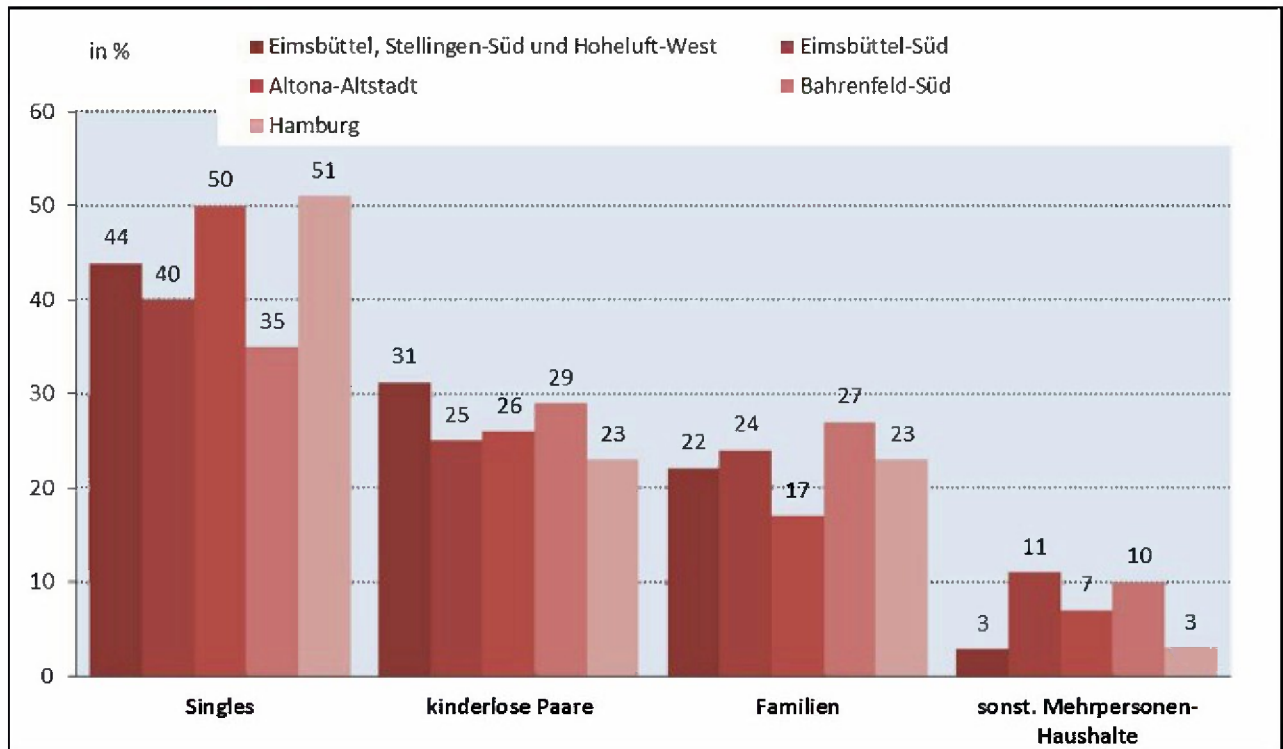
Der durchschnittliche Anteil an Einpersonenhaushalten beträgt laut der vorliegenden Untersuchung 44 %.⁶ Weitere 31 % der Haushalte bilden kinderlose Paare, deren Anzahl deutlich über dem Hamburger Durchschnitt (23 %) liegt und auch höhere Werte als die in den Vergleichsstudien ermittelten Werte für Eimsbüttel-Süd (25 %) und Altona-Altstadt (26 %) aufweist. In der Summe betrachtet, ist der Anteil der Single- und Zweipersonenhaushalte (75 %) vergleichbar mit der Gesamtstadt (74 %), jedoch ist der Anteil der kinderlosen Zweipersonenhaushalte deutlich höher (31 %; Hamburg: 23 %), während der Anteil der Singlehaushalte vergleichsweise geringer ausfällt (44 %; Hamburg: 51 %).

Im Untersuchungsgebiet leben ca. 22 % der Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren, was den Hamburger Durchschnitt widerspiegelt (23 %). Darunter sind 5 % Alleinerziehende, was in etwa einem Viertel der Haushalte mit Kindern entspricht und mit dem Hamburger Durchschnitt (7 %) und den Ergebnissen der Vergleichsstudie (Eimsbüttel-Süd: 6 %) in etwa vergleichbar ist. Die sonstigen Mehrpersonenhaushalte (3 %), zu denen vor allem Wohngemeinschaften und in Einzelfällen auch Mehrge-

⁶ Dieser niedrige Wert, der auch schon in den Vergleichsstudien verzeichnet wurde, wird zum einen mit der abweichenden Definition von „Alleinlebenden“ erklärt, zum anderen werden in der amtlichen Statistik zusammenlebende „Singles“ einander häufig nicht zugeordnet. Dies erklärt auch den Unterschied zu den Angaben der Plausibilitätsprüfung, die amtliche Statistiken heranzieht.

nerationenprojekte zählen, entsprechen dem Hamburger Durchschnitt (3 %), liegen jedoch mit ihrem Anteil deutlich unter den Werten der Vergleichsgebiete (Eimsbüttel-Süd: 11 %, Bahrenfeld-Süd: 10 % und Altona-Altstadt: 7 %).

Abb. 14: Haushaltstypen (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS; Hamburg insgesamt: Mikrozensus 2014)



Tab. 2: Haushaltstypen und Altersstruktur (in Prozent)⁷

	Eimsbüttel, Stellingen-Süd und Hoheluft- West ⁸	Eimsbüttel- Süd	Altona- Altstadt	Bahrenfeld- Süd	Hamburg
Singles	44	40	50	35	51
darunter:					
Unter 35 Jahre	13	12		9	15
35 bis 59 Jahre	20	20		18	20
60 Jahre und älter	11	8		8	16
Kinderlose Paare	31	25	26	29	23
darunter:					
Unter 35 Jahre	9	9		9	
35 bis 59 Jahre	14	11		12	
60 Jahre und älter	8	5		7	
Haushalte mit Kindern unter 18 Jahre	22	25	17	27	23
darunter:					
Paare/Lebensgemeinschaften	17	19		20	16
Alleinerziehende	5	6		7	7
Haushalte mit mehreren Erwachsenen	3	11	7	10	3
Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS; Hamburg insgesamt: Mikrozensus 2014					

Innerhalb des Untersuchungsgebietes leben überdurchschnittlich viele Singlehaushalte in den Ortsteilen 302 (57 %) und 313 (58 %). Dagegen fällt der Anteil der Einpersonenhaushalte im Ortsteil 308 (30 %) deutlich geringer aus. Der Anteil der Alleinerziehenden ist im Ortsteil 308 (9 %) und im Ortsteil 313 (8 %) besonders hoch (vgl. Tabelle 3).

⁷ Bei der Darstellung der Prozentangaben können Differenzen bei der Addition zu 100 Prozent auftauchen, da die Befragten immer die Möglichkeit hatten, die Kategorien „weiß nicht“ oder „keine Angabe“ auszuwählen. Aufgrund der Übersichtlichkeit und besseren Lesbarkeit wurden diese Kategorien nicht immer aufgeführt, da auch die Vergleichsstudien oftmals diese in der Betrachtung nicht berücksichtigt haben.

⁸ Da nur ein sehr kleiner Bereich von Harvestehude im Untersuchungsgebiet liegt, wird auf die Benennung des Stadtteils i.d.R. aufgrund der Übersichtlichkeit in allen Tabellen und Abbildungen verzichtet.

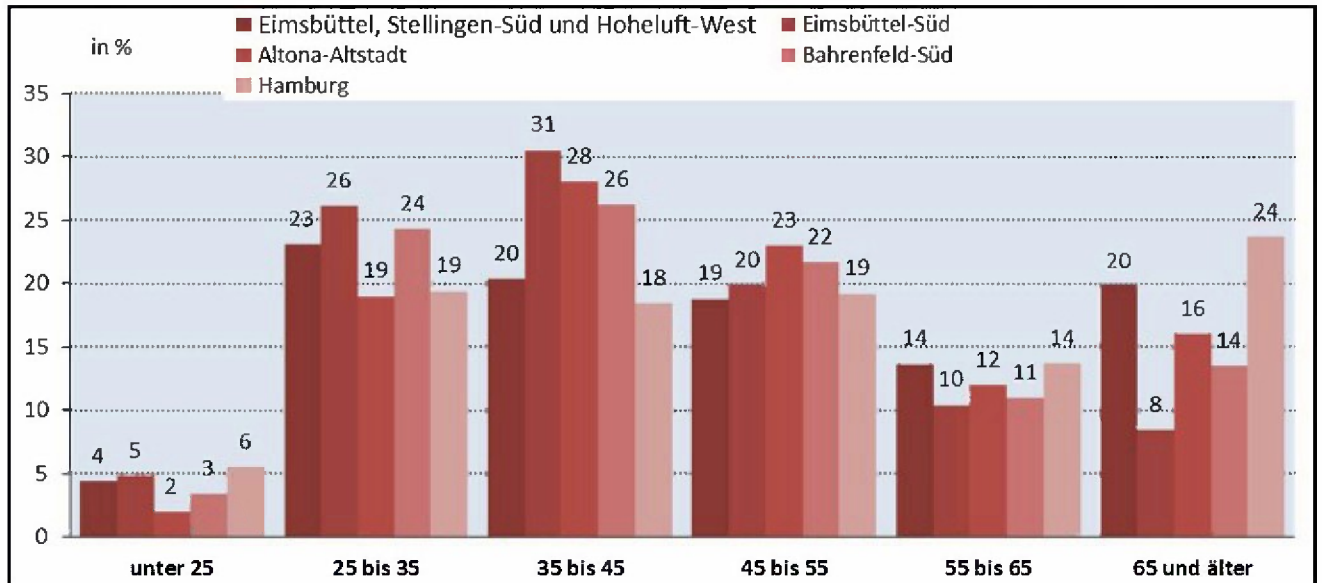
Tab. 3: Anteile Haushaltstypen nach Ortsteilen (in Prozent)

	301 Eims büttel	302 Eims büttel	303 Eims büttel	304 Eims büttel	305 Eims büttel	306 Eims büttel	307 Eims büttel	308 Eims büttel	309 Eims büttel	313 Harve- stehude	315 Hohe- luft- West	316 Hohe- luft- West	321 Stellin- gen- Süd
Singles	52	57	46	41	41	35	54	30	38	58	36	50	50
Kinderlose Paare	34	25	28	29	35	36	28	34	34	15	38	27	25
Alleinerziehende	5	3	6	4	5	5	4	9	6	8	5	7	4
Sonstige Haushaltstypen	9	15	20	26	19	24	14	27	22	19	21	16	21
Quelle: Befragungsergebnisse konsalt													

5.2 Altersstruktur (Mikrozensus-Klassen)

Eimsbüttel ist in Bezug auf seine Altersstruktur gesamtstädtisch gesehen ein „durchschnittlicher“ Stadtteil mit einem Anteil „älterer“ Bewohnerinnen und Bewohner in Höhe von 19,8 % (gesamt HH: 23,7 %). Dieser relativ hohe Anteil ist auch ein Hinweis auf eine lange Wohndauer. Der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner „mittleren“ Alters (45-55-jährige: 18,8 % | Gesamt HH: 19,2 % und 55-65-jährige: 13,6 % | Gesamt HH: 13,7 %) entspricht dem Hamburger Durchschnitt, während ein zunehmender Anteil jüngerer Bewohnerinnen und Bewohner zwischen 25 und 45 Jahren (insgesamt: 43,4 % | Gesamt HH: 37,8 %) festgestellt wird. Ein überdurchschnittlicher Anteil der Altersgruppen zwischen 18 und 45 Jahren ist ebenfalls typisch für ein solches innerstädtisches und urbanes Gebiet. Im Vergleich mit den beiden Referenzgebieten (Eimsbüttel-Süd: 18,8 % | Altona-Altstadt: 28 %) leben deutlich mehr Menschen aus den Altersgruppen der über 55- bzw. über 65-jährigen (33,4 %) im Untersuchungsgebiet.

Abb. 15: Altersstruktur der Haushaltsvorstände (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS; Hamburg insgesamt: Mikrozensus 2014)



Tab. 4: Altersstruktur der Haushaltsvorstände (in Prozent)

Alter	Eimsbüttel, Stellingen-Süd und Hoheluft-West	Eimsbüttel-Süd	Altona-Altstadt	Bahrenfeld-Süd	Hamburg
unter 25 Jahre	4,4	4,8	2	3,4	5,5
25 bis 35 Jahre	23,1	26,1	19	24,3	19,4
35 bis 45 Jahre	20,3	30,5	28	26,2	18,4
45 bis 55 Jahre	18,8	19,8	23	21,7	19,2
55 bis 65 Jahre	13,6	10,4	12	11,0	13,7
65 Jahre und älter	19,8	8,4	16	13,5	23,7

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS; Hamburg insgesamt: Mikrozensus 2014

In den Ortsteilen 301, 302, 307 und 316 ist der Anteil der bis zu 35-Jährigen stärker ausgeprägt als in den restlichen Gebieten. Besonders in den Ortsteilen 305, 306, 307, 309, 313 und 315 ist der Anteil der über 65-Jährigen deutlich höher als im restlichen Untersuchungsgebiet (19,8 %). Im Ortsteil 301 ist der Anteil der 65-Jährigen dagegen deutlich geringer ausgeprägt.

Insbesondere ältere Mieterinnen und Mieter bewohnen, auch aufgrund der häufig günstigen alten Mietverträge relativ große und attraktive Altbauwohnungen. In der Regel leben diese bis zu ihrem Lebensende bzw. bis zu einem gesundheitsbedingten Umzug in eine Pflegeeinrichtung (Remanenzeffekt) in diesen Wohnungen. Dies hat einerseits zur Folge, dass diese preisgünstigen Wohnungen nahezu „vom Markt“ sind und dass perspektivisch, über einen Zeitraum von voraussichtlich 10 - 25 Jahren, ca. ein Drittel der Bestandswohnungen neu vermietet wird. Bei der Neuvermietung dieser häufig großen und daher familieneigneten Wohnungen ist dann von erheblichen Mietsteigerungen bzw. deutlichen Anpassungen an den Mietspiegel (vgl. Kap. 6.8) auszugehen.

Tab. 5: Anteil Altersstruktur der Haushaltsvorstände nach Ortsteilen (in Prozent)

	301 Eims- büttel	302 Eims- büttel	303 Eims- büttel	304 Eims- büttel	305 Eims- büttel	306 Eims- büttel	307 Eims- büttel	308 Eims- büttel	309 Eims- büttel	313 Harve veste- ste- hude	315 Hohe- luft- West	316 Hohe- luft- West	321 Stel- lin- gen- Süd
unter 25 Jahre	9	5	6	3	5	6	6	0	3	0	5	2	5
25 bis 35 Jahre	31	30	23	23	16	15	30	18	22	8	22	31	21
35 bis 45 Jahre	19	22	28	30	20	21	15	17	14	15	16	20	19
45 bis 55 Jahre	18	16	15	20	21	18	15	28	19	23	16	15	23
55 bis 65 Jahre	15	10	11	9	13	16	11	18	19	23	15	12	11
65 Jahre und älter	8	17	17	15	25	24	24	19	23	31	26	20	21

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt

5.3 Bildungsniveau und Erwerbstätigkeit

Eine höhere Bildung ist eine wesentliche Voraussetzung für verbesserte Einkommens- und Aufstiegschancen. Ein hoher Bildungsabschluss kann daher ein Indikator für die Zugehörigkeit zu einer höheren Einkommensgruppe sein. Liegt in einem Untersuchungsgebiet ein hoher Anteil an Personen mit Hochschulabschluss vor, kann dies bereits auf einen Aufwertungsprozess hindeuten, da möglicherweise damit auch ein entsprechend größerer Anteil an einkommensstärkeren Haushalten verbunden ist. Diese Haushalte können somit auch höhere Mieten tragen. Nach den Befragungsergebnissen ist das Untersuchungsgebiet geprägt durch eine mehrheitlich gut qualifizierte und in der Regel erwerbstätige Bewohnerschaft. 66 % der befragten Personen haben ein abgeschlossenes Studium, nur 2,3 % haben keinen Schulabschluss. Die Akademisierung ist im Untersuchungsgebiet bereits ähnlich wie in Eimsbüttel-Süd (62 %) weiter fortgeschritten als vergleichsweise in Altona-Altstadt mit 51 % und nur 48 % in Bahrenfeld-Süd.

Tab. 6: Erwerbstätigkeit und Altersstruktur (in Prozent)

	Eimsbüttel, Stellingen- Süd und Hoheluft- West	Eimsbüttel- Süd	Altona- Altstadt	Bahrenfeld- Süd	Hamburg
Erwerbstätig	78,4	82	75	83	64
Erwerbslos	2,1	4	5	2	3
Nicht erwerbstätig Rente, Studium, Hausmann/-frau	19,5	14	20	14	33

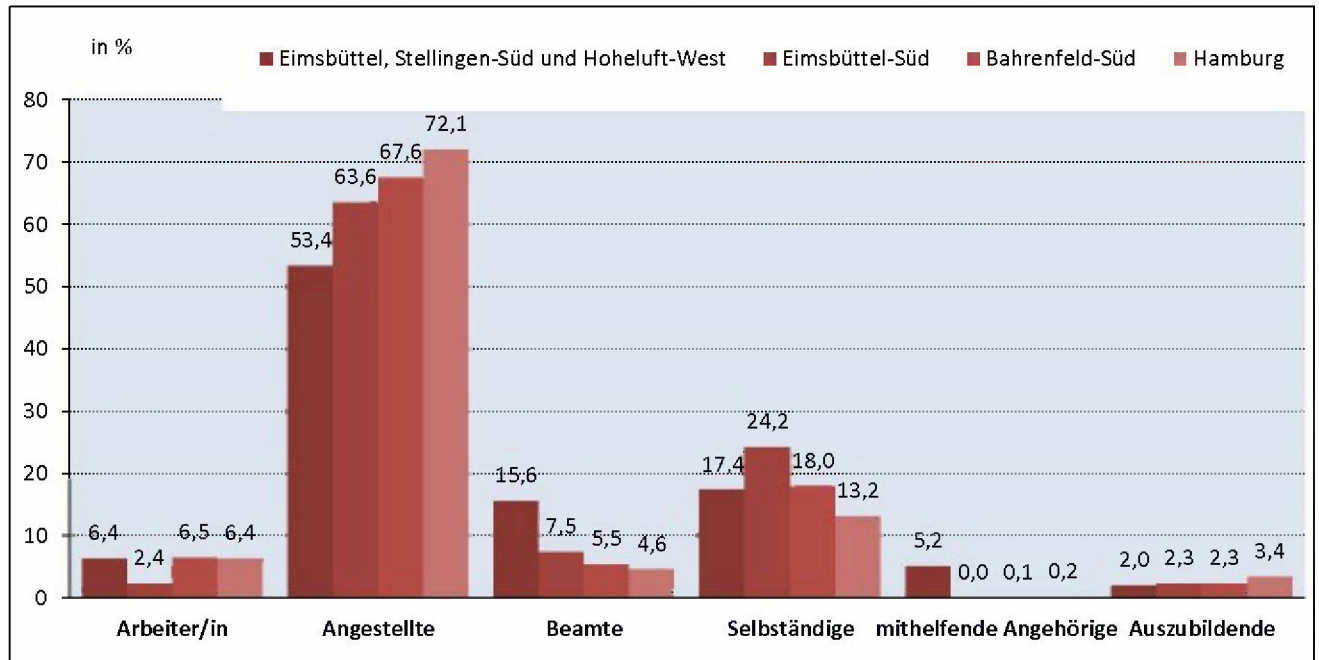
Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS; Hamburg insgesamt: Mikrozensus 2014

In Hinblick auf die Beschäftigungssituation liegt Eimsbüttel mit 78,4 % deutlich über dem Hamburger Durchschnitt (64 % Erwerbstätige) und nähert sich in der Tendenz dem Niveau der Vergleichsgebiete an (Eimsbüttel-Süd: 82 % | Altona-Altstadt: 75 % | Bahrenfeld-Süd: 83 %). Der Anteil der Erwerbslosen (2 %) liegt knapp unter dem Hamburger Durchschnitt (3 %), während der Anteil der Nicht-Erwerbstätigen (19,5 %) deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt (33 %) liegt.

Die Mehrheit der Erwerbstätigen bilden Angestellte (53,4 %). Auffällig ist der dreimal so hohe Anteil an Beamten (15,6%) im Vergleich zur Gesamtstadt (5 %) sowie der hohe Anteil an Selbständigen (17,4% | Gesamt: 13 %). Der vergleichsweise niedrige Anteil an Auszubildenden im Untersuchungsgebiet (2,0 % | Gesamt HH: 3,4 %) ist vermutlich mit dem relativ hohen Mietniveau im Gebiet zu begründen (vgl. Kapitel 6 Aufwertungspotenzial). Auch der für Studierende charakteristische Haushaltstyp der Wohngemeinschaft ist im Untersuchungsgebiet geringer ausgeprägt (3 %) und liegt deutlich unter den Werten der Vergleichsgebiete (Eimsbüttel-Süd: 11 % | Altona-Altstadt: 7 %; vgl. Abb. 14). Für Studierende und Auszubildende ist es anscheinend zunehmend schwieriger, bezahlbare Wohnun-

gen im Untersuchungsgebiet zu finden, sodass sie auf Quartiere mit preisgünstigeren Wohnungen ausweichen müssen.

Abb. 16: Berufliche Stellung der Erwerbstätigen (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Hamburg insgesamt: Mikrozensus 2014)



Tab. 7: Berufliche Stellung der Erwerbstätigen (in Prozent)

	Eimsbüttel, Stellingen-Süd und Hoheluft-West	Eimsbüttel-Süd	Altona-Altstadt*	Bahrenfeld-Süd	Hamburg
Arbeiter/in	6,4	2,4	-	6,5	6,4
Angestellte	53,4	63,6	-	67,6	72,1
Beamte	15,6	7,5	-	6,7	4,6
Selbständige	17,4	24,2	-	18,0	13,2
mithelfende Angehörige	5,2	0,0	-	0,1	0,2
Auszubildende	2,0	2,3	-	2,3	3,4

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS; Hamburg insgesamt: Mikrozensus 2014

* keine Angaben im Gutachten

5.4 Haushaltsnettoeinkommen

Die monatlichen Haushaltsnettoeinkommen der befragten Haushalte fallen im Vergleich mit der Gesamtstadt wie auch den Vergleichsgebieten deutlich höher aus. Der Anteil an Haushalten mit mittleren Einkommen (41,7 % verfügen über 1.500 - 3.199 Euro) entspricht dem gesamtstädtischen Niveau (43 %), während bei den niedrigen und hohen Einkommen deutliche Unterschiede zur Gesamtstadt festzustellen sind (Abb. 17). Die hohen Einkommen sind mit fast 42 % deutlich stärker vertreten als in der Gesamtstadt (25 %). Die Einkommen spiegeln die berufliche Stellung der Erwerbstätigen und den höheren Bildungsgrad im Vergleich zu der Gesamtstadt wider (vgl. Kapitel 5.3 Bildungsniveau und Erwerbstätigkeit).

Abb. 17: Haushaltsnettoeinkommen (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS; Hamburg insgesamt: Mikrozensus 2014)



16,5 % der befragten Haushalte im Untersuchungsgebiet verfügen über ein niedriges Einkommen (bis 1.499 Euro), während dies in der Gesamtstadt für 32 % der Haushalte gilt. Auch im Vergleich zu Eimsbüttel-Süd (21 %) und Altona-Altstadt (31 %) ist der Anteil einkommenschwacher Haushalte geringer, was vermutlich darauf zurückzuführen ist, dass zum Teil Verdrängungsprozesse bereits stattgefunden haben. Für diese Haushalte ist davon auszugehen, dass sie sich bei einer steigenden Mietkostenbelastung die Wohnung im Quartier nicht mehr leisten können und das Gebiet verlassen müssen, um sich eine preisgünstigere Wohnung zu suchen.

Tab. 8: Haushaltsnettoeinkommen (in Prozent)

	Eimsbüttel, Stellingen- Süd und Hoheluft- West	Eimsbüttel- Süd	Altona- Altstadt	Bahrenfeld- Süd	Hamburg
Unter 700 Euro	2,4	4,0	3	1,1	4,1
700 bis 899 Euro	2,7	3,7	5	2,4	6,6
900 bis 1.299 Euro	6,8	8,1	12	8,6	13,6
1.300 bis 1.499 Euro	4,6	5,1	11	6,2	7,8
1.500 bis 1.699 Euro	5,0	7,0	11	7,2	7,5
1.700 bis 1.999 Euro	7,2	11,0	10	9,1	9,3
2.000 bis 2.229 Euro	9,2	10,1	12	8,3	8,9
2.300 bis 2.599 Euro	9,4	11,6	9	8,4	6,7
2.600 bis 3.199 Euro	10,9	13,4	10	15,5	10,7
3.200 bis 4.499 Euro	19,5	16,7	10	17,6	13,7
4.500 bis 5.999 Euro	14,3	9,4	7	8,2	10,8
6.000 Euro und mehr	8,0	4,0			

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS; Hamburg insgesamt: Mikrozensus 2014

Nach Ortsteilen unterschieden, sind die höchsten Einkommen in den Ortsteilen 305, 309 und 315 zu verzeichnen. Dort verfügt über die Hälfte der befragten Haushalte über mehr als 3.200 Euro monatlich. Dies korreliert mit einem geringen Anteil an niedrigen Einkommen. Hier sticht besonders der Ortsteil 315 hervor. In den Ortsteilen 301, 304, 306, 308 und 315 findet man die größten Anteile an Haushalten mit Nettoeinkommen unter 1.500 Euro.

Tab. 9: Haushaltsnettoeinkommen nach Ortsteilen (in Prozent)

	301 Eims- büttel	302 Eims- büttel	303 Eims- büttel	304 Eims- büttel	305 Eims- büttel	306 Eims- büttel	307 Eims- büttel	308 Eims- büttel	309 Eims- büttel	313 Harve- veste- ste- hude	315 Hohe- luft- West	316 Hohe- luft- West	321 Stel- lin- gen- Süd
Bis 1.499 Euro	10	20	15	9	14	7	16	9	10	14	5	13	19
1.500 bis 3.199 Euro	59	48	41	58	35	50	51	43	32	41	41	49	45
Ab 3.200 Euro und mehr	31	33	43	33	50	43	33	48	58	45	54	38	36
Quelle: Befragungsergebnisse konsalt													

5.5 Nichtdeutsche Staatsangehörige und Migrantinnen und Migranten

Die amtliche Statistik weist einen Anteil von 12 % an Personen mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft für den Bezirk Eimsbüttel aus. Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt 24 % für den Bezirk. Demgegenüber ergab die Befragung im Untersuchungsgebiet einen im Vergleich zu Hamburg insgesamt deutlich geringeren Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern ohne deutsche Staatsbürgerschaft (8 % | Gesamt HH: 16 %). Auch der Anteil der Befragten mit Migrationshintergrund (7 %) liegt deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt (33 %).

Es ist zu vermuten, dass insbesondere Familien dieser Personengruppe die steigenden Mieten im Untersuchungsgebiet (vgl. Kapitel 7.5) bereits heute nicht (mehr) zahlen können und daher in günstigere Stadtteile abwandern. Hier ist von einem weiteren Verdrängungspotenzial auszugehen.

5.6 Wohnkostenbelastung

Die Kosten für die Wohnung einschließlich der Nebenkosten binden bei vielen Menschen einen der größten Anteile ihres verfügbaren Einkommens. Je geringer das Einkommen, desto höher ist oft der Anteil, der für die Wohnkosten aufgewendet wird. Besonders bei einkommensschwachen Haushalten kann die Höhe der Miete zu starken Einschränkungen führen. Die mittlere Wohnkostenbelastung der Bevölkerung in Deutschland, dargestellt als Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen, liegt bei rund 22 %. Liegt der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen höher als 40 %, geht man von einer Wohnkostenüberbelastung aus.⁹

Durchschnittlich geben die Haushalte im Untersuchungsgebiet monatlich 34 % ihres Nettohaushaltseinkommens für Mietzahlungen aus. Dies entspricht in etwa den Vergleichszahlen der Untersuchung Bahrenfeld-Süd (33 %). Insbesondere bei den Single-Haushalten (36,8 %) liegen die Belastungen über dem Durchschnitt. Vor allem Ein-Personenhaushalte der über 60-jährigen und die jungen Single-

⁹ Bundesministerium für Arbeit und Soziales: 5. Armuts- und Reichtumsbericht. 2017.

Haushalte tragen überdurchschnittliche Wohnkostenbelastungen. Demgegenüber trägt etwa die Hälfte der Haushalte im Untersuchungsgebiet (50,6 %) eine Wohnkostenbelastung von weniger als einem Drittel ihres Haushaltsnettoeinkommens. Ein knappes Viertel (24,6 %) der befragten Haushalte trägt dagegen eine Wohnkostenbelastung von mindestens 40 %.

Tab. 10: Wohnkostenbelastung der Haushaltstypen (in Prozent)

Haushaltstyp	Wohnkostenbelastung in Prozent des Haushaltsnettoeinkommens			
	Bis 19 %	20 – 29 %	30 – 39 %	40+ %
Singles	10,7	26,0	26,5	36,8
Darunter:				
Unter 35 Jahre	12,6	24,3	22,3	40,8
35 bis 59 Jahre	11,7	31,8	25,9	30,6
60 Jahre und älter	5,9	18,5	34,1	41,5
Kinderlose Paare	29,4	36,8	20,6	13,2
Darunter:				
Unter 35 Jahre	28,7	25,2	23,1	23,0
35 bis 59 Jahre	33,3	39	19,5	8,2
60 Jahre und älter	25,2	35,6	20,0	19,2
Haushalte mit mehreren Erwachsenen	12,1	42,4	30,3	15,2
Haushalte mit Kindern unter 18 Jahre	23,6	39,9	24,7	11,8
Alleinerziehende	10,8	26,9	32,1	30,2
Gesamtbewertung	18,5	32,1	24,8	24,6
Quelle: Befragungsergebnisse konsalt				

Eine geringere Belastung haben dagegen kinderlose Paare, die in der Regel beide erwerbstätig sind. Von den Alleinerziehenden müssen fast ein Drittel mehr als 40 % ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Verdrängungspotenzial besteht hier also insbesondere bei älteren Menschen und Singles mit geringem Einkommen, jüngeren Personenkreisen mit geringem Einkommen und Alleinerziehenden, die sich perspektivisch höhere Mietzahlungen nicht leisten können und sich eine preisgünstigere Wohnung an anderer Stelle bzw. in einem anderen Stadtteil suchen müssen, mit der Folge einer sozial-räumlichen Segregation in möglicherweise ohnehin bereits sozial- und ökonomisch schwachen Stadtteilen.

Die höchste durchschnittliche Wohnkostenbelastung lässt sich in den Ortsteilen 313 (40 %) und 305 (37,3 %) beobachten. Die geringsten Wohnkostenbelastungen findet man in den Ortsteilen 301, 309 und 308 vor.

Tab. 11: Wohnkostenbelastung nach Ortsteilen (in Prozent)

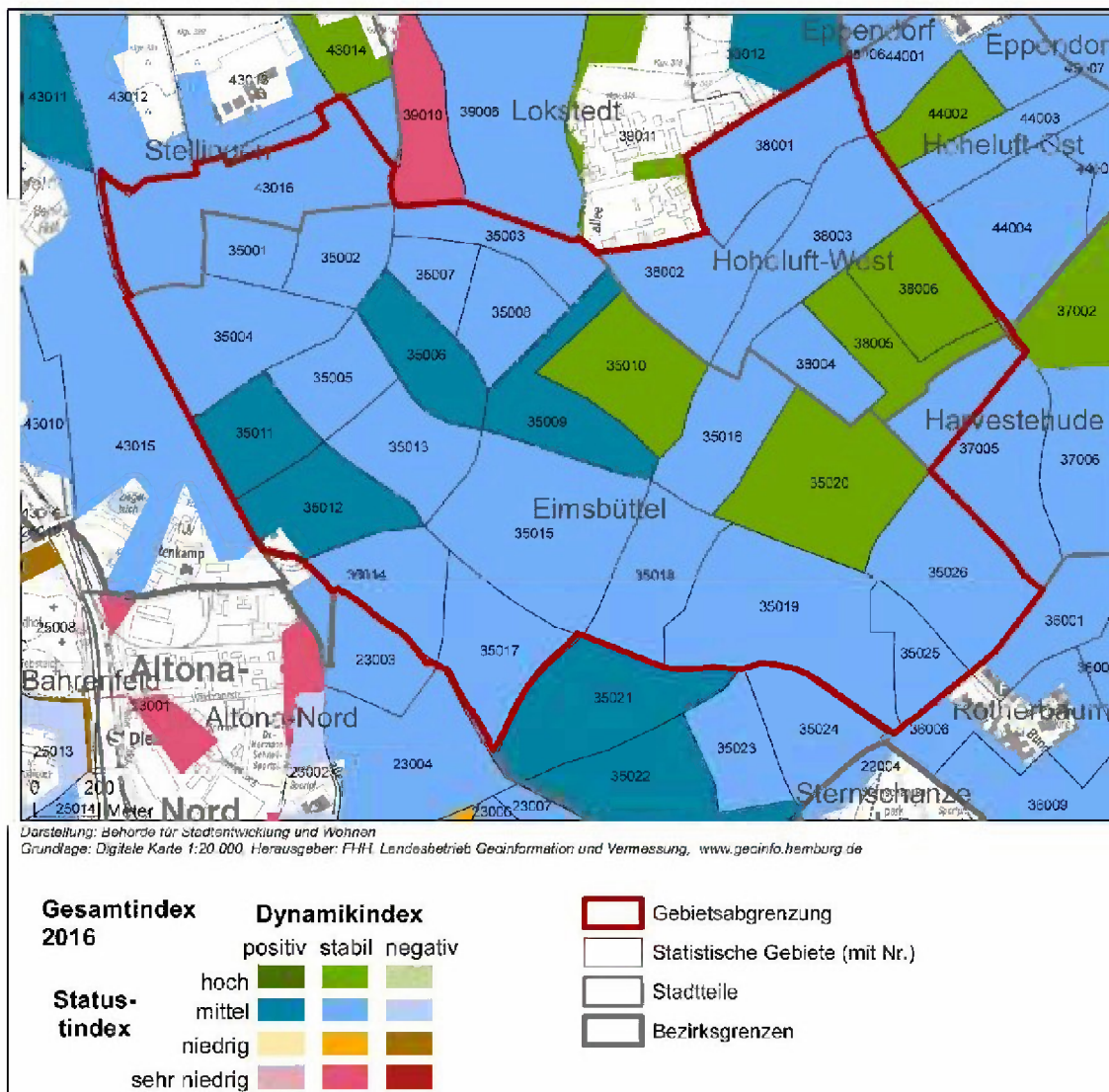
	301 Eims- büttel	302 Eims- büttel	303 Eims- büttel	304 Eims- büttel	305 Eims- büttel	306 Eims- büttel	307 Eims- büttel	308 Eims- büttel	309 Eims- büttel	313 Harve- veste- ste- hude	315 Hohe- luft- West	315 Hohe- luft- West	321 Stel- lin- gen- Süd
Durchschnittliche Wohnkostenbelastung	30,1	34,6	33,2	32,2	37,3	33,9	35,4	31,5	30,8	40,0	33,2	32,1	32,7
Quelle: Befragungsergebnisse konsalt													

5.7 Sozialmonitoring Integrierte Stadtteilentwicklung

Mit dem Sozialmonitoring Integrierte Stadtteilentwicklung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen wird die sozio-ökonomische Entwicklung in den einzelnen Stadtteilen Hamburgs auf kleinräumiger Basis (Statistische Gebiete) jährlich erhoben und dokumentiert. Mithilfe eines Indexverfahrens werden die betrachteten Statistischen Gebiete nach den Kategorien hoch, mittel, niedrig und sehr niedrig in Statusklassen eingestuft. Als Grundlage werden dafür verschiedene Indikatoren herangezogen, u.a. SGB-II-Empfängerinnen und Empfänger, Arbeitslose und Schulabschlüsse.

Zusätzlich wird für jedes Statistische Gebiet ein sogenannter Dynamikindex ermittelt. Dieser zeigt die Entwicklung des Gebietes gegenüber den Vorjahren.

Abb. 18: Sozialmonitoring 2016 (Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)



Das Untersuchungsgebiet weist anhand des Sozialmonitorings überwiegend einen mittleren Statusindex auf. Einzelne Teilgebiete (Am Weiher / 35010, Kaiser-Friedrich-Ufer / 35020, Generalsviertel / 38005 und 38006) weisen einen hohen stabilen Statusindex auf.

Der Dynamikindex für das Untersuchungsgebiet ist überwiegend stabil. Einzelne Statistische Gebiete nördlich der Osterstraße (35006, 35009) und im Bereich der Rellinger Straße (35011, 35012) mit mittlerem Statusindex weisen eine positive Dynamik auf, das heißt, es finden sich hier Anzeichen einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur, die sich u.a. durch steigende Einkommen auszeichnet.

5.8 Pkw- und Fahrradbesitz

Der Besitz eines oder mehrerer Pkw wird in einem innerstädtischen Quartier, in dem ein Auto nicht zwingend für die Alltagsbewältigung notwendig ist, auch weiterhin als ein Indikator für „Wohlstand“ gewertet werden und wurde daher erfragt. Aufgrund der guten Anbindung des Untersuchungsgebietes an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs in Hamburg ist jedoch zu vermuten, dass ein Verzicht auf einen Pkw nicht zwingend auf ein niedriges Einkommen zurückzuführen ist bzw. ein der-

artiger Zusammenhang im Zeitverlauf abnimmt. Aufgrund der knappen Stellplatzsituation im Untersuchungsgebiet spielen vermutlich auch praktische Erwägungen eine Rolle.

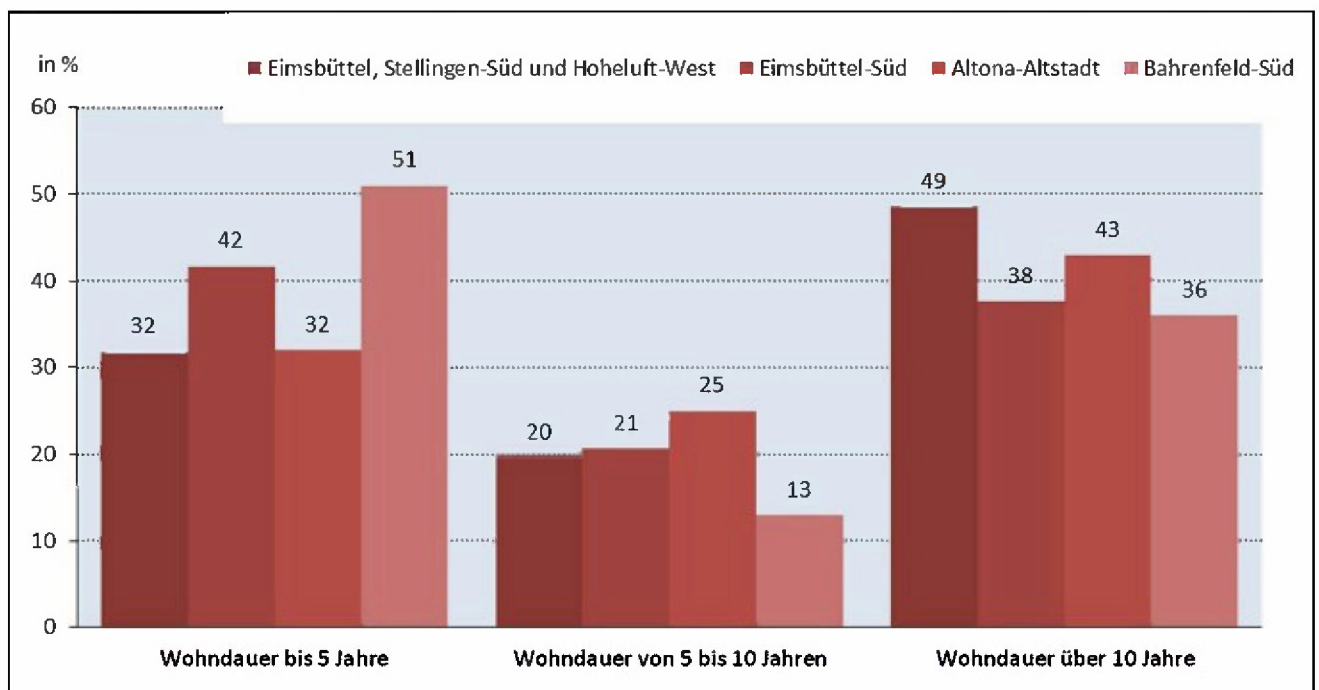
Im gesamten Untersuchungsgebiet besitzen 54 % der etablierten Haushalte (Wohndauer: 5 Jahre und länger) mindestens einen Pkw, 9 % besitzen sogar zwei oder mehr Pkw. 37 % der befragten Haushalte besitzen keinen Pkw. Die Betrachtung der neu zugezogenen Bewohnerinnen und Bewohner (Wohndauer: weniger als 5 Jahre) zeigt, dass deutlich weniger dieser befragten Gruppe einen eigenen Pkw besitzen (45 %). Insgesamt besteht ein Zusammenhang zwischen Einkommenshöhe und dem Besitz eines Autos. Aus städtebaulicher Sicht wird die Stellplatzfrage sich nicht weiter verschärfen, da die Zugezogenen über weniger Autos verfügen.

Diese Ergebnisse deuten darauf hin, dass der Besitz eines Pkw im Untersuchungsgebiet im Zusammenhang mit der Einkommenshöhe an Bedeutung abnimmt. Dies lässt sich dadurch erklären, dass neu Hinzugezogene einem Pkw einen geringeren Stellenwert beimessen. Dagegen ist eine Zunahme der Haushalte festzustellen, die über mindestens ein oder zwei Fahrräder (etablierte Haushalte: 55 %, neu zugezogene Haushalte: 65 %) verfügen.

5.9 Wohndauer, Umzugsabsichten und -gründe

Die ermittelte durchschnittliche Wohndauer beträgt im Untersuchungsgebiet 14,4 Jahre und variiert in den einzelnen Ortsteilen zwischen 11,3 (OT 301) und 17,6 Jahren (OT 313). Eine differenzierte Betrachtung zeigt, dass fast die Hälfte der befragten Haushalte (49 %) bereits länger als 10 Jahre, knapp 20 % zwischen 5 - 10 Jahren und knapp 32 % weniger als 5 Jahre in derselben Wohnung leben. Bei dem letztgenannten „mobilen Drittel“ dürfte es sich vor allem um Familien oder Paare handeln, die eine Familie gründen oder eine bereits bestehende Familie vergrößern wollen.

Abb. 19: Wohndauer nach Jahren (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS)



Tab. 12: Wohndauer nach Jahren (in Prozent)

	Eimsbüttel, Stellingen-Süd und Hoheluft-West	Eimsbüttel-Süd	Bahrenfeld-Süd	Altona-Altstadt
Wohndauer bis 5 Jahre	31,8	41,7	50,7	32
Wohndauer von 5 bis 10 Jahren	19,6	20,6	13,4	25
Wohndauer über 10 Jahre	48,6	37,7	35,9	43

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS

Tab. 13: Wohndauer nach Ortsteilen (in Prozent)

	301 Eims- büttel	302 Eims- büttel	303 Eims- büttel	304 Eims- büttel	305 Eims- büttel	306 Eims- büttel	307 Eims- büttel	308 Eims- büttel	309 Eims- büttel	313 Harve- veste- ste- hude	315 Hohe- luft- West	316 Hohe- luft- West	321 Stel- lin- gen- Süd
Wohndauer bis 5 Jahre	40	33	45	30	27	31	37	24	23	27	30	33	32
Wohndauer von 5 bis 10 Jahren	18	27	15	24	16	17	20	17	19	8	20	18	27
Wohndauer über 10 Jahre	42	40	40	46	57	52	43	59	58	65	50	49	41
Durchschnittliche Wohndauer in Jahren	11,3	12,6	11,5	13,7	16,9	15,7	13,7	17,1	16,9	17,6	15,6	14,3	11,9

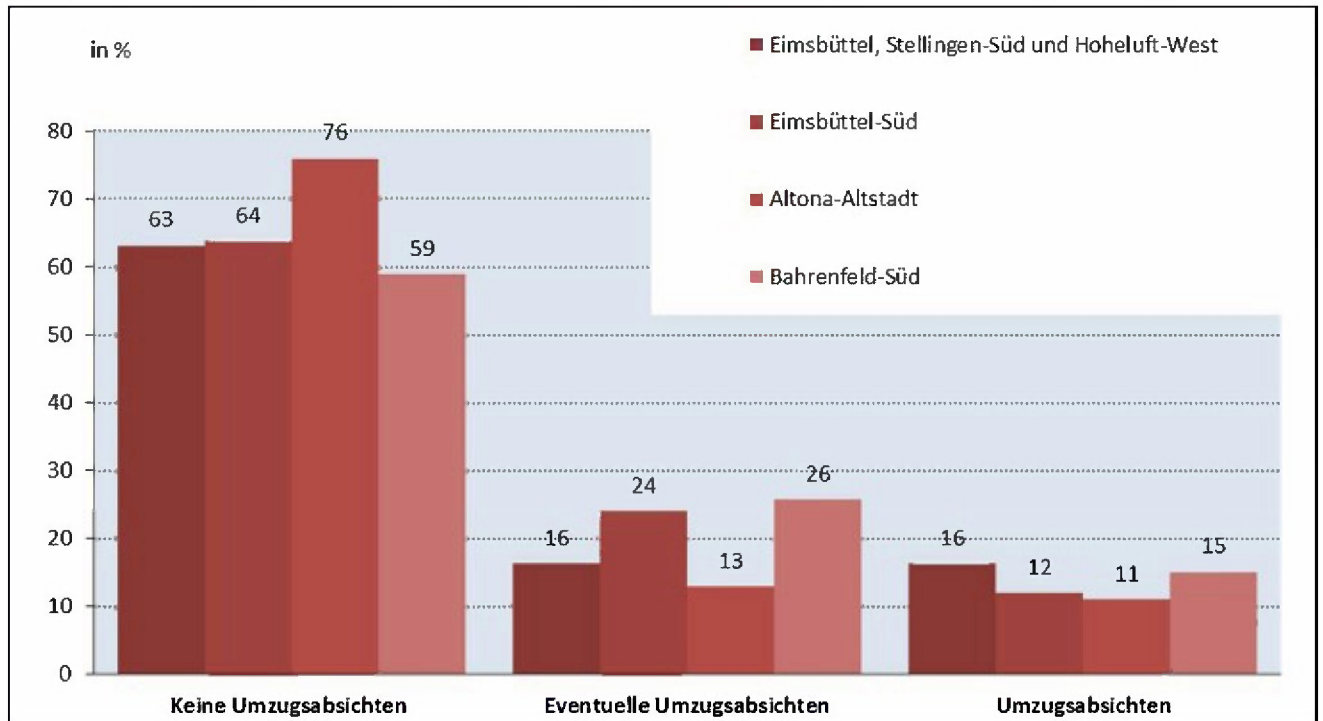
Quelle: Befragungsergebnisse konsalt

Die genannten Umzugsgründe spiegeln deutlich wider, dass eine sehr große Zufriedenheit und Verbundenheit mit dem jeweiligen Quartier vorliegt. Die meistgenannten Gründe für einen Umzugswunsch lauten „Änderung des Familienstandes“ oder „Wohnung zu klein“ bzw. „Wunsch nach einer größeren Wohnung“.

Auch in den Vergleichsgebieten ist nur in Eimsbüttel-Süd mit 42 % und Bahrenfeld-Süd mit 51 % eine noch höhere Dynamik bei den kurzen Wohndauern zu verzeichnen. Insgesamt hegt die Mehrheit der

befragten Haushalte keine konkreten Umzugsabsichten (63 %). 16 % wollen eventuell umziehen oder planen dies konkret (16 %). Ähnlich stabil zeigt sich der Anteil der nicht Umzugswilligen in den Vergleichsgebieten (Eimsbüttel-Süd: 64 % | Altona-Altstadt: 76 %). Lediglich in Bahrenfeld-Süd ist der Anteil derjenigen, die nicht umziehen wollen, mit 59 % geringer.

Abb. 20: Umzugsabsichten (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS)¹⁰



Tab. 14: Umzugsabsichten (in Prozent)

	Eimsbüttel, Stellingen-Süd und Hoheluft- West	Eimsbüttel-Süd	Bahrenfeld-Süd	Altona-Altstadt
Keine Umzugsabsichten	63,2	63,9	59,0	76
Eventuelle Umzugsabsichten	16,4	24,1	25,8	13
Umzugsabsichten	16,4	12,0	15,1	11,0
Weiß nicht	4	-	-	-

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS

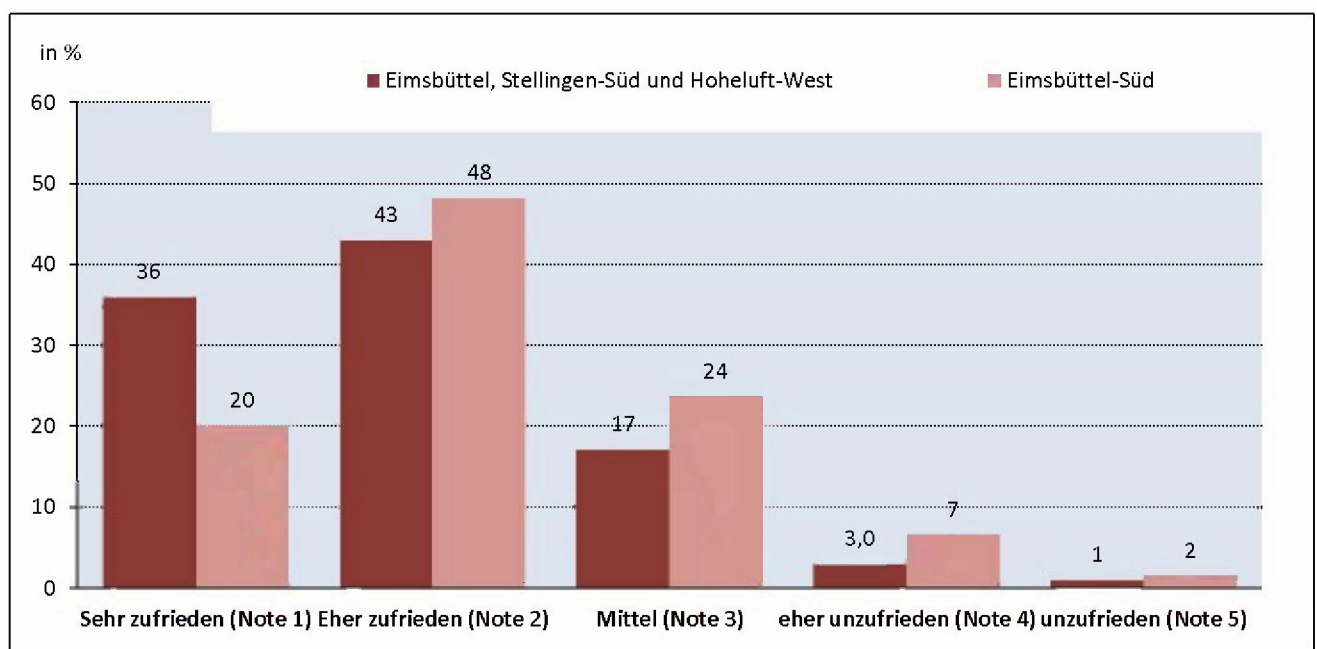
¹⁰ In der Untersuchung Eimsbüttel, Stellingen und Hoheluft-West haben 4 % der Haushalte angegeben, dass sie noch nicht wissen, ob sie umziehen wollen. Aufgrund der Übersichtlichkeit wurde dies in der Abb. 20 nicht dargestellt.

5.10 Wohnzufriedenheit – Bewertung der Wohnsituation

Die Ergebnisse zur Wohnzufriedenheit entsprechen in der Tendenz den oben genannten Untersuchungsergebnissen zur Wohndauer und zu den Umzugsabsichten.

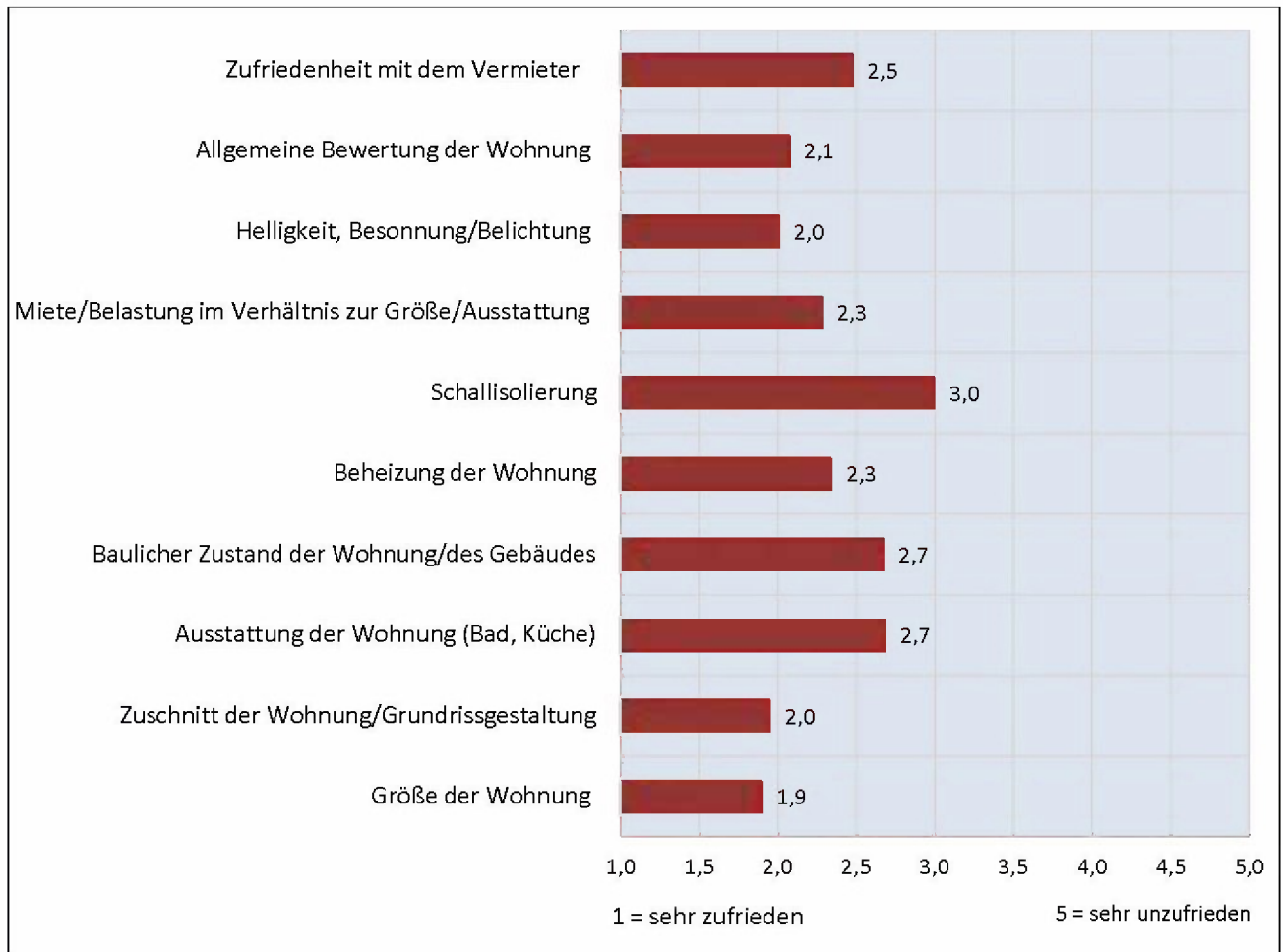
Insgesamt haben die Befragten ihre Wohnsituation mit einem Mittelwert von 1,9 (Skala: 1 Punkt: sehr zufrieden | 5 Punkte: unzufrieden) bewertet, was eine sehr gute bis gute Bewertung der allgemeinen Wohnsituation bedeutet. Sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation ist über ein Drittel der Befragten, eher zufrieden sind sogar 43 %. Dagegen ist nur ein kleiner Teil von 4 % unzufrieden oder eher unzufrieden.

Abb. 21: Wohnzufriedenheit Wohnsituation (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs)



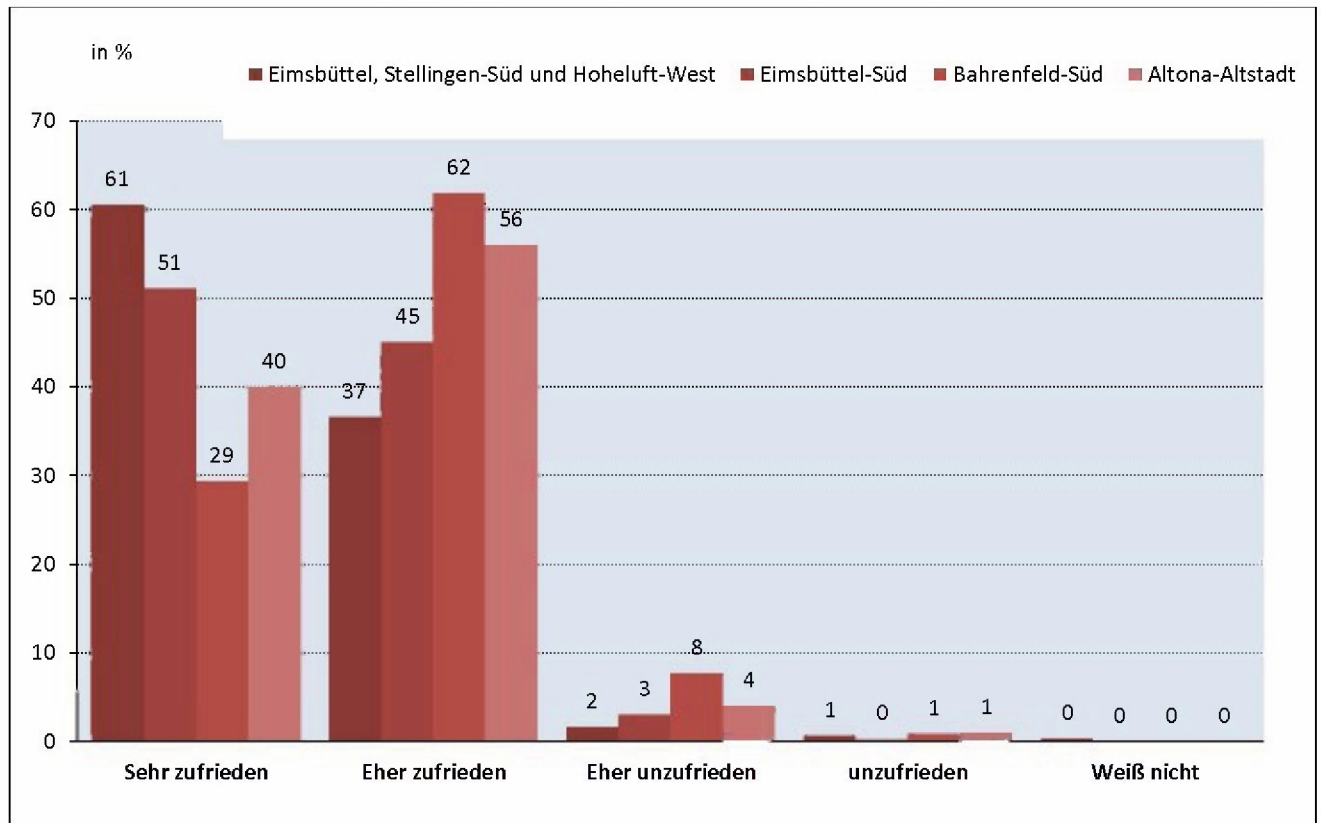
Eine differenzierte Betrachtung mit Blick auf die Bewertung der Wohnung zeigt, dass vor allem der bauliche und technische Zustand der Wohnung (Schallisolierung: 3,0 | Baulicher Zustand: 2,7 | Ausstattung der Wohnung: 2,7) für verbesserungswürdig gehalten wird, während die Wohnungen hinsichtlich ihrer Funktionalität (Größe (1,9) | Grundrissgestaltung (2,0) | Belichtung (2,0)) durchgängig als gut bewertet werden. Auffällig ist, dass Kostenfaktoren wie Miete oder Heizung mit einer mittleren Benotung (beide: 2,3) bewertet werden. Diese relativ positive Bewertung kann zum Teil mit alten und damit vergleichsweise kostengünstigen Mietverträgen erklärt werden, aber auch mit einer vergleichsweise guten Einkommenssituation im Gebiet. Die Zufriedenheit mit dem Vermieter oder Eigentümer wird als durchschnittlich (2,5) bewertet.

Abb. 22: Wohnzufriedenheit Wohnung (in Durchschnittsnoten (Skala 1 = sehr zufrieden bis 5 = sehr unzufrieden),
Quelle: Befragungsergebnisse konsalt)



Die eher ungünstig bewerteten funktionalen Ausstattungsmerkmale wie mangelnder Schallschutz, Beheizung, baulicher Zustand des Gebäudes oder der Wohnung sowie Ausstattung von Bad und Küche deuten auf ein Aufwertungspotenzial hin, das sich möglicherweise im Gefolge von Modernisierung in höheren Mietkosten und damit einem Wegzug von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen niederschlagen kann (vgl. Kap. 6).

Abb. 23: Wohnzufriedenheit Wohnumfeld (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS)



Tab. 15: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld (in Prozent)

	Eimsbüttel, Stellingen-Süd und Hoheluft-West	Eimsbüttel-Süd	Bahrenfeld-Süd	Altona-Altstadt
Sehr zufrieden	60,6	51,2	29,4	40
Eher zufrieden	36,6	45,1	61,9	56
Eher unzufrieden	1,7	3,1	7,7	4
unzufrieden	0,7	0,3	0,9	1
Weiß nicht	0,4	-	-	-

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS

Eine große Mehrheit der Befragten ist mit dem Wohnumfeld insgesamt „sehr zufrieden“ (knapp 61 %) oder „eher zufrieden“ (knapp 37 %). Die Bewertung fällt hier deutlich positiver aus als in den Vergleichsgebieten mit Eimsbüttel-Süd (51,2 % sehr zufrieden), Altona-Altstadt (40 %) und Bahrenfeld-Süd sogar nur mit 29,4 % der befragten Haushalte (Tab. 15).

Auch differenziert nach den unterschiedlichen Ortsteilen des Untersuchungsgebiets fallen die hohen Zufriedenheitswerte auf. Lediglich im Ortsteil 307 sind „nur“ 35 % sehr zufrieden mit ihrem Wohnumfeld, weitere 57 % geben aber an, eher zufrieden zu sein (Tab. 16). Angesichts solcher hohen Zufriedenheitswerte verwundert es nicht, dass der oben genannte Anteil an Umzugswilligen nur äußerst gering ist und dass, wenn ein Umzug notwendig ist (etwa weil eine größere Wohnung benötigt wird), die neue Wohnung vorzugsweise im näheren Wohnumfeld oder zumindest im Stadtteil gesucht wird, ein entsprechendes Haushaltseinkommen vorausgesetzt.

Tab. 16: Zufriedenheit mit Wohnumfeld nach Ortsteilen (in Prozent)

	301 Eims- büttel	302 Eims- büttel	303 Eims- büttel	304 Eims- büttel	305 Eims- büttel	306 Eims- büttel	307 Eims- büttel	308 Eims- büttel	309 Eims- büttel	313 Harve- veste- ste- hude	315 Hohe- luft- West	316 Hohe- luft- West	321 Stellin- gen-Süd
Sehr zufriede- den	62	59	59	59	71	61	35	60	68	69	65	55	53
Eher zufriede- den	35	37	38	38	28	37	57	39	31	27	34	40	43
Eher unzu- frieden	3	1	1	2	1	2	0	1	2	4	1	3	3
unzufrieden	0	2	1	0	1	0	6	0	0	0	0	1	2
Weiß nicht	0	1	0	0	0	0	2	1	0	0	0	2	0
Quelle: Befragungsergebnisse konsalt													

Besonders zufrieden (1,0 - 2,0 Punkte) sind die befragten Haushalte mit folgenden Merkmalen der Wohnumgebung:

- soziale Infrastruktur (1,6)
- Freizeitangebote (1,7)
- kulturelle Angebote (1,4)
- direkte Nachbarschaft (1,4)
- Grünanlagen (1,5)

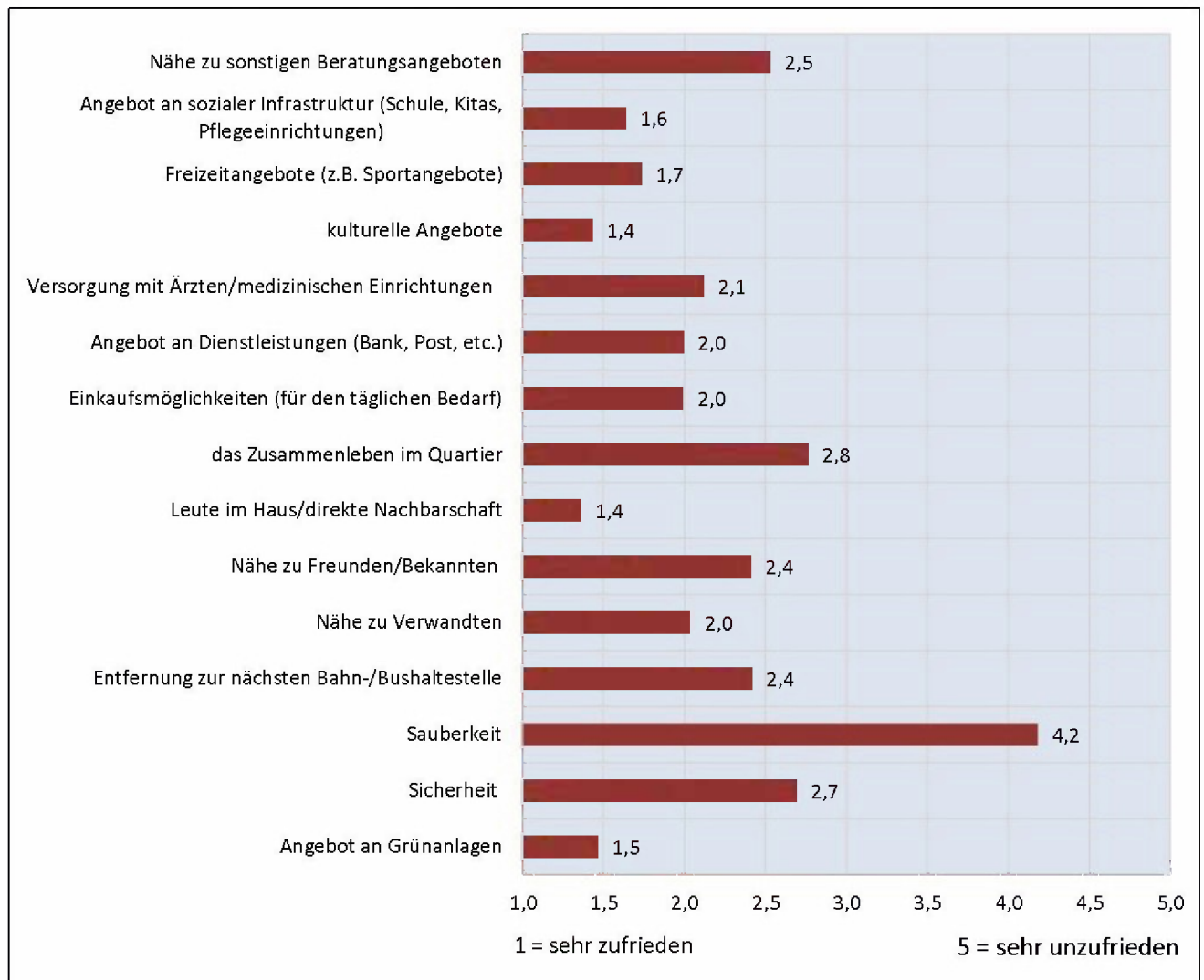
Mittelmäßig zufrieden (2,1 - 3,5) sind die Befragten mit folgenden Merkmalen:

- Nähe zu Beratungsangeboten (2,5)
- medizinische/ärztliche Versorgung (2,1)
- Zusammenleben im Quartier (2,8)
- Nähe zu Freunden / Bekannten (2,4)
- Entfernung nächste ÖPNV-Station (2,4)
- Sicherheit (2,7)

Unzufrieden (3,6 - 5,0) waren die Befragten mit folgendem Merkmal:

- Sauberkeit (4,2)

Abb. 24: Bewertungen zu einzelnen Merkmalen des Gebiets/Umfelds (in Durchschnittsnoten (Skala 1 = sehr zufrieden bis 5 = sehr unzufrieden), Quelle: Befragungsergebnisse konsalt)



Während bei den Kultur- und Freizeitangeboten sowie im Hinblick auf Grünflächen und direkte Nachbarschaftskontakte überwiegend Zufriedenheit vorherrscht, wird das Dienstleistungsangebot im Untersuchungsgebiet schwächer bewertet, jedoch durchaus noch in einem positiven Bereich der Punkte-Skala. Lediglich die Sauberkeit des Wohnumfeldes wird kritisch bewertet und erhält eine im Vergleich eindeutig schlechtere Bewertung als die übrigen erfragten Bewertungsmerkmale.

Grundsätzlich lässt sich also festhalten, dass eine deutliche Mehrheit der Befragten mit dem Wohnumfeld zufrieden oder sehr zufrieden ist, so dass Umzugsabsichten aus diesem Grund nicht oder nur bei einem sehr geringen Teil der Befragten vorhanden sein dürften.

5.11 Nachbarschaft und soziales Umfeld

Ein wesentlicher Aspekt der Bindung an ein Quartier ist das Vorhandensein eines als positiv bewerteten sozialen Umfeldes, insbesondere im Hinblick auf die Nachbarschaft.

Im Untersuchungsgebiet sagen 69,4 % der Befragten, dass sie mit ihren Nachbarn näher oder sogar enger befreundet sind und dass man sich gegenseitig hilft oder gelegentlich besucht. Ein Viertel der befragten Haushalte kennt die Nachbarn nur flüchtig, 5,6 % kennen die Nachbarn kaum oder gar nicht. Erwartungsgemäß besteht hier ein enger Zusammenhang zur Wohndauer, am intensivsten sind die Kontakte mit langer Wohndauer, aber auch bei den Haushalten mit Kindern.

Auf die Frage, ob es in den letzten fünf Jahren Veränderungen im Wohnumfeld mit Blick auf die Bewohnerschaft gegeben habe, sagen allerdings über die Hälfte, dass es Veränderungen gegeben habe (54,3 %), dieser Wert liegt noch unter denjenigen in Eimsbüttel-Süd (60 %) und Altona-Nord (60 %). Es seien vor allem jüngere Personengruppen dazugekommen (28,4 %), mehr Familien (11,1 %) und einkommensstärkere Personen (24 %).

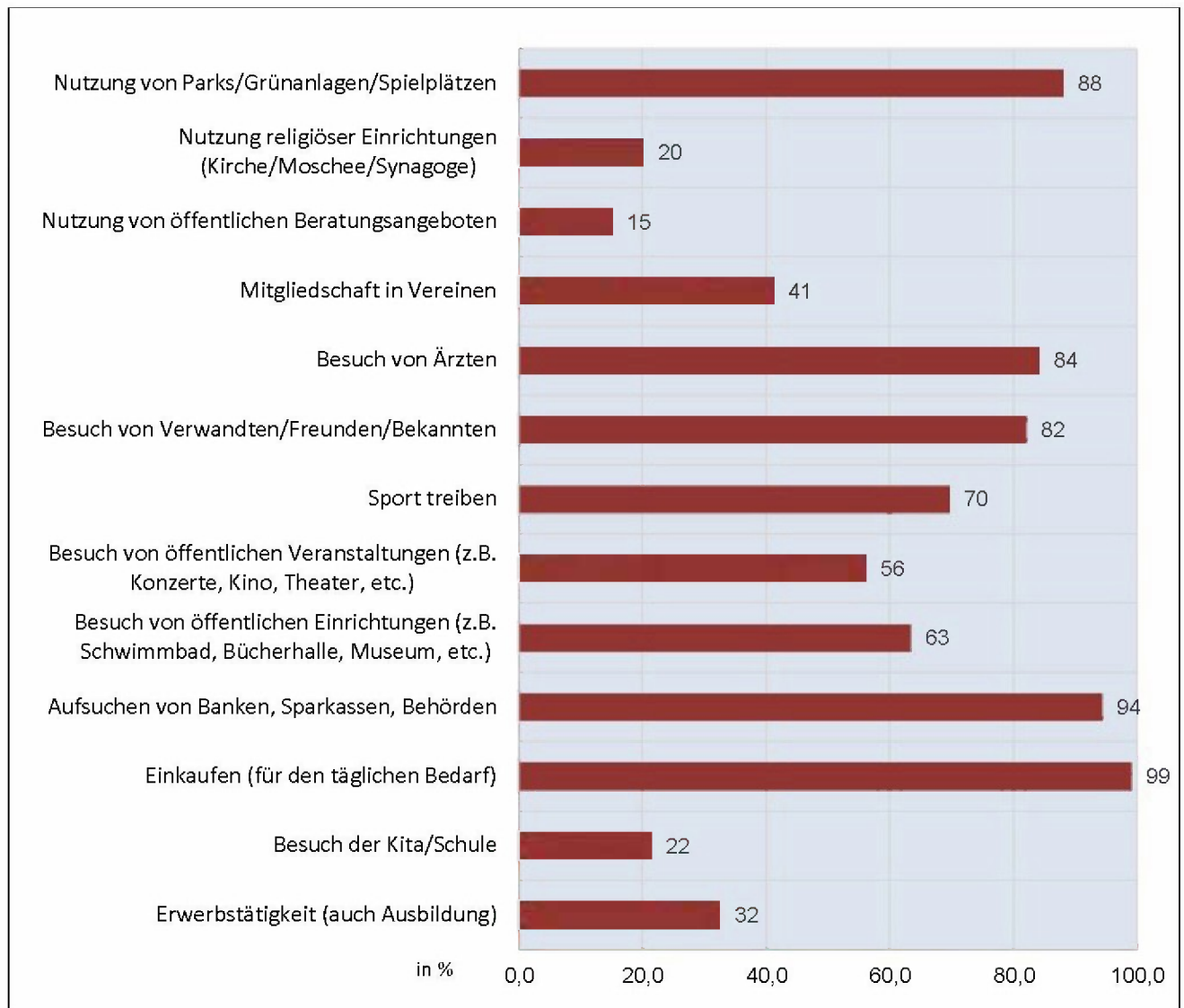
Bezogen auf die Bewohnerschaft im Haus sagt sogar ein Drittel der Befragten, es seien jüngere Personen in das Gebäude gezogen, auch hier Familien (10,9 %) und zu 15,5 % einkommensstärkere Haushalte.

Es zeigt sich, dass Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung nicht nur bereits stattfinden, sondern auf Gebäude- und Wohnumfeldebene auch wahrgenommen werden.

5.12 Nutzung des Umfelds, Vernetzung im Stadtteil

Eimsbüttel ist ein Stadtteil mit einer Vielzahl von Angeboten für den täglichen und aperiodischen Bedarf, mit vielen Freizeit-, kulturellen und Dienstleistungsangeboten. Die in der Untersuchung befragten Haushalte nutzen zu einem großen Teil die im Stadtteil vorhandenen Angebote. Ein Großteil der Befragten nutzt die Service- und Versorgungsangebote (Ärzte: 84 % | Banken, Behörden: 94 % | Einkaufsmöglichkeiten: 99 %) vor Ort. Auch öffentliche Einrichtungen und Freizeitangebote (Kino/Bibliotheken: 56 % | Grünflächen/Spielplätze: 88 %) werden überwiegend vor Ort in Anspruch genommen. Mitglieder von Vereinen sind 41 % der Befragten, religiöse Einrichtungen werden von 20 % genutzt. Aufgrund der genannten Aktivitäten zeigt sich, dass Angebot und Aktivitäten im Zusammenhang mit den Bewohnerinnen und Bewohnern harmonisieren und die Vernetzung innerhalb der einzelnen Quartiere des Untersuchungsgebiets ausgesprochen hoch ist.

Abb. 25: Aktivitäten im Umfeld (in Prozent, Mehrfachantworten möglich, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt)



Zusätzlich zu den oben genannten Aktivitäten im Gebiet wurde nach ehrenamtlichem Engagement im Stadtteil gefragt. Danach ist in 11 % der Haushalte mindestens eine Person ehrenamtlich im Stadtteil aktiv. Dies entspricht dem Ergebnis in Eimsbüttel-Süd (13 %), lediglich Altona-Nord liegt mit 20 % darüber. Insgesamt weist das Untersuchungsgebiet ein intaktes soziales Milieu und Netzwerk auf, die durch ihre Funktionalität einen integrativen Charakter haben.

5.13 Zwischenfazit: Verdrängungspotenzial im Untersuchungsgebiet

Angesichts der hohen Wohndauer im Untersuchungsgebiet, auch nach Ortsteilen differenziert, kann von einer sehr stabilen und sesshaften Bewohnerschaft ausgegangen werden.

Gleichwohl besteht für etwa ein Viertel der im Untersuchungsgebiet lebenden Haushalte die Gefahr, dass sie infolge eines weiteren Aufwertungsprozesses in andere Stadtgebiete verdrängt werden. Dabei handelt es sich vorwiegend um ältere Haushalte und sonstige Haushalte mit einem monatlichen Einkommen unter 1.500 Euro. Zu diesen Haushalten zählen auch Personen mit Migrationshintergrund sowie Alleinerziehende. Das Untersuchungsgebiet weist eine gut ausgestattete Infrastruktur in allen Bereichen auf, die von den befragten Haushalten in Anspruch genommen wird, auf die aber insbesondere die benannten einkommensschwächeren Haushalte auch angewiesen sind. Dasselbe gilt für die vielfältigen sozialen Kontakte auf Nachbarschaftsebene und im Stadtteil insgesamt.

Bereits heute zeigt sich, dass angesichts steigender Mieten die Wohnkostenbelastung dieser Haushalte bei einem Anteil von 40 % und mehr des verfügbaren Einkommens liegt. Ein Umzug innerhalb des Untersuchungsgebiets ist angesichts der hohen Mietpreise für diese Personengruppen kaum möglich. Eine Kündigung der derzeitigen Wohnung durch den Vermieter oder eine Anhebung des Mietpreises würde somit mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem (erzwungenen) Wegzug aus dem Untersuchungsgebiet führen, mit der Folge einer sozialräumlichen Konzentration einkommensschwacher Haushalte in Stadtteilen mit einem entsprechend niedrigen Mietniveau.

6 Abschätzung des Aufwertungspotenzials

Das Untersuchungsgebiet liegt in Hamburg relativ zentral. Es ist davon auszugehen, dass in attraktiven innerstädtischen Quartieren wohnungsbezogene Defizite und höhere Mieten in Kauf genommen und die Wohnkosten in den nächsten Jahren weiter zunehmen werden.

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

Im Rahmen der Untersuchung wurde überprüft, wie sich die Nachfragesituation nach Wohnraum im Untersuchungsgebiet insgesamt darstellt und welche die zu erwartenden potenziellen Mietergruppen sind. In diesem Kapitel wird geprüft, ob durch Investitionen in den Gebäudebestand höhere Renditen seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer zu erwirtschaften sind und dies in diesem Zusammenhang zu einer Verdrängung der Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter führen kann.

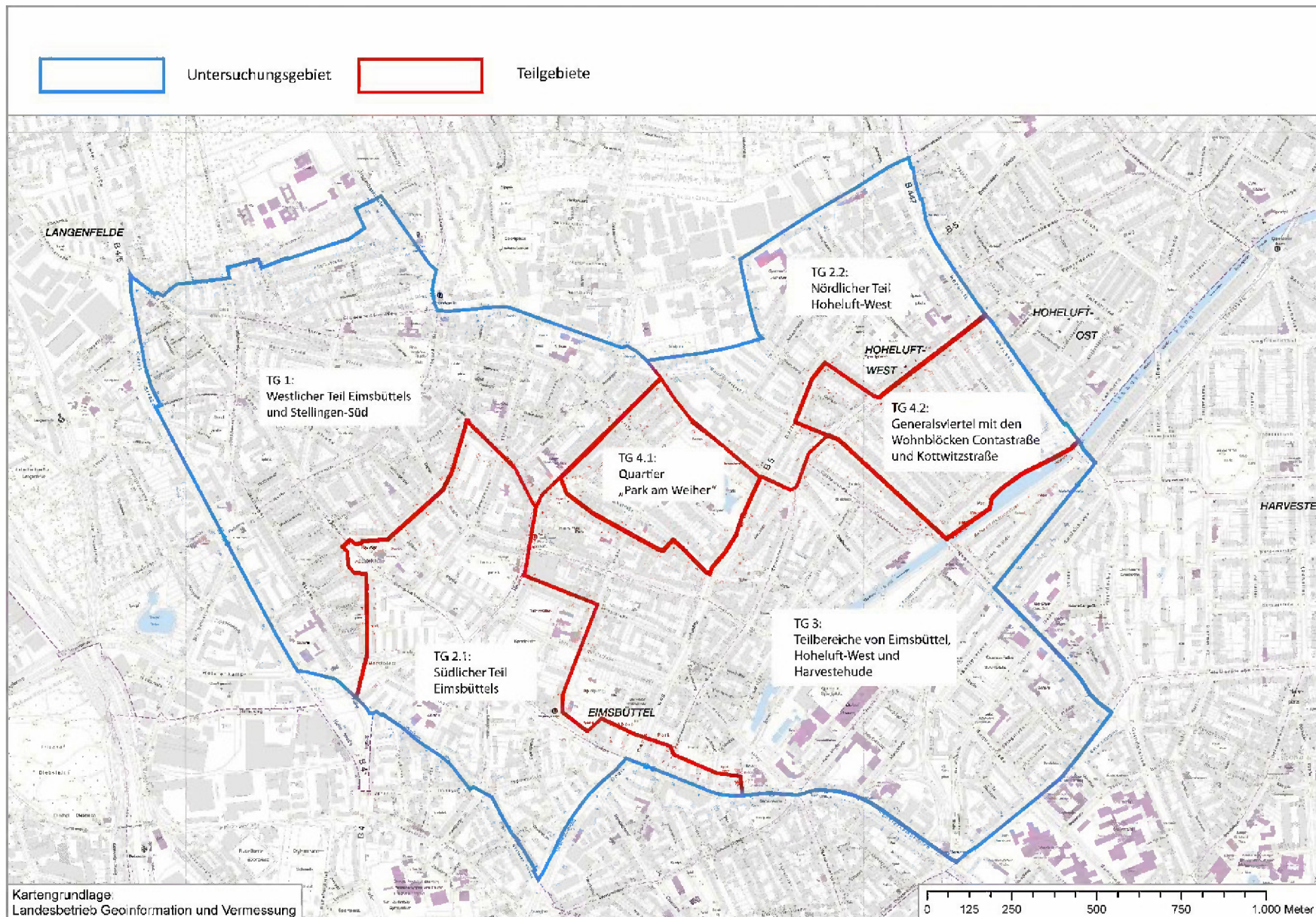
Gegenstand der Untersuchung bilden die Kerngrößen, auf die im Rahmen einer Sozialen Erhaltungsverordnung eingewirkt werden kann. Hierzu gehören das mietrelevante Modernisierungspotenzial, jegliche Form der Verbesserung über den zeitgemäßen Standard einer durchschnittlichen Wohnung im Untersuchungsgebiet und massive bauliche Eingriffe in den Bestand oder auch die allgemeinen Bestandsqualitäten in Hinblick auf ihre Attraktivität, insbesondere für einkommensstarke Bewohnergruppen. Aufgrund seiner Gesamtgröße von ca. 360 ha und seiner heterogenen baulichen Struktur wurde für die Ableitung gebietstypischer Merkmale das gesamte Untersuchungsgebiet in vier Teilgebiete (vgl. Abb. 26) unterteilt. Grundlage für die Gebietsabgrenzungen bildeten die folgenden Kriterien:¹¹

- zusammenhängende städtebauliche Struktur bzw. ähnliche Gebäudetypologien
- funktionaler Zusammenhang bzw. ähnliche und/oder zusammenhängende Nutzungsstrukturen
- räumlicher Zusammenhang (Gebietsabgrenzungen durch Verkehrsachsen, Wasserläufe, etc.)
- Wohnungsgrößen
- Mietpreise
- vorliegende Ausstattungsmerkmale

Nähere Ausführungen zu den jeweiligen Kriterien werden im Verlauf des folgenden Kapitels dargestellt. Die Gliederung des Untersuchungsgebiets in Teilgebiete ist besonders für den späteren angemessenen und wirkungsvollen Vollzug einer Sozialen Erhaltungsverordnung wichtig.

¹¹ Anmerkungen: Die Teilgebiete weisen keine komplett homogenen Quartiersstrukturen auf, daher sind Abweichungen von den genannten Gebietscharakteristika nicht auszuschließen.

Abb. 26: Untersuchungsgebiet mit Teilgebieten (Bearbeitet konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)



6.1 Bestandsstruktur / Teilgebiete

Im Untersuchungsgebiet befinden sich ca. 3.778 Wohngebäude¹². Aufgrund von geplanten, zum Teil großflächigen Gebietsentwicklungen, die den Abbruch von Bestandsgebäuden und den Neubau von Wohngebäuden vorsehen, können diese Zahlen in den nächsten Jahren jedoch noch variieren. Von den erfassten Haushalten bewohnen 44,5 % eine Altbauwohnung (bis 1918), 11,9 % eine Wohnung aus der Zeit zwischen dem Ersten und Zweiten Weltkrieg (1918-48), 17,8 % eine Wohnung aus der Nachkriegszeit und weitere 15 % aus der Zeit nach 1960. 11 % der Befragten konnten die Frage nach der Altersklasse ihres Gebäudes nicht beantworten (vgl. Tab. 17).

Tab. 17: Baualtersklassen (in Prozent)

Altersklasse Gebäudebestand	TG1	TG2	TG3	TG4	GESAMT
Bis 1918	55,4	19,5	37,5	62,0	44,5
1919 bis 20.6.1948	7,3	7,1	25,9	4,7	11,9
21.06.1948 bis 1960	10,0	34,2	17,1	17,2	17,8
1961 bis 1967	3,8	13,3	2,2	1,8	4,9
1968 bis 1977	2,2	6,8	3,3	2,2	3,4
1978 bis 1993	2,0	1,7	1,4	0,7	1,6
1994 bis 2016	6,0	4,0	6,3	1,5	5,0
nach 2016	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1
Weiß nicht	13,4	13,6	6,1	9,9	10,9

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt

Insgesamt dominieren Altbauten aus der Gründerzeit das Stadtbild, die ergänzt werden durch Gebäude, die aus der Zwischenkriegszeit bzw. der Nachkriegszeit stammen. Neuere Gebäudestrukturen treten nur vereinzelt auf. Insbesondere Neubauten (jünger als 10 Jahre), die häufig als Nachverdichtungen im Bestand erfolgen, spielen in der Bestandsstruktur bislang nur eine untergeordnete Rolle.

Nachfolgend werden die einzelnen Teilgebiete beschrieben.

¹² Statistikamt Nord.

Teilgebiet 1: Westlicher Teil Eimsbüttels und Stellingen-Süd

Abb. 27: Teilgebiet 1 (Bearbeitet konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)

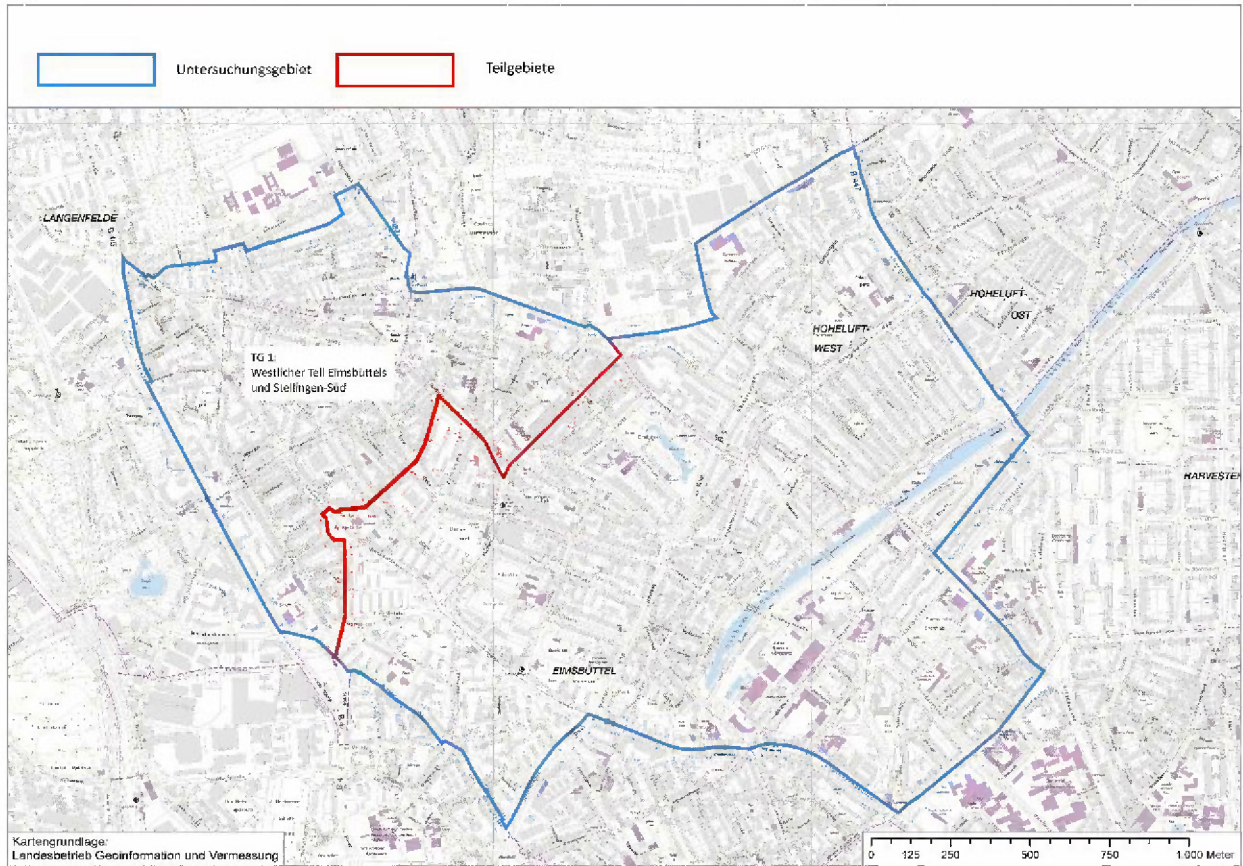


Abb. 28: links: Altbaubestände Rellinger Straße, rechts: Altbau und Nachkriegsbebauung Methfesselstraße
(Quelle: Foto konsalt GmbH)



Abb. 29: links: Neubau am Eimsbütteler Marktplatz, rechts: Sanierung Sartoriusstraße (Quelle: Foto konsalt GmbH)



Das Teilgebiet 1 (TG 1) umfasst ca. 100 ha und setzt sich aus Teilen Eimsbüttels und Stellingen-Süd zusammen. Die groben Gebietsgrenzen bilden die Kieler Straße im Westen, der Eidelstedter Weg und Brehmweg/Wieckstraße im Norden, der Heußweg und der Stellingener Weg im östlichen Bereich sowie der Hellkamp und die Faberstraße im Süden. Durch das Gebiet verläuft ein Teil der beliebten Osterstraße, die als Bezirkszentrum eine wichtige Funktion für den gesamten Bezirk hat.

Das Gebiet zeichnet sich vornehmlich durch einen 3- bis 5-geschossigen Altbaubestand aus. Insbesondere im westlichen Bereich wurde der Altbaubestand mit Nachkriegsbauten nachverdichtet. Insgesamt weist das Teilgebiet eine sehr dichte Bebauungsstruktur mit vorherrschender Blockrandstruktur auf. Die Blockinnenbereiche bilden oftmals großzügige Innenhöfe mit attraktiven Grünflächen, die insbesondere im Norden vereinzelt gewerbliche Nutzungen aufweisen. Im Bereich der Kieler Straße sind einige Gewerbebetriebe angesiedelt.

Innerhalb des Teilgebietes treten, trotz großer Dominanz des Altbaubestandes im gesamten Teilgebiet, unterschiedliche bauliche Situationen auf. So dominieren im Bereich Steenwisch 3-geschossige Nachkriegsbauten. In den Hinterhöfen sind zum Teil Gewerbeeinheiten angesiedelt. Westlich der Osterstraße ist die Gebäudestruktur stark durch große Altbaubestände mit kleinen Wohnungsgrundrissen und einer sehr dichten Bauweise geprägt. Entlang der Kieler Straße sind zahlreiche Gewerbeeinheiten lokalisiert.

Im Teilgebiet 1 befinden sich im Bereich der Lutterothstraße eine Berufsschule, eine Grundschule an der Rellinger Straße und an der Schwenckestraße ein Wirtschaftsgymnasium.

Merkmale des Gebietes:

- Dichte Bebauungsstruktur mit 3- bis 5-geschossigem Altbaubestand, im westlichen Bereich Ergänzung durch Nachkriegsbauten, Blockrandbebauung vorherrschend, in Teilbereichen Zeilenbebauungen
- Insbesondere durch den Altbaubestand von vor 1918 geprägt (55,4 %)
- Gebietstypische Wohnung: kleiner Grundriss, 49,5 % Ein- oder Zwei-Zimmerwohnungen

- 86,2 % der Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia (typische Größe: 2 bis 8 m²)
- 10,8 % der Häuser sind mit einem Aufzug / Fahrstuhl ausgestattet
- In 14 % der Häuser ist ein Garagenplatz / Tiefgaragenplatz vorhanden
- Die Bestandsmiete beträgt durchschnittlich 9,8 Euro / m² nettokalt

Teilgebiet 2: Südlicher Teil Eimsbüttels und nördlicher Teil Hoheluft-West

Abb. 30: Teilgebiet 2 (Bearbeitet konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)

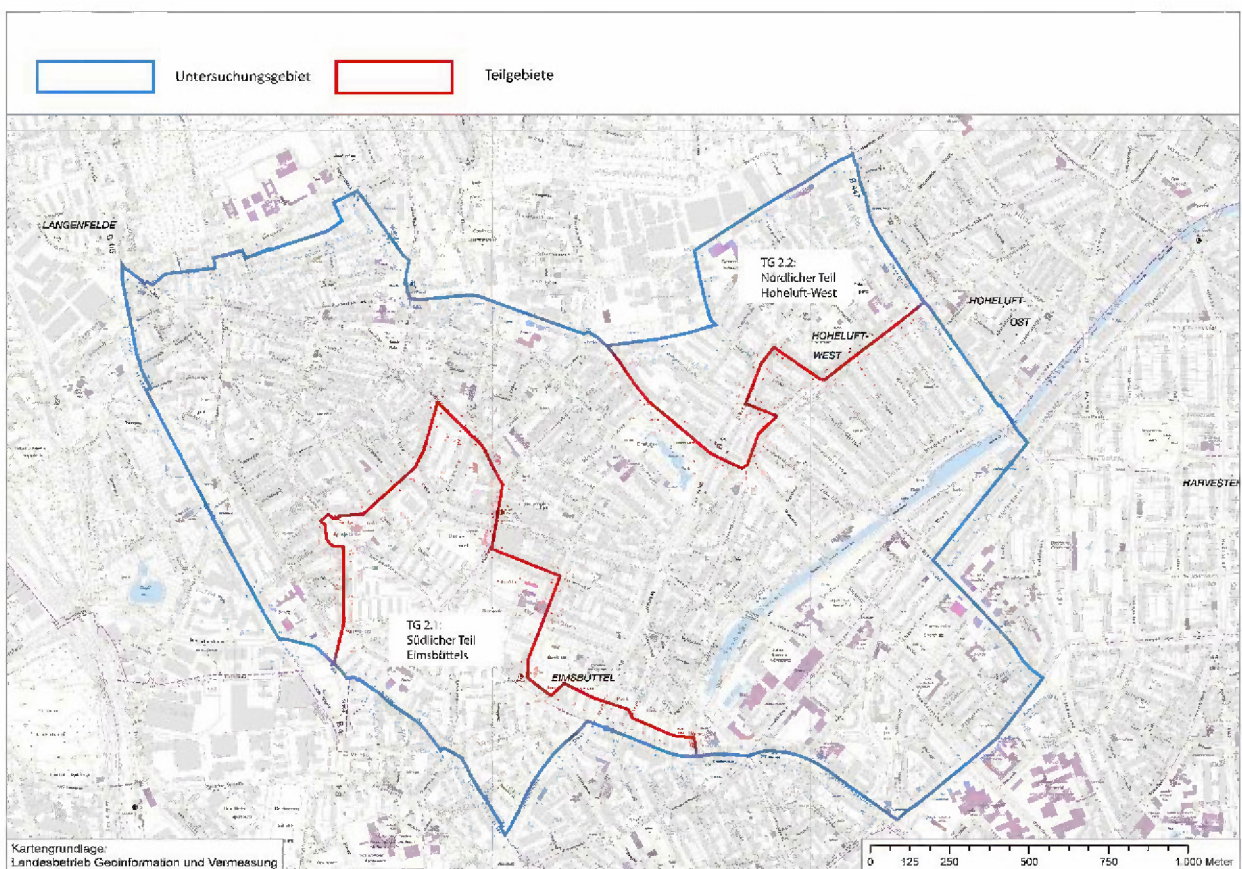


Abb. 31: links: Zeilenbebauung Paulinenallee, rechts: Hochhaus Fruchtallee (Quelle: Foto konsalt GmbH)



Abb. 32: links: Rotklinker am Wiesingerweg, rechts: Rotklinker in der Heckscherstraße (Quelle: Foto konsalt GmbH)



Das Teilgebiet 2 umfasst ca. 101 ha und setzt sich aus Teilen des südlichen Eimsbüttels und dem nördlichen Teil von Hoheluft-West zusammen. Diese Gebiete sind zwar geographisch getrennt, ähneln sich jedoch von der Bebauungsstruktur und hinsichtlich weiterer Faktoren stark. Das in Eimsbüttel liegende Teilgebiet (TG 2.1) wird grob im Norden durch den Hellkamp und den Stellingener Weg, im Westen durch den Pinneberger Weg, im südlichen Bereich durch den Doormannsweg und die Fruchtallee sowie im Osten durch die Henriettenstraße und den Heußweg abgegrenzt. Das Gebiet zeichnet sich vornehmlich durch eine 3- bis 5-geschossige Nachkriegsbebauung in Zeilenbauweise aus. Zudem befinden sich mehrere 8-geschossige Punkthochhäuser an der Fruchtallee. Charakteristisch für die zentralen Bereiche des Gebiets sind außerdem zurückgesetzt liegende Gewerbehöfe. Aufgrund der großzügigen Abstandsflächen ist das Gebiet insgesamt stark durchgrünt. Im Bereich der Osterstraße sind zudem noch einige Altbauten lokalisiert. Durchschnitten wird das Teilgebiet von der Fruchtallee. Südlich der Osterstraße befinden sich der kleine Unna Park und mehrere Sportplätze. In der Tornquiststraße und der Eduardstraße sind Grundschulen lokalisiert. Vereinzelt sind im südlichen Bereich des Teilgebietes 2.1 Gewerbeeinheiten vorzufinden.

Das in Hoheluft-West liegende Teilgebiet (TG 2.2) befindet sich im nördlichsten Bereich des Untersuchungsgebietes. Die groben Gebietsgrenzen bilden im Westen die Unnastraße, die Tropelowitzstraße

im Norden, die Hoheluftchaussee im Osten sowie der nördliche Eppendorfer Weg und die Gärtnerstraße im Süden. Die Bebauungsstruktur ist insbesondere im Norden stark durchmischt, es wechseln sich gewerbliche Strukturen (Gewerbehöfe) mit 4- bis 6-geschossigem Bestand sowie ortstypischen Gebäuden in Schlitzbauweise sowie Terrassenhäuser ab. Der Altbaubestand wird ergänzt durch Nachkriegsbebauungen, die sich bezüglich ihrer Geschossigkeiten in den Bestand einfügen. Im südlichen Teil (TG 2.2), das westlich der Gärtnerstraße liegt, dominieren 4-geschossige Rotklinkerbauten in Zeilenbauweise, die zur Erschließungsstraße hin angeordnet sind.

Im Teilgebiet befinden sich an der Wrangelstraße eine Grundschule mit angrenzendem Sportplatz und an der Tropolowitzstraße ein Gymnasium. Es sind keine größeren Parks oder Grünflächen im Gebiet (TG 2.2) vorzufinden.

Merkmale des Gebietes:

- 3- bis 5-geschossige Nachkriegsbebauung in Zeilenbauweise, mehrere 8-geschossige Punkthochhäuser an der Fruchtallee
- Bestände: aus der Zeit bis 1918 (19,5 %), Nachkriegszeit (34,2 %), den Baujahren 1960 bis 1977 (20,1 %)
- Großer Anteil an 2- bis 3-Zimmerwohnungen mit 40 bis 80 m²
- 79,8 % der Wohnungen verfügen über eine Loggia, einen Balkon oder eine Terrasse (typische Größe: 2 bis 6 m²)
- 16,8 % der Häuser sind mit einem Fahrstuhl / Aufzug ausgestattet
- In 20,2 % der Häuser ist ein Garagenplatz / Tiefgaragenplatz vorhanden
- Die Bestandsmiete beträgt durchschnittlich 10,00 Euro / m² nettokalt

Teilgebiet 3: Teilbereiche von Eimsbüttel, Hoheluft-West und Harvestehude

Abb. 33: Teilgebiet 3 (Bearbeitung: konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)

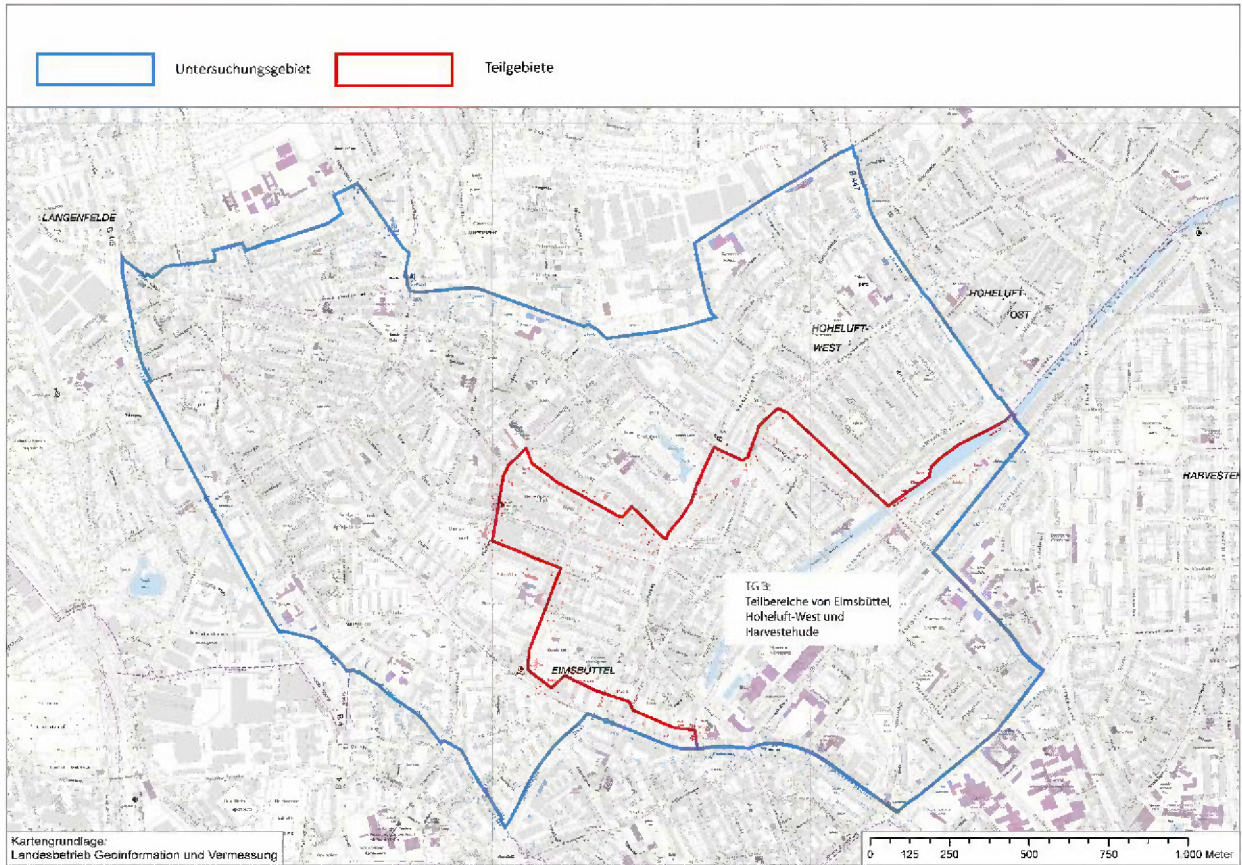


Abb. 34: links: Altbaubestand an der Osterstraße, rechts: Rotklinerbauten Hohe Weide
(Quelle: Foto konsalt GmbH)



Abb. 35: links: Altbaubestand an der Gorch-Fock-Straße, rechts: Altbaubestand an der Tornquiststraße
(Quelle: Foto konsalt GmbH)



Teilgebiet 3 (TG 3) ist mit ca. 123 ha das flächenmäßig größte der vier Teilgebiete und umfasst Bereiche von Eimsbüttel sowie kleine Teile von Hoheluft-West und Harvestehude. Die dominierenden Altersklassen der Bestände sind Altbau, Zwischenkriegs- und ein geringer Teil Nachkriegsbebauung. Die Gebietsgrenzen bilden der Heußweg, die Wiesenstraße, Im Gehölz und der Eppendorfer Weg im Norden, der Stellingener Weg, die Henriettenstraße im Westen, die Fruchttalle, Schäferkampsallee und Beim Schlump im Süden sowie die Bogenstraße, Mansteinstraße und der Isebekkanal im Osten. Durch das Gebiet verlaufen die hochfrequentierte Gärtnerstraße sowie die Osterstraße. In diesem Teil der Osterstraße befinden sich neben Wohnungen in den Obergeschossen vielfältige Dienstleistungsangebote und Einkaufsmöglichkeiten sowie ein großes Kaufhaus aus den 1970er Jahren.

Der Bereich südwestlich des Generalsviertels zeichnet sich durch eine konsequente Blockrandstruktur und eine 4- bis 5-geschossige Bebauung aus. Im Norden und mittleren Bereich des Teilgebietes dominieren Altbauten in ortstypischer Schlitzbauweise in geschlossenen Blockrandstrukturen.

Abweichende Gebäudetypen (kriegsbedingt) finden sich im nördlichen Teilgebiet, wo im Bereich Goebenstraße und Scheideweg auch 4- bis 5-geschossige Wohnblöcke in roter Klinkerbauweise vorkommen und mit dem Projekt „Wohnen im Generalsviertel“ ein stark verdichtetes Neubauvorhaben realisiert wurde. Südlich des Isebekkanals werden die Bestände durch Gründer- und Zwischenkriegsbauten dominiert. Diese sind z. T. in Rotklinker ausgebildet oder verfügen über Fassaden mit Gestaltungselementen.

Im südlichen Bereich des Teilgebietes befinden sich viele Bildungseinrichtungen, Gewerbebetriebe, Freizeitangebote inklusive Sportplätzen und große Grün- und Wasserflächen (Hohe Weide, Weidenstieg, Kaiser-Friedrich-Ufer, Bogenstraße, Schäferkampsallee, Wehbers Park).

Merkmale des Gebietes:

- Homogene Bebauungsstruktur mit langgezogenen Blockrandstrukturen und schmalen Innenhofsituationen, dominierende Gebäudetypen sind 4- bis 6-geschossige Altbauten
- Flächenmäßig größtes der vier Teilgebiete

- Dominierende Altersklassen der Bestände sind Altbau (37,5 %), Zwischenkriegs- (25,9 %) und ein kleiner Teil Nachkriegsbebauung (17,1 %)
- Wohnungen sind deutlich größer, Zimmeranzahl ist deutlich höher als in TG 1 und TG 2, knapp 40 % 4-Zimmerwohnungen und mehr, ca. 25 % Wohnungen mit 80 bis 100 m²
- 84,1 % der Wohnungen verfügen über eine Loggia, einen Balkon oder eine Terrasse (typische Größe: 3 bis 12 m²)
- 14,9 % der Häuser sind mit einem Fahrstuhl / Aufzug ausgestattet
- In 14,9 % der Häuser ist ein Garagenplatz / Tiefgaragenplatz vorhanden
- Die Bestandsmiete beträgt durchschnittlich 10,40 Euro / m² nettokalt

Teilgebiet 4: Generalsviertel mit den Wohnblöcken Contastraße und Kottwitzstraße und Quartier „Park am Weiher“

Abb. 36: Teilgebiet 4 (Bearbeitung: konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)

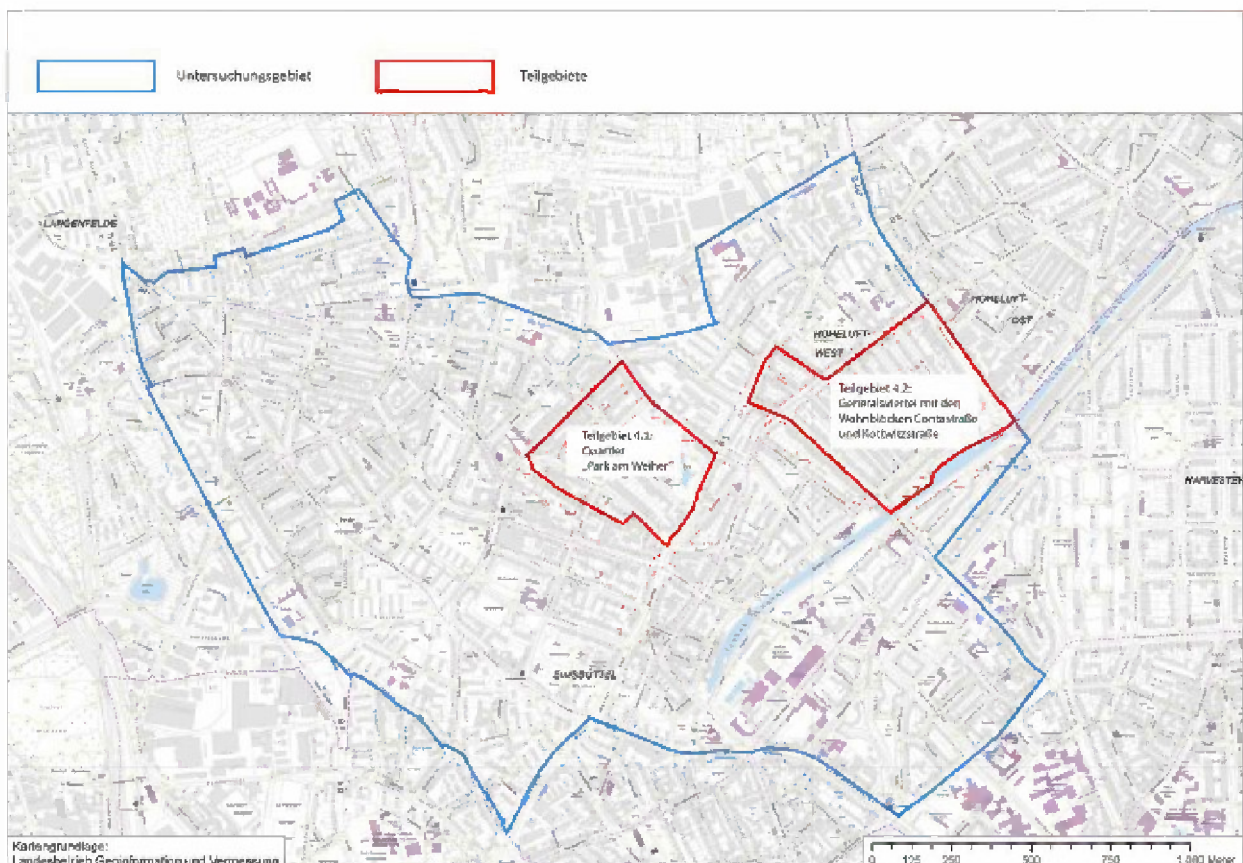


Abb. 37: links: Altbaubestand und 70er Jahre Bebauung in der Roonstraße 21 und rechts: Altbaubestand an der Eichenstraße (Quelle: Foto konsalt GmbH)



Abb. 38: links: Altbaubestand an der Roonstraße, rechts: Altbau-Blockrandbebauung am Eppendorfer Weg (Quelle: Foto konsalt GmbH)



Das ca. 43 ha umfassende Teilgebiet 4 (TG4), welches das kleinste aller Teilgebiete ist, besteht aus zwei räumlich getrennten Gebieten, die sich jedoch von der Struktur sehr ähneln.

Zum einen (TG 4.2) handelt es sich dabei um den östlichen Teil des Generalsviertels, der sich westlich der Hoheluftchaussee befindet. Die groben Gebietsgrenzen bilden im Norden die Gärtnerstraße und der Eppendorfer Weg, im Osten die Hoheluftchaussee, im Süden der Isebekkanal und die Mansteinstraße im Westen. Zusätzlich umfasst das Gebiet die beiden Baublöcke Contastraße und Kottwitzstraße im Norden. Die Bebauungsstruktur ist sehr homogen und zeichnet sich durch ein parallel verlaufendes Straßenraster, welches langgezogene Blockrandstrukturen mit schmalen Innenhofsituationen ausbildet, aus. Dominierende Gebäudetypen sind 4- bis 5-geschossige Altbauten, vorzugsweise in Schlitzbauweise, lediglich kriegsbedingt punktuell ergänzt durch Nachkriegsbauten. Teilweise befinden sich 2-geschossige Reihen- und Doppelhausvillen im Gebiet. Große Teile der Gebäude des Teilgebietes (TG 4.2) stehen unter Denkmalschutz, die ein zusammenhängendes Ensemble von historischer und städtebaulicher Bedeutung besitzen. Insgesamt sind die Gebäude durch die Gründerzeit geprägt. Zum anderen zählt das Quartier „Park am Weiher“ (TG 4.1), welches zentral im Untersuchungsgebiet liegt, zum Teilgebiet. Großer Bestandteil ist der namensprägende Park, um den sich die Gebäudestruktur aufbaut. Umrahmt ist der Weiher durch größere Baumbestände. Die groben Gebietsgrenzen

zen bilden der Heußweg im Norden, die Unnastraße im Osten, Im Gehölz im Süden und im Westen die Wiesenstraße und die Eichenstraße. Im Quartier sind überwiegend gründerzeitliche Altbaugebäude (3- bis 5-geschossige Altbauten) mit großen Wohnungsgrundrissen lokalisiert. Die Altbaugebäude verfügen u.a. über Fassaden mit Gestaltungselementen. Eine katholische Schule befindet sich im Quartier.

Merkmale des Gebietes

- Dominierende Gebäudetypologie sind 4- bis 6-geschossige Altbauten, vorzugsweise in Schlitzbauweise, punktuell ergänzt durch Nachkriegsbauten
- Überwiegend Altbaubestände (62 % Gebäude bis 1918)
- 43 % Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern, 33 % Wohnungen mit mehr als 100 m² (historisch bedingt)
- 86,9 % der Wohnungen verfügen über eine Loggia, einen Balkon oder eine Terrasse (typische Größe: 3 bis 12 m²)
- 19,3 % der Häuser sind mit einem Fahrstuhl / Aufzug ausgestattet
- In 8,4 % der Häuser ist ein Garagenplatz / Tiefgaragenplatz vorhanden
- Die Bestandsmiete beträgt durchschnittlich 10,70 Euro / m² nettokalt

6.2 Nutzungsverhältnis

Bei 88,5 % der befragten Haushalte im Untersuchungsgebiet handelt es sich um Mieterhaushalte. Bei den restlichen 11,5 % der Wohnungen handelt es sich um Eigentumswohnungen, die von den Eigentümerinnen und Eigentümern selber bewohnt werden. 16 % der befragten Haushalte gaben an, Räume in ihrer Wohnung (auch) für gewerbliche Zwecke zu nutzen, dies entspricht etwa dem Anteil der Selbständigen im Untersuchungsgebiet (17 %)¹³.

Tab. 18: Mieter/innen und selbstnutzende Wohnungseigentümer/innen (in Prozent)

	TG1	TG2	TG3	TG4	Gesamt	Eimsb.- Süd	Bahren- feld-Süd
Mieter/innen	89,1	92,8	85,7	86,4	88,5	91,5	92
Selbstnutzende Wohnungseigentümer/innen	10,9	7,2	14,3	13,6	11,5	8,5	8

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs

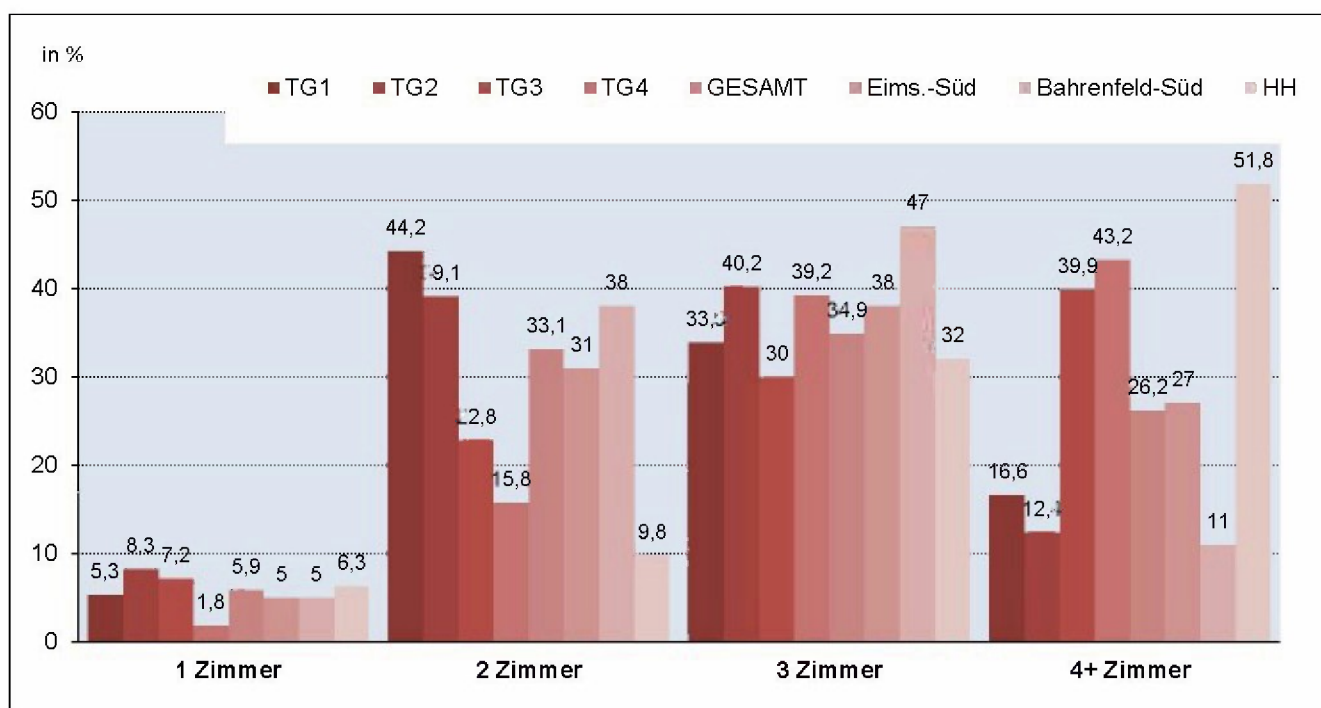
¹³ Vgl. Kapitel 5.3 Bildungsniveau und Erwerbstätigkeit.

6.3 Wohnungsgrößen

Die Durchschnittswohnung im Untersuchungsgebiet ist 74,2 m² groß und verfügt über 2,7 Zimmer (Durchschnittswohnungen: TG1: 65,0 m², TG2: 64,7 m², TG3: 85,6 m², TG4: 89,2 m²). Zum Vergleich: In Eimsbüttel-Süd ist die Durchschnittswohnung flächenmäßig kleiner (69 m²), dafür jedoch kleinteiliger strukturiert und verfügt daher im Durchschnitt über 3,0 Zimmer.

2- und 3-Zimmerwohnungen bilden jeweils ca. ein Drittel der Wohnungsgrößen im Untersuchungsgebiet. 1-Zimmerwohnungen sind mit weniger als 6 % nur von untergeordneter Bedeutung. Der Anteil der 4-Zimmerwohnungen oder größeren Wohnungen liegt im Schnitt bei ca. einem Viertel, variiert jedoch stark je nach Teilgebiet.

Abb. 39: Wohnungsgröße - Zimmerzahl (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insgesamt: Statistikamt Nord)

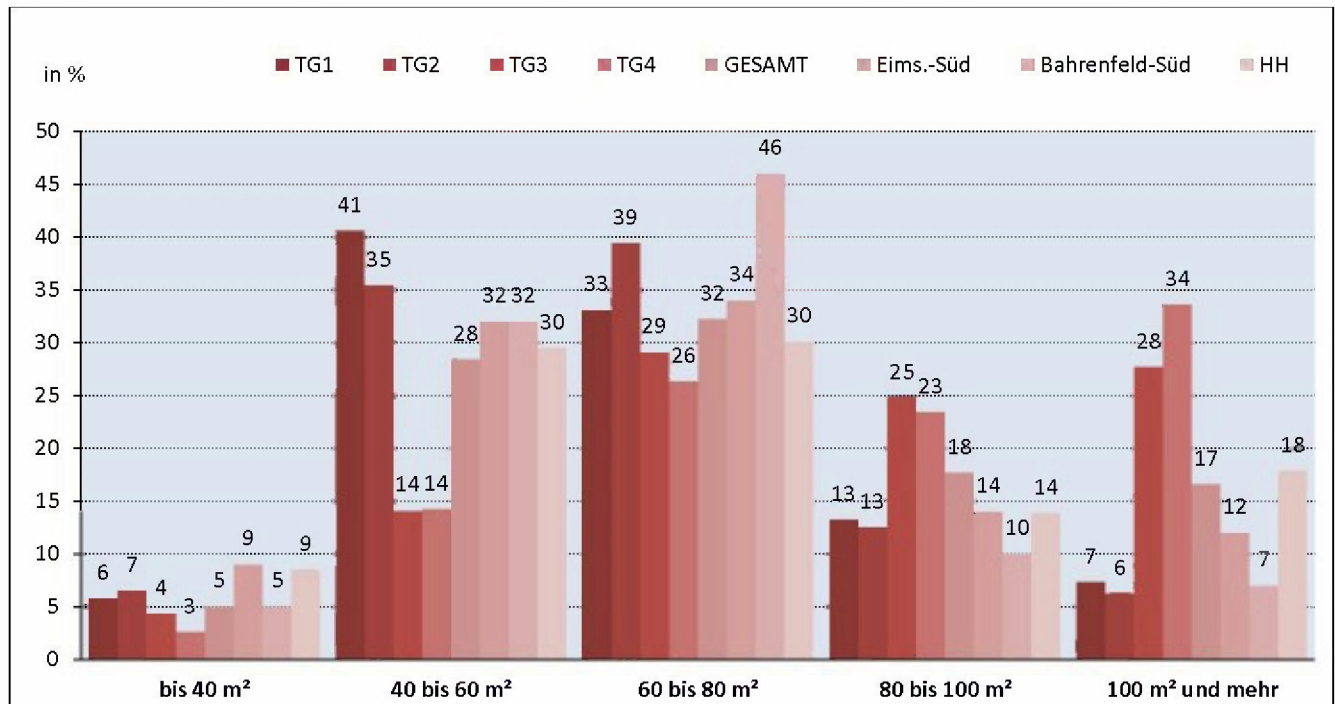


Tab. 19: Wohnungsgrößen - Zimmerzahl (in Prozent)

Zimmerzahl	TG1	TG2	TG3	TG4	GESAMT	Eimsb.-Süd	Bahrenfeld-Süd	HH
1	5,3	8,3	7,2	1,8	5,9	5	5	6,3
2	44,2	39,1	22,8	15,8	33,1	31	38	9,8
3	33,9	40,2	30,0	39,2	34,9	38	47	32
4+	16,6	12,4	39,9	43,2	26,2	27	11	51,8

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insgesamt: Mikrozensus 2014

Abb. 40: Wohnungsgröße (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insgesamt: Statistikamt Nord)



Tab. 20: Wohnungsgröße (in Prozent)

	TG1	TG2	TG3	TG4	GESAMT	Eims.-Süd	HH
bis 40 m²	5,8	6,5	4,3	2,6	5,0	9	8,5
40 bis 60 m²	40,6	35,4	14,1	14,2	28,4	32	29,5
60 bis 80 m²	33,1	39,4	29,1	26,3	32,2	34	30,1
80 bis 100 m²	13,2	12,5	24,8	23,4	17,7	14	13,9
100 m² und mehr	7,3	6,2	27,7	33,6	16,7	12	17,9

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insgesamt: Mikrozensus 2014

Differenziert nach Teilgebieten ergeben sich folgende Verteilungen:

- Teilgebiet 1: großer Anteil an 2- bis 3-Zimmerwohnungen mit 40 bis 80 m²
- Teilgebiet 2: großer Anteil an 2- bis 3-Zimmerwohnungen mit 40 bis 80 m²
- Teilgebiet 3: großer Anteil an 3- bis 4-Zimmerwohnungen mit 60 bis 100 m² und mehr
- Teilgebiet 4: großer Anteil an 3- bis 4-Zimmerwohnungen mit 60 bis 100 m² und mehr

Für die Darstellung der gebietstypischen Standards werden die ortsüblichen Wohnungsgrößen für jedes Teilgebiet angeführt (Darstellung von zwei Dritteln des Gebäudebestands jeder Größenkategorie. Das letzte Drittel wird „oben“ und „unten“ gleichermaßen abgeschnitten).

Im Folgenden werden alle gebietstypischen Standards je Teilgebiet tabellarisch dargestellt:

Tab. 21: Gebietstypische Wohnungsgrößen in Teilgebiet 1 (in Prozent, in m²)

Teilgebiet 1				
Zimmerzahl	Anteil am Bestand	typische Größe	Spannweite	dominante Altersklassen
1	5	28 – 43	22 – 68	Altbau
2	44	45 – 58	28 – 140	Altbau
3	34	48 – 73	40 – 105	Altbau
4	15	76 – 103	56 – 178	Altbau
5+	2	98 – 142	50 – 240	Altbau

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt

Tab. 22: Gebietstypische Wohnungsgrößen in Teilgebiet 2 (in Prozent, in m²)

Teilgebiet 2				
Zimmerzahl	Anteil am Bestand	typische Größe	Spannweite	dominante Altersklassen
1	8	27 - 50	16 – 100	Nachkriegsbau
2	39	45 - 63	30 – 115	Nachkriegsbau/ 1968 - 1993
3	40	60 - 80	40 – 128	Nachkriegsbau
4	10	78 - 106	65 – 130	Altbau/ Nachkriegsbau
5+	3	97 - 158	86 – 200	Altbau

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt

Tab. 23: Gebietstypische Wohnungsgrößen in Teilgebiet 3 (in Prozent, in m²)

Teilgebiet 3				
Zimmerzahl	Anteil am Bestand	typische Größe	Spannweite	dominante Altersklassen
1	7	28 – 70	23 - 95	Zwischenkriegsbau/ 1978 - 1993
2	23	50 - 75	40 - 175	Altbau/ Zwischen- kriegsbau/ Nach- kriegsbau
3	30	65 – 87	53 - 120	Altbau/Nachkriegsbau
4	30	86 - 124	69 - 170	Altbau
5+	10	116 - 160	98 - 231	Altbau
Quelle: Befragungsergebnisse konsalt				

Tab. 24: Gebietstypische Wohnungsgrößen in Teilgebiet 4 (in Prozent, in m²)

Teilgebiet 4				
Zimmerzahl	Anteil am Bestand	typische Größe	Spannweite	dominante Altersklassen
1	2	18 - 37	15 - 37	Altbau
2	16	48 – 65	34 - 156	Altbau/Nachkriegsbau
3	39	65 – 95	40 -155	Altbau/Nachkriegsbau
4	32	87 – 117	70 – 140	Altbau
5+	11	105 - 172	97 - 200	Altbau
Quelle: Befragungsergebnisse konsalt				

6.4 Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche je Person ist in den vergangenen Jahrzehnten immer stärker angestiegen. Ein wesentlicher Grund dafür liegt in der zunehmenden Zahl an Single-Haushalten und der

Tendenz, auch im Alter trotz schrumpfender Haushaltsgröße weiterhin in einer großen Wohnung zu bleiben.

Im Untersuchungsgebiet beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße je Person 45,7 m². Dieser Wert liegt über dem Hamburger Durchschnitt (39,2 %) ¹⁴. Die Anteile verfügbarer Fläche nach Haushaltstypen zeigt die folgende Tabelle für das gesamte Untersuchungsgebiet und für die vier Teilgebiete:

Tab. 25: Durchschnittliche Wohnungsgrößen nach Teilgebieten (in m², pro Kopf)

	TG 1	TG 2	TG3	TG 4	Gesamt
Single-Haushalte:	41 m ²	41 m ²	52 m ²	53 m ²	44 m ²
Kinderlose Paare:	44 m ²	45 m ²	60 m ²	58 m ²	52 m ²
Alleinerziehende:	42 m ²	43 m ²	59 m ²	60 m ²	54 m ²
Mehrpersonen-Haushalte:	52 m ²	61 m ²	63 m ²	72 m ²	65 m ²
Paare mit Kindern:	54 m ²	53 m ²	60 m ²	61 m ²	57 m ²
Quelle: Befragungsergebnisse konsalt					

Der Unterschied zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten beträgt durchschnittlich 7 m² zugunsten der Eigentümerhaushalte.

6.5 Ausstattung einer durchschnittlichen Wohnung

Entsprechend der Kriterien des Mietenspiegels für vollständig ausgestattete Wohnungen (Bad und Sammelheizung vorhanden) sind 83,3 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet vollständig ausgestattet (zum Vergleich: Eimsbüttel-Süd 84,4 %):

- 14 % verfügen über ein Bad, aber keine Sammelheizung
- 0,3 % verfügen über eine Sammelheizung, aber kein Bad
- es gibt keine Haushalte, die weder über Bad noch Sammelheizung verfügen

Die Zahlen in den untenstehenden Tabellen deuten daraufhin, dass noch ein Aufwertungspotenzial in allen vier Teilgebieten des Untersuchungsbereichs vorhanden ist. So verfügen zwischen 8,5 % (TG 2)

¹⁴ Statistikamt Nord, Stadtteilprofile 2013.

und 13,7 % (TG 1) der Wohnungen bislang über einen Gaseinzel- oder Nachtspeicherofen (Tab. 26), eine zentrale Warmwasserversorgung haben im Schnitt nur rund die Hälfte der Haushalte im Untersuchungsgebiet (Tab. 27).

Tab. 26: Heizungsart (in Prozent)

	TG1	TG2	TG3	TG4	GESAMT	Eims.-Süd	Bahrenfeld-Süd	HH
Zentralheizung	82,7	90,6	82,7	85,6	84,5	85,1	87,4	89,5
Nachtspeicher-, Gaseinzelöfen	13,7	8,5	12,1	11,1	11,5	13,1	10,0	10,4
Einzelöfen	1,9	0,6	3,3	2,6	2,1	0,3	0,2	-*
Fußbodenheizung	1,6	0,3	1,9	0,7	1,3	1,2	2,3	-
ohne Heizung	0,1	0	0	0	0,6	0,3	0,0	0,1

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insgesamt: Mikrozensus 2014

* Es liegen keine Daten vor.

Häufig erfolgt die Warmwasserbereitung unabhängig von der Heizung und z.T. in Küche und Bad unabhängig voneinander mit unterschiedlichen Systemen. Im Folgenden wird eine Übersicht der separaten Warmwasserversorgung von Küche und Bad in den einzelnen Teilgebieten abgebildet:

Tab. 27: Warmwasserversorgung Küche (in Prozent)

	TG1	TG2	TG3	TG4	GESAMT	Eims.-Süd	Bahrenfeld-Süd
zentrale Warmwasserversorgung	46,6	51,2	59,3	56,3	52,3	51,3	49,1
Durchlauferhitzer	38,2	32,3	23,6	28,1	31,3	39,2	35,1
Boiler	15,1	16,2	16,9	15,6	16,2	9	15,7
Ohne Warmwasserversorgung	0,0	0,3	0,2	0,0	0,2	0,5	0,1

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs

Tab. 28: Warmwasserversorgung Bad (in Prozent)

	TG1	TG2	TG3	TG4	GESAMT	Eims.-Süd	Bahrenfeld-Süd
Zentrale Warmwasserversorgung	48,8	52,5	61,9	58,0	54,5	50,3	49,0
Durchlauferhitzer	39,6	37,4	27,9	32,2	35,1	35,1	41,5
Boiler	11,5	10,1	10,0	9,1	10,1	13,9	9,4
Ohne Warmwasserversorgung	0,1	0,0	0,2	0,7	0,3	0,5	-

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs

Tab. 29: Sanitäranlagen (in Prozent, Mehrfachantworten möglich)

	TG1	TG2	TG3	TG4	GESAMT	Eims.-Süd	Bahrenfeld-Süd
Badezimmer mit Dusche/Wannenbad und WC	75,0	81,5	61,4	46,5	69,5	70,4	89,4
Badezimmer mit Dusche / Wannenbad, WC getrennt	16,1	11,3	26,2	38,0	21,6	20,9	5,6
Badezimmer mit WC, zusätzliches WC	5,0	3,6	8,2	10,9	6,6	6,2	4,5
2 Badezimmer	2,9	3,0	8,6	8,5	5,4		
nur WC, kein Badezimmer	0,9	0,6	0,2	0,0	0,5		
weder WC, noch Badezimmer	0,2	0,0	0,0	0,0	0,1	2,5	0,4

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs

Tab. 30: Ausstattungsmerkmale (in Prozent, Mehrfachantworten möglich)

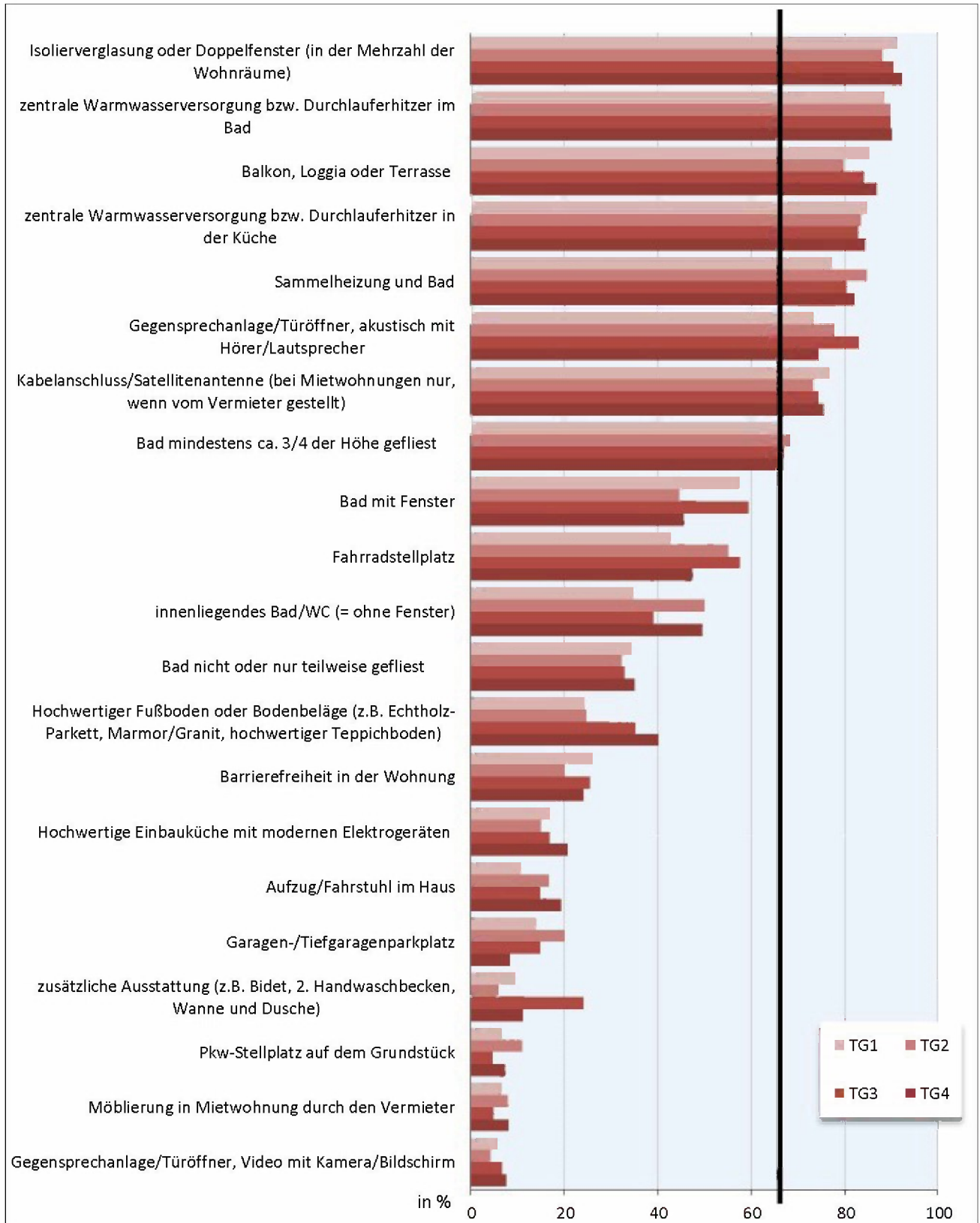
	TG1	TG2	TG3	TG4	GESAMT
Bad mit Fenster	57,5	44,6	59,5	45,6	53,7
Innenliegendes Bad/WC (= ohne Fenster)	34,8	50,0	39,1	49,6	41,2
nicht oder nur teilweise gefliest	34,4	32,3	33,0	35,0	33,7
mindestens ca. 3/4 der Höhe gefliest	65,6	68,3	67,0	66,8	66,7
Quelle: Befragungsergebnisse konsalt					

Beim Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung ist der „zeitgemäße Ausstattungsstandard einer gebietsdurchschnittlichen Wohnung“ von zentraler Bedeutung für die Bewertung bei vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen. Einen „zeitgemäßen Standard“ erfüllen Wohnungen, die mindestens den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen entsprechen. Hierzu gehören vor allem Wasser- und Abwasser- und Entsorgung, Wohnungsausstattung mit Bad, WC und Küche, eine zeitgemäße Heizungsanlage und Isolierfenster. Modernisierungsmaßnahmen, die auf die Erreichung des zeitgemäßen Standards abzielen, sind immer zu genehmigen. Als Maßstab gilt hier die gebietstypische Ausprägung. Der aktuelle oder zum Zeitpunkt der Maßnahme gültige Neubaustandard ist nicht anzusetzen (Ausnahme: Energetische Anpassung: hier sind die Standards der jeweils gültigen EnEV zu berücksichtigen).

Bei der Bewertung anderer Ausstattungsstandards – also der Bewertung sogenannter „Luxusmodernisierungen“ - bilden die gängigen Standards hinsichtlich Bauausführung und Ausstattung von mindestens zwei Drittel der Wohnungen im Vergleichsgebiet die Entscheidungsgrundlage. Veränderungen (Modernisierungen), die die Herstellung des Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung zum Ziel haben, sind zu genehmigen.

Die folgende Grafik (vgl. Abb. 41) veranschaulicht den gebietstypischen Standard entsprechend der Zwei-Drittel-Regel für die erhobenen Ausstattungsmerkmale.

Abb. 41: Ausstattungsmerkmale (Darstellung gebietstypischer Standard nach 2/3 Regelung)
(in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt)



Zum gebietstypischen Standard gehören im gesamten Untersuchungsgebiet und in den Teilgebieten:

- Freisitz (Balkon, Loggia, Terrasse; durchschnittliche Größe: 6,7 m², 2/3-Spanne der Freisitzfläche in m²: 2-10 m²)
- Isolierverglasung oder Doppelfenster
- Kabelanschluss
- Gegensprechanlage / Türöffner akustisch
- Sammelheizung und Bad
- Zentrale Warmwasserversorgung bzw. Durchlauferhitzer im Bad
- Bad mit mindestens ¾ der Höhe gefliest
- Zentrale Warmwasserversorgung bzw. Durchlauferhitzer in der Küche

Nicht zum gebietstypischen Standard gehören im gesamten Untersuchungsgebiet und in den Teilgebieten:

- Gegensprechanlage / Türöffner, Video
- Hochwertiger Fußboden oder Bodenbeläge
- Hochwertige Einbauküchen mit Elektrogeräten
- Möblierung durch Vermieter
- Fahrradstellplatz
- Garagen- oder Tiefgaragenstellplatz
- Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück
- Aufzug oder Fahrstuhl im Haus
- Barrierefreiheit in der Wohnung
- Bad mit Fenster
- Bad nicht oder nur teilweise gefliest
- Innenliegendes Bad/WC
- Zusätzliche Ausstattung (z.B. Bidet, zweites Handwaschbecken)
- Freisitz (Balkon, Terasse, Loggia) ab 10 m²

Ein Freisitz (Balkon, Terrasse, Loggia) stellt ein gebietstypisches Merkmal in allen Teilgebieten dar und kann entsprechend nachgerüstet werden. Dies erfolgte in der Vergangenheit häufig im Rahmen von Fassadendämmungen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der nachgerüstete Freisitz die für die Teilgebiete jeweils spezifischen Größenordnungen in m² aufweist.

Tab. 31: Freisitzfläche (in m², 2/3-Spanne)

	TG1	TG2	TG3	TG4	GESAMT
Durchschnittliche Freisitzfläche in m ²	5,8	5,1	8,2	8,6	6,7
2/3-Spanne der Freisitzfläche in m ²	2-8	2-6	3-12	3-12	2-10

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt

Einen Fahrradstellplatz weisen knapp 50 % aller Wohnungen in den Teilgebieten auf, während ein hochwertiger Fußboden oder Bodenbeläge sowie Barrierefreiheit bei knapp 20 % der Wohnungen zum Standard gehören. Die anderen genannten Standards werden nur von einer deutlichen Minderheit der Wohnungen erfüllt.

Zusammenfassend gilt: Bei vielen Wohnungen im Untersuchungsgebiet besteht ein Verbesserungspotenzial, das über den Standard einer durchschnittlichen Wohnung hinausführt.

6.6 Gebäudequalitäten

Hinsichtlich der Vermietung bzw. des Verkaufs von Immobilien bilden der Zustand der Gebäudetechnik sowie der optische Eindruck des Objekts und des umliegenden Straßenraums vielfach zentrale Verkaufsargumente. Diesbezüglich bietet eine Soziale Erhaltungsverordnung jedoch keine Ansatzpunkte, solange mit optischen Verbesserungen keine gravierenden baulichen oder mietwirksamen Maßnahmen einhergehen.

Auf Grundlage von Gebietsbegehungen wurde im Rahmen der Untersuchung festgestellt, dass die Mehrheit der Gebäude (vorwiegend Altbauten in Blockrandbebauung) und Straßenzüge (häufig mit üppigem Baumbestand) insgesamt ein überwiegend positives Erscheinungsbild abgeben. Aufgrund der starken Belastung durch Verkehrsemissionen entlang der zahlreichen Hauptverkehrsstraßen gelten für diese Teilbereiche Einschränkungen hinsichtlich der allgemeinen Attraktivität der Gebäude.

Die Mehrheit der Gebäude im Untersuchungsgebiet entspricht einer marktgängigen und allgemein akzeptierten Architektur. Die Fassaden der häufig aus der Gründer- bzw. der Zwischenkriegszeit stammenden Gebäude sind oftmals ausgeprägt gestaltet. Der allgemeine Gebäudezustand wird folgendermaßen bewertet:

- 25,7 % der Wohnungen weisen sehr gepflegte Fassaden und Fenster auf,
- 61,5 % der Gebäude sind in einem insgesamt normalen Zustand, (lediglich kleinere Schönheitsfehler in Teilbereichen des Gebäudes),
- 10,7 % der Gebäude weisen einen mäßigen Fassaden- und / oder Fensterzustand auf,
- Nur 2,1 % der Gebäude werden als ungepflegt oder sogar heruntergekommen bewertet.

Tab. 32: Gebäudezustand (in Prozent)

	TG1	TG2	TG3	TG4	GESAMT	Eims.-Süd	Bahrenfeld-Süd
Sehr gepflegt (renovierte, gut erhaltene Fassade, Fenster)	22,8	19,5	27,3	38,0	25,7	12,0	13
Insgesamt normal (einzelne kleinere Schönheitsfehler, z.B.: Haustür)	62,8	67,2	60,3	52,9	61,5	70,0	78
Mäßig (Fassade, Fenster, etc.)	12,8	9,3	10,4	7,7	10,7	16,0	9
Ungepflegt, heruntergekommen (Putz/Anstrich bröckelig, etc.)	1,6	4,0	2,0	1,4	2,1	2,0	-

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs

Da ein attraktives und gepflegtes Erscheinungsbild eines Gebäudes sich positiv auf dessen Vermietbarkeit und die Ansprache von Zielgruppen mit höherem Einkommen auswirkt und damit auch die Gestaltung der Mieten beeinflusst, andererseits ein ungepflegtes Gebäude ein Hinweis darauf sein kann, dass grundlegende Veränderungen wie ein Verkauf oder eine Modernisierung mit entsprechenden Mietanpassungen bevorstehen, sind die Qualitäten bzw. Defizite der Gebäude ein wichtiger Indikator für das Aufwertungspotenzial.

Tab. 33: Zustand Innenbereiche der Gebäude (in Prozent)

	TG1	TG2	TG3	TG4	GESAMT	Eims.— Süd*	Bahren- feld-Süd
insgesamt ge- pflegt, gut er- haltener Zu- stand	31,2	32,6	34,6	42,7	34,1	13	11
Zustand zufrie- denstellend (keine besonde- ren Details)	51	52,7	48,7	49,3	50,4	58	67
mäßiger Zu- stand (einzelne Män- gel, mäßig ge- pflegt)	13,3	11,3	12,2	5,8	11,6	22	19
ungepflegtes Erscheinungs- bild	4,5	3,4	3,4	2,2	3,9	4	3
Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs							
* Zu 3 % der Fälle liegen keine Angaben vor, u.a. weil es kein Treppenhaus gibt oder dies gerade renoviert wird.							

Die Innenbereiche (Treppenhaus, Eingangsbereich, Flure) wurden zum Großteil als gepflegt bis zufriedenstellend beurteilt. Aufgrund der äußeren und inneren Eindrücke bestehen, trotz der weitestgehend positiven Zustände, noch Aufwertungspotenziale sowohl im Gesamtgebiet als auch in den Teilgebieten.

Ergänzend zur Abfrage über die funktionalen Qualitätsmerkmale wurden die Haushalte danach gefragt, ob nachträgliche Dämmarbeiten zur Energieeinsparung durchgeführt worden sind. 13,9 % der Haushalte konnten dazu keine Angaben machen („weiß nicht“). An knapp der Hälfte der Gebäude (47,3 %) wurden nachträgliche Dämmmaßnahmen durchgeführt, davon wiederum 45 % innerhalb der letzten fünf Jahre:

- 7,5 % weisen eine Dämmung aller Seiten auf
- an 17,7 % der Gebäude wurde die Rückseite gedämmt
- 3,2 % der Keller erhielten eine Wärmedämmung
- 11,2 % der Dachgeschosse weisen eine Dämmung auf

Insgesamt ist im Untersuchungsgebiet von weiteren Aufwertungsprozessen, wie in der Plausibilitätsprüfung beschrieben, auszugehen. Diese beziehen sich sowohl auf Ausstattungsmerkmale der Wohnung, energetische Modernisierungen am Gebäude als auch auf altersgerechte Anpassungen (Barrierefreiheit, Fahrstühle).

6.7 Ausstattungsmerkmale nach Teilgebieten

Das Untersuchungsgebiet wird, wie bereits beschrieben, nach folgenden Kriterien in Teilgebiete gegliedert:

- zusammenhängende städtebauliche Struktur bzw. ähnliche Gebäudetypologien
- funktionaler Zusammenhang bzw. ähnliche/zusammenhängende Nutzungsstrukturen
- räumlicher Zusammenhang (Gebietsabgrenzungen durch Verkehrsachsen, Wasserläufe, etc.)
- Wohnungsgrößen
- Mietpreise
- vorliegende Ausstattungsmerkmale

Teilgebiet 1 als der westliche Teil Eimsbüttels und Stellingen-Süd ist insbesondere durch Altbaubestand aus der Zeit vor 1918 (55 %) geprägt. Die gebietstypische Wohnung besitzt eher einen kleinen Grundriss, verbunden mit einer geringeren Zimmeranzahl als in den anderen Teilgebieten (44 % 2-Zimmerwohnungen, knapp 74 % Wohnungen mit 40 bis 80 m²). Die dominierende Altersklasse in den unterschiedlichen Wohnungsgrößen ist der Altbau. Es sind 14,4 % Gebäude mit mäßigem oder ungepflegtem Zustand im Gebiet vorhanden. Der durchschnittliche Mietpreis beträgt 9,8 Euro/m². Die gebietstypischen Standards sind:

- Freisitz (Balkon, Loggia, Terrasse; durchschnittliche Größe: 5,8 m², 2/3-Spanne der Freisitzfläche in m²: 2-8 m²)
- Isolierverglasung oder Doppelfenster
- Kabelanschluss
- Gegensprechanlage / Türöffner akustisch
- Sammelheizung und Bad
- Zentrale Warmwasserversorgung bzw. Durchlauferhitzer im Bad
- Zentrale Warmwasserversorgung bzw. Durchlauferhitzer in der Küche

Teilgebiet 2 setzt sich aus dem südwestlichen Teil Eimsbüttels und dem nördlichen Teil von Hoheluft-West zusammen. Aufgrund der Ähnlichkeiten der Strukturen wird empfohlen, die Gebiete zu einem Teilgebiet zusammenzufassen. Die Bestände stammen aus der Zeit bis 1918, der Nachkriegszeit und den Baujahren 1968 bis 1993. Die dominierenden Bestände unterscheiden sich deutlich von den beiden anderen Teilgebieten. Die Größenstruktur der Wohnungen und die durchschnittliche Zimmeranzahl weist im Vergleich zu Teilgebiet 1 ein wenig größere bzw. höhere Werte auf (40 % 3-Zimmerwohnungen, 75 % Wohnungen mit 40 bis 80 m²). Die dominierenden Altersklassen in den unterschiedlichen Wohnungsgrößen sind der Nachkriegsbau, Altbau und Gebäude aus den Jahren 1968-1993. Es sind 13,3 % Gebäude mit mäßigem oder ungepflegtem Zustand im Gebiet vorhanden. Der durchschnittliche Mietpreis beträgt 10 Euro/m². Die gebietstypischen Standards sind:

- Freisitz (Balkon, Loggia, Terrasse; durchschnittliche Größe: 5,1 m², 2/3-Spanne der Freisitzfläche in m²: 2-6 m²)
- Isolierverglasung oder Doppelfenster
- Kabelanschluss
- Gegensprechanlage / Türöffner akustisch
- Sammelheizung und Bad
- Zentrale Warmwasserversorgung bzw. Durchlauferhitzer im Bad
- Bad mit mindestens $\frac{3}{4}$ der Höhe gefliest
- Zentrale Warmwasserversorgung bzw. Durchlauferhitzer in der Küche

Teilgebiet 3 (TG 3) ist das flächenmäßig größte der vier Teilgebiete und umfasst Bereiche von Eimsbüttel, Hoheluft-West (sehr kleiner Anteil) und Harvestehude. Die dominierenden Altersklassen der Bestände sind Altbau und Zwischenkriegsbebauung. Ein kleiner Teil besteht aus Nachkriegsbebauung. Im TG 3 besitzen die Wohnungen zu 70 % drei Zimmer und mehr (Über 50 % Wohnungen mit mehr als 80 m²). Die dominierenden Altersklassen in den unterschiedlichen Wohnungsgrößen sind der Zwischenkriegsbau, Gebäude aus den Jahren zwischen 1978 und 1993, Nachkriegsbau und Altbau. Es sind 12,4 % Gebäude mit mäßigem oder ungepflegtem Zustand im Gebiet vorhanden. Der durchschnittliche Mietpreis beträgt 10,4 Euro/m². Die gebietstypischen Standards sind:

- Freisitz (Balkon, Loggia, Terrasse; durchschnittliche Größe: 8,2 m², 2/3-Spanne der Freisitzfläche in m²: 3-12 m²)
- Isolierverglasung oder Doppelfenster
- Kabelanschluss
- Gegensprechanlage / Türöffner akustisch
- Sammelheizung und Bad
- Zentrale Warmwasserversorgung bzw. Durchlauferhitzer im Bad
- Bad mit mindestens $\frac{3}{4}$ der Höhe gefliest
- Zentrale Warmwasserversorgung bzw. Durchlauferhitzer in der Küche

Das Teilgebiet 4 (TG4) besteht aus zwei getrennten Gebieten, die sich jedoch von der Struktur sehr ähneln. Zum einen handelt es sich dabei um das Generalsviertel, welches im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes liegt. Zum anderen zählt zu TG4 das Quartier „Park am Weiher“, welches zentral im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes liegt. Großer Bestandteil ist der namensprägende Park, um den sich die Gebäudestruktur aufbaut. Die Gebiete Generalsviertel und Am Weiher/Eichenstraße (TG4) wurden in der Plausibilitätsprüfung zur gesonderten Überprüfung benannt. In den beiden Gebieten sind große Wohnungen in Altbaubeständen vorzufinden (82,4 % 3-Zimmerwohnungen und größer, 57 % mit 80 m² und mehr). Die dominierenden Altersklassen in den unterschiedlichen Wohnungsgrößen sind der Altbau und der Nachkriegsbau. Es sind 9,1 % Gebäude mit mäßigem oder ungepflegtem Zustand im Gebiet vorhanden. Der durchschnittliche Mietpreis beträgt 10,7 Euro/m². Die gebietstypischen Standards sind:

- Freisitz (Balkon, Loggia, Terrasse; durchschnittliche Größe: 8,6 m², 2/3-Spanne der Freisitzfläche in m²: 3-12 m²)

- Isolierverglasung oder Doppelfenster
- Kabelanschluss
- Gegensprechanlage / Türöffner akustisch
- Sammelheizung und Bad
- Zentrale Warmwasserversorgung bzw. Durchlauferhitzer im Bad
- Bad mit mindestens $\frac{3}{4}$ der Höhe gefliest
- Zentrale Warmwasserversorgung bzw. Durchlauferhitzer in der Küche

6.8 Zwischenfazit: Aufwertungspotenzial im Untersuchungsgebiet

Sowohl die Bestandsstruktur als auch funktionale Wohnungsmerkmale im Untersuchungsgebiet weisen deutliche Aufwertungspotenziale auf. Diese unterscheiden sich zwar in den unterschiedlichen Teilgebieten, jedoch befinden sich Bestandsstruktur und Wohnungsmerkmale in allen Teilgebieten auf einem Niveau, das weitere Aufwertungen ermöglicht. Die Mieten der günstigen Wohnungen können durch Modernisierungen an das bestehende Niveau der Mieten angeglichen bzw. erhöht werden.

Über alle Arten des Wohnraums hinweg liegt ein Drittel der Mieten unterhalb des aktuellen Mietenspiegels bzw. innerhalb der Spanne unter dem Mittelwert (31,5 %), d.h. es besteht eine erhebliche Differenz zwischen den Bestandsmieten und dem Hamburger Mietenspiegel 2015 (siehe Kap. 7). Hieraus lässt sich ein konkretes Aufwertungspotenzial im gesamten Untersuchungsgebiet in Verbindung mit potenziellen Mietsteigerungen ableiten. Durch gezielte Modernisierungen und Wärmedämmmaßnahmen könnte dieses Aufwertungspotenzial umfassend ausgeschöpft werden.

Ausstattungsmerkmale wie mangelnder Schallschutz, teilweise unzureichende Beheizung sowie ungepflegter oder mäßiger baulicher Zustand der Gebäude deuten auf ein vorhandenes Aufwertungspotenzial hin. Durch Modernisierungen und andere qualitative Verbesserungen der Gebäude können weitere Potenziale ausgeschöpft werden, sodass sich diese in steigenden Mietpreisen niederschlagen könnten. Mit einer solchen Entwicklung wäre die strukturelle Gefahr einer Verdrängung von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen verbunden. Daraus könnten sich weitreichende städtebauliche Folgen ergeben. Der rückläufige Bestand an Sozialwohnungen in den kommenden Jahren wird weitere negative Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung einkommensschwächer/benachteiligter Bevölkerungsgruppen haben (siehe Kap. 7).

Die ermittelten gebietstypischen Standards unterscheiden sich je Teilgebiet:

Danach ist Teilgebiet 1 als der westliche Teil Eimsbüttels und Stellingen-Süd insbesondere durch den Altbaubestand von vor 1918 geprägt. Die gebietstypische Wohnung besitzt eher einen kleinen Grundriss, verbunden mit einer geringeren Zimmeranzahl als in den beiden anderen Teilgebieten.

Teilgebiet 2 setzt sich aus dem südlichen Teil Eimsbüttels und dem nördlichen Teil von Hoheluft-West zusammen. Aufgrund der Ähnlichkeiten der Strukturen wird empfohlen, die Gebiete zu einem Teilgebiet zusammenzufassen. Die Bestände stammen aus der Zeit bis 1918, der Nachkriegszeit und den Baujahren 1968 bis 1993. Die dominierenden Bestände unterscheiden sich deutlich von den beiden anderen Teilgebieten.

Die Größe der Wohnungen und die durchschnittliche Zimmeranzahl liegen geringfügig über denen des Teilgebiets 1.

Teilgebiet 3 ist das flächenmäßig größte aller Teilgebiete und umfasst Bereiche von Hoheluft-West, Eimsbüttel sowie Harvestehude. Die dominierenden Altersklassen der Bestände sind Altbau, Zwischenkriegs- und ein geringer Teil Nachkriegsbebauung. Die Wohnungsgrößen sind deutlich größer und die Zimmeranzahl ist höher als in den anderen Teilgebieten.

Das Teilgebiet 4 besteht aus dem Generalsviertel und dem Quartier „Park am Weiher“, welches zentral im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes liegt. Die dominierende Altersklasse in den unterschiedlichen Wohnungsgrößen sind der Altbau und der Nachkriegsbau.

Zum gebietstypischen Standard gehören im gesamten Untersuchungsgebiet:

- Freisitz (Balkon, Terasse, Loggia) bis 10 m²
- Isolierverglasung oder Doppelfenster
- Kabelanschluss
- Gegensprechanlage / Türöffner akustisch
- Sammelheizung und Bad
- Zentrale Warmwasserversorgung bzw. Durchlauferhitzer im Bad
- Bad mit mindestens $\frac{3}{4}$ der Höhe gefliest (außer TG1)
- Zentrale Warmwasserversorgung bzw. Durchlauferhitzer in der Küche

7 Abschätzung des Verdrängungsdrucks

Mit dem Begriff „Verdrängungsdruck“ werden die Intensität und die Geschwindigkeit bereits bestehender oder zu erwartender Aufwertungsprozesse in einem Wohnquartier im Verhältnis zur Bewohnerschaft und der Bestandsstruktur beschrieben. Verdrängungsdruck entsteht bei einer erhöhten Nachfragesituation am Immobilienmarkt, die eine Erhöhung der Mieten bzw. einen Anstieg der Immobilienkaufpreise nach sich führt und die Verdrängung von Bewohnergruppen mit niedrigem Einkommen zur Folge hat.

Indikatoren für einen zunehmenden Verdrängungsdruck sind u. a. ein deutlich erhöhter Anteil einkommensstärkerer neu zugezogener Haushalte in einem Quartier im Verhältnis zu bereits lange ansässigen Haushalten mit geringem Einkommen, die Zunahme der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen (Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen), Mietsteigerungen sowie vermehrte Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen in einem Gebiet. Eine erhöhte Nachfrage nach speziellen, hochpreisigen Wohnungstypen (z.B. größere Wohneinheiten, Mikrowohnungen) sowie eine günstige Zinsentwicklung können ebenfalls zu einem erhöhten Verdrängungsdruck beitragen.

Allgemein gilt, dass eine Gebietsaufwertung häufig auch zu Preissteigerungen oder Geschäftsaufgaben bei lokalen Geschäften, Restaurants und Dienstleistern führt, da auch diese Mietsteigerungen refinanzieren müssen und das Angebot an die zahlungskräftigere Kundschaft angepasst wird. Dies verstärkt wiederum den Verdrängungsdruck auf einkommensschwächere Haushalte, die sich nicht nur steigende Wohnkosten, sondern auch die lokale Infrastruktur und Versorgung immer weniger leisten können.

Der bereits in der vorangegangenen Plausibilitätsstudie sich abzeichnende Verdrängungsdruck im gesamten Untersuchungsgebiet konnte durch die Ergebnisse der Befragung spezifiziert werden. Diese wurden durch Sekundärdaten und Gespräche mit Bewohnerinnen und Bewohner ergänzt, da die Befragung den gegenwärtigen Stand zwar widerspiegelt, nicht aber individuelle Veränderungsprozesse abbilden kann.

7.1 Die „neuen Bewohnerinnen und Bewohner“

Das Untersuchungsgebiet zählt insbesondere mit Bezug auf die Stadtteile Eimsbüttel und Hoheluft-West zu den am dichtesten bebauten Stadtteilen Hamburgs mit einer hohen urbanen Qualität. Große Teile des Untersuchungsgebiets haben an der Aufwertung und der wachsenden Beliebtheit der innerstädtischen Stadtteile insbesondere durch die Modernisierung des Altbaubestandes seit den 1990er Jahren partizipiert. Damit haben sich deutliche Veränderungen in der Struktur der Nachfrageseite ergeben. Dazu zählen insbesondere einkommensstärkere Haushalte, vor allem gut verdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte (Singles und sog. DINKs¹⁵), wohingegen Familienhaushalte mit weniger Einkommen, Personen mit Migrationshintergrund und ältere Menschen mit einer niedrigen Altersversorgung immer weniger auf der Nachfrageseite zu finden sind. Mit dieser Veränderung sind stei-

¹⁵ Mit dem Akronym DINK = Double income, no kids werden in der Regel gut verdienende Paare zwischen 25 und 45 Jahren ohne Kinder bezeichnet.

gende Mieten und ein wachsendes Angebot an Eigentumswohnungen mit stetig zunehmenden m²-Preisen verbunden. Es lassen sich im Untersuchungsgebiet aber auch noch Bestände finden, in denen die dortigen Mieterinnen und Mieter schon viele Jahre wohnen und zur Stammbewohnerschaft zählen und in denen manche Wohnung an die nächste Generation weitergegeben wird, ohne dass bislang eine Verdrängung stattgefunden hat.

Durch die Haushaltsbefragung sollten mögliche Hinweise auf Veränderungen bzw. auf einen Verdrängungsprozess von schützenswerten Bevölkerungsgruppen ermittelt werden. Hierzu wurden insbesondere die Neuzugezogenen, die Mietpreisentwicklung und das Investitionsverhalten der Eigentümerinnen und Eigentümer analysiert. Diese Angaben beziehen sich ausschließlich auf die jüngere Vergangenheit, im günstigsten Fall auf bereits angekündigte Ereignisse. Lücken können dann auftreten, wenn die Haushalte Fragen nach Veränderungen im Mietverhältnis oder Modernisierungsmaßnahmen aufgrund der kurzen Mieterschaft nicht beantworten konnten. Deshalb erfolgten hierzu verstärkt Analogieschlüsse durch das Heranziehen anderer Daten und Bewertungen.

Im Folgenden geht es zunächst darum, die jüngst hinzugezogenen Haushalte zu untersuchen, um Vergleiche mit den Alteingesessenen erstellen zu können. Für die Analyse wurden folgende Indikatoren samt ihrer Ausprägungen unterschieden:

Die Wohndauer in der jetzigen Wohnung:

- bis 5 Jahre (neue Haushalte)
- 5 bis 10 Jahre („mittelalte“ Haushalte)
- mehr als 10 Jahre (Stammhaushalte)

Der Wohnstandort vor Einzug in die jetzige Wohnung:

- In der Nähe / im selben Stadtteil
- In einem anderen Hamburger Stadtteil
- Im Umland von Hamburg
- In einer anderen Region / in einem anderen Land

Dabei wurden zudem die „neuen“ Haushalte, die also unter 5 Jahren in der jetzigen Wohnung leben, danach unterschieden, ob sie bereits vorher im Stadtteil gelebt haben oder von außerhalb zugezogen sind.

Anhand der Untersuchungsergebnisse lässt sich festhalten, dass junge Haushalte (junge Singles und Paare, junge Eltern mit kleinen Kindern) häufiger umziehen und mobiler sind als ältere Haushalte. Eltern mit kleinen Kindern suchen häufig eine größere Wohnung, sobald das Kind bzw. die Kinder schulpflichtig werden und mehr Wohnfläche benötigen. In einer Umbruchphase befinden sich auch solche jungen Haushalte, deren Lebenssituation sich ändert, dazu zählen der Auszug aus dem Elternhaus, Beginn des Studiums oder der Wechsel des Studienortes. Weitere Umzugsgründe sind die Trennung vom (Ehe-)Partner, der Tod des Partners, eingetretene Arbeitslosigkeit, bei älteren Haushalten der Umzug in eine Altenwohnanlage oder ein Pflegeheim.

Wohndauer bis 5 Jahre – „neue“ Haushalte

Knapp ein Drittel der befragten Haushalte gehört zu der neuen Bewohnerschaft im Stadtteil, die also innerhalb der letzten fünf Jahre (ab 2012/13) in die jetzige Wohnung gezogen sind. Die Einkommensstruktur (Haushaltsnettoeinkommen im Monat) dieser Neuzugänge lässt sich wie folgt beschreiben:

Die neu hinzugezogenen Haushalte verfügen zum weitaus größten Teil (86,4 %) über ein monatliches Nettoeinkommen ab 1.500 Euro, 43 % beziehen sogar mehr als 3.200 Euro und liegen damit über dem Anteil der einkommensstärksten Haushalte in der Gruppe der Stammhaushalte (39 %). Neue Haushalte mit einem Nettoeinkommen von weniger als 1.500 Euro machen mit 13,6 % den geringsten Anteil an Neuhinzugezogenen aus, darunter sind überwiegend Studierende oder Ein-Personen-Haushalte. Es sind also in den letzten fünf Jahren hauptsächlich einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen in die untersuchten Stadtteile gezogen.

Unter den neu hinzugezogenen Haushalten sind es überwiegend die jungen Haushalte (Singles und Paare), die sich aufgrund ihres höheren Haushaltseinkommens entsprechend höhere Mieten leisten können. Aufschlussreich ist auch die regionale Herkunft der neu hinzugezogenen Haushalte. Von ihnen kommt knapp ein Drittel (30,7 %) aus anderen Hamburger Stadtteilen, dagegen kommen nur 4 % aus dem Hamburger Umland und 14 % aus anderen Regionen oder Ländern. Diese Ergebnisse weisen darauf hin, dass das Untersuchungsgebiet mit Eimsbüttel, Stellingen-Süd, Hoheluft-West und einem kleineren Teil von Harvestehude ein zunehmend begehrter Wohnstandort innerhalb Hamburgs ist. Damit verbunden ist aber auch ein wachsender Verdrängungsdruck auf die alteingesessene Bevölkerung in diesen Stadtteilen.

Von den befragten, jüngst hinzugezogenen Haushalten haben lediglich 7,2 % eine ausländische Staatsbürgerschaft. Dieses Ergebnis deutet auf Zugangsschwierigkeiten für sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen hin. Ein ähnliches Ergebnis ist auch bei Haushalten mit Migrationshintergrund zu beobachten. Beides verweist darauf, dass sich die Wohnraumversorgung für sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen im Untersuchungsgebiet verschlechtert hat.

Wohndauer 5-10 Jahre – „mittelalte“ Haushalte

Zu der Gruppe der „mittelalten“ Haushalte zählt knapp ein Fünftel der befragten Haushalte im Untersuchungsgebiet. Hier sind insbesondere Familien mit Kindern vertreten. Die Einkommensverteilung ist hier vergleichbar mit der neuen Bewohnerschaft: die Einkommensgruppen 1.500 – 3.199 Euro (44 %) und mehr als 3.200 Euro (45 %) sind am häufigsten vertreten und teilen sich relativ gleichmäßig auf. Haushalte mit weniger als 1.500 Euro im Monat bilden mit einem Anteil an 11 % den geringsten Teil.

Wohndauer mehr als 10 Jahre – „Stammhaushalte“

Fast die Hälfte der befragten Haushalte (48 %) gehört zur Stammbewohnerschaft, die seit mehr als 10 Jahren in der jetzigen Wohnung lebt. Ein Fünftel der Befragten wohnt sogar seit über 20 Jahren in der jetzigen Wohnung.

Die Einkommensstruktur spiegelt auch hier den Gesamteindruck wider: Bei lediglich 12 % der befragten Haushalte liegt das Haushaltsnettoeinkommen unter 1.500 Euro, während Einkommen im mittleren Bereich von 1.500 bis 3.199 Euro (49 %) und Einkommen im oberen Bereich ab 3.200 Euro (39 %) dominieren. Diese Ergebnisse zeigen, dass die Bewohnerstruktur im Untersuchungsgebiet von mittleren und höheren Einkommen dominiert wird. Der Anteil niedrigen Einkommens ist also im gesamtstädtischen Vergleich deutlich unterrepräsentiert und wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung (vgl. Kapitel 7.7) und des dadurch sich verstärkenden Verdrängungsdrucks auch zukünftig eher abnehmen.

7.2 Investitionen im Bestand

Im Untersuchungsgebiet haben in der jüngeren Vergangenheit keine Sanierungsverfahren in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten stattgefunden. Auf mögliche Verdrängungstendenzen im Stadtteil können die Investitionsmaßnahmen im Bestand hindeuten. Hierbei dürfte auch die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 eine Rolle spielen, nach der die Erstellung eines Energieausweises für Wohngebäude mit Baujahr von 1965 bis jetzt, Verkauf und Neuvermietung zum 1.07.2008 obligatorisch wurde. Seit dem 1.01.2009 muss ein Energieausweis für alle Wohngebäude zu den genannten Zeitpunkten erstellt werden. Darüber hinaus sind mit der EnEV 2009 zum 1.10.2009 die Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Neu- und Bestandsbauten deutlich erhöht worden. Es ist davon auszugehen, dass diese Anforderungen in Kombination mit den Möglichkeiten einer staatlichen Förderung von energetischen Maßnahmen in den letzten zehn Jahren im Untersuchungsgebiet zu vermehrten Modernisierungsmaßnahmen geführt haben. Darauf weisen sowohl die Untersuchungsergebnisse als auch die durchgeführten Ortsbesichtigungen hin.¹⁶

Modernisierungen

Zahlreiche Modernisierungen sind ein Anzeichen dafür, dass sich der bestehende Aufwertungsprozess weiterhin fortsetzt bzw. fortsetzen wird. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung nach den Verbesserungsaktivitäten durch den Vermieter in den letzten fünf Jahren gefragt. Erhoben wurden mietrelevante, umlagefähige Modernisierungen und für die Vermietbarkeit relevante Instandsetzungsmaßnahmen.

Da die jüngst Zugezogenen zu den Maßnahmen nicht ausreichend Auskunft geben können, sind die ermittelten Zahlen tendenziell eher zu niedrig. Abgefragt wurden auch die geplanten Maßnahmen, soweit diese bei den Befragten bekannt waren. Da die Eigentümerinnen und Eigentümer in der Regel Maßnahmen erst dann ankündigen, wenn diese kurz vor der Realisierung stehen, sind auch hier die Zahlen tendenziell eher niedriger. Ermittelt wurden Verbesserungen, die mietrelevant und damit umlagefähig sind, sowie für die Vermietbarkeit relevante Instandsetzungsmaßnahmen. Damit sind in der Regel optische Verbesserungen gemeint, die auch Elemente einer Modernisierung enthalten können.

¹⁶ Aktuelle Förderrichtlinien für energetische Maßnahmen bei Neubau und Bestand finden sich bei der IFB Hamburg unter <https://www.ifbh.de/downloads/download-foerderrichtlinien/>.

In 50,4 % der Wohnungen, also etwa der Hälfte des Bestandes, sind innerhalb der letzten fünf Jahre Modernisierungen oder Instandsetzungen durchgeführt worden, in 4,9 % sind solche geplant. Unter Berücksichtigung einer Schnittmenge (8,3 % „beides“) sind 63,6 % der Wohnungen betroffen. Bei 25,3 % der Befragten wurden weder Modernisierungen oder Instandsetzungen der Wohnungen in den letzten fünf Jahren durchgeführt, noch sind diese konkret angekündigt. 11,1 % der Befragten konnten keine Angaben hinsichtlich Modernisierungen oder Investitionen machen.

Aus den Daten kann nicht abgelesen werden, welche Maßnahmen Vermieterinnen und Vermieter im Zuge von Neuvermietungen ergreifen. Hierzu konnten von den befragten Haushalten nur Vermutungen geäußert werden, die aber nicht in die Analyse eingegangen sind.

Bei den durchgeführten oder geplanten Maßnahmen handelt es sich vor allem um Heizungsmodernisierungen (25,5 % oder geplant 6,8 % aller Haushalte), Modernisierung der Gebäudehülle (17 %, geplant 3,6 %) oder den Einbau neuer Fenster (12 %, geplant 2 %). Innerhalb der Wohnungen erfolgte vor allem die Erneuerung von Fußböden (5,6 %), das Anbringen neuer Fliesen in der Küche oder im Badezimmer (5,1 % bzw. 6,1 %) oder der erstmalige Einbau einer Badewanne oder einer Dusche (4 %). Bei 8 % der Wohnungen wurde ein Balkon angebaut oder der bestehende erweitert, verbunden mit einem deutlichen Anstieg des Wohnwerts.

In der nachfolgenden Tabelle sind die genannten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen anteilig aufgelistet.

Tab. 34: Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen (in Prozent, Mehrfachantworten möglich)

	In den letzten 5 Jahren durchgeführt bzw. laufend*	Geplant bzw. Fortsetzung*
Heizungsmodernisierung	25,5	6,8
Einbau neuer Fenster	12,0	2,0
Modernisierung der Elektroinstallation (mehr Stromkreise)	7,1	1,4
Erstmaliger Einbau des Bads/einer Dusche	4,0	0,1
Erstmaliger Einbau eines WCs	3,6	0,1
Neue Fliesen im Badezimmer	6,1	0,3
Modernisierung der Kücheneinrichtung (z.B. Herd, Spüle)	7,7	0,6
Neue Fliesen in der Küche	5,1	0,2
Abschleifen oder Erneuerung der Fußböden in Wohnräumen	5,6	0,4
Erneuerung der Zimmer und Wohnungstüren	4,9	0,5
Sanierung des Treppenhauses	11,3	2,1
Modernisierung der Gebäudetechnik (z.B. Aufzug, Leitungen, Gegensprechanlage)	11,2	2,3
Modernisierung Gebäudehülle	17,0	3,6
Erstmaliger Anbau oder Vergrößerung von Balkonen	8,0	1,9
*Alle befragten Haushalte / Mehrfachnennungen		
Quelle: Befragungsergebnisse konsalt		

Zusätzlich zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurde erhoben, ob nachträgliche Wärmedämmmaßnahmen am Haus durchgeführt wurden. Diese Maßnahmen lassen sich nach §559 BGB¹⁷ auf die Mietzahlungen umlegen und sind ein wesentlicher Faktor für Mietsteigerungen. In 33,4 % der Wohnungen sind Wärmedämmmaßnahmen an der Fassade an einer Seite, an beiden Sei-

¹⁷ Sog. 11% -Regelung, nach der die Miete jährlich um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden darf.

ten, im Keller- oder Dachgeschoss durchgeführt worden. In 52,7 % der Wohnungen wurden bislang keine Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt, 13,9 % der befragten Haushalte können dazu keine Angaben machen. Die Maßnahmen entfallen überwiegend auf den Altbaubestand, entsprechend dem höheren Anteil am gesamten Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet. Verbleibende Potenziale für eine mögliche Aufwertung dürften die Nachkriegsgebäude bis in die 1970er Jahre hinein bilden.

Es ist davon auszugehen, dass in über der Hälfte des vorhandenen Wohnungsbestandes bislang keine energetischen Maßnahmen durchgeführt wurden, ein entsprechendes Potenzial demnach vorhanden sein dürfte. Ähnliches gilt vermutlich für Maßnahmen mit Blick auf altersgerechte Modernisierungen (Fahrstühle, Barrierefreiheit).

Dachausbau

Ein Hinweis auf bereits stattgefundene oder noch bevorstehende Nachverdichtungen und damit vorhandene Aufwertungspotenziale ergibt sich daraus, dass nach Angabe jedes zweiten befragten Haushalts im Untersuchungsgebiet das Dachgeschoss des Wohngebäudes ausgebaut ist und Wohnraum enthält. In 19,1 % dieser Fälle geschah dies innerhalb der letzten fünf Jahre (zum Vergleich: In der Nördlichen Neustadt waren dies nur 4 % der Fälle). 17,7 % der Haushalte konnten keine Angaben zum Zeitpunkt des Dachausbaus machen.

Umnutzungen und freiberufliche Nutzungen

Mögliche Umnutzungen können darin bestehen, dass Wohnungen beispielsweise als Ferienwohnung vermietet werden oder von Freiberuflerinnen und Freiberuflern als Büros oder Praxisräume (mit-)genutzt werden. Systematische Erkenntnisse auch aus anderen Studien liegen dazu nicht vor. Auf die Frage, ob innerhalb ihrer Wohnung Räume freiberuflich oder gewerblich genutzt werden, antworteten 16 % der Haushalte, dass sie mindestens einen Raum ihrer Wohnung für solche Zwecke nutzen. Dieser Anteil fällt im Vergleich beispielsweise zur Untersuchung in Eimsbüttel-Süd höher aus, dort gaben 11 % der Befragten an ihre Wohnung entsprechend zu nutzen. Die erhöhte freiberufliche Nutzung könnte ein weiterer Hinweis auf den Verdrängungsdruck im Untersuchungsgebiet sein.

7.3 Eigentümerwechsel

Im Untersuchungsgebiet stellen sich die Eigentümeranteile folgendermaßen dar:

Privates Eigentum	70,1 %
Immobilien-gesellschaften	6,7 %
SAGA Unternehmensgruppe	3,3 %
Genossenschaften	4,9 %
Stiftungen	0,4 %
andere	14,6 %

(Quelle: Befragungsergebnisse konsalt)

Ein Großteil der Wohnungen im Untersuchungsgebiet ist im privaten Eigentum oder im Eigentum von Immobilien-gesellschaften, während die SAGA Unternehmensgruppe und Genossenschaften als Anbieter niedrigpreisigen Wohnraums eine vergleichsweise untergeordnete Rolle spielen. In den ver-

gangenen fünf Jahren haben 10,8 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet ihren Eigentümer gewechselt.

Tab. 35: Eigentümerwechsel in den letzten 5 Jahren bei Genossenschaften, SAGA und privaten Eigentümern
(in Prozent)

	Eimsbüttel, Stellingen und Hoheluft-West	Eimsbüttel-Süd	Altona-Altstadt	Bahrenfeld-Süd
Anteil Eigentümerwechsel	10,8	10,0	6,0	11,0
Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS, Untersuchung Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs				

Dieser Wert entspricht denen für das Vergleichsgebiet Eimsbüttel-Süd, liegt jedoch fast doppelt so hoch wie in Altona-Altstadt. Diese Werte lassen darauf schließen, dass die Dynamik auf dem Immobilienmarkt im Untersuchungsgebiet hoch ist und im Vergleich zu Altona-Altstadt sogar deutlich höhere Renditen zu erwarten sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage nach Immobilien in den nächsten Jahren weiter auf einem konstant hohen Niveau bleiben wird und Eigentümerwechsel noch zunehmen werden.

Die Auswirkungen von Eigentümerwechseln auf die Mietpreisentwicklung lassen sich anhand der Befragungsergebnisse nicht eindeutig belegen. Es ist aber zu vermuten, dass damit eher mittel- bis langfristige Auswirkungen verbunden sind, da neue Eigentümerinnen und Eigentümer nicht ohne weiteres die Bestandsmieten erhöhen können.

7.4 Umwandlungen

Bei der Einschätzung des Verdrängungsdrucks bildet die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ein zentrales Bewertungskriterium. Durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eröffnet sich für den neuen Eigentümer die Möglichkeit, das Mietshaus in Teilen oder wohnungsweise zu verkaufen, was deutlich höhere Renditen verspricht, als das Haus im Ganzen zu verkaufen. Voraussetzung dafür ist die Aufteilung in Wohnungseigentum oder Teileigentum über eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Neu erworbene Eigentumswohnungen können aber auch selbst genutzt oder als Kapitalanlage erworben und vermietet werden. Umwandlungen ziehen in der Regel höhere Wohnkosten nach sich, da sich der Kaufpreis an der potenziellen Rendite orientiert und finanziert werden muss. Die Zielgruppe sind daher zahlungskräftige Nutzer oder Kapitalanleger.

Die jährliche Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen gibt einen Hinweis auf möglicherweise bevorstehende Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohnungseigentum oder Teileigentum.

Eine im Rahmen der Vorprüfung durchgeführte Analyse weist daraufhin, dass die Quote für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen derzeit jährlich bei knapp unter einem Prozent liegt, die Quote aber kontinuierlich ansteigt. In einem Zeitraum von fünf Jahren, also bis 2022, wäre somit mit einer Zunahme der Eigentumswohnungen um insgesamt fünf Prozent zu rechnen. Die Plausibilitäts-

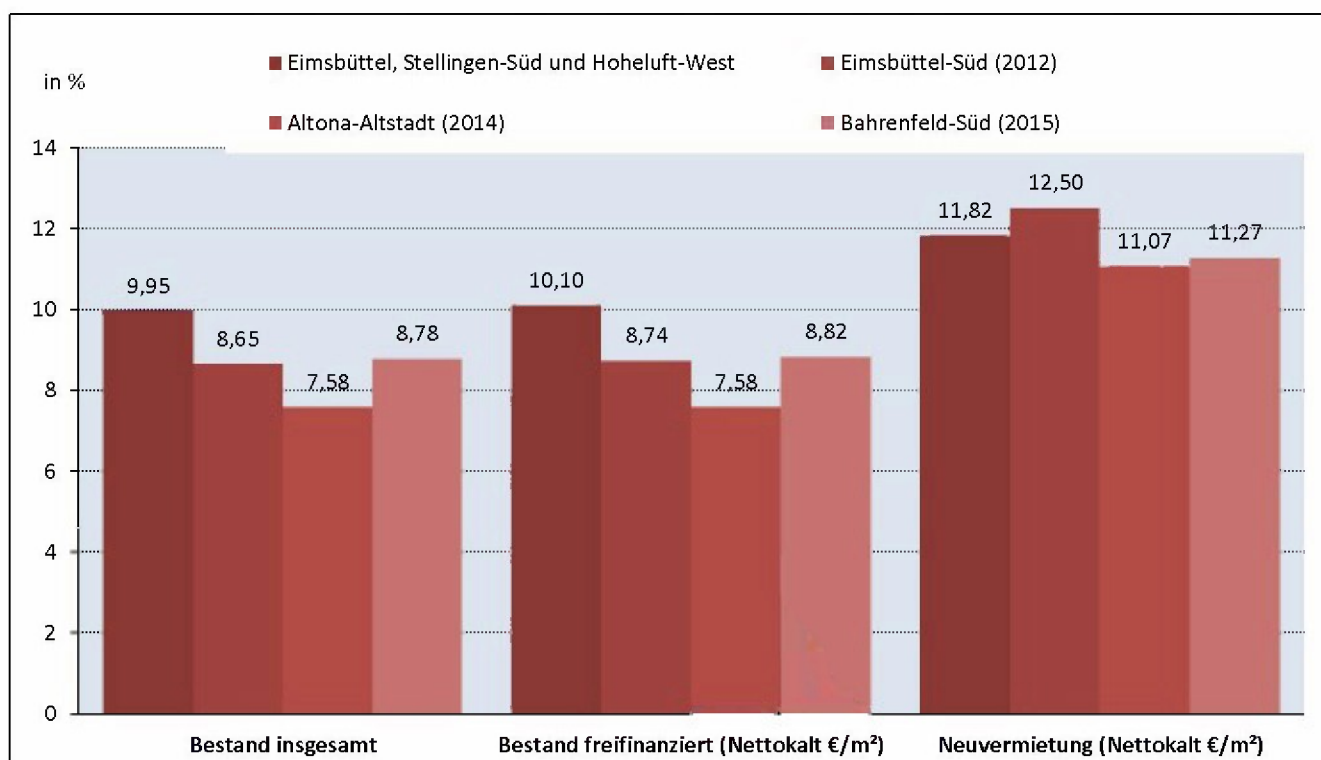
prüfung zeigt, dass in zwei Teilbereichen des Untersuchungsgebiets (Eimsbüttel/ Eimsbütteler Park und Hoheluft-West/ Generalsviertel), in denen Umwandlungsprozesse bereits weit fortgeschritten sind, im Jahr 2015 schon 25 bis 40 % der Wohnungen in Eigentum umgewandelt waren.¹⁸

Hier ist aufgrund der derzeitigen großen Nachfrage nach Wohneigentum anzunehmen, dass weitere Umwandlungen in diesem Bereich bevorstehen. Ähnliches ist für das gesamte Untersuchungsgebiet zu erwarten. Der Bestand bietet langfristig aufgrund des großen Anteils an Mietwohnungen viel Potenzial für weitere Umwandlungen. Es ist davon auszugehen, dass hierdurch der Verdrängungsdruck auf einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen im Untersuchungsgebiet steigt.

7.5 Bestandsmieten und Mietenspiegel

Die Bewertung des Bestandsmieten-Niveaus erfolgt auf Grundlage der erhobenen Daten im Untersuchungsgebiet und den vorliegenden Vergleichsdaten für Eimsbüttel-Süd, Altona-Altstadt und Bahrenfeld-Süd.

Abb. 42: Bestand insgesamt (Nettokalt Euro/m², Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS)



Die Daten zeigen, dass die Bestandsmieten im Untersuchungsgebiet mit 9,95 Euro/m² (Nettokalt) bereits deutlich höher sind als in den Vergleichsgebieten Eimsbüttel-Süd, Altona-Altstadt und Bahrenfeld-Süd. Der deutliche Unterschied zum Gebiet Eimsbüttel-Süd ist zum Teil auf das Entstehungsjahr der Befragung (2012) zurückzuführen. Auch bei den Neuvermietungen (Fälle mit Wohndauer bis zu

¹⁸ F+ B Forschung + Beratung, 2015, S. 33

einem Jahr) sind deutliche Preissteigerungen im Vergleich zur Bestandsmiete festzustellen (+19 %), diese fallen jedoch moderater aus als in den Vergleichsgebieten (Eimsbüttel-Süd: +45 % | Altona-Altstadt: +27 % | Bahrenfeld-Süd: +28 %). Mit 8,6 Euro/m² (Nettokalt) liegen die Mieten für mietpreisgebundene Wohnungen deutlich über den Vergleichsstudien.

Tab. 36: Durchschnittsmieten im Untersuchungsgebiet (in Euro/m²)

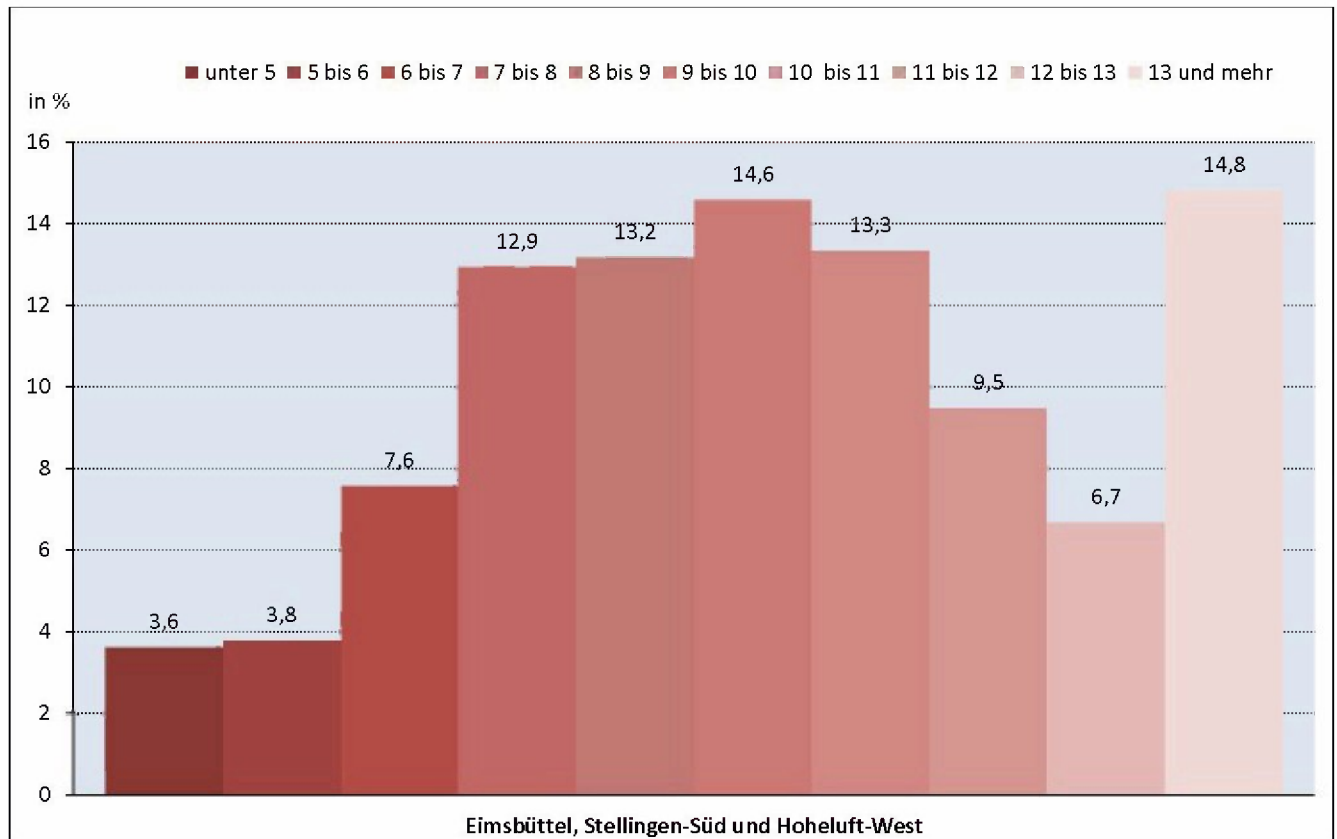
	Eimsbüttel, Stellingen-Süd und Hoheluft-West 2016	Eimsbüttel-Süd 2012	Altona-Altstadt 2013	Bahrenfeld-Süd 2015
Bestand insgesamt (Nettokalt Euro/m ²)	9,95	8,65	7,58	8,78
Miete freifinanziert (Nettokalt Euro/m ²)	10,1	8,74	7,79	8,82
Neuvermietung (Nettokalt Euro/m ²)	11,82	12,50	11,07	11,27
Öffentlich geförderter Bestand (Nettokalt Euro/m ²)	8,6	6,56	6,42	-
Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS				

Die Verteilung der Mieten insgesamt sieht folgendermaßen aus:

- bei der 2/3-Spanne liegt die Untergrenze bei 7,07 Euro/m² (Nettokalt) und die Obergrenze bei 12,53 Euro/m² (Nettokalt),
- unter 5 Euro/m² (Nettokalt) liegen knapp 7,5 % der Mieten,
- über 12 Euro/m² (Nettokalt) liegen ca. 21,5 % der vorliegenden Durchschnittsmieten,
- knapp 15 % liegen unter 7 Euro/m² (Nettokalt).

Die Verteilung spiegelt das relativ hohe Mietenniveau im gesamten Untersuchungsgebiet wider.

Abb. 43: Durchschnittsmieten in Euro Nettokalt/m² Bestand insgesamt (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt)



Tab. 37: Durchschnittsmieten im Untersuchungsgebiet (in Euro/m²)

	TG1	TG2	TG3	TG4	GESAMT
Öffentl. geförderter Bestand (Nettokalt Euro/m ²)	8,4	8,6	8,5	8,5	8,5
Bestand freifinanziert (Nettokalt Euro/m ²)	9,8	10	10,4	10,7	10,1
Neuvermietung (Nettokalt Euro/m ²)	12,0	11,2	Zu geringe Fallzahl	Zu geringe Fallzahl	11,82
Quelle: Befragungsergebnisse konsalt					

Bezogen auf die Teilgebiete werden anhand der Befragungsergebnisse folgende Durchschnittsmieten berechnet:

- In den Gebieten TG1 werden 12,0 Euro/m² und TG2 11,2 Euro/m² aufgerufen. Zu erklären ist dieser Unterschied u.a. aufgrund der Eigentümerstrukturen in TG2 (u.a. Bestände von mehreren Genossenschaften). Aufgrund zu geringer Fallzahlen können in TG3 und TG4 keine Neuvertragsmieten ausgewiesen werden.
- Die Durchschnittsbestandsmieten streuen von 9,8 Euro/m² (TG1) bis 10,7 Euro/m² (TG4).
- Die öffentlich geförderten Durchschnittsmieten liegen zwischen 8,4 Euro/m² (TG1) und 8,6 Euro/m² (TG2).

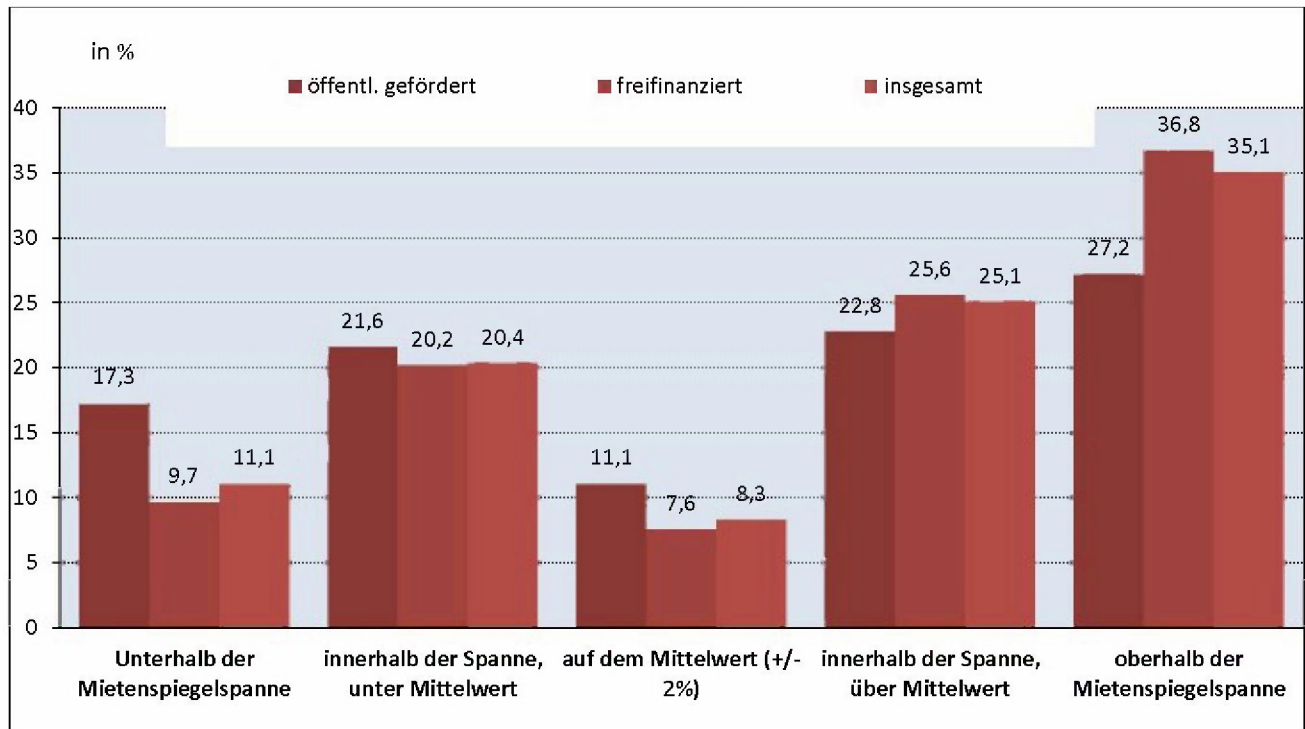
Mietenspiegel

Durch einen Vergleich mit dem aktuellen Mietenspiegel 2015 können Rückschlüsse gezogen werden, ob noch Spielräume in Bezug auf Aufwertungsarbeiten und Mietsteigerungen vorhanden sind. Besonders ältere Mieten können bei Neuvermietung an die ortsüblichen Vergleichsmieten angepasst werden.¹⁹ Die erhobenen Mieten wurden jeweils mit der zugehörigen Kategorie aus dem Mietenspiegel 2015 verglichen. Dabei wurde nach Ausstattung, Wohnlagen, Wohnungsgröße und nach Baualtersklasse unterschieden.

Die Ergebnisse zeigen, dass über 60 % der freifinanzierten Wohnungen bereits über dem Mittelwert des Mietenspiegels liegen und damit der Verdrängungsdruck für weniger einkommensstarke Bevölkerungsgruppen steigt.

¹⁹ Der Mietenspiegel gilt nicht für preisgebundene Wohnung, die jedoch nach Bindungsablauf an das Niveau angepasst werden könnten.

Abb. 44: Mietdifferenzen zu den Mietenspiegelwerten nach Art des Wohnraums (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Mietenspiegel 2015)



Tab. 38: Mietdifferenzen zu den Mietenspiegelwerten nach Art des Wohnraums (in Prozent)

	öffentl. gefördert	freifinanziert	insgesamt
Unterhalb der Mietenspiegelspanne	17,3	9,7	11,1
innerhalb der Spanne, unter Mittelwert	21,6	20,2	20,4
auf dem Mittelwert (+/- 2%)	11,1	7,6	8,3
innerhalb der Spanne, über Mittelwert	22,8	25,6	25,1
oberhalb der Mietenspiegelspanne	27,2	36,8	35,1

Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Mietenspiegel 2015

Über alle Arten des Wohnraums hinweg liegt ein Drittel der Mieten unterhalb des Mietspiegels bzw. innerhalb der Spanne unter dem Mittelwert. Hieraus lässt sich ein konkretes Aufwertungspotenzial in Verbindung mit möglichen Mietsteigerungen ableiten. Zudem wird sich die Situation durch Bindungs-

ablauf noch weiter verschärfen. Durch gezielte Modernisierungen und Wärmedämmmaßnahmen könnte dieses Aufwertungspotenzial ausgeschöpft werden.

Alle Wohnungen, die ohne Sammelheizungen bzw. mit anderen Heizungsarten ausgestattet sind (vgl. Kapitel 6.5 Ausstattung einer durchschnittlichen Wohnung) wurden in diesem Vergleich nicht berücksichtigt, da diese Kategorien im Mietenspiegel nicht ausgewiesen werden. Auch hier verbirgt sich ein weiteres Aufwertungspotenzial.

7.6 Mietpreisbindung²⁰ und Mietenentwicklung

Für das Untersuchungsgebiet liegen Informationen zum Bindungsablauf geförderter Wohnungen auf Ebene der Statistischen Gebiete vor. Im Vergleich zur Gesamtstadt (81.682 geförderte Wohnungen) befindet sich in den Stadtteilen des Untersuchungsgebiets mit 1.022 geförderten Wohnungen nur ein vergleichsweise geringer Anteil mietpreisgebundener Wohnungen. In Hamburg insgesamt laufen über 20.000 Wohneinheiten bis 2021 aus der Bindung (-25,3 %). In den einzelnen Stadtteilen des Untersuchungsgebiets wird bis 2021 die Zahl der geförderten Wohnungen deutlich stärker zurückgehen (Untersuchungsgebiet insgesamt: -36,7 %). In Hoheluft-West wird in diesem Zeitraum für über die Hälfte aller Sozialwohnungen die Mietpreisbindung auslaufen, das gleiche gilt für knapp die Hälfte im Stellingener Teil und für mehr als ein Drittel der mietpreisgebundenen Wohnungen in Eimsbüttel. Lediglich im Harvestehuder Teil des Untersuchungsgebietes wird die Anzahl der mietpreisgebundenen Wohnungen nicht abnehmen. Der rückläufige Bestand an Sozialwohnungen in den kommenden Jahren wird eine negative Auswirkung auf die Wohnraumversorgung von einkommensschwächeren und benachteiligten Bevölkerungsgruppen haben.

²⁰ Die Mietpreisbindung spielt sowohl für das Aufwertungspotenzial als auch für den Veränderungsdruck eine große Rolle. Um Doppelungen zu vermeiden, wird diese im Kapitel Aufwertungspotenzial dargestellt.

Tab. 39: Bindungsablauf: Sozialwohnungsbestand 2016 und 2021 (Absolut, in Prozent)

Stadtteile*	Teilgebiete	Sozialwohnungsbestand (WE 01.01.2016)	Sozialwohnungsbestand (WE 01.01.2021)	Entwicklung in Prozent
Eimsbüttel	TG 1/2/3/4	661	408	-38,3
Stellingen	TG 1	16	9	-43,8
Harvestehude**	TG 3	13	13	0,0
Hoheluft-West	TG 2/3/4	28	12	-57,1
Untersuchungsgebiet insgesamt		718	442	-38,4
Gesamtergebnis Hamburg		81.682	61.042	-25,3

Quelle: IFB Hamburg, Stand 01.01.2016

* Die Statistischen Gebiete, die im Untersuchungsgebiet liegen, wurden zu Stadtteilen aggregiert.

** Die Anzahl der Sozialwohnungen in Harvestehude, die im Untersuchungsgebiet liegen, kann hiervon abweichen.

7.7 Eigentumswohnungen

Für die Recherche der Eigentumswohnungspreise wurde der LBS-Immobilienmarktatlas (2011, 2013, 2015 und 2017) herangezogen. Hierbei ist zu beachten, dass die Daten nur großräumig auf Stadtteil-ebene und nicht auf Ebene der Statistischen Gebiete vorhanden sind. Daher birgt die Datengrundlage kleinere Unschärfen. Dennoch lässt sich deutlich erkennen, dass alle Eigentumswohnungspreise im Zeitverlauf in den jeweiligen Stadtteilen deutlich gestiegen sind. So lagen die Höchstpreise 2017 in Eimsbüttel, Hoheluft-West und Harvestehude bereits bei 6.000 Euro, lediglich in Stellingen lagen die Immobilienpreise bei einem Höchstpreis von 4.000 Euro. Auch in näherer Zukunft ist nicht davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung verändern wird.

Durch die hohe Nachfrage nach Eigentum wächst der Verdrängungsdruck auf das Untersuchungsgebiet. Aus dem vorherigen Abschnitt ist hervorgegangen, dass ein großes Potenzial an Mietwohnungen vorhanden ist, die durch Umwandlungen zu Eigentumswohnungen entwickelt werden könnten. Durch die steigenden Preise für Eigentumswohnungen im Untersuchungsgebiet stellen Umwandlungen eine sehr lukrative Wertsteigerungsstrategie dar. Für einkommensstarke Haushalte ist der Kauf einer für den Eigenbedarf genutzten Wohnung eine vielfach gesuchte Alternative zu einer Mietwohnung und in zahlreichen Fällen auch eine Absicherung für das Alter.

Tab. 40: Eigentumspreise, Angebotspreise (in Euro /m²)

	STELLINGEN	HOHELUFT	HARVESTEHUDE	EIMSBÜTTEL
2011	1.899 Euro/m ²	2.707 Euro /m ²	4.330 Euro /m ²	2.588 Euro/m ²
2013	2.310 Euro/m ²	3.807 Euro/m ²	6.165 Euro/m ²	3.531 Euro/m ²
2015	3.099 Euro/m ²	4.188 Euro/m ²	5.912 Euro/m ²	3.758 Euro/m ²
2017	3.340 Euro /m ²	4.273 Euro /m ²	8.101 Euro /m ²	4.396 Euro /m ²

Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas 2011, 2013, 2015 und 2017

7.8 Zwischenfazit: Verdrängungsdruck

Die Untersuchung zeigt, dass Aufwertungsprozesse im gesamten Untersuchungsgebiet stattfinden. Aufgrund des vorhandenen Aufwertungspotenzials und der Nachfrage auf dem Miet- und Eigentumswohnungsmarkt durch einkommensstärkere Haushalte ist auch zukünftig von einem wachsenden Verdrängungsdruck im Untersuchungsgebiet auszugehen. „Neue“ Bewohnerinnen und Bewohner, die also seit höchstens fünf Jahren im Untersuchungsgebiet wohnen, bilden inzwischen bereits ca. ein Drittel der Bewohnerschaft und verfügen in der Regel über mittlere bis hohe Einkommen. Der bei den Stammhaushalten mit einer Wohndauer von länger als zehn Jahren und einer hohen Bindung an das Gebiet stark unterrepräsentierte Anteil der Haushalte mit niedrigem Einkommen (12 %) hat kaum Chancen, eine neue Wohnung im Untersuchungsgebiet zu finden. Diese Gruppe wird perspektivisch in andere Stadtteile abwandern, um dort preisgünstigere Wohnungen zu finden. Auch angesichts des Auslaufens der Mietpreisbindung geförderter Wohnungen (Anzahl 2016: 1.022 WE; Rückgang bis 2021: 36,7 %) im Untersuchungsgebiet wird der Verdrängungsdruck noch deutlich zunehmen.

Die hohen Bestandsmieten bzw. Neuvertragsmieten bedeuten, dass einkommensschwächere Haushalte bei Wohnungswechseln keine günstigen Wohnungsangebote auf dem Wohnungsmarkt mehr finden. Diese müssen i.d.R. in Quartiere mit deutlich preisgünstigerem Wohnraum ausweichen.

Bei Betrachtung der Neuvermietungen in den letzten sechs Jahren werden Steigerungen bei den Angebotsmieten, die weit über dem Hamburger Durchschnitt liegen, deutlich.²¹ Diese Steigerungen und der allgemeine Mietpreistrend lassen ebenfalls darauf schließen, dass der Verdrängungsdruck weiter zunehmen wird.

Bei über 63 % der befragten Haushalte wurden in den letzten fünf Jahren oder werden in naher Zukunft Modernisierungen am Bestand vorgenommen. Es ist davon auszugehen, dass diese Dynamik in Hinblick auf Modernisierungen (Aufwertung, energetische Verbesserungen, Barrierefreiheit, Dach-

²¹ Vgl. Kapitel 6.7 Mietentwicklung

ausbau) anhalten wird und zukünftig modernisierungsbedingte Mietsteigerungen den Verdrängungsdruck weiter erhöhen werden.

Aufgrund der allgemein starken Immobiliennachfrage ist zu erwarten, dass die großen Umwandlungspotenziale im Untersuchungsgebiet in den nächsten Jahren weiter aktiviert werden, wenn nicht entsprechende Maßnahmen diese Entwicklung abbremsen. Die Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen im gesamten Untersuchungsgebiet ist ein wichtiger Indikator für den Aufwertungsprozess.

8 Schlussfolgerung und Empfehlungen

8.1 Begründung der Sozialen Erhaltungsverordnung

Verdrängungspotenzial (Schützenswerte Bewohnerstrukturen)

Das Untersuchungsgebiet weist eine in allen Teilbereichen sehr gut ausgestattete Infrastruktur auf. Quartiersbezogene Kontakte und Netzwerke und das nachbarschaftliche Miteinander sowie Freizeit- und Kulturangebote werden überwiegend positiv wahrgenommen. Die Verankerung in den jeweiligen Stadtteilen bzw. Quartieren des Untersuchungsgebiets ist sehr stark ausgeprägt. Dies spiegelt sich auch in dem hohen Anteil an Personen wider, die schon länger als zehn Jahre in ihrer Wohnung leben: Fast die Hälfte der befragten Haushalte (48 %) gehört zur Stammbewohnerschaft, die seit mehr als 10 Jahren in der jetzigen Wohnung lebt. Ein Fünftel der Befragten wohnt sogar seit über 20 Jahren in der jetzigen Wohnung.

Sowohl aufgrund der hohen Wohndauer im Untersuchungsgebiet als auch durch die vielfältigen Kontakte und sozialen Beziehungen in der Nachbarschaft kann von einer insgesamt sehr stabilen und sesshaften Bewohnerschaft ausgegangen werden. Die vorhandene Mischung der Bevölkerung aus alten und jungen Menschen, Berufstätigen, Studierenden, Auszubildenden und Arrivierten spiegelt sich auch in der vielfältigen Angebotsstruktur im Einzelhandel, in gastronomischen Einrichtungen und der sozialen und freizeitbezogenen Infrastruktur wider. Die vielen kleinen Läden und die zahlreichen Kneipen und Restaurants sprechen unterschiedliche Zielgruppen an und prägen den Charakter des Gebiets in besonderer Weise.

Ein großer Teil der angestammten Bevölkerung (43 %) verfügt über ein mittleres bis gehobenes Nettoeinkommen zwischen 1.500 und 3.199 Euro monatlich. 16,5 % der angestammten Haushalte verfügen über ein geringes Einkommen unter 1.500 Euro monatlich und zählen damit zu den durch Verdrängungsdruck besonders gefährdeten Bevölkerungsgruppen.

Zu den infolge von Mieterhöhungen und Wohnungsumwandlungen von Verdrängung gefährdeten Bevölkerungsgruppen gehören insbesondere ältere Menschen und generell Haushalte mit geringem Einkommen, zu denen insbesondere Alleinerziehende zählen. Auch Menschen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit und Personen mit Migrationshintergrund zählen zu den Gruppen, die von Verdrängung bedroht sind. Alle genannten Gruppen bilden zwischen 20 und 25 % der Bevölkerung insgesamt.

Im gesamten Untersuchungsgebiet besteht eine schützenswerte Bevölkerungsstruktur.

Aufwertungspotenzial

Bei einem großen Teil des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet handelt es sich um Altbauten aus der Gründerzeit (44,5 %). Diese Bestände werden trotz häufig veralteter funktionaler Innenausstattung stark nachgefragt und bieten vielfältige Aufwertungspotenziale.

Sowohl die Bestandsstruktur als auch funktionale Wohnungsmerkmale weisen deutliche Aufwertungspotenziale auf. Diese Aufwertungspotenziale unterscheiden sich zwar in den unterschiedlichen Teilgebieten, jedoch befinden sie sich bei allen auf einem Niveau, das weitere Aufwertungen ermög-

licht. Bislang noch vergleichsweise günstige Wohnungen können durch umfangreiche Modernisierungen an das bestehende Niveau der Mieten angepasst bzw. noch deutlich teurer werden, so dass Haushalte mit niedrigem Einkommen sich diese Wohnungen nicht mehr leisten können.

Insgesamt führen Aufwertungsmaßnahmen zu deutlichen Miet- bzw. Kaufpreissteigerungen im gesamten Untersuchungsgebiet. Die hohe Anzahl großer Wohnungen mit 80 und mehr m² (24,4 %) bietet perspektivisch durch Wohnungsteilungen oder Umstrukturierungen ein erhebliches Aufwertungs-potenzial. In vielen dieser Wohnungen leben derzeit alleinstehende ältere Menschen, so dass in den nächsten 10 bis 20 Jahren damit zu rechnen ist, dass diese Wohnungen zu deutlich höheren Mietpreisen neu vermietet werden.

Es lässt sich festhalten, dass über das gesamte Untersuchungsgebiet ausreichendes Aufwertungs-potenzial im Wohnungs- und Gebäudebestand vorhanden ist, das angesichts des derzeitigen Drucks auf dem Wohnungsmarkt ausgeschöpft werden und zu weiteren Erhöhungen der Mieten im Untersu-chungsgebiet beitragen dürfte.

Verdrängungsdruck

Insgesamt liegen deutliche Anzeichen für einen kontinuierlichen Aufwertungsprozess im gesamten Untersuchungsgebiet vor. Der hohe Grad an Modernisierungsmaßnahmen und der noch gering aus-geprägte, jedoch stetige Umwandlungsprozess von Miet- zu Eigentumswohnungen deuten darauf hin, dass Eigentümer ihren Bestand gezielt den Bedürfnissen einer zahlungskräftigeren Klientel an-passen, was entsprechende strukturelle Veränderungen im Untersuchungsgebiet nach sich ziehen wird.

Bei über 63 % der befragten Haushalte wurden in den letzten 5 Jahren Modernisierungen an den Wohnungen vorgenommen oder sind für die nächste Zukunft geplant. Es ist davon auszugehen, dass diese Dynamik in Hinblick auf Modernisierungen anhalten wird und zukünftig modernisierungsbe-dingte Mietsteigerungen den Verdrängungsdruck weiter erhöhen werden.

Trotz steigender Kaufpreise für Eigentumswohnungen werden diese von einkommensstärkeren Be-völkerungsgruppen im hohen Maß nachgefragt. Neben dem Neubau von Eigentumswohnungen wer-den daher Umwandlungen in den nächsten Jahren den Druck auf dem Mietwohnungsmarkt erhöhen. Die Untersuchung zeigt, dass es sich bereits bei knapp einem Drittel der Bevölkerung (30,2 %) im Un-tersuchungsgebiet um „neue“ Haushalte handelt, die aufgrund eines höheren Einkommens bereit und in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen oder eine Eigentumswohnung zu kaufen. Zudem ist im Rahmen zusätzlicher Wohnungsbauaktivitäten im Untersuchungsgebiet mit der Entwicklung und dem Bau vor allem hochpreisiger Wohnangebote zu rechnen. Vor dem Hintergrund der geschilderten Pro-zesse lässt sich für das gesamte Untersuchungsgebiet ein erhöhter Verdrängungsdruck ausmachen, der sich auf die am Wohnungsmarkt schwächsten Bevölkerungsgruppen auswirkt.

Von den derzeit 718 Sozialwohnungen werden in den nächsten Jahren mehr als ein Drittel aus der Bindung fallen. Damit sind weitere negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Versor-gung ohnehin benachteiligter Bevölkerungsgruppen zu befürchten.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt im Untersuchungsgebiet derzeit bei 9,95 Euro. Bei Neuvermietungen liegt der Quadratmeterpreis bei 11,82 Euro und damit bereits um knapp 20 % höher als die Bestandsmieten. Es ist daher zu vermuten, dass durch gezielte Modernisierungen zukünftig die vorhandenen Möglichkeiten weiter ausgenutzt werden, um das bestehende Aufwertungspotenzial auszuschöpfen. Dies hätte zur Folge, dass der Verdrängungsdruck weiterhin steigt.

Bei Betrachtung der Neuvermietungen in den letzten sechs Jahren werden Steigerungen bei den Angebotsmieten erkennbar, die deutlich über dem Hamburger Durchschnitt liegen. Diese deutlichen Steigerungen und der allgemeine Mietpreistrend lassen darauf schließen, dass zukünftig weitere Erhöhungen zu erwarten sind und damit der Verdrängungsdruck noch stärker zunehmen wird.

Zusätzliche Aufwertungsprozesse würden einkommensschwächere Haushalte verdrängen. Als Ergebnis wäre eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur in Richtung einkommensstärkere Bewohnerinnen und Bewohner zu erwarten.

Ausstattungsmerkmale im gesamten Untersuchungsgebiet und in seinen Teilräumen

Für den Vollzug der Sozialen Erhaltungsverordnung stellen die Kenntnisse zum gebietstypischen Standard im Untersuchungsgebiet und in seinen Teilräumen wichtige Informationsgrundlagen dar.

Gesamtes Untersuchungsgebiet

Insgesamt gehören zum gebietstypischen Standard im gesamtem Untersuchungsgebiet bzw. im vorgeschlagenen Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung:

- Freisitz (Balkon, Loggia, Terrasse; durchschnittliche Größe: 5,8 m², 2/3-Spanne der Freisitzfläche in m²: 2-8 m²)
- Isolierverglasung oder Doppelfenster
- Kabelanschluss
- Gegensprechanlage / Türöffner akustisch
- Sammelheizung und Bad
- Zentrale Warmwasserversorgung bzw. Durchlauferhitzer im Bad
- Zentrale Warmwasserversorgung bzw. Durchlauferhitzer in der Küche

Neben den für das gesamte Untersuchungsgebiet bzw. das vorgeschlagene Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung ermittelten gebietstypischen Standards sind eine Reihe von Ausstattungsmerkmalen für einzelne Teilräume typisch, finden sich aber nicht in gleicher Weise in allen anderen Teilräumen. Über die wie vor beschriebenen - innerhalb des gesamten Untersuchungsgebiet typischen - Standards hinaus waren daher Kriterien zur weiteren Differenzierung erforderlich. Diese Kriterien betreffen geografische Gegebenheiten und Ausstattungsmerkmale:

- zusammenhängende städtebauliche Struktur bzw. ähnliche Gebäudetypologien
- funktionaler Zusammenhang oder zusammenhängende Nutzungsstrukturen
- räumlicher Zusammenhang bzw. räumliche Barrieren wie Verkehrsachsen, Wasserläufe
- Wohnungsgrößen

- Mietniveau bei Wohnraum
- vorliegende Ausstattungsmerkmale.

Anhand der v.g. Kriterien sind innerhalb des für den Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung empfohlenen Gebietes vier nach räumlichen Gegebenheiten und Ausstattungsmerkmalen unterscheidbare Teilräume ermittelt worden, damit deren Merkmale für den Vollzug herangezogen werden können:

Teilgebiet 1: Westlicher Teil Eimsbüttels und Stellingen-Süd mit den Merkmalen

- Dichte Bebauungsstruktur mit 3- bis 5-geschossigem Altbaubestand, im westlichen Bereich Ergänzung durch Nachkriegsbauten, Blockrandbebauung vorherrschend, in Teilbereichen Zeilenbebauungen
- Insbesondere durch den Altbaubestand von vor 1918 geprägt (55,4 %)
- Gebietstypische Wohnung: kleiner Grundriss, 49,5 % 1- oder 2-Zimmerwohnungen
- 86,2 % der Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia
- 10,8 % der Häuser sind mit einem Aufzug / Fahrstuhl ausgestattet
- In 14 % der Häuser ist ein Garagenplatz / Tiefgaragenplatz vorhanden
- Die Bestandsmiete beträgt durchschnittlich 9,8 Euro / m² nettokalt

Teilgebiet 2: Südlicher Teil Eimsbüttels und nördlicher Teil Hoheluft-West mit den Merkmalen

- 3- bis 5-geschossige Nachkriegsbebauung in Zeilenbauweise, mehrere 8-geschossige Punkthochhäuser an der Fruchttallee
- Bestände: aus der Zeit bis 1918 (19,5 %), Nachkriegszeit (34,2 %), den Baujahren 1968 bis 1993 (20,1 %)
- Großer Anteil an 2- bis 3-Zimmerwohnungen mit 40 bis 80 m²
- 79,8 % der Wohnungen verfügen über eine Loggia, einen Balkon oder eine Terrasse
- 16,8 % der Häuser sind mit einem Fahrstuhl / Aufzug ausgestattet
- In 20,2 % der Häuser ist ein Garagenplatz / Tiefgaragenplatz vorhanden
- Die Bestandsmiete beträgt durchschnittlich 10,00 Euro / m² nettokalt

Teilgebiet 3: Teilbereiche von Eimsbüttel, Hoheluft-West und Harvestehude mit den Merkmalen

- Homogene Bebauungsstruktur mit langgezogenen Blockrandstrukturen und schmalen Innenhofsituationen, dominierende Gebäudetypen sind 4- bis 6-geschossige Altbauten
- Flächenmäßig größtes der vier Teilgebiete
- Dominierende Altersklassen der Bestände sind Altbau (37,5 %), Zwischenkriegs- (25,9 %) und ein kleiner Teil Nachkriegsbebauung (17,1 %)

- Wohnungen sind deutlich größer, Zimmeranzahl deutlich höher als in TG 1 und TG 2, knapp 40 % 4-Zimmerwohnungen und mehr, ca. 25 % Wohnungen mit 80 bis 100 m²
- 84,1 % der Wohnungen verfügen über Balkon / Loggia / Terrasse
- 14,9 % der Häuser sind mit einem Fahrstuhl / Aufzug ausgestattet
- In 14,9 % der Häuser ist ein Garagenplatz / Tiefgaragenplatz vorhanden
- Die Bestandsmiete beträgt durchschnittlich 10,40 Euro / m² nettokalt

Teilgebiet 4: Generalsviertel mit den Wohnblöcken Contastraße und Kottwitzstraße und Quartier „Park am Weiher“ mit den Merkmalen

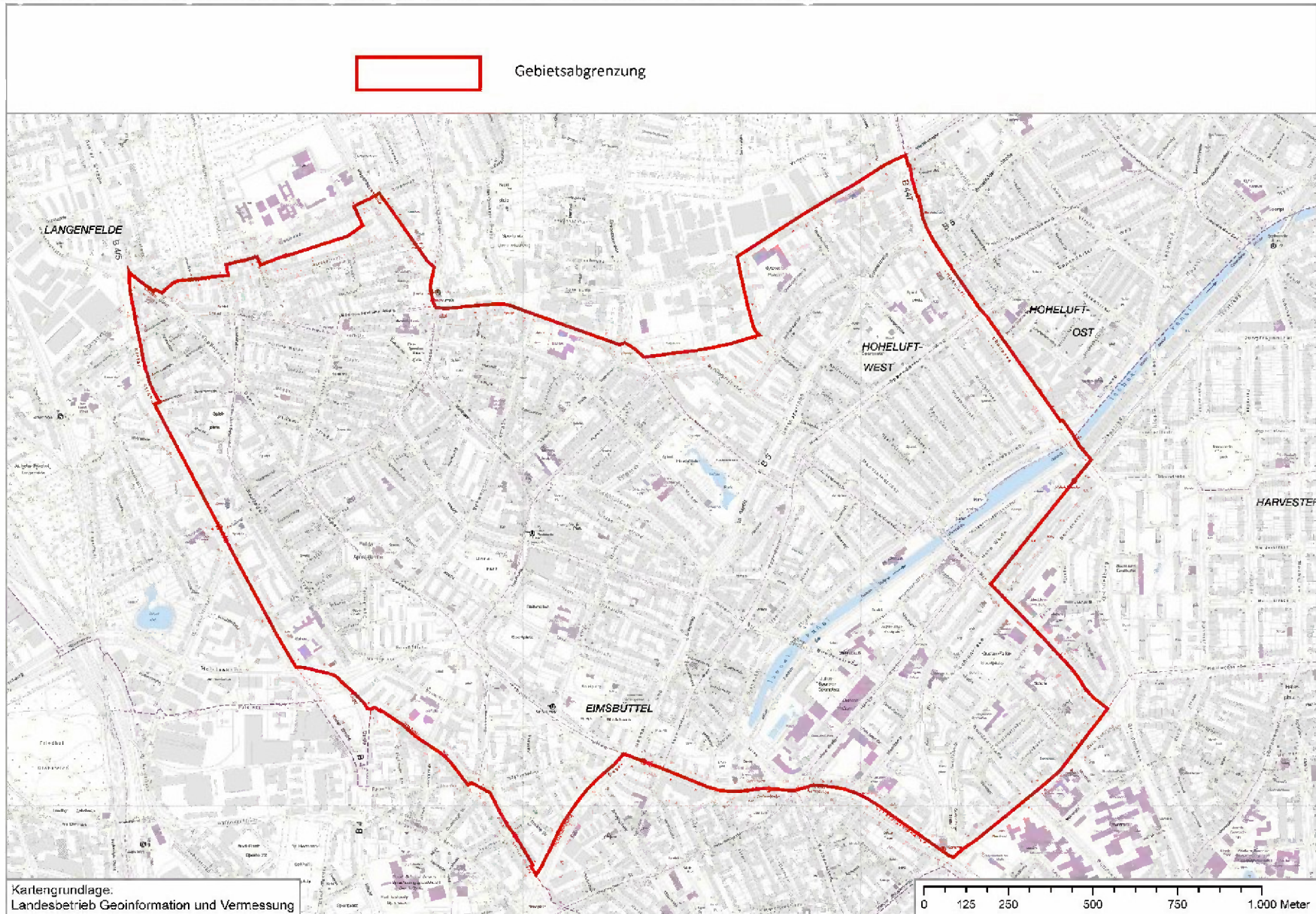
- Dominierende Gebäudetypologie sind 4- bis 6-geschossige Altbauten, vorzugsweise in Schlitzbauweise, punktuell ergänzt durch Nachkriegsbauten
- Überwiegend Altbaubestände (62 % Gebäude bis 1918)
- 43 % Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern, 33 % Wohnungen mit mehr als 100 m² (historisch bedingt)
- 86,9 % der Wohnungen verfügen über Balkon / Loggia / Terrasse
- 19,3 % der Häuser sind mit einem Fahrstuhl / Aufzug ausgestattet
- In 8,4 % der Häuser ist ein Garagenplatz / Tiefgaragenplatz vorhanden
- Die Bestandsmiete beträgt durchschnittlich 10,70 Euro / m² nettokalt

8.2 Empfehlung zur Gebietsabgrenzung für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung

Aufgrund der dargestellten Ergebnisse besteht für das gesamte Untersuchungsgebiet das Risiko von Aufwertungen und Verdrängungen, die nachteilige Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung verbunden mit negativen städtebaulichen Folgen haben würden. Die Zusammensetzung der Bevölkerung ist im gesamten Untersuchungsgebiet gefährdet. Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass sowohl die Anwendungsvoraussetzungen als auch die Anwendungsmöglichkeiten für eine Soziale Erhaltungsverordnung gegeben sind. Vor diesem Hintergrund ist eine Soziale Erhaltungsverordnung - in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung – erforderlich und wird empfohlen.

Die bei der Plausibilitätsprüfung empfohlene Gebietsabgrenzung für das Untersuchungsgebiet der Repräsentativuntersuchung sollte auch für den Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung gewählt werden. Insgesamt hat auch die kleinteilige Analyse verschiedener Gebietsteile des gesamten Untersuchungsgebiets ergeben, dass über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt gleichartige Verdrängungspotenziale und Verdrängungssituationen auszumachen sind. Daher wird empfohlen, die Gebietsabgrenzung für die Soziale Erhaltungsverordnung entsprechend Abb. 45 vorzusehen. Soweit für den Vollzug differenzierter Ausstattungselemente benötigt werden, stehen diese mit dieser Untersuchung - auf vier Teilräume bezogen - zur Verfügung (vgl. Abb. 10).

Abb. 45: Vorgeschlagene Gebietsabgrenzung für den Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung der Sozialen Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd (Bearbeitung: konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)



Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verteilung der Interviews.....	28
Tab. 2: Haushaltstypen und Altersstruktur (in Prozent)	38
Tab. 3: Anteile Haushaltstypen nach Ortsteilen (in Prozent).....	39
Tab. 4: Altersstruktur der Haushaltsvorstände (in Prozent)	40
Tab. 5: Anteil Altersstruktur der Haushaltsvorstände nach Ortsteilen (in Prozent)	41
Tab. 6: Erwerbstätigkeit und Altersstruktur (in Prozent).....	42
Tab. 7: Berufliche Stellung der Erwerbstätigen (in Prozent).....	43
Tab. 8: Haushaltsnettoeinkommen (in Prozent).....	45
Tab. 9: Haushaltsnettoeinkommen nach Ortsteilen (in Prozent)	46
Tab. 10: Wohnkostenbelastung der Haushaltstypen (in Prozent).....	47
Tab. 11: Wohnkostenbelastung nach Ortsteilen (in Prozent).....	48
Tab. 12: Wohndauer nach Jahren (in Prozent)	51
Tab. 13: Wohndauer nach Ortsteilen (in Prozent).....	51
Tab. 14: Umzugsabsichten (in Prozent)	52
Tab. 15: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld (in Prozent)	55
Tab. 16: Zufriedenheit mit Wohnumfeld nach Ortsteilen (in Prozent).....	56
Tab. 17: Baualtersklassen (in Prozent).....	63
Tab. 18: Mieter/innen und selbstnutzende Wohnungseigentümer/innen (in Prozent).....	73
Tab. 19: Wohnungsgrößen - Zimmerzahl (in Prozent).....	74
Tab. 20: Wohnungsgröße (in Prozent).....	75
Tab. 21: Gebietstypische Wohnungsgrößen in Teilgebiet 1 (in Prozent, in m ²)	76
Tab. 22: Gebietstypische Wohnungsgrößen in Teilgebiet 2 (in Prozent, in m ²)	76
Tab. 23: Gebietstypische Wohnungsgrößen in Teilgebiet 3 (in Prozent, in m ²)	77
Tab. 24: Gebietstypische Wohnungsgrößen in Teilgebiet 4 (in Prozent, in m ²)	77
Tab. 25: Durchschnittliche Wohnungsgrößen nach Teilgebieten (in m ² , pro Kopf).....	78
Tab. 26: Heizungsart (in Prozent).....	79
Tab. 27: Warmwasserversorgung Küche (in Prozent).....	79
Tab. 28: Warmwasserversorgung Bad (in Prozent).....	80
Tab. 29: Sanitäranlagen (in Prozent, Mehrfachantworten möglich).....	80
Tab. 30: Ausstattungsmerkmale (in Prozent, Mehrfachantworten möglich)	81
Tab. 31: Freisitzfläche (in m ² , 2/3-Spanne).....	84
Tab. 32: Gebäudezustand (in Prozent).....	85
Tab. 33: Zustand Innenbereiche der Gebäude (in Prozent).....	86
Tab. 34: Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen (in Prozent, Mehrfachantworten möglich)	96
Tab. 35: Eigentümerwechsel in den letzten 5 Jahren bei Genossenschaften, SAGA und privaten Eigentümern	
(in Prozent).....	98
Tab. 36: Durchschnittsmieten im Untersuchungsgebiet (in Euro/m ²).....	100
Tab. 37: Durchschnittsmieten im Untersuchungsgebiet (in Euro/m ²).....	101
Tab. 38: Mietdifferenzen zu den Mietenspiegelwerten nach Art des Wohnraums (in Prozent).....	103
Tab. 39: Bindungsablauf: Sozialwohnungsbestand 2016 und 2021 (Absolut, in Prozent).....	105
Tab. 40: Eigentumspreise, Angebotspreise (in Euro /m ²).....	106

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Untersuchungsgebiet (Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung).....	7
Abb. 2: links: Altbaubestände Rellinger Straße, rechts: Altbau und Nachkriegsbebauung Methfesselstraße (Quelle: Foto konsalt GmbH).....	8
Abb. 3: links: Neubau am Eimsbütteler Marktplatz, rechts: Sanierung Sartoriusstraße (Quelle: Foto konsalt GmbH).....	9
Abb. 4: links: Zeilenbebauung Paulinenallee, rechts: Hochhaus Fruchtallee (Quelle: Foto konsalt GmbH).....	9
Abb. 5: links: Rotklinker am Wiesingerweg, rechts: Rotklinker in der Heckscherstraße (Quelle: Foto konsalt GmbH).....	10
Abb. 6: links: Altbaubestand an der Osterstraße rechts: Rotklinerbauten Hohe Weide (Quelle: Foto konsalt GmbH)	11
Abb. 7: links: Altbaubestand an der Gorch-Fock-Straße, rechts: Altbaubestand an der Tornquiststraße (Quelle: Foto konsalt GmbH).....	11
Abb. 8: links: Altbaubestand und 70er Jahre Bebauung in der Roonstraße 21 und rechts: Altbaubestand an der Eichenstraße (Quelle: Foto konsalt GmbH)	12
Abb. 9: links: Altbaubestand an der Roonstraße, rechts: Altbau-Blockrandbebauung am Eppendorfer Weg (Quelle: Foto konsalt GmbH).....	12
Abb. 10: Untersuchungsgebiet und Teilgebiete (Bearbeitet konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung).....	18
Abb. 11: Vorgeschlagene Gebietsabgrenzung für den Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung (Bearbeitet konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)	21
Abb. 12: 13 Ortsteile (Bearbeitet konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung).....	27
Abb. 13: Stadtteile (Bearbeitet konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)	32
Abb. 14: Haushaltstypen (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS; Hamburg insgesamt: Mikrozensus 2014).....	37
Abb. 15: Altersstruktur der Haushaltsvorstände (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS; Hamburg insgesamt: Mikrozensus 2014).....	40
Abb. 16: Berufliche Stellung der Erwerbstätigen (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Hamburg insgesamt: Mikrozensus 2014).....	43
Abb. 17: Haushaltsnettoeinkommen (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS; Hamburg insgesamt: Mikrozensus . 2014)	44
Abb. 18: Sozialmonitoring 2016 (Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen).....	49
Abb. 19: Wohndauer nach Jahren (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS)	50
Abb. 20: Umzugsabsichten (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS)	52
Abb. 21: Wohnzufriedenheit Wohnsituation (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel- Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs).....	53
Abb. 22: Wohnzufriedenheit Wohnung (in Durchschnittsnoten (Skala 1 = sehr zufrieden bis 5 = sehr unzufrieden), . Quelle: Befragungsergebnisse konsalt)	54
Abb. 23: Wohnzufriedenheit Wohnumfeld (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel- Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS)	55
Abb. 24: Bewertungen zu einzelnen Merkmalen des Gebiets/Umfelds (in Durchschnittsnoten (Skala 1 = sehr zufrieden. bis 5 = sehr unzufrieden), Quelle: Befragungsergebnisse konsalt).....	57
Abb. 25: Aktivitäten im Umfeld (in Prozent, Mehrfachantworten möglich, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt)	59

Abb. 26: Untersuchungsgebiet mit Teilgebieten (Bearbeitet konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)	62
Abb. 27: Teilgebiet 1 (Bearbeitet konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung).....	64
Abb. 28: links: Altbaubestände Rellinger Straße, rechts: Altbau und Nachkriegsbebauung Methfesselstraße (Quelle:.. Foto konsalt GmbH).....	64
Abb. 29: links: Neubau am Eimsbütteler Marktplatz, rechts: Sanierung Sartoriusstraße (Quelle: Foto konsalt GmbH).....	65
Abb. 30: Teilgebiet 2 (Bearbeitet konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung).....	66
Abb. 31: links: Zeilenbebauung Paulinenallee, rechts: Hochhaus Fruchtallee (Quelle: Foto konsalt GmbH).....	67
Abb. 32: links: Rotklinker am Wiesingerweg, rechts: Rotklinker in der Heckscherstraße (Quelle: Foto konsalt GmbH).....	67
Abb. 33: Teilgebiet 3 (Bearbeitung: konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung).....	69
Abb. 34: links: Altbaubestand an der Osterstraße rechts: Rotklinerbauten Hohe Weide (Quelle: Foto konsalt GmbH)	69
Abb. 35: links: Altbaubestand an der Gorch-Fock-Straße, rechts: Altbaubestand an der Tornquiststraße (Quelle: Foto..... konsalt GmbH).....	70
Abb. 36: Teilgebiet 4 (Bearbeitung: konsalt, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung).....	71
Abb. 37: links: Altbaubestand und 70er Jahre Bebauung in der Roonstraße 21 und rechts: Altbaubestand an der Eichenstraße (Quelle: Foto konsalt GmbH).....	72
Abb. 38: links: Altbaubestand an der Roonstraße, rechts: Altbau-Blockrandbebauung am Eppendorfer Weg (Quelle: .. Foto konsalt GmbH).....	72
Abb. 39: Wohnungsgröße - Zimmerzahl (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insgesamt: Statistikamt Nord).....	74
Abb. 40: Wohnungsgröße (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insgesamt: Statistikamt Nord)	75
Abb. 41: Ausstattungsmerkmale (Darstellung gebietstypischer Standard nach 2/3 Regelung) (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt)	82
Abb. 42: Bestand insgesamt (Nettokalt Euro/m ² , Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Untersuchung Eimsbüttel-Süd und Bahrenfeld-Süd ARGE Kirchhoff/Jacobs, Untersuchung Altona-Altstadt GEWOS)	99
Abb. 43: Durchschnittsmieten in Euro nettokalt/m ² Bestand insgesamt (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt)	101
Abb. 44: Mietdifferenzen zu den Mietenspiegelwerten nach Art des Wohnraums (in Prozent, Quelle: Befragungsergebnisse konsalt, Mietenspiegel 2015).....	103
Abb. 45: Vorgeschlagene Gebietsabgrenzung für den Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung (Bearbeitung: konsalt,..... Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung).....	113

Quellenverzeichnis

Amtlicher Anzeiger (2016): Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung für ein Gebiet in den Stadtteilen Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen und Harvestehude. Nr. 60 vom 29. Juli 2016.

ARGE Kirchhoff/Jacobs (2012): Soziale Eimsbüttel-Süd - Gutachten zur Überprüfung der Anwendungsgrundlagen einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß BauGB § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2, Hamburg 2012.

Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2017): Lebenslagen in Deutschland. 5. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung.

Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirk Eimsbüttel (2015): Bezirksentwicklungsplanung Eimsbüttel 2015.

Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirk Eimsbüttel (2016): Wohnungsbauprogramm 2016. Fortschreibung 2016.

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2016): Sozialmonitoring. Integrierte Stadtteilentwicklung. Bericht März 2017.

Freie und Hansestadt Hamburg (2015): Mietenspiegel 2015, Hamburg 2015.

Freie und Hansestadt Hamburg (o.J): Bündnis für das Wohnen, Vereinbarung für das Bündnis für das Wohnen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs über Wohnungsneubau, Klimaschutz und Energieeffizienz, Erhalt der Backsteinfassaden, integrative Wohnungspolitik und Mietrecht in Hamburg für die 21. Legislaturperiode.

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2015): Plausibilitätsprüfung für eine Soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für Teilbereiche der Stadtteile Eimsbüttel, Hoheluft-West und Stellingen.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2013): Altona-Altstadt - Gutachten zur Überprüfung der Anwendungsgrundlagen einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß BauGB § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2, Hamburg 2013.

LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG: LBS-Immobilienmarktatlant Hamburg und Umland 2011, 2013, 2015 und 2017.

Statistische Berichte: Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2015, F II 1, 2, 4-j15 H, Februar 2017.

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2011): Zensus 2011 - Bevölkerung und Haushalte, 09.05.2011.

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2014): Hamburger Stadtteil-Profile 2013, NORD.regional Band 15, Hamburg 2014

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein(2015): Der Mikrozensus auf einen Blick – Hamburg und Schleswig Holstein, Stand April 2017

Verordnung über eine Repräsentativerhebung zur Vorbereitung und zum Vollzug einer Sozialen Erhaltungsverordnung für ein Gebiet in den Stadtteilen Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen und Harvestehude vom 26. Juli 2016. HmbGVBl. Nr. 34, 2. August 2016.

Anhang Fragebogen

Guten Tag, mein Name ist ... vom Hamburger Forschungsinstitut **konsalt GmbH**. Wir führen zurzeit im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen eine Untersuchung durch, ob für Eimsbüttel, Hoheluft-West und Stellingen-Süd eine Soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB erlassen werden soll. Grundlage hierfür ist eine Haushaltsbefragung.

Ihre Adresse wurde nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Die Beteiligung an der Befragung ist selbstverständlich freiwillig. Die erhobenen Daten werden streng anonym nach datenschutzrechtlichen Bestimmungen behandelt.

Falls Sie Rückfragen haben, wenden Sie sich gerne an:

konsalt Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen und Projektentwicklung mbH:

Frau Bachmeier und Herr Wulff, Tel.: 040 3575270

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Herr Dobbrodt, Tel.: 040 42840 - 8435

Interviewer:

Datum: _____

Ortsteil und Quartier:

Straße und Hausnummer:

A: Nun kommen einige Fragen zum GEBÄUDE:

1. Seit wann wohnen Sie bzw. Ihr Haushalt in dieser Wohnung?

(Einzugsjahr für das am längsten hier wohnende Haushaltsmitglied)

Jahr: _____

2. Wo haben Sie vor Ihrem Einzug in diese Wohnung gewohnt?

wohne schon immer/mehr als 20 Jahre in dieser Wohnung

in der Nähe/im gleichen Stadtteil

in einem anderen Hamburger Stadtteil

im Umland von Hamburg

in einer anderen Region/in einem anderen Land

3. Sind Sie Hauptmieter, Untermieter oder Eigentümer der Wohnung?

Hauptmieter

Wenn Hauptmieter: Handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung?

Ja

Nein

Weiß nicht

Wer ist der Eigentümer?

SAGA, Genossenschaft (Welche?) _____

Private Vermieter

Untermieter

Wenn Untermieter: Handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung?

Ja

Nein

- Weiß nicht
 - Wer ist der Eigentümer?
 - SAGA, Genossenschaft (Welche?) _____
 - Private Vermieter
 - Eigentümer >>> Frage 6 weiter
- 4. Hat innerhalb der letzten fünf Jahre – also seit 2012 – der Eigentümer des Hauses gewechselt?**
- Ja
 - Nein
 - Weiß nicht
- 5. Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung?**
- Ja
 - Wenn Ja, welche Form: _____
 - Nein
 - Weiß nicht
- 6. Wenn es sich um Eigentumswohnungen handelt: Wie viele Haushalte wohnen in diesem Gebäude in ihrer Eigentumswohnung?**
- bis 25 %
 - 26 bis 50 %
 - 51 bis 75 %
 - mehr als 75 %
 - Weiß nicht
- 7. In welcher Zeit wurde dieses Gebäude errichtet?**
- Bis 1918
 - 1919 bis 20.6.1948
 - 21.06.1948 bis 1960
 - 1961 bis 1967
 - 1968 bis 1977
 - 1978 bis 1993
 - 1994 bis 2016
 - nach 2016
 - Weiß nicht
- 8. Ist das Dachgeschoss des Hauses ausgebaut? (Gibt es dort Wohnungen?)**
- Ja
 - Wenn ja, in den letzten 5 Jahren?
 - Ja
 - Nein
 - Weiß nicht
 - Nein
 - Weiß nicht
- 9. Sind an dem Haus nachträgliche Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt worden?**
- Ja
 - Wenn ja, in den letzten 5 Jahren?
 - Ja >>> Frage 10 weiter

- Nein >>> Frage 10 weiter
- Weiß nicht >>> Frage 10 weiter
- Nein >>> Frage 11 weiter
- Weiß nicht >>> Frage 11 weiter

10. Welche Wärmedämmmaßnahmen wurden durchgeführt? (Mehrfachnennung möglich)

- Fassade alle Seiten
- Fassade eine Seite
- Kellerdecke
- Dachgeschoss
- Weiß nicht

B: Nun kommen einige Fragen zu Ihrer Wohnung

11. Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?

(INT.: ggf. laut Mietvertrag; einschließlich Küche, Bad, WC, Nebenräume in der Wohnung, Flur, anrechenbarer Balkon- oder Terrassenflächen und untervermieteter Räume)

_____ m²

12. Wie viele Wohn- und Schlafräume mit mehr als 6 m² hat die Wohnung?

(ohne Flur, Küche, Bad, WC und Abstellräume)

Anzahl _____

13. Wie viele dieser Räume sind als Wohnraum untervermietet?

(INT.: nur „echte“ Untervermietung, nicht Paare, WG, usw.)

Anzahl _____

14. Wie viele Räume werden freiberuflich/gewerblich genutzt?

Anzahl _____

15. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?

(Noten zwischen 1 = sehr gut und 5 = mangelhaft)

- 1 = sehr gut
- 2
- 3
- 4
- 5 = mangelhaft

16. Wie wird Ihre Wohnung beheizt?

- Zentralheizung (Fern-, Block, Zentral- oder andere Wohnungsheizung, die alle Wohnräume von einer zentrale Stelle aus beheizt)
- Nachtspeicher- oder Gaseinzelofenheizung
- Einzelöfen oder eine Etagenheizung mit Brennstoffnachfüllung von Hand
- Fußbodenheizung
- Keine Heizung
- Weiß nicht

17. Welche sanitären Anlagen gibt es in Ihrer Wohnung?

- Badezimmer mit Dusche/Wannenbad und WC
- Badezimmer mit Dusche/Wannenbad, WC getrennt
- Badezimmer mit WC, zusätzliches WC
- 2 Badezimmer

- nur WC, kein Badezimmer
- weder WC, noch Badezimmer
- Sonstiges: _____

18. Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Mehrfachantworten möglich)

- Bad mit Fenster
- Nicht oder nur teilweise gefliest
- mindestens ca. 3/4 der Höhe gefliest
- innenliegendes Bad/WC (= ohne Fenster)
- zusätzliche Ausstattung (z.B. Bidet, 2. Handwaschbecken, Wanne und Dusche)

19. Wie erfolgt die Warmwasserversorgung im Bad und Küche?

- Bad:
 - Zentrale Warmwasserversorgung
 - Durchlauferhitzer
 - Boiler
 - Ohne Warmwasserversorgung
- Küche:
 - Zentrale Warmwasserversorgung
 - Durchlauferhitzer
 - Boiler
 - Ohne Warmwasserversorgung

20. Welche der folgenden Merkmale weist Ihre Wohnung auf? (Mehrfachnennung möglich)

- Balkon, Loggia oder Terrasse (mit folgender Größe: _____ m²)
- Isolierverglasung oder Doppelfenster (in der Mehrzahl der Wohnräume)
- Kabelanschluss/Satellitenantenne (bei Mietwohnungen nur, wenn vom Vermieter gestellt)
- Gegensprechanlage/Türöffner, akustisch mit Hörer/Lautsprecher
- Gegensprechanlage/Türöffner, Video mit Kamera/Bildschirm
- Hochwertiger Fußboden oder Bodenbeläge (z.B. Echtholz-Parkett, Marmor/Granit, hochwertiger Teppichboden; bei Mietwohnungen nur, wenn vom Vermieter gestellt; nicht gemeint: Laminat, einfache Holzdielen)
- Hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten (bei Mietwohnungen nur, wenn vom Vermieter gestellt)
- Möblierung in Mietwohnung durch den Vermieter
- Fahrradstellplatz
- Garagen-/Tiefgaragenparkplatz
- Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück
- Aufzug/Fahrstuhl im Haus
- Barrierefreiheit in der Wohnung

21. Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden einzelnen Aspekten Ihrer Wohnung? Bewerten Sie bitte wieder jeweils mit einer Note zwischen 1 und 5 (nur ganze Noten).

- | | |
|--|-------------|
| <input type="checkbox"/> Größe der Wohnung | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Zuschnitt der Wohnung/Grundrissgestaltung | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Ausstattung der Wohnung (Bad, Küche) | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Baulicher Zustand der Wohnung/des Gebäudes | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Beheizung der Wohnung | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Schallsolierung | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Miete/Belastung im Verhältnis zur Größe/Ausstattung | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Helligkeit, Besonnung/Belichtung | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Allgemeine Bewertung der Wohnung | Note: _____ |

22. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Vermieter?

- Note: _____
 keinen Kontakt

23. Wurden in den letzten fünf Jahren – also seit 2012 – an Ihrem Gebäude oder in Ihrer Wohnung Modernisierungen oder Instandsetzungen durch den Vermieter durchgeführt bzw. sind derartige Vorhaben angekündigt/in Planung?

- durchgeführt/laufend
 angekündigt/geplant
 beides
 beides nicht >>> Frage 27 weiter
 Weiß nicht >>> Frage 27 weiter

24. Um welche Maßnahmen handelt es sich?

(Int.: Maßnahmen einzeln vorlesen, durchgeführte Maßnahmen ankreuzen, Mehrfachnennung möglich)

- | geplant | durchgeführt | |
|--------------------------|-----------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input type="radio"/> | Heizungsmodernisierung |
| <input type="checkbox"/> | <input type="radio"/> | Einbau neuer Fenster |
| <input type="checkbox"/> | <input type="radio"/> | Modernisierung der Elektroinstallation (mehr Stromkreise) |
| <input type="checkbox"/> | <input type="radio"/> | Erstmaliger Einbau des Bads/einer Dusche |
| <input type="checkbox"/> | <input type="radio"/> | Erstmaliger Einbau eines WCs |
| <input type="checkbox"/> | <input type="radio"/> | Neue Fliesen im Badezimmer |
| <input type="checkbox"/> | <input type="radio"/> | Modernisierung der Kücheneinrichtung (z.B. Herd, Spüle) |
| <input type="checkbox"/> | <input type="radio"/> | Neue Fliesen in der Küche |
| <input type="checkbox"/> | <input type="radio"/> | Abschleifen oder Erneuerung der Fußböden in Wohnräumen |
| <input type="checkbox"/> | <input type="radio"/> | Erneuerung der Zimmer und Wohnungstüren |
| <input type="checkbox"/> | <input type="radio"/> | Sanierung des Treppenhauses |
| <input type="checkbox"/> | <input type="radio"/> | Modernisierung der Gebäudetechnik (z.B. Aufzug, Leitungen, Gegensprechanlage) |
| <input type="checkbox"/> | <input type="radio"/> | Modernisierung der Gebäudehülle (Wärmedämmung von Fassade oder Dach) |
| <input type="checkbox"/> | <input type="radio"/> | Erstmaliger Anbau oder Vergrößerung von Balkonen |
| <input type="checkbox"/> | <input type="radio"/> | Sonsti- |

ges: _____

25. Wenn Modernisierung durchgeführt worden sind, wurden die Kosten ganz oder teilweise auf die Miete umgelegt? (INT.: Im Rahmen des gesetzlichen Möglichkeiten)

- Ja, ganz (11 %-Regelung)
- Ja, teilweise
- Nein
- Weiß nicht

26. Hat sich durch die Arbeiten die Qualität der Wohnung bzw. des Hauses erhöht?

- sehr stark
- stark
- etwas
- gar nicht

C: Nun kommen einige Fragen zum Wohnumfeld/Stadtteil:

27. Bitte bewerten Sie folgende Aspekte Ihrer Umgebung mit einer Note zwischen 1 (sehr gut) und 5 (mangelhaft) oder geben Sie an, dass der Punkt für Sie unwichtig ist:

- | | | |
|---|------------------|-------------|
| <input type="checkbox"/> Lage (Standort in der Stadt, im Quartier) | unwichtig: _____ | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Verkehrsbelastung | unwichtig: _____ | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Parkplatzangebot | unwichtig: _____ | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Angebot an Grünanlagen | unwichtig: _____ | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Sicherheit | unwichtig: _____ | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Sauberkeit | unwichtig: _____ | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Entfernung zur nächsten Bahn-/Bushaltestelle | unwichtig: _____ | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Nähe zu Verwandten | unwichtig: _____ | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Nähe zu Freunden/Bekannten | unwichtig: _____ | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Leute im Haus/direkte Nachbarschaft | unwichtig: _____ | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> das Zusammenleben im Quartier | unwichtig: _____ | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Einkaufsmöglichkeiten (für den täglichen Bedarf) | unwichtig: _____ | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Angebot an Dienstleistungen (Bank, Post, etc.) | unwichtig: _____ | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Versorgung mit Ärzten/medizinischen Einrichtungen | unwichtig: _____ | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> kulturelle Angebote | unwichtig: _____ | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Freizeitangebote (z.B. Sportangebote) | unwichtig: _____ | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Angebot an sozialer Infrastruktur (Schule, Kitas, Pflegeeinrichtungen) | unwichtig: _____ | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Nähe zu sonstigen Beratungsangeboten | unwichtig: _____ | Note: _____ |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges: | _____ | |

28. Welche Aktivitäten üben Sie bzw. die Mitglieder Ihres Haushalts im Stadtteil oder in der Nähe aus? (Int.: Aktivitäten einzeln vorlesen, Mehrfachnennung möglich)

- Erwerbstätigkeit (auch Ausbildung)
- Besuch der Kita/Schule
- Einkaufen (für den täglichen Bedarf)
- Aufsuchen von Banken, Sparkassen, Behörden
- Besuch von öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schwimmbad, Bücherhalle, Museum, etc.)
- Besuch von öffentlichen Veranstaltungen (z.B. Konzerte, Kino, Theater, etc.)
- Sport treiben
- Besuch von Verwandten/Freunden/Bekannte
- Besuch von Ärzten
- Mitgliedschaft in Vereinen
- Nutzung von öffentlichen Beratungsangeboten
- Nutzung religiöser Einrichtungen (Kirche/Moschee/Synagoge)
- Nutzung von Parks/Grünanlagen/Spielplätzen
- Sonstiges: _____

29. Arbeiten Sie oder ein anderes Mitglied Ihres Haushalts zurzeit ehrenamtlich in einer stadtteilbezogenen Einrichtung/Initiative (z.B. Schule/Kita, Bürger-/Einwohnerverein, Sanierungsbeirat etc.)?

- Ja
- Nein

30. Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit der Umgebung und dem Wohnumfeld?

- sehr zufrieden
- eher zufrieden
- eher unzufrieden
- unzufrieden
- Weiß nicht

31. Hat es aus Ihrer Sicht in den letzten Jahren in Ihrem Wohngebiet deutliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bewohner gegeben (z.B. in der Alters- oder Sozialstruktur)?

- Ja, welche:

- Nein
- Weiß nicht

32. Hat es aus Ihrer Sicht in den letzten Jahren in Ihrem Wohnhaus deutliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bewohner/innen gegeben (z.B. in der Alters- oder Sozialstruktur)?

Ja, welche:

Nein

Weiß nicht

33. Wie würden Sie das Verhältnis zu Ihren Nachbarn beschreiben?

Ich kenne meine Nachbarn kaum oder gar nicht.

Ich kenne meine Nachbarn flüchtig, wir sprechen ab und zu mal miteinander.

Ich kenne meine/einige Nachbarn näher, wir helfen uns gelegentlich.

Ich bin mit den/einigem Nachbarn befreundet, wir helfen/besuchen uns öfter.

D: Nun kommen einige Fragen zur Miete: (INT: Fragen 34 bis 40 nur an Personen in Mietwohnung)

34. Wie hoch ist Ihre Netto-Kaltmiete?

35. Wie hoch sind Ihre Neben-/Betriebskosten

36. Wie hoch sind Ihre Heiz- und Warmwasserkosten?

37. Wie hoch ist Ihre Gesamtmiete? (inkl. Neben-/Betriebskosten und Heizkosten; ohne Internet- und Telefonkosten)

38. Enthält die Miete einen Beitrag für einen Garagen- oder Stellplatz und/oder sonstiges, wie z.B. einen Untermietzuschlag?

Ja und zwar _____

Nein

39. Ist die Miete zurzeit ermäßigt oder gekürzt?

Ja und zwar um welchen Betrag: _____

○ und aus welchen Gründen: _____

Nein

40. Wann wurde die Netto-Kaltmiete zum letzten Mal geändert – ausgenommen Erhöhungen der Betriebs- und Heizkosten oder aufgrund von Modernisierungen?

Im Jahr _____

○ um wie viel Euro oder Prozent zur vorherigen Miete?

○ _____

Bisher nicht

weiß nicht

E: Nun kommen wir zu Ihren Zukunftsplänen:

41. Beabsichtigen Sie bzw. Ihr Haushalt in den nächsten Jahren umzuziehen?

Ja, auf jeden Fall

Ja, eventuell

Nein >>> Frage 45 weiter

42. Würden Sie gern hier in der Nähe wohnen bleiben? Welche Aussage entspricht am ehesten Ihrer Meinung? (Int.: Antworten vorlesen)

- Ich würde den Stadtteil nur ungern verlassen.
- Es ist mir egal, ob ich hier oder in einem anderen Stadtteil wohne.
- Ich möchte lieber in einem anderen Stadtteil wohnen.
- Ich möchte so schnell wie möglich weg von hier.
- Ich muss den Stadtteil leider verlassen.

43. Aus welchen Gründen werden Sie hauptsächlich ausziehen? (Int.: Die zuerst genannten Gründe ankreuzen – maximal drei Nennungen)

persönlich/familiär:

- Berufliche Gründe/Arbeitsplatzwechsel
- Änderung des Familienstandes/Gründung eines neuen Haushaltes
- Gesundheitliche Gründe

wohnungsbezogen:

- Wunsch nach größerer Wohnung (ohne Vergrößerung des Haushalts)
- Wohnung zu groß
- Wohnung ist jetzt schon zu teuer
- Erwerb von Wohneigentum
- Wohnungszuschnitt schlecht
- Wohnung zu klein
- Wohnung wird modernisiert und dann zu teuer
- Ausstattung und Zustand der Wohnung schlecht
- Ausstattung und Zustand des Hauses schlecht

Mitbewohner:

- Probleme mit Nachbarn/Bewohnern im Haus
- Mangelnde Ordnung/Sauberkeit im Haus

Umfeld/Stadtteil:

- Ungepflegtes Wohnumfeld (Grünanlagen, Spielplätze, etc.)
- Kein geeignetes Umfeld für Kinder
- Geringes Parkplatzangebot
- Gegend zu unsicher
- Zu viel Trubel, Tourismus

Lage:

- Schlechte Lage zum Arbeitsplatz
- schlechte Lage zur Schule/Kita

Sonstiges:

- Kündigung durch den Vermieter
- Sonstiges Gründe:

44. Falls Ihr Umzug bereits konkret feststeht, wohin werden Sie umziehen?

- in die Nähe/bleibe im Stadtteil
- in einen anderen Stadtteil Hamburgs
- ins Umland von Hamburg
- andere Region/anderes Land

F: Zum Schluss noch ein paar statistische Fragen zu Ihrem Haushalt:

45. Wie viele Personen leben insgesamt in Ihrem Haushalt?

- Anzahl _____

46. Wie viele Kinder/Jugendliche leben in Ihrem Haushalt?

- keine Kinder
- noch nicht schulpflichtig: _____
- Zurzeit in der Schule: _____
- Mit Schulabschluss: _____

47. Leben Sie in einer Wohngemeinschaft (echte WG, keine unverheirateten Paare)?

- Ja
 - Wenn ja, wie viele Personen leben in der WG: _____
- Nein

48. Nennen Sie bitte die Geburtsjahre der in Ihrem Haushalt lebenden erwachsenen Personen (ab 18 J.):

- Befragte Person: _____
- 2. Person: _____
- 3. Person: _____
- 4. Person: _____
- 5. Person: _____
- 6. Person: _____
- 7. Person: _____

49. Wie viele Personen in Ihrem Haushalt haben als höchsten Schulabschluss...

- Volksschule/Hauptschule: _____
- Realschule, mittlere Reife: _____
- Abitur/(Fach-)Hochschulreife: _____
- abgeschlossenes Studium: _____
- ohne Schulabschluss: _____

50. Wie viele Personen haben eine abgeschlossene Berufsausbildung?

- Anzahl: _____

51. Wie viele Personen in Ihrem Haushalt sind berufstätig?

- Anzahl: _____
- Vollzeit: _____

52. Wie viele Personen in Ihrem Haushalt sind tätig als ...

- Arbeiter/in (körperliche Arbeit): _____
- Angestellte/r (Büroangestellte, Dienstleistungen, etc.): _____
- Beamte/r: _____
- Selbständige/r, Freiberufler/in: _____
- Mithelfende Familienangehörige: _____

Auszubildende: ____

53. Wie viele Personen ab 16 Jahren sind nicht berufstätig?

- Hausfrau/Hausmann: ____
- Rentner/in, Pensionär/in: ____
- Frührentner/in, -pensionär/in: ____
- Zurzeit Arbeitslos (ALG I): ____
- Zurzeit Arbeitslos (ALG II): ____
- Mutterschafts-/Erziehungsurlaub: ____
- Schüler/in, Student/in: ____
- im sozialen Jahr, unbezahlten Praktikum: ____

54. Haben Sie bzw. Ihre Familie einen sogenannten §-5-Schein, der zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt, oder könnten Sie aufgrund Ihres Einkommens einen solchen Schein bekommen?

- Ja, wir haben einen §5-Schein
- wäre aufgrund des Einkommens berechtigt
- wäre aufgrund des Einkommens nicht berechtigt
- weiß nicht

55. Erhalten Sie oder ein anderes Haushaltsmitglied Wohngeld?

- Ja
- Nein

56. Wie viele Pkw besitzt Ihr Haushalt?

Anzahl: ____

57. Wie viele Fahrräder besitzt Ihr Haushalt?

Anzahl: ____

58. Wenn Sie alle Einkünfte Ihres Haushalts zusammenrechnen (also Arbeitseinkommen, Pension/Rente, Kindergeld, Unterhaltszahlung, Wohngeld, Kapitalerträge, Einkommen aus Vermietung/Verpachtung, Arbeitslosengeld, etc.), wie hoch ist dann das monatliche Haushaltsnettoeinkommen? (Int.: Einkommensklassen zeigen)

- Unter 700 Euro
- 700 bis 899 Euro
- 900 bis 1.299 Euro
- 1.300 bis 1.499 Euro
- 1.500 bis 1.699 Euro
- 1.700 bis 1.999 Euro
- 2.000 bis 2.229 Euro
- 2.300 bis 2.599 Euro
- 2.600 bis 3.199 Euro
- 3.200 bis 4.499 Euro
- 4.500 bis 5.999 Euro
- 6.000 und mehr

59. Wie viele Personen in Ihrem Haushalt sind nach der Staatsangehörigkeit...

- nicht Deutsch: ____
- deutsch mit Migrationshintergrund: ____
- deutsch: ____

(INT: Migrationshintergrund = eingebürgert, aber Zuzug aus dem Ausland nach 1950 oder hier geboren; Kind deutsch, aber mindestens ein Elternteil nicht Deutsch oder mit Migrationshintergrund)

Herzlichen Dank für Ihre Mitarbeit und noch einen schönen Tag!

ENDE DES INTERVIEWS

G: INTERVIEWER: DIE FOLGENDEN ANGABEN BITTE NACH DEM INTERVIEW SELBST NACHTRAGEN

60. Zustand des Treppenhauses:

- insgesamt gepflegt, gut erhaltender Zustand (durchgehend in allen Stockwerken, sauber, hell, freundlich, großzügig, und/oder mit besonderen bauseitigen Details wie einheitlichen Namensschildern, aufwändigen Wohnungseingangstüren, besonderen Leuchten, Schmiedeeisen, Holz, Stuckornamente, Motivkacheln, Spiegelwand, etc.)
- Zustand zufriedenstellend (weitgehend ordentlich, keine besonderen Details)
- mäßiger Zustand (einzelne Mängel, mäßig gepflegt)
- ungepflegtes Erscheinungsbild

61. Aneignungs- oder Nutzungsspuren der Bewohner im Haus im Treppenhaus/Eingangsbereich (Möblierung, Pflanzen, Bilder, Schuhe, Kinderwagen, etc.)

- Ja
- Nein

62. Gebäudezustand?

- Sehr gepflegt (renovierte, gut erhaltene Fassade, Fenster)
- Insgesamt normal (einzelne kleinere Schönheitsfehler, z.B.: Haustür)
- Mäßig (Fassade, Fenster, etc.)
- Ungepflegt, heruntergekommen (Putz/Anstrich bröckelig, etc.)

63. Wie viele Vollgeschosse hat das Gebäude (inklusive Erdgeschoss, ohne Dach-/Staffelgeschoss)

- Anzahl _____

64. Erscheint die Angabe zum Baualter plausibel?

- Ja
- Nein: _____

Unterschrift Interviewer: