

Soziale Erhaltungsverordnung und Umwandlungsverordnung St. Georg

**Repräsentativerhebung für ein Teilgebiet St. Georgs zur
Überprüfung der Anwendungsgrundlagen einer Sozialen
Erhaltungsverordnung**

**Im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
der Freien und Hansestadt Hamburg**

Endbericht

Hamburg, September 2011

Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Telefon
(040) 28 08 10-0
Fax
(040) 28 08 10 20

service@f-und-b.de
www.f-und-b.de

Geschäftsführer
Dr. Bernd Leutner
Dr. Michael Clar

Hamburg HRB 49405

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage/Aufgabe	1
2	Das Untersuchungsgebiet im Überblick	3
3	Methodik der Untersuchung und Aufbau des Berichts	7
3.1	Methodik der Untersuchung	7
3.2	Aufbau des Berichts	9
4	Abschätzung des Aufwertungspotenzials	12
4.1.	Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes	13
4.2	Mietenstruktur	24
4.3	Investitionsaktivitäten: Modernisierung/Instandhaltung	26
5	Abschätzung des Verdrängungspotenzials	31
5.1	Bevölkerungs-/Haushaltsstruktur	32
5.2	Bildung und Erwerbstätigkeit	34
5.3	Wohlstand/Wohlstandsverteilung, Mietbelastungsquote	35
5.4	Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld und der Wohnung	40
5.5	Wohndauer/Mobilität	43
6	Städtebaulicher Handlungsbedarf: Abschätzung der Folgen einer Aufwertung und Verdrängung ...	45
6.1	Bindung und Vernetzung der Bevölkerung im Quartier	45
6.2	Folgen der Umstrukturierungen für das Untersuchungsgebiet und für andere Stadtquartiere	50
7	Zusammenfassung/Handlungsempfehlungen	55
7.1	Aufwertungsdruck auf das Untersuchungsgebiet	55
7.2	Aufwertungs- und Verdrängungspotenziale im Untersuchungsgebiet	56
7.2.1	Aufwertungs-/Verdrängungspotenziale im Teilraum 1: „Bahnhofsviertel“	62
7.2.2	Aufwertungs-/Verdrängungspotenziale im Teilraum 2: „Zwischen Steindamm/Adenauerallee“	63
7.2.3	Aufwertungs-/Verdrängungspotenziale im Teilraum 3: „Zwischen Lange Reihe und Steindamm“	64

7.2.4	Aufwertungs-/Verdrängungspotenziale im Teilraum 4: „St. Georgs-Kirchenviertel/Lange Reihe-Süd“	65
7.2.5	Aufwertungs-/Verdrängungspotenziale im Teilraum 5: „Lange Reihe-Nord“	66
7.3	Handlungsempfehlung.....	68
Anhang: Fragebogen der Untersuchung		69

Abbildungsverzeichnis

Abb. 2.1	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes für eine soziale Erhaltungsverordnung in St. Georg	3
Abb. 2.2	Wohngebäude im Teilraum 1	4
Abb. 2.3	Wohngebäude im Teilraum 2	4
Abb. 2.4	Wohngebäude im Teilraum 3	5
Abb. 2.5	Wohngebäude im Teilraum 4	5
Abb. 2.6	Wohngebäude im Teilraum 5	6
Abb. 3.1	Studiensteckbrief	7
Abb. 3.2	Struktur der Berichterstattung	9
Abb. 4.1	Baualterstruktur des Wohngebäudebestands der befragten Haushalte im Untersuchungsgebiet	14
Abb. 4.2	Zustandseinstufung der Gebäude der befragten Haushalte	15
Abb. 4.3a	Vorhandensein von Ausstattungsmerkmalen	16
Abb. 4.3b	Vorhandensein von Ausstattungsmerkmalen nach Wohnungsteilmärkten	17
Abb. 4.4	Wohnungsgrößen nach Wohnfläche in den fünf Teilräumen	19
Abb. 4.5	Wohnstatus der Haushalte im Untersuchungsgebiet	20
Abb. 4.6	Ausgewertete Fälle von Anträgen auf Abgeschlossenenerheitsklärungen im vorhandenen Wohnungsbestand: Anzahl der Anträge	22
Abb. 4.7	Ausgewertete Fälle von Anträgen auf Abgeschlossenenerheitsklärungen im vorhandenen Wohnungsbestand: Anzahl der Wohneinheiten	22
Abb. 4.8	Ausgewertete Fälle von Anträgen auf Abgeschlossenenerheitsklärungen im vorhandenen Wohnungsbestand: Verteilung nach Wohnungsgrößen	23
Abb. 4.9	Eigentümerwechsel Gebäude/Wohnung im Mietwohnungsbestand in den letzten fünf Jahren	24
Abb. 4.10	Nettokaltmieten in Euro/m ² im Mietwohnungsbestand des Untersuchungsgebiets	25
Abb. 4.11	Differenz der Nettokaltmiete zur Vergleichsmiete (Mietspiegelmittelwert) im freifinanzierten Mietwohnungsbestand	26
Abb. 4.12	Modernisierungen/Instandsetzungen in den letzten sechs Jahren	27
Abb. 4.13	Art der durchgeführten/angekündigten Maßnahmen	28
Abb. 4.14	Dachausbauten	29
Abb. 5.1	Altersstruktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet	32
Abb. 5.2	Haushaltsstruktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet	33

Abb. 5.3	Höchster Bildungsabschluss der Haushaltsmitglieder	34
Abb. 5.4	Beiträge zum Lebensunterhalt	36
Abb. 5.5	Monatliches Haushaltsnettoeinkommen der Haushalte mit Angaben zum Einkommen	37
Abb. 5.6	Mietbelastungsquote bei den Mieterhaushalten des Untersuchungsgebiets: Anteil der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen	38
Abb. 5.7	Einschätzung zur Kostenentwicklung am Wohnstandort St. Georg und den persönlichen Auswirkungen auf den Haushalt	39
Abb. 5.8	Durchschnittsnote der Merkmale des Wohnumfelds im Untersuchungsgebiet und den fünf Teilräumen	41
Abb. 5.9	Durchschnittsnote der Merkmale der Wohnung im Untersuchungsgebiet und den fünf Teilräumen	42
Abb. 5.10	Wohndauer der befragten Haushalte	43
Abb. 6.1	Aktivitäten, die von den Haushalten in St. Georg oder einem angrenzenden Stadtteil ausgeübt werden	47
Abb. 6.2	Kontaktintensität zu anderen Haushalten im Stadtteil	48
Abb. 6.3	Ehrenamtliches Engagement eines Haushaltsmitglieds in einer stadtteilbezogenen Einrichtung	49
Abb. 6.4	Umzugsziele der Haushalte, die eventuell einen Umzug planen	51
Abb. 7.1	Übersicht: Indikatoren zum Aufwertungspotenzial im Untersuchungsgebiet	57
Abb. 7.2	Übersicht: Ausgewählte Indikatoren zum Verdrängungspotenzial im Untersuchungsgebiet	59

1 Ausgangslage/Aufgabe

Der unmittelbar an die Hamburger Innenstadt angrenzende Stadtteil St. Georg zeichnet sich durch ein urbanes, kulturell vielfältiges Leben aus und ist dabei gleichzeitig vom Wandel des Büro- und Dienstleistungssektors, von einer Neubewertung des Wohnens aber auch, zumindest in Teilbereichen, von Leerständen, Drogen und Prostitution gekennzeichnet.

St. Georg ist Gegenstand eines bereits Ende der 1970er Jahre begonnenen Stadterneuerungsprozesses, an dessen Anfang die förmliche Festlegung des Gebietes St. Georg S1 Lange Reihe als Sanierungsgebiet nach Baugesetzbuch § 142 stand (Abschluss 2002). 1995 wurde das noch laufende Sanierungsverfahren St. Georg S2 „Böckmannstraße“ eröffnet. Exemplarisch für die Stadterneuerungsaktivitäten in St. Georg ist auch die Aufnahme als Pilotgebiet in das Rahmenkonzept „Zusätzliche Maßnahmen gegen Armut als Bestandteil sozialer Stadtentwicklung“ (1994 bis 1998) zu nennen. Im August 2006 wurde das Gebiet St. Georg-Mitte als sogenanntes Entwicklungsquartier in das Hamburgische Stadtteilentwicklungsprogramm „Aktive Stadtteilentwicklung 2005–2008“ aufgenommen.

Erklärtes Ziel der Stadterneuerung ist es, zeitgemäße Wohn- und Arbeitsbedingungen zu schaffen, ohne das unverwechselbare Milieu St. Georgs zu beeinträchtigen sowie die vorhandene urbane Mischung von Wohnen, Gewerbe und Versorgungseinrichtungen sowie die städtebaulichen und funktionellen Qualitäten zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dieser Prozess soll behutsam und sozialverträglich erfolgen und auf die Akzeptanz der Bevölkerung ausgerichtet sein, ohne dass es zu den derzeit in Hamburg viel diskutierten „Gentrification-Prozessen“ kommt, also die angestammte Bevölkerung vertrieben wird oder die Mieten nach der Erneuerung nicht mehr bezahlbar sind¹.

Bereits seit Längerem bestehen Überlegungen, zum Schutze der ansässigen Bevölkerung und der bestehenden urbanen Mischung für St. Georg eine soziale Erhaltungsverordnung zu erlassen. Das Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung dient dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Für den Erlass dieses Instrumentes muss das Vorliegen festgelegter Voraussetzungen nachgewiesen werden.

Im vergangenen Jahr wurde dann im Rahmen einer im Auftrag des Bezirksamtes Hamburg-Mitte durchgeführten Voruntersuchung (Plausibilitätsbetrachtung) festgestellt, dass jetzt für einen Teil von St. Georg die notwendigen Voraussetzungen für eine weitergehende Untersuchung vorliegen². In den Empfehlungen der Vorstudie heißt es hierzu u. a.: „Aufgrund der Untersuchungsergebnisse zeigt sich, dass sowohl die Anwendungsvoraussetzungen als auch die Anwendungsmöglichkeiten für eine

¹ Freie und Hansestadt Hamburg (Hrsg.): Stadterneuerung St. Georg S 1 – Lange Reihe. Abschlussbericht, 2003.

² Vgl. die Studie des Büros ARGE Kirchhoff/Jacobs (2009): Soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für einen Teil von St. Georg.

soziale Erhaltungsverordnung gegeben sind. Es wird deshalb empfohlen das Verfahren einzuleiten und mit einer repräsentativen Untersuchung genauere Informationen über die Bevölkerungsstruktur und die Wohnsituation der Haushalte zu ermitteln.“

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat daraufhin am 22. Juni 2010 beschlossen, für ein Gebiet in St. Georg³ eine soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (inkl. Umwandlungsverordnung) aufzustellen und die entsprechende Verordnung über eine Repräsentativerhebung zu erlassen. Für die Begründung der sozialen Erhaltungsverordnung, die endgültige Abgrenzung des Gebietes sowie für die Gewinnung von Eckdaten für den Vollzug der Verordnung war insbesondere die Durchführung einer aktuellen Datenerhebung erforderlich. Ziel der Datenerhebung war es, eine Grundlage für die Anwendung dieses Instruments zu schaffen und zu untersuchen, ob der Erlass einer derartigen Verordnung zum künftigen Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beitragen kann. Dazu waren Daten zum Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial sowie zum Verdrängungsdruck der Haushalte im Untersuchungsgebiet zu erheben.

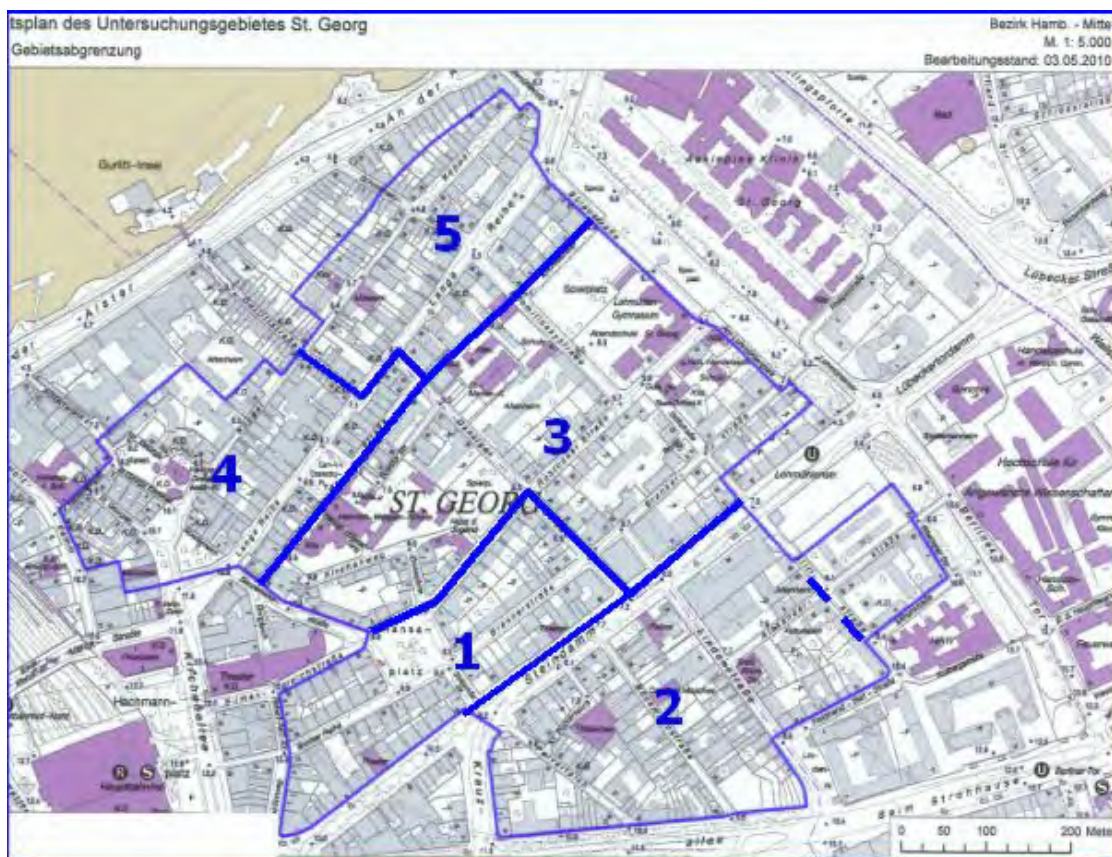
F+B wurde von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) der Freien und Hansestadt Hamburg mit der Datenerhebung beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in diesem Bericht vorgestellt.

³ Vgl. zur Abgrenzung des Untersuchungsgebiets die Abbildung 2.1.

2 Das Untersuchungsgebiet im Überblick

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um einen großen Teil des Gebiets des Stadtteils St. Georg. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich räumlich von dem Krankenhaus St. Georg und der Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW) im Nordosten bis zum Hauptbahnhof im Südwesten, und von der Koppel im nordwestlichen Bereich bis zur Adenauerallee im Süden. Bezogen auf die Wohnnutzung fehlen vom Gebiet des Stadtteils St. Georg lediglich die statistischen Gebiete St. Georg 9, St. Georg 6 sowie St. Georg 1. Außerdem erstreckt sich das Untersuchungsgebiet nicht bis zu den unmittelbar an der Alster liegenden Wohnnutzungen in den Straßen „An der Alster, Schmilinskystraße, Gurlittstraße und Alstertwiete“. Insgesamt deckt das Untersuchungsgebiet damit aber räumlich weitgehend den durch Wohnnutzungen geprägten Bereich des Stadtteils St. Georg ab. Abb. 2.1 zeigt die Abgrenzung des Gebiets.

Abb. 2.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes für eine soziale Erhaltungsverordnung in St. Georg



Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Bearbeitung F+B

Um eine Binnendifferenzierung des Gebiets vornehmen zu können, wurde das Untersuchungsgebiet zusätzlich in fünf Teilräume unterteilt (vgl. auch hierzu Abbildung 2.1):

Teilraum 1: „Bahnhofsviertel“

Der Teilraum 1 erstreckt sich räumlich vom Steintorweg im Westen über den soeben umgebauten Hansaplatz bis hin zur Danziger Straße im Nordosten des Teilraums. Nordwestliche Grenze sind die Ellmenreichstraße sowie die Rostocker Straße, südöstliche Grenze ist der Steindamm. In diesem Teilraum zeigt sich St. Georg insbesondere bezogen auf die vorhandenen Nutzungen, wie Stundenhotels/Pensionen, Bars, Kneipen und einfache Gastronomie, Spielhallen u. ä. in vielen Bereichen noch immer als „klassisches Bahnhofsviertel“. Diese prägen das Gebiet ebenso stark sowie die Nähe zum Hauptbahnhof.

Abb. 2.2 Wohngebäude im Teilraum 1



Teilraum 2: „Zwischen Steindamm/Adenauerallee“

Der Teilraum 2 befindet sich zwischen dem Steindamm im Nordosten und der Adenauerallee im Süden. Das Gebiet ist hinsichtlich seiner Struktur sehr heterogen. Im westlichen Teil gibt es Wohnnutzungen sowie mehrere Moscheen und im östlichen unmittelbar angrenzend an die Hochschule für angewandte Wissenschaften (HAW) und den Bürostandort Berliner Tor das Stiftsviertel (Amalie-Siebeking-Stift, Blindenstift, Hartwig-Hesse-Stift). In der Alexanderstraße ist das Gebiet mittlerweile Standort eines Departments der HAW geworden. Dies hat tagsüber zu einer deutlichen Belebung in diesem Bereich geführt. Entlang des Steindamms ist der Teilbereich als Büro- und Hotelstandort in den letzten Jahren durch Neubauten und Modernisierungen deutlich aufgewertet worden. Mit dem geplanten Hanse-Cube an der Adenauerallee wird es in den kommenden Jahren eine weitere große bauliche Aufwertung im Teilraum geben.

Abb. 2.3 Wohngebäude im Teilraum 2



Teilraum 3: „Zwischen Lange Reihe und Steindamm“

Dieser Teilraum ist räumlich der zentrale Teilraum des Untersuchungsgebiets. Er erstreckt sich vom Abendgymnasium in der Bülastraße im Nordosten bis an den Hansaplatz im Südwesten des Teilraums. Im Nordwesten wird der Teilraum durch die Greifswalder Straße und die Knorrestraße begrenzt, im Südosten erstreckt es sich bis an den Steindamm. Auch dieser Teilraum verfügt über eine vielfältige Nutzungsstruktur: Hauptsächlich gibt es Wohnnutzungen, aber auch viel Gewerbe und Gastronomie, mehrere Schulen und Kindertagesstätten sowie den St. Marien-Dom.

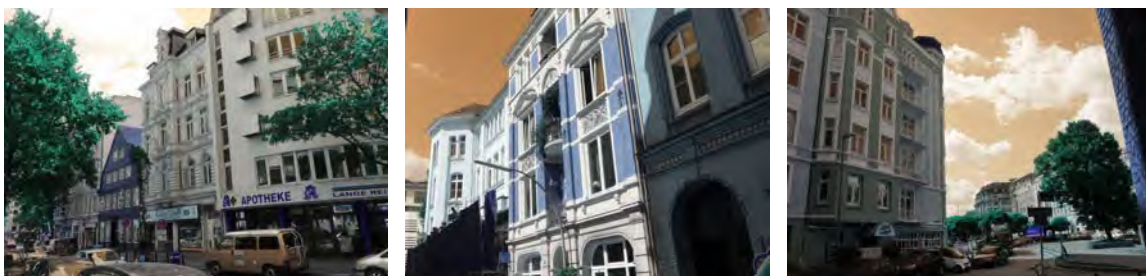
Abb. 2.4 Wohngebäude im Teilraum 3



Teilraum 4: „St. Georgs-Kirchenviertel/Lange Reihe-Süd“

Der Teilraum 4 erstreckt sich rund um die St. Georg Kirche sowie den südlichen Teil der Langen Reihe gelegen. Insgesamt ist das Gebiet stark durch Wohnnutzungen geprägt, zum Bahnhof und zur der Langen Reihe hin gibt es mehr Gewerbe. Die Atmosphäre wird stark von der Langen Reihe sowie der dort ansässigen Gastronomie und dem Einzelhandel beeinflusst. Gemeinsam mit dem Teilraum 5 wird dieser Teilraum ganz besonders mit dem Stadtteil St. Georg identifiziert und entsprechend stark nachgefragt.

Abb. 2.5 Wohngebäude im Teilraum 4



Teilraum 5: „Lange Reihe-Nord“

Der Teilraum erstreckt sich von der Lohmühlenstraße im Norden bis zur Gurlittstraße im Südwesten. Im Nordwesten reicht das Gebiet bis zur Koppel (hier beide Straßenseiten), die südöstliche Grenze bildet die Knorrestraße. Das Gebiet wird stark durch die beiden nachgefragten Straßenzüge Koppel und Lange Reihe geprägt. Das Gebiet wird durch Wohnnutzungen geprägt, gemischt mit viel Gastronomie und Einzelhandel an der Langen Reihe und zum Teil auch den Seitenstraßen.

Abb. 2.6 Wohngebäude im Teilraum 5



Im Rahmen der Berichterstattung zu den Ergebnissen der Haushaltsbefragung wird in den folgenden Abschnitten 4 bis 6 auf die Struktur in den Teilräumen jeweils näher eingegangen.

3 Methodik der Untersuchung und Aufbau des Berichts

3.1 Methodik der Untersuchung

Bei der Erhebung handelte es sich um mündliche Interviews („face-to-face“) mittels eines standardisierten Fragebogens bei 530 Haushalten im Untersuchungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet wurde für die Untersuchung in fünf Teilräume eingeteilt (vgl. Abb. 2.2). Die Interviews wurden im Regelfall in den Wohnungen der Haushalte geführt. In einigen wenigen Ausnahmefällen (sechs bzw. zehn Fälle) wurden die Interviews telefonisch bzw. in Räumlichkeiten von F+B durchgeführt, weil die Haushalte keine persönlichen Interviews in ihrer Wohnung durchführen wollten. Die Informationen zum Gebäude wurden in diesen Fällen durch eine ergänzende Außenbegehung erhoben. Die mittlere Interviewdauer lag bei rund 30 Minuten.

Abb. 3.1 Studiensteckbrief

Grundgesamtheit:	Im Melderegister gemeldete erwachsene Personen im Untersuchungsgebiet (Stand: Oktober 2010)
Befragungsgebiet/ Teilräume:	Vgl. hierzu die Abb. 2.2
Stichprobe:	Geschichtete Zufallsstichprobe für die fünf Teilräume des Untersuchungsgebiets
Erhebung:	Mündliche Interviewerhebung auf der Grundlage eines vollstrukturierten Fragebogens
Durchführung der Feldarbeit:	Die Feldarbeit wurde von Ende Dezember 2010 bis Anfang März 2011 von F+B durchgeführt
Stichprobe/ Beteiligung:	<ul style="list-style-type: none"> – Versand von drei Anschreibe-Wellen, insgesamt rund 4.000 Anschreiben (Brutto-Stichprobe; bereinigte Stichprobe ca. 3.600 Personen/Haushalte) – Teilnahmebereitschaft bei rund 720 Haushalten – Durchführung von 530 Interviews
Aufbereitung:	Gewichtung der Stichprobe anhand der Merkmale Haushaltsgröße sowie Staatsangehörigkeit der Bezugsperson im Haushalt

Bei einer geschätzten Grundgesamtheit von ca. 6.200 Haushalten im Untersuchungsgebiet wurden somit knapp 9 % der Haushalte befragt⁴.

⁴ Genaue Daten zur Anzahl der Haushalte im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. F+B schätzt, dass rund 90 % der vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein für den Stadtteil St. Georg zum Stand Ende 2009 ausgewiesenen 6.785 Haushalte in St. Georg (vgl. Adriane Hartmann: Haushalte in Hamburg. Erschienen in der Reihe Statistische Analysen des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, November 2010) im Untersuchungsraum liegen.

Die Inhalte der Befragung wurden von der BSU im Rahmen der Ausschreibung vorgegeben. In Abstimmung mit der BSU und dem Bezirk Mitte wurde hierzu von F+B ein Fragebogen erstellt. Die Aufbereitung der Grundgesamtheit, die Stichprobenziehung, die Feldarbeit und die Aufbereitung und Auswertung der Befragung oblag F+B. Die Feldarbeit wurde von Ende Dezember 2010 bis Anfang März 2011 von F+B durchgeführt.

Die Stichprobe erfolgte auf Grund einer repräsentativen Zufallsstichprobe aus der Grundgesamtheit der im Untersuchungsgebiet gemeldeten Personen. In der Befragung wurden u. a. folgende Themenbereiche angesprochen⁵:

- Wohndauer/Mobilität
- Wohnumfeld/Gebietsbindung
- Struktur der Wohnungen/Gebäude
- Modernisierung/Investitionen
- Wohnzufriedenheit
- Miete/Mietnebenkosten
- Haushaltsstruktur/Wohlstand

Die Auswertung der Befragungsergebnisse erfolgte insbesondere mit dem Ziel, die aktuelle Wohnungs- und Bewohnerstruktur zu beschreiben, die Wohnzufriedenheit und Gebietsbindung zu ermitteln und zur Gewinnung von Eckdaten für den Vollzug.

In dem hiermit vorgelegten, problemorientierten Bericht werden die Problemstellung der Untersuchung sowie die repräsentativen Ergebnisse der Auswertung samt Folgerungen für die Anwendung der Instrumente Soziale Erhaltungsverordnung und Umwandlungsverordnung dargestellt.

Allerdings dürfte der Anteil der Befragten Haushalte an der Grundgesamtheit tatsächlich höher sein, da über die Methodik des Haushaltsgenerierungsverfahrens im speziellen Fall des Stadtteils St. Georgs die Anzahl der Haushalte, und hier insbesondere die der Ein-Personen-Haushalte, wahrscheinlich überschätzt ist. Ursächlich hierfür ist, dass das Programm zur Haushaltsgenerierung generell keine gleichgeschlechtlich zusammenlebenden Personen (Ausnahme: eingetragene Lebenspartnerschaften) zu Paar-Haushalten zusammenführt, diese Personen vielmehr als Ein-Personen-Haushalte ausweist.

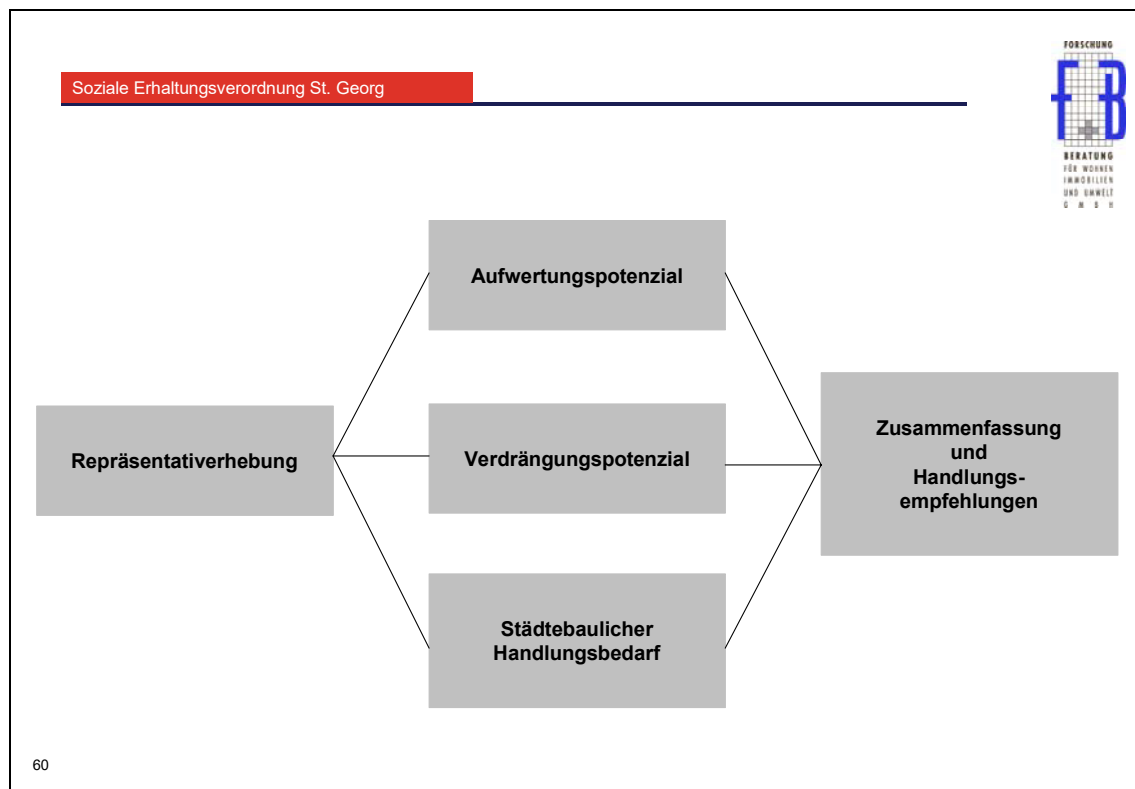
Zudem wird auf Basis der Rückläufe der von F+B im Rahmen der Untersuchung versandten Anschreiben der Anteil der zwar noch im Register geführten, aber nicht mehr in Hamburg ansässigen Personen („Karteileichen“) für das Untersuchungsgebiet als relativ hoch eingeschätzt (vgl. zu diesen beiden Problematiken im Rahmen der Haushaltsgenerierung auch Hartmann, A. (2009): S. 2ff.).

⁵ Vgl. auch den Fragebogen der Erhebung im Anhang des Berichts.

3.2 Aufbau des Berichts

Zur Begründung einer Erhaltungsverordnung für ein Gebiet sind die konkreten sozialen und städtebaulichen Gegebenheiten zu untersuchen. Hierzu war das Aufwertungspotenzial des im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wohngebäudebestands, das Vorhandensein eines möglichen Verdrängungspotenzials der Wohnbevölkerung sowie mögliche städtebaulichen Folgen von Aufwertung und Verdrängung für das Untersuchungsgebiet und andere Stadtgebiete zu untersuchen und abzuschätzen.

Abb. 3.2 Struktur der Berichterstattung



Zur Berichterstattung wurde die folgende Struktur gewählt (vgl. auch Abb. 3.2):

- Analyse der Gebietsstruktur und -trends im Gebäude- und Wohnungsbestand, um das **"Aufwertungspotenzial"** im Gesamtgebiet zu analysieren. Dabei stehen z. B. Fragen im Mittelpunkt, wie sich die Qualitätsstruktur der Wohnungen darstellt, welche Mietpreisstruktur besteht und welche konkreten Trends sich in Bezug auf Modernisierung und Investition ausmachen lassen. Folgende Aspekte wurden hierzu näher untersucht:
 - Baualtersstruktur des Wohnungsbestands
 - Gebäudezustand
 - Ausstattung der Wohnungen
 - Wohnungsgrößenstruktur
 - Eigentümerwechsel

- Mietenstruktur, Mieterhöhungspotenzial
- Modernisierung/Instandhaltung, Investitionen

Die Ergebnisse der Untersuchung zum Aufwertungspotenzial im Untersuchungsgebiet finden sich im Abschnitt 4.

- Analyse von Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur, von ökonomischem Potenzial, Wohnzufriedenheit, Gebietsbindung und Mobilität u. ä., um die sich aus der Gebietsentwicklung ergebenden Impulse und Zwänge auszumachen, die zu einer Verdrängung der angestammten Bevölkerung führen können ("**Verdrängungspotenzial**"). Anhand folgender Variablen wird das Verdrängungspotenzial im Gebiet untersucht:
 - Alters- und Haushaltsstruktur
 - Staatsangehörigkeit
 - Bildungsstatus
 - Erwerbstätigkeit und Arbeitsort
 - Art des Lebensunterhalts, Einkommen und Mietbelastung
 - Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld und der Wohnung
 - Wohndauer, Mobilität und Umzugsgründe

Die Ergebnisse hierzu werden im Abschnitt 5 dargestellt.

- Ergänzend dazu sollen - soweit die Haushaltsbefragung dazu Anhaltspunkte liefert - Ansatzpunkte für eine Bestimmung der städtebaulichen Folgen einer möglichen Veränderung der Gebietsstruktur abgeleitet werden. Dabei geht es um Fragen der Gebietsbindung der Bevölkerung, der Vernetzung und des ehrenamtlichen Engagements der Bewohner im Gebiet, ebenso wie um induzierten (zusätzlichen) Wohnraumbedarf ("**Städtebaulicher Handlungsbedarf**"). Folgende Variablen der Untersuchung werden hierzu einbezogen.
 - Wohndauer der Haushalte,
 - Umzugsabsichten und Gründe für den Umzug,
 - Zufriedenheit mit Wohnumfeld und Wohnung,
 - Arbeitsplatz im Stadtteil,
 - Aktivitäten im Stadtteil/Nutzung der Infrastruktur im Stadtteil,
 - persönliche Kontakte im Stadtteil und
 - ehrenamtliches Engagement für den Stadtteil

Die Ergebnisse hierzu finden sich im Abschnitt 6.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden in der beschriebenen Struktur in den folgenden Abschnitten 4 bis 6 vorgestellt. Zunächst einmal geht es im folgenden Abschnitt 4 um die Abschätzung des Aufwertungspotenzials im Untersuchungsgebiet.

4 Abschätzung des Aufwertungspotenzials

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

Die Alters- und Qualitätsverteilung des Wohnungsbestandes stellen in einem für eine soziale Erhaltungsverordnung vorgesehenen Gebiet zunächst die wichtigsten Untersuchungsgrößen dar: Je älter der Bestand und je mangelhafter (im Vergleich zu üblichen Normen) die Ausstattung, umso wahrscheinlicher ist die Möglichkeit zu einer Bestandsaufwertung und umso größer ist unter sonst gleichen Bedingungen das Aufwertungspotential.

Gleichzeitig ist die Attraktivität des Wohnungsbestands hinsichtlich seiner Lage im Stadtgebiet sowie die „Beliebtheit“ seiner Merkmale hinsichtlich des Baualters, der Wohnungsgrößen und der Ausstattung bei den Wohnungsnachfragern auf dem Hamburger Wohnungsmarkt zu berücksichtigen.

Das tatsächliche Potenzial im Sinne einer Beschreibung zukünftiger Investitionstrends hängt allerdings von zusätzlichen Bedingungen ab, insbesondere von der Wohnungsmarktsituation in der Gesamtstadt, von der Einschätzung der Vorteilhaftigkeit von Investitionen im Gebiet, also von der Nachfragegunst (und der Einschätzung ihrer zukünftigen Entwicklung durch die Investoren), von der jetzigen Mietstruktur (Mietniveau, Mieterhöhungen in der Vergangenheit, Mieterhöhungspotenzial) im Verhältnis zu den zukünftig erzielbaren Erträgen und von der Investitionsbereitschaft/den Investitionsbedarfen der örtlichen Investoren im Allgemeinen.

Bei den Ausstattungsstandards und Aufwertungspotenzialen ist zu beachten, dass je nach Einschätzung der Gebietstrends durch die Investoren keine "üblichen" bedarfsgerechten Ausstattungsstandards zugrunde liegen, sondern gebietsbezogene Standards: D. h. in einem Gebiet können durchaus (weitere) Aufwertungspotenziale bestehen, auch wenn ein großer Teil des Wohnungsbestands bereits eine Normalausstattung aufweist.

Zur Abschätzung des Aufwertungspotentials werden im folgenden Abschnitt die Erhebungsergebnisse in folgender Struktur dargestellt:

- Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestands anhand der Prüfgrößen/Variablen:
 - Baualtersstruktur
 - Gebäudezustand
 - Ausstattung
 - Wohnungsgrößenstruktur
 - Wohnungsteilmarkt nach Wohnstatus
 - Eigentümerwechsel

- Mietenstruktur anhand der Prüfgrößen/Variablen:
 - Nettokaltmiete
 - Mieterhöhungen
 - Differenz der Mieten zur Vergleichsmiete
- Modernisierung/Instandhaltung anhand der Prüfgrößen/Variablen:
 - Durchgeführte Maßnahmen
 - Angekündigte Maßnahmen

Im Folgenden wird zunächst einmal die Struktur des Wohnungsbestands im Untersuchungsgebiet sowie den Teilräumen dargestellt. Da grundsätzlich davon ausgegangen werden muss, dass der Aufwertungsdruck im freifinanzierten Mietwohnungsbestand am höchsten ist, wird auf diesen Teilmarkt, sofern es hierzu strukturell andere Ergebnisse gibt, jeweils kurz gesondert eingegangen.

4.1. Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes

Grundsätzlich geben Baualtersstruktur eines Wohngebietes und Gebäudezustand, die Ausstattung der Wohnungen mit sanitärer und heiztechnischer Ausrüstung und die Größenstruktur der Wohnungen, Hinweise auf das Aufwertungspotenzial.

Baualtersstruktur der Wohngebäude

Auf Basis der Befragungsergebnisse lässt sich der Gebäudebestand mit Wohnnutzung im Untersuchungsgebiet grob wie folgt skizzieren: Bei den meisten der Wohngebäude handelt es sich um Altbauten. Etwa 54 % der Gebäude wurden vor dem ersten Weltkrieg errichtet, die höchsten Anteile finden sich in den Teilgebieten 4 und 5. Weitere 11 % wurden in der Zwischenkriegszeit gebaut. Direkt nach dem zweiten Weltkrieg entstanden weitere rund 10 % der Wohngebäude in den 1950er Jahren. In den Jahren 1961 bis 1977 gab es im Untersuchungsgebiet dagegen nur eine geringe Neubautätigkeit, nur rund 5 % ist in diesem Zeitraum entwickelt worden. Weitere rund 15 % des Gebäudebestands sind seit 1978 entwickelt worden.⁶

Diese Größenordnungen der Baualtersstruktur finden sich in allen drei Teilräumen wieder, lediglich im Teilraum 1 findet sich kaum Wohnbebauung jüngeren Datums mit einem Baujahr ab 1978 (vgl. Abb. 4.1).

Ausgehend von der Baualtersstruktur handelt es sich beim Untersuchungsgebiet, also in weiten Teilen, um ein klassisches innerstädtisches Altbauquartier. Daraus kann auf dem Hamburger Wohnungsmarkt, insbesondere vor dem Hintergrund der zentralen stadträumlichen Lage des Untersuchungsgebiets sowie der Nähe zur Alster im westlichen Bereich, grundsätzlich auf einen überdurchschnittlich hohen Aufwertungsdruck geschlossen werden.

⁶ Abweichungen zu 100 % durch Rundungen sowie Fälle ohne Angaben zum Baualter.

Abb. 4.1 Baualterstruktur des Wohngebäudebestands der befragten Haushalte im Untersuchungsgebiet

Baualter	Unter- suchungs- gebiet	Teilraum				
		1	2	3	4	5
		Anteil Gebäude mit der Einstufung ... in %				
Bis 1918	54	49	48	43	62	73
1919 bis 1948	11	10	22	2	10	5
1949 bis 1960	11	22	14	4	9	4
1961 bis 1967	3	2	0	8	0	7
1968 bis 1977	2	9	0	3	0	2
1978 bis 1993	9	2	5	25	13	4
1994 bis heute	7	0	11	12	6	5
Keine Angabe	2	6	0	3	0	1

Die Struktur im freifinanzierten Mietwohnungsbestand ist dabei dem Gesamtbestand ähnlich: Bei rund 55 % des Bestands handelt es sich um Altbauten aus den Jahren vor 1919. Im Segment des selbstgenutzten Wohneigentums beträgt der Anteil sogar 68 %. Dies kann als Beleg dafür gewertet werden, dass insbesondere auf dem Marktsegment „gründerzeitlicher Altbau“ ein hoher Aufwertungsdruck besteht.

Einstufung des äußeren Zustands der Gebäude

Nach den aktuellen Erhebungen im Rahmen der Untersuchung ist der äußere Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet im Allgemeinen als gut einzuschätzen⁷:

- Knapp ein Fünftel der befragten Haushalte wohnt in Gebäuden, deren äußerer Eindruck zum Zustand des Gebäudes bzgl. Fassade, Fenster, Eingangsbereich und Treppenhaus und (ggf.) Balkone als insgesamt sehr gepflegt einzustufen ist. Bei den selbstnutzenden Eigentümern liegt der Anteil bei immerhin rund 60 %, bei den befragten Mieterhaushalten bei rund 15 %.
- Gut die Hälfte der Haushalte wohnt in Häusern bei denen der Erhaltungszustand als „normal“ bzw. „baualtergemäß“ eingestuft wurde („lediglich kleine Schönheitsfehler an Haustür, Fassade u. ä.“).
- Bei einem Viertel der Gebäude besteht ein insgesamt mäßiger Zustand, hier finden sich Schäden beispielsweise an der Fassade, dem Eingangsbereich oder auch an den Fenstern.
- Nur bei rund 4 % der Häuser wurde ein insgesamt ungepflegter bzw. schlechter Zustand festgestellt („Putz/Anstrich bröckelig, Fenster erneuerungsbedürftig, Eingangsbereich mit Schäden“). Diese Einstufung wurde fast nur für Gebäude

⁷ Die Einstufung des Gebäudezustandes erfolgte durch die Interviewer in einer vierstufigen Skala mit qualitativen Vorgaben.

mit freifinanzierten Mietwohnungsbeständen mit Baujahren vor dem Jahr 1961 verwendet.

Insgesamt ist damit bei rund jedem viertem Wohngebäude eine Verbesserung des Erscheinungsbildes durch Investitionen möglich (Einstufung „mäßig“/„ungepflegt“). Allerdings ist im Untersuchungsgebiet mit rund 4 % der Anteil an Gebäuden gering, der tatsächlich als „ungepflegt“ bewertet wurde. Zwischen den fünf Teilgebieten zeigen sich dabei insgesamt nur geringe Unterschiede hinsichtlich der Gebäudeanteile mit einer einfachen Einstufung des Gebäudezustands.

Abb. 4.2 Zustandseinstufung der Gebäude der befragten Haushalte

Einstufung des äußeren Gebäudezustands	Unter-suchungs-gebiet	Teilraum				
		1	2	3	4	5
		Anteil Gebäude mit der Einstufung ... in %				
„sehr gepflegt“	18	5	24	21	17	20
„normal“	52	63	53	40	52	57
„mäßig“	25	30	20	31	26	20
„ungepflegt“	4	3	3	8	5	2

Der Anteil an Wohnungen mit einem als „mäßig“ bzw. „ungepflegt“ äußeren Gebäudezustand ist dabei im freifinanzierten Mietwohnungsbestand mit einem Anteil von zusammen 35 % deutlich höher als im öffentlichen geförderten Wohnungsbestand (14 %) bzw. im selbstgenutzten Wohneigentum (1 %).

Ausstattung der Wohnungen

Die „Basis-Ausstattung“ der Wohnungen im Untersuchungsgebiet kann insgesamt als sehr gut bezeichnet werden. 97 % der Wohnungen verfügen über eine Sammelheizung⁸ und ein Bad. Bzgl. der Heizungs- und Badausstattung sowie der Warmwasserversorgung sieht es dabei im Detail wie folgt aus:

- Knapp 90 % des Wohnungsbestands hat eine Zentralheizung⁹. 8 % weisen eine Nachtspeicher- oder Gaseinzelofenheizung auf. Nur noch in 1 % der Fälle besteht die Ausstattung in Einzelöfen/Etagenöfen mit Brennstoffnachfüllung per Hand. Entsprechend besteht ein Umrüstungs-/Modernisierungsbedarf bei den Heizungsanlagen bei rund 9 %. Die beiden letzteren Aspekte finden sich mit Größenordnungen von jeweils rund 11 % bis 14 %, etwas häufiger in den Teilräumen 1, 3 und 4.
- Rund 97 % der Wohnungen verfügen mindestens über ein Bad mit Dusche oder Wannenbad und WC. Knapp 16 % verfügen zudem zusätzlich über ein Gäste-

⁸ Zentralheizung oder Nachtspeicher-/Gaseinzelofenheizung ohne Brennstoffnachfüllung per Hand.

⁹ Fern-, Block-, Zentral- oder andere Wohnungsheizung, die alle Wohnräume von einer zentralen Stelle aus beheizt.

WC. Weniger als 1 % der Wohnungen verfügen über keine Dusche oder kein Wannenbad.

- Die Warmwasserversorgung erfolgt in rund 60 % der Wohnungen zentral (ohne Boiler/Durchlauferhitzer). Rund 30 % der Wohnungen sind mit einem Durchlauferhitzer und gut 10 % mit einem Boiler ausgestattet.

Die Ausstattung des Wohnungsbestands im Untersuchungsgebiet mit Sammelheizung und Bad kann damit als sehr gut eingestuft werden. Allerdings können diese beiden Merkmale heute in Hamburg, anders als etwa noch in den 1980er Jahren, als „Normalausstattung“ einer Wohnung eingestuft werden.

Damit lässt sich der Zustand einer Wohnung mit den „klassischen“ Ausstattungsmerkmalen Bad/WC und Sammelheizung kaum mehr zutreffend differenzieren, da sie in der Regel als Standard angesehen werden können. Neben diesen Ausstattungsmerkmalen spielen andere Merkmale eine immer größere Rolle: Einbauküche und Balkon/Terrasse/Garten, Fahrstuhl und Nebenräume im Gebäude wie Garage und Fahrradkeller oder auch hochwertiges Fußbodenmaterial. Immer mehr Wohnungen sind deshalb in ihrer Ausstattung "besser als normal" einzustufen.

Im Rahmen der Untersuchung wurden deshalb weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnungen erhoben. Abb. 4.3 zeigt, wie hoch der Anteil an Wohnungen im Untersuchungsgebiet ist, der über weitere ausgewählte Ausstattungsmerkmale verfügt.

Abb. 4.3a Vorhandensein von Ausstattungsmerkmalen

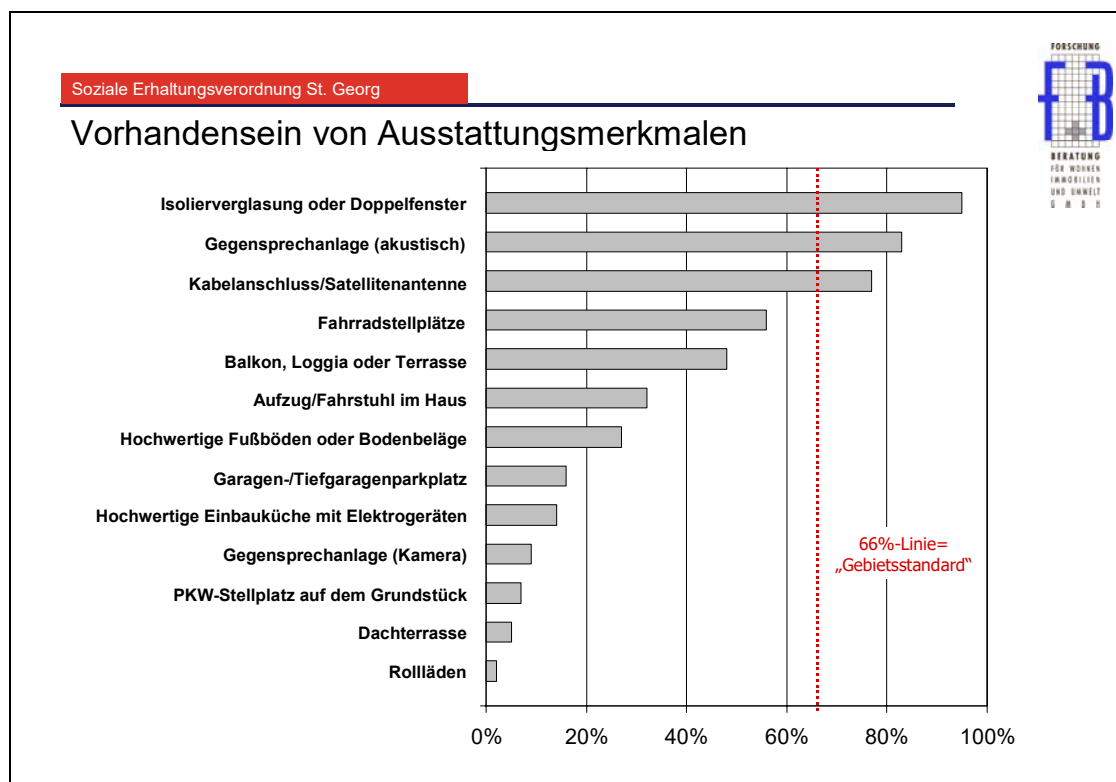


Abb. 4.3b Vorhandensein von Ausstattungsmerkmalen nach Wohnungsteilmärkten

	Insgesamt	Freifinanzierte Mietwohnungen	Eigentümerwohnungen
Ausstattungsmerkmal	Anteil an Wohnungen mit dem Merkmal in %		
Isolierverglasung oder Doppelfenster	95	94	95
Gegensprechanlage/Türöffner: Akustisch	83	84	75
Kabelanschluss/Satellitenantenne	77	73	95
Fahrradstellplätze	56	50	83
Balkon, Loggia oder Terrasse	48	44	80
Aufzug/Fahrstuhl im Haus	32	25	42
Hochwertige Fußböden/Bodenbeläge	27	22	70
Garagen-/Tiefgaragenparkplatz	16	12	18
Hochwertige Einbauküche	14	9	51
Gegensprechanlage/Türöffner: Kamera	9	7	32
PKW-Stellplatz auf dem Grundstück	7	9	4
Dachterrasse	5	3	16
Rollläden	2	1	11

Als Standard bei der Wohnungsausstattung können heute, neben Bad und Sammelheizung, eine Isolierverglasung und oftmals auch eine Gegensprechanlage angesehen werden. 95 % der Wohnungen verfügen über Isolierverglasung und mehr als 80 % über eine Gegensprechanlage. Auch ein Kabel- oder Satellitenanschluss ist in drei von vier Wohnungen vorhanden und gehört häufig zur Standardausstattung. Definiert man das Vorhandensein eines Ausstattungsmerkmals in mindestens zwei Drittel der Wohnungen im Untersuchungsgebiet zum „Gebietsstandard“, so gehören die oben beschriebenen Merkmale zum normalen Standard einer Wohnung im Untersuchungsgebiet.

Auf Aufwertungsmaßnahmen in Richtung eines höheren Ausstattungsstandards beziehen sich die Befürchtungen vieler Bewohner: Aufwändige Modernisierung kann die Aufwertung eines Wohngebietes besonders stark beeinflussen. Um eine zusätzliche Differenzierung des Ausstattungsstandards des Wohnungsbestands vornehmen zu können, wurde geprüft, bei wie vielen Wohnungen aus einem Katalog von 13 Ausstattungsmerkmalen (vgl. Abb. 4.3) die Mehrzahl (also mindestens 7 Merkmale) vorhanden war. Die Bewertung „sehr gute“ Ausstattung wurde dann vergeben, wenn zusätzlich zur Ausstattung mit Bad/WC und Sammelheizung mindestens sieben dieser Merkmale vorhanden waren.

Immerhin knapp ein Fünftel aller Wohnungen im Untersuchungsgebiet verfügen demnach schon heute über eine erheblich bessere Ausstattung ("sehr gute Ausstattung"¹⁰). Während im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums bereits gut die

¹⁰ Die Ausstattung der Wohnung als "sehr gut" wurde danach vorgenommen, ob zusätzlich zur Ausstattung mit Bad/WC und Sammelheizung von einem Katalog von dreizehn Ausstat-

Hälfte aller Wohnungen über eine solche sehr gute Ausstattung verfügt, sind es im Mietwohnungsbestand nur knapp 15 %. Es bestehen also im Untersuchungsgebiet im Mietwohnungsbestand noch erhebliche Potenziale einer Steigerung des Ausstattungsstandards.

Wohnungsgrößenstruktur

Auch die Größe der Wohnungen kann Aufwertungsdruck auslösen. Große Wohnungen sind in Hamburg, insbesondere in zentralen Lagen, seit Jahren besonders nachgefragt. Je größer der Anteil großer Wohnungen, umso größer kann unter sonst gleichen Bedingungen das Aufwertungspotenzial im Bestand sein.

Die Wohnungsgrößenstruktur im Untersuchungsgebiet stellt sich wie folgt dar: Die Wohnungen im Untersuchungsgebiet haben im Durchschnitt eine Wohnfläche von rund 74 m² und verfügen über 2,8 Zimmer¹¹. Je nach Wohnungsteilmarkt zeigen sich dabei erwartungsgemäß deutliche Unterschiede:

- Haushalte, die in öffentlich geförderten Wohnungen leben, verfügen im Durchschnitt über 61 m² Wohnfläche (durchschnittlich 2,3 Zimmer),
- Haushalte im freifinanzierten Mietwohnungsbestand über rund 70 m² (2,8 Zimmer) und
- selbstnutzende Wohnungseigentümer über rund 110 m² (3,5 Zimmer).

Berücksichtigt man die Haushaltsgröße und berechnet die Pro-Kopf-Wohnfläche, so „verbrauchen“ Mieter in öffentlich geförderten Wohnen im Untersuchungsgebiet pro Kopf im Mittel rund 40 m² Wohnfläche, im freifinanzierten Wohnungsbestand über rund 50 m² und Eigentümer über rund 70 m² Fläche. Grund für den hohen Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch der Haushalte im Untersuchungsgebiet ist vor allem der hohe Anteil an kleinen Haushalten, die im Mittel einen höheren „Wohnflächenverbrauch“ pro Kopf aufweisen, als größere Mehrpersonenhaushalte (die im Untersuchungsgebiet nur gering vertreten sind, vgl. hierzu auch Abschnitt 5). Zum Vergleich: Haushalte mit Kindern unter 18 Jahre verfügen im Gebiet im Mittel über 29 m² Wohnfläche je Haushaltsmitglied.

Insgesamt sind rund 10 % der Wohnungen im Gebiet kleine Wohnungen mit bis zu 40 m² Wohnfläche, rund zwei Drittel sind Wohnungen mittlerer Größe mit Flächen von 41 bis 65 m² (38 % der Wohnungen im Gebiet) bzw. 66 bis 90 m² (29 %) und ein gutes Fünftel sind große Wohnungen mit Größen von 91 bis 130 m² (18 %) oder 131 m² und mehr (6 %).

Im freifinanzierten Mietwohnungsbestand liegt der Anteil an großen Wohnungen mit Wohnflächen ab 91 m² bei rund einem Fünftel der Wohnungen im Gebiet.

tungsmerkmalen (vgl. Abb. 4.3) die Mehrzahl (also mindestens 7 Merkmale) vorhanden waren.

¹¹ Ohne Küche und Bad.

Betrachtet man die Entstehungszeit der Gebäude so finden sich die große Wohnungen vor allem in vor 1918 errichteten Altbauten (im Mittel knapp 80 m² Fläche) und in den seit 1994 gebauten Neubauten (rund 100 m²). Deutlich kleiner sind auch im Untersuchungsgebiet demgegenüber die Wohnungen der Nachkriegszeit (Baujahre 1949 bis 1967), die im Durchschnitt nur rund etwa 56 m² groß sind.

Abb. 4.4 Wohnungsgrößen nach Wohnfläche in den fünf Teilräumen

Wohnfläche	Unter- suchungs- gebiet	Teilraum				
		1	2	3	4	5
		Anteil in %				
Unter 41 m ²	11	8	17	6	8	10
41 bis unter 66 m ²	38	41	46	41	34	22
66 bis unter 91 m ²	29	15	20	39	44	27
91 bis unter 131 m ²	18	27	12	12	14	29
131 m ² und mehr	6	9	6	2	1	13
Durchschnittliche Wohnfläche	74 m ²	79 m ²	66 m ²	70 m ²	70 m ²	90 m ²

Die Struktur in den fünf Teilräumen des Untersuchungsgebiets ist unterschiedlich. Im Teilraum 2 findet sich vor allem durch den Wohnungsstand im „Stiftsviertel“ ein höherer Anteil an Wohnungen mit kleineren Wohnflächen. In den Teilräumen 1 (36 %) und vor allem 5 (42 %) ist der Anteil an großen Wohnungen mit Flächen über 90 m² sehr hoch.

Zwischen den fünf Teilräumen zeigen sich dabei leichte Unterschiede. Während die Wohnungen in den Teilräumen 2, 3 und 4 im Mittel jeweils etwa 70 m² Wohnfläche aufweisen, sind sie in den Teilräumen 1 (rund 80 m²) und 5 (90 m²) größer. Grund hierfür ist der größere Anteil an Wohnungen mit einer Größe von mehr als 90 m².

Wohnstatus, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Große Bedeutung für die mögliche Aufwertung eines Gebietes hat erfahrungsgemäß die Umwandlung der Wohnungen in Eigentumswohnungen und ganz besonders in Eigentümerwohnungen¹². Im gesamten Untersuchungsgebiet - früher traditionell ein Mietwohnungsgebiet - wohnen rund 90 % der Befragten in Mietwohnungen (inkl. rund 3 % Untermieter) und 10 % der Wohnungen werden von ihren Eigentümern selbst bewohnt.

Zwischen den fünf Teilräumen des Untersuchungsgebiets zeigen sich dabei leichte Unterschiede: Am höchsten ist der Anteil an Eigentümerwohnungen in den Teilräumen 1 und 5 mit rund 14 % bzw. 13 %, am niedrigsten mit rund 8 % in den beiden Teilräumen 2 und 4. Im Teilraum 3 liegt der Anteil bei 11 %.

¹² Als Eigentümerwohnungen werden Wohnungen bezeichnet, die von den Eigentümern selbst bewohnt werden.

Abb. 4.5 Wohnstatus der Haushalte im Untersuchungsgebiet

Wohnstatus	Unter- suchungs- gebiet	Teilraum				
		1	2	3	4	5
		Anteil in %				
Hauptmieter	86	82	89	87	88	81
Untermieter	3	4	3	2	4	4
Eigentümer	10	14	8	11	8	13
Keine Angabe	1	1	1	0	1	3

Abschätzung von „Umwandlungen“ in selbstgenutzte Eigentumswohnungen

Geht man davon aus, dass es vor dem Jahr 1994 vom Volumen her kaum einen nennenswerten Neubau von Eigentumswohnungen im Untersuchungsgebiet gegeben hat, so kann grob geschätzt werden, dass etwa 80 % der heute selbst genutzten Eigentumswohnungen früher Mietwohnungen waren¹³.

Damit kann der Anteil des von Miet- in selbstgenutzte Eigentumswohnungen umgewandelten Wohnungsbestands im Untersuchungsgebiet überschlägig auf ca. 8 % geschätzt werden¹⁴. Zwischen den Gebieten zeigen sich erwartungsgemäß Unterschiede: In den Teilbereichen 1 und 5 liegen die Anteile mit geschätzt ca. 14 % bzw. 11 % überdurchschnittlich hoch, in den Teilräumen 2 und 4 mit ca. 6 % unter dem Gebietsdurchschnitt und im Teilraum 3 mit rund 9 % in etwa im Gebietsdurchschnitt.

Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Zusätzlich zu der Befragung der Haushalte wurden Anträge auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung bei der Bauprüfteilung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte ausgewertet, um weitere Hinweise zum Geschehen auf dem Wohnungsmarkt im Untersuchungsgebiet zu erhalten. Hierzu wurden Anträge auf Abgeschlossenheit für Adressen im Untersuchungsgebiet seit dem Jahr 2005 ausgewertet.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung bescheinigt, dass eine Wohnung baulich hinreichend von anderen Wohnungen abgeschlossen ist. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist die Voraussetzung für die Aufteilung eines Gebäudes in Wohnungseigentum und für die Anlage eigener Grundbuchblätter für die einzelne Eigentumswohnung. Sie ist also erforderlich, wenn der Neubau von Eigentumswohnungen oder die Aufteilung eines Hauses mit Mietwohnungen in Eigentumswohnungen geplant ist. Allerdings führt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht zwangsläufig zum Verlust von Mietwohnraum. Zum Teil werden die „umgewandelten“ und verkauften Einzelwohnungen nicht durch selbstnutzende Eigentümer bewohnt, sondern von den Käufern als Kapitalanlage betrachtet und weiterhin vermietet. Dies dann allerdings

¹³ 83 % der selbstgenutzten Eigentumswohnungen weisen ein Baujahr vor dem Jahr 1994 auf.

¹⁴ Unberücksichtigt bleiben bei dieser Abschätzung „umgewandelte“ Wohnungen, die vom Eigentümer nicht selbst genutzt, sondern vermietet werden.

(soweit die Nachfrage dies zulässt, wovon allerdings im Untersuchungsgebiet ausgegangen werden kann) häufig mit einem aufgewerteten Ausstattungsstandard und in aller Regel zu höheren Mieten als vor dem Verkauf.

Das Geschehen der Beantragung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen gilt in der Wohnungsmarktforschung als ein wichtiger Indikator zur Beobachtung von Aufwertungstendenzen in Stadtteilen und Quartieren, die von den Anteilen der sachlichen Wohnungsteilmärkte „Miete und Eigentum“ her als „Mieterstadtteile“ einzuordnen sind: Der Verkauf von einzelnen Wohnungen aus dem Bestand ist nur dann möglich und vorteilhaft, wenn die Lage und der Wohnungsbestand eines Gebietes von der Nachfragerseite als hinreichend attraktiv und „aufgewertet“ bewertet wird. Die hierzu benötigten Abgeschlossenheitsbescheinigungen geben dann Hinweise darauf, ob und in welchem Umfang es innerhalb eines Gebiets Eigentümer und Investoren gibt, die einen Verkauf einzelner Einheiten wirtschaftlich als vorteilhaft erachten und eine entsprechende Nachfrage nach einem solchen Angebot im Gebiet bedienen.

Für die Untersuchung konnten von den gesichteten 37 Adressen im Untersuchungsgebiet, bei denen Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen gestellt wurden, 27 Fälle für Gebäude mit Wohnnutzung ausgewertet werden¹⁵. Davon bezogen sich zwei Anträge auf reine Neubauprojekte und zwei weitere Anträge auf „Misch-Projekte“ (Neubau und Bestandswohnungen). 23 Anträge bezogen sich auf reine Bestandsgebäude. Um das „Umwandlungsgeschehen“ im Wohnungsbestand des Untersuchungsgebiets beschreiben zu können, wurden jene 25 Anträge berücksichtigt, die sich (auch) auf Abgeschlossenheitserklärungen für Wohngebäude mit Bestandswohnungen bezogen und zu denen nähere Informationen ausgewertet werden konnten¹⁶. Insgesamt ging es bei den 25 seit Jahr 2005 gestellten und hier ausgewerteten Anträgen um 278 Wohneinheiten (WE), für die eine Abgeschlossenheitserklärung beantragt wurde. Im Durchschnitt waren in den letzten Jahren von einem Antrag auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung also rund 11 Wohnungen/Haushalte betroffen.

Genaue Daten zur Anzahl der Wohnungen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Setzt man aber die vom Statistikamt Nord für den Stadtteil St. Georg für Ende 2009 ausgewiesene Anzahl von 4.996 Wohneinheiten an, und zieht hiervon einen Anteil an selbstgenutzten Eigentumswohnungen von rund 10 % (siehe oben) ab, so verbleibt ein Mietwohnungsbestand von rund 4.500 WE. Bezieht man die Zahl von 278 Wohneinheiten, für die seit 2005 Abgeschlossenheitserklärungen neu beantragt wurden, auf

¹⁵ Insgesamt gab es im Betrachtungszeitraum für 37 Adressen im Untersuchungsgebiet Anträge auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung. Zwei Anträge bezogen sich auf Objekte mit rein gewerblichen Nutzungen, diese wurden daher nicht in die Auswertung einbezogen. Bei zwei weiteren Anträgen handelte es sich nach Einsicht in die Unterlagen lediglich um Änderungen/Korrekturen (Quadratmeterangaben, Balkone) bereits bestehender Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnnutzungen. Bei einem weiteren Vorgang ging es nicht um die Erklärung der Abgeschlossenheit von Wohnungen, sondern von Gebäudeteilen. Bei zwei weiteren Fällen wurden zwar Anträge gestellt, diese aber später zurückgezogen. Auch diese Vorgänge wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt. Zu drei weiteren Vorgängen lagen zum Zeitpunkt der Auswertung keine näheren Informationen vor (Vorgang beim Rechtsamt u.ä.), diese konnten daher ebenfalls nicht berücksichtigt werden.

¹⁶ Bei einem Fall gingen aus den vorliegenden Unterlagen keine Hinweise zu den Wohnungsgrößen hervor. Die Auswertungen der Verteilung der Wohnungsgrößen bezieht sich daher lediglich auf 24 Fälle.

diesen Mietwohnungsbestand, so kann der Anteil der Mietwohnungen, für die seit dem Jahr 2005 neue Abgeschlossenheitserklärungen beantragt wurden, überschlägig auf gut 6 % des Mietwohnungsbestands geschätzt werden.

Abb. 4.6 Ausgewertete Fälle von Anträgen auf Abgeschlossenheitserklärungen im vorhandenen Wohnungsbestand: Anzahl der Anträge

Gebiet	Jahr						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Gesamt
	Anzahl der Anträge						
Teilraum 1	1	1	0	0	0	4	6
Teilraum 2	1	0	1	0	0	2	4
Teilraum 3	0	0	1	0	0	1	2
Teilraum 4	0	0	0	0	0	2	2
Teilraum 5	0	2	0	4	1	4	11
Untersuchungsgebiet insgesamt	2	3	2	4	1	13	25

In den Jahren 2005 bis 2009 schwankte die Anzahl der relevanten Anträge im Untersuchungsgebiet relativ verhalten zwischen einem Antrag im Jahr 2009 und vier Anträgen im Jahr 2008 (vgl. Abb. 4.6). Im Durchschnitt der fünf Jahre lag die Anzahl der Anträge damit bei rund zwei bis drei Anträgen pro Jahr von denen jährlich jeweils rund 23 Wohneinheiten betroffen waren.

Abb. 4.7 Ausgewertete Fälle von Anträgen auf Abgeschlossenheitserklärungen im vorhandenen Wohnungsbestand: Anzahl der Wohneinheiten

Gebiet	Jahr						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Gesamt
	Anzahl der Wohneinheiten						
Teilraum 1	14	11	0	0	0	48	73
Teilraum 2	18	0	8	0	0	19	45
Teilraum 3	0	0	15	0	0	12	27
Teilraum 4	0	0	0	0	0	31	31
Teilraum 5	0	12	0	28	10	52	102
Untersuchungsgebiet insgesamt	32	23	23	28	10	162	278

Im Jahr 2010 ist die Anzahl der Anträge mit 13 neuen Fällen (162 Wohnungen) sprunghaft angestiegen, so gab es etwa im Teilraum 1 vier neue Anträge. Offen ist hierbei, zu welchen Anteilen dieser starke Anstieg im Jahr 2010 als Ausdruck der zunehmenden Marktdynamik beim „Umwandlungsgeschehen“ im Stadtteil oder als „vorgezogene Reaktion“ der Eigentümer auf die laufenden Untersuchungen zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung und Umwandlungsverordnung für St. Georg zu interpretieren ist.

Räumlich lag der deutliche Schwerpunkt bei den Anträgen auf dem Teilraum 5, elf (rund 100 WE), der 25 Anträge bezogen sich auf diesen Teilraum. In den anderen Teilräumen gab es jeweils zwischen zwei und sechs Anträge (vgl. die Abb. 4.6 und 4.7).

Abb. 4.8 Ausgewertete Fälle von Anträgen auf Abgeschlossenheitsklärungen im vorhandenen Wohnungsbestand: Verteilung nach Wohnungsgrößen

Gebiet	Wohnfläche in Quadratmeter				
	25 bis unter 41 m ²	41 bis unter 66 m ²	66 bis unter 91 m ²	91 bis unter 131 m ²	131 m ² und mehr
	Anzahl der Wohneinheiten				
Teilraum 1	1	12	7	47	10
Teilraum 2	6	11	14	14	0
Teilraum 3	0	1	16	10	0
Teilraum 4	6	23	3	3	0
Teilraum 5	7	17	41	13	11
Untersuchungsgebiet insgesamt	20	64	81	87	21

Über die Auswertung von 24 Anträgen kann unter Einbeziehung von rund 270 Wohnungen zusätzlich eine Abschätzung darüber vorgenommen werden, auf welche Wohnungstypen sich die Anträge auf Abgeschlossenheitserklärungen beziehen (vgl. Abb. 4.8). Generell kann konstatiert werden, dass es für sämtliche Wohnungstypen Anträge auf Erteilung einer Abgeschlossenheitserklärung gibt. Allerdings lassen sich erwartungsgemäß deutliche Schwerpunkte ausmachen: Rund 40 % der Wohnungen haben Wohnflächen von über 90 m². Knapp ein Drittel der Wohnungen sind 66 m² bis 90 m² groß und ein weiteres knappes Drittel hat Wohnflächen bis 65 m², wobei Wohnungen einer Größe unter 41 m² kaum vertreten sind (vgl. Abb. 4.8).

Eigentümerwechsel

Hinweise auf die laufende Aufwertungstätigkeit in einem Wohngebiet liefern auch Ergebnisse zum Wechsel der Wohnungs- oder Gebäudeeigentümer im Untersuchungsgebiet. Wenn die plausible Hypothese zutrifft, dass mehrheitlich ältere inaktive Einzel-eigentümer zu den Veräußerern, aktive Neuanleger und Umwandler, aber auch Eigennutzer zu den Käufern zählen, so kann aus dieser hohen Transaktionsquote eine auch z. T. noch in die Zukunft wirkende Verstärkung der Veränderungsimpulse für das Gebiet abgeleitet werden. Schon die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und der Verkauf von vermieteten Wohnungen an Investoren führt wegen der derzeit hohen und absehbar voraussichtlich weiter steigenden Einstandspreise für die Investoren vielfach zu Mieterhöhungen für die Mieter. Zwar gibt es bei solchen Umwandlungen in Hamburg für die Eigentümerseite derzeit bereits eine 10-jährige Kündigungsfrist. Viele Mieter dürften, auf Grund ihrer Einkommenssituation und des hohen Immobilienpreisniveaus im Stadtteil, aber nicht in der Lage sein, ihr Vorkaufsrecht auszuüben.

Für 15 % der erfassten Mietwohnungen wird durch die Befragten von einem Eigentümerwechsel seit 2006 - also in den vergangenen fünf Jahren - berichtet¹⁷. Dies entspricht einer durchschnittlichen Übertragungsquote von rund 3 % der Wohnungen pro Jahr. Von den selbstnutzenden Wohnungseigentümern ist gleichzeitig rund ein Fünftel in den letzten fünf Jahren in die jetzige Wohnungen gezogen.

Abb. 4.9 Eigentümerwechsel Gebäude/Wohnung im Mietwohnungsbestand in den letzten fünf Jahren

Eigentümerwechsel	Unter- suchungs- gebiet	Teilraum				
		1	2	3	4	5
		Anteil in %				
Ja	15	27	16	6	12	18
Nein	76	68	75	83	80	76
Nicht bekannt/keine Angabe	9	6	10	11	9	6

Besonders hoch ist der Anteil an befragten Mietern, die über einen Eigentümerwechsel in den letzten fünf Jahren berichten, im Teilraum 1 mit rund 27 %. Im Teilraum 3 liegt er demgegenüber bei nur rund 6 %.

4.2 Mietenstruktur

Ein bedeutender Faktor bei der Abschätzung der Aufwertungstendenzen im Untersuchungsgebiet ist die Miethöhe der Wohnungen. Deshalb wird im folgenden Abschnitt die Mietenstruktur im Untersuchungsgebiet näher dargestellt.

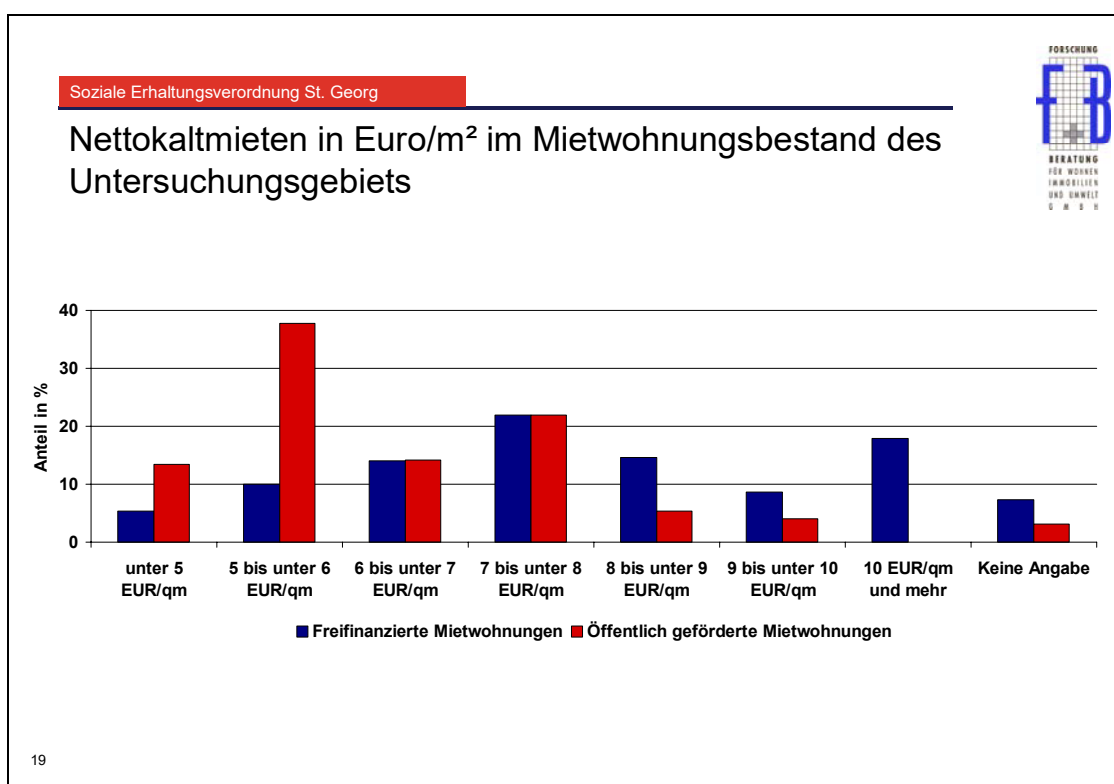
Für eine Wohnung im Untersuchungsgebiet werden im Durchschnitt 7,90 EUR/m² nettokalt bezahlt. Im Wohnungsbestand mit einer öffentlichen Förderung liegt die Durchschnittsmiete bei 6,30 EUR/m², in freifinanzierten Mietwohnungen bei 8,10 EUR/m². Abbildung 4.10 zeigt die Verteilung der Nettokaltmieten je Quadratmeter im Untersuchungsgebiet. Hinzukommen bei den befragten Haushalten Vorauszahlungen von im Durchschnitt 1,41 EUR/m² an kalten Neben-/Betriebskosten und 1,17 EUR/m² für Heizungs-/Warmwasserkosten.

Zwischen den fünf Teilräumen zeigen sich Unterschiede, die sowohl aus der unterschiedlichen Bestandsstruktur in den Teilräumen als auch der unterschiedlichen „Lagegunst“ resultieren dürften. Überdurchschnittlich hoch sind die Mieten, bezogen auf das Untersuchungsgebiet, in den Teilräumen 5 und 2 mit Durchschnittsmieten von 8,30 EUR/m² bzw. 8,10 EUR/m² (nettokalt). Leicht günstiger sind demgegenüber die Mieten in den Teilräumen 3 und 1, wo derzeit im Mittel 7,30 EUR/m² bzw. 7,60 EUR/m² gezahlt werden. Im Teilraum 4 beträgt die Miete derzeit, wie im Untersuchungsgebiet insgesamt, 7,90 EUR/m².

¹⁷ Rund 76 % der Befragten dieser Gruppe verneinen einen Eigentümerwechsel explizit, 8 % können hierzu keine Angabe machen.

Die Durchschnittsmiete der freifinanzierten Wohnungen, bei denen es, nach Angabe der Befragten, in den letzten vier Jahren eine Mieterhöhung gab oder die neu vermietet wurden, liegt bei 8,32 EUR/m² (nettokalt). Vergleicht man diesen Wert mit der Durchschnittsmiete für Hamburg von 6,76 EUR/m² im Rahmen der letzten Mietspiegelerhebung im Jahr 2009, so wird deutlich, dass die Mieten im Stadtteil deutlich teurer als im gesamtstädtischen Mittel sind. Betrachtet man nur die Neuvermietungen von freifinanzierten Wohnungen der letzten vier Jahre, so errechnet sich eine durchschnittliche Miete von 9,56 EUR/m² (nettokalt) für das Untersuchungsgebiet.

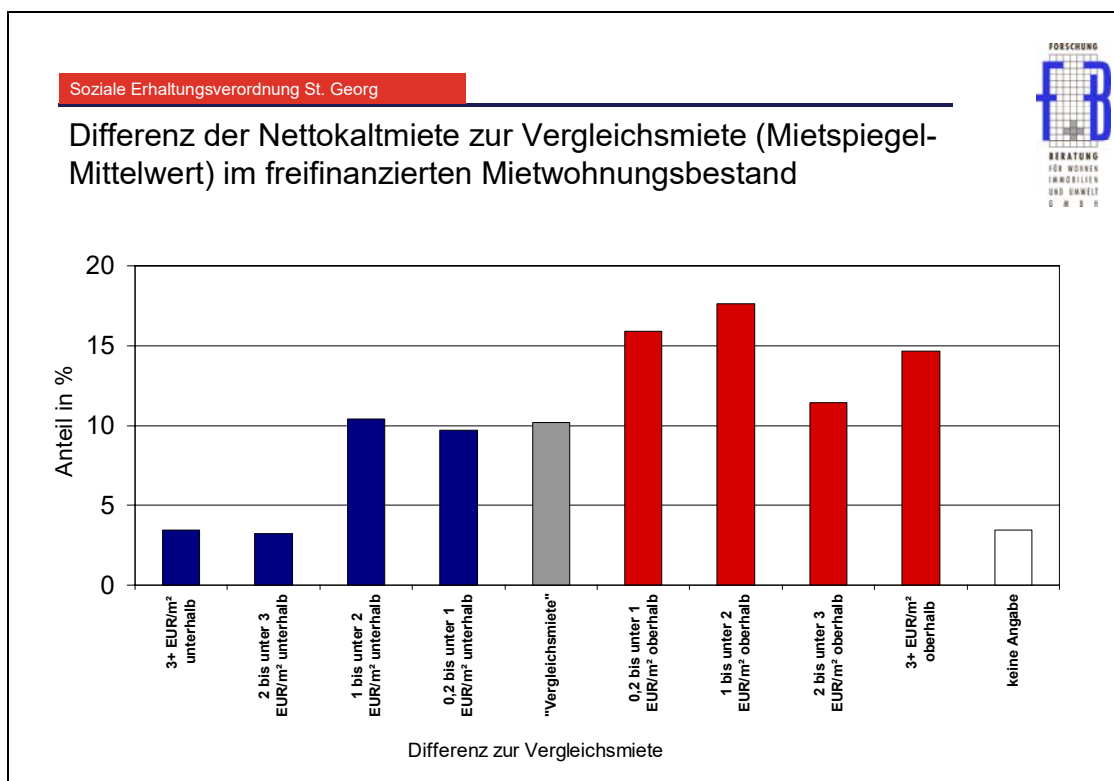
Abb. 4.10 Nettokaltmieten in Euro/m² im Mietwohnungsbestand des Untersuchungsgebiets



Rund 31 % der Mieten im freifinanzierten Mietwohnungsbestand wurden in den letzten zwei Jahren erhöht, 15 % in den letzten zwei bis vier Jahren. Bei knapp 9 % liegt die letzte Mietanpassung länger als vier Jahre zurück. Bei knapp 40 % wurde der Mietpreis seit dem Einzug in die Wohnung noch nicht erhöht.

Rund 45 % der Mieterhöhungen im Untersuchungsgebiet wurden mit der Vergleichsmiete im Mietspiegel begründet, bei rund 34 % liegt der Mieterhöhung eine Staffel- oder Indexmiete zugrunde.

Abb. 4.11 Differenz der Nettokaltmiete zur Vergleichsmiete (Mietspiegelmittelwert) im freifinanzierten Mietwohnungsbestand



Vergleicht man die derzeitigen Mieten der befragten Haushalte im freifinanzierten Mietwohnungsbestand (unter Berücksichtigung des Baualters, der Wohnfläche, des Vorhandenseins von Bad/WC sowie der Wohnlage) mit dem aktuellen Mietspiegel-Mittelwert (2009) des entsprechenden Mietspiegelfelds, so zeigt sich, dass rund jede zehnte Wohnung in etwa eine Miete in Höhe der Vergleichsmiete aufweist¹⁸. 27 % der befragten Haushalte wohnen in Wohnungen, deren Miete unterhalb der Vergleichsmiete liegt, erwartungsgemäß handelt es sich dabei fast durchgängig um Haushalte, die schon sehr lange in ihren Wohnungen leben. Rund 63 % der Mieten liegen oberhalb des jeweiligen Vergleichswerts im Mietspiegel. Hierbei handelt es sich vor allem um „jüngere Mietverhältnisse“.

4.3 Investitionsaktivitäten: Modernisierung/Instandhaltung

Bei der Beurteilung des Aufwertungspotentials muss berücksichtigt werden, welche Trends der Investitionstätigkeit sich in der Vergangenheit gezeigt haben und mit welchen Trends in absehbarer Zukunft gerechnet werden muss. Deshalb wurden die

¹⁸ Als der „Vergleichsmiete“ entsprechend wurden hierzu jene Fälle definiert, die nicht mehr nicht mehr als 20 Cent/m² unter oder über dem Mittelwert des zugehörigen Mietspiegelfelds lagen.

Haushalte auch zu Modernisierungs-¹⁹/Instandsetzungsmaßnahmen in den letzten sechs Jahren an Gebäude oder Wohnung befragt.

Bei einem gutem Drittel der Wohnungen (36 %) wurden im Zeitraum seit 2005 weder Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, noch waren zum Zeitpunkt des Interviews Maßnahmen angekündigt²⁰.

Bei knapp der Hälfte der Wohnungen (49 %) wurden seit 2005, also in den letzten sechs Jahren, Maßnahmen zur Instandsetzung und/oder Modernisierung ergriffen. (Bei 46 % der befragten Haushalte wurden bereits Maßnahmen durchgeführt und bei weiteren 3 % wurden Maßnahmen durchgeführt und weitere sind bereits angekündigt/in der Planung.) Dies entspricht insgesamt einem Umfang von rund 8 % des Bestands pro Jahr.

Abb. 4.12 Modernisierungen/Instandsetzungen in den letzten sechs Jahren

Stand der Durchführung von Maßnahmen	Unter-suchungs-gebiet	Teilraum				
		1	2	3	4	5
		Anteil in %				
„Maßnahmen wurden durchgeführt“	49	50	48	48	49	50
„(weitere) Maßnahmen sind geplant/ angekündigt“	10	16	4	17	9	12
„keine Maßnahmen durchgeführt/geplant“	36	38	32	28	40	41
„ist nicht bekannt“	8	4	17	8	4	4

Zwischen den fünf Teilgebieten zeigen sich bezüglich der Durchführungshäufigkeit der Maßnahmen nur geringe Unterschiede. In allen Gebieten wurden jeweils in rund der Hälfte der Fälle Maßnahmen durchgeführt (vgl. Abb. 4.12). In den Teilgebieten 1 und 3 berichten mit rund 16 % jeweils überdurchschnittlich viele Befragte über (weitere) angekündigte und geplante Maßnahmen.

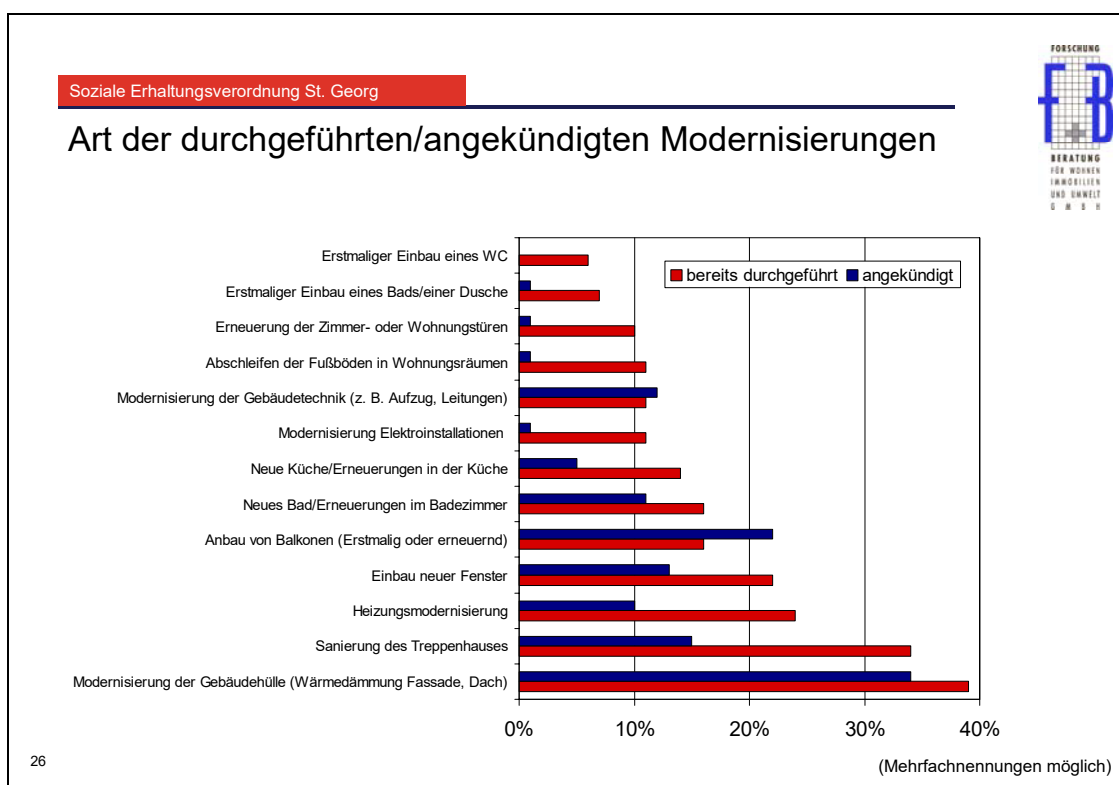
Die aktuell häufigste Modernisierungsmaßnahme war dabei in den letzten Jahren erwartungsgemäß die Modernisierung der Gebäudehülle (z. B. Fassade, Dach), die bei rund 39 % der Gebäude der befragten Haushalte durchgeführt wurde. Bei rund 24 % der modernisierten Wohnungen gab es zudem eine Modernisierung der Heizungsanlage und bei 22 % wurden auch neue Fenster eingebaut. Eine weitere häufig durchgeführte Maßnahme war die Sanierung von Treppenhäusern, die rund ein Drittel der Befragten als Maßnahme benennen.

¹⁹ Bauliche Veränderungen, die den Wohnwert erhöhen oder eine nachhaltige Energieeinsparung bewirken, unabhängig von der Möglichkeit seitens der Vermieter einen Zuschlag zur Nettomiete zu verlangen.

²⁰ Rund 8 % der Befragten konnten hierzu keine Angabe machen.

Durchgeführte Maßnahmen innerhalb der Wohnungen bezogenen sich vor allem auf Erneuerungsmaßnahmen in den Küchen und Bädern, jeweils rund 15 % der Befragten, bei denen in den letzten Jahren Maßnahmen durchgeführt worden sind, berichten hierüber (vgl. auch Abb. 4.13). Diese Erhebungsergebnisse zeichnen insgesamt ein Bild von einer umfangreichen Investitionstätigkeit im Gebiet bei der Anpassung der Wohnungsstandards, die häufig zusammen in umfangreichen "Maßnahmepaketen" erfolgt sind.

Abb. 4.13 Art der durchgeführten/angekündigten Maßnahmen



Investitionen in den Wohnungsbestand wurden durch die Eigentümer, wenn auch in unterschiedlichem Umfang, in allen Marktsegmenten getätigt. So berichten rund 38 % der Befragten in öffentlich geförderten Wohnungen, 49 % der Mieter von freifinanzierten Mietwohnungen sowie 62 % der selbstnutzenden Eigentümer von entsprechenden Maßnahmen in den letzten sechs Jahren.

Dass die Investitionsbereitschaft in den Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet anhält, zeigen die Ergebnisse zur Befragung nach bereits angekündigten/geplanten Modernisierungsmaßnahmen. Bei immerhin rund jeder zehnten Wohnung waren zum Zeitpunkt des Interviews (zum Teil weitere) Investitionsmaßnahmen angekündigt (vgl. Abb. 4.12).

Im Mittelpunkt der Maßnahmen stehen auch hier weiterhin Maßnahmen an der Gebäudehülle zur Energieeinsparung (34 % der Wohnungen mit angekündigten Modernisierungsmaßnahmen). An zweiter Stelle steht bei den angekündigten Maßnahmen

der erstmalige Anbau oder die Erneuerung von Balkonanlagen (22 %). Zu den weiteren Maßnahmen, die derzeit im Untersuchungsgebiet häufig angekündigt/geplant sind, gehören Treppenhaussanierungen (15 %), der Einbau neuer Fenster (13 %), Modernisierungen der Gebäudetechnik (z. B. Aufzug, Leitungen; 12 %) sowie Maßnahmen im Bad und Heizungsmodernisierungen (jeweils rund 10 %; vgl. Abb. 4.13). Bei den durchgeführten und geplanten Maßnahmen handelt es sich damit häufig um umfangreiche Maßnahmen (Fassadendämmung, Anbau Balkone), die in der Regel entsprechende Mietanpassungen nach sich ziehen.

Dachausbauten

Ein weiterer Indikator für aufwertende Investitionen in den Wohnungsbestand ist auch der Ausbau von Dachböden zu Wohnraum. 31 % der Befragten im Untersuchungsgebiet berichten davon, dass das Dachgeschoss ihrer Wohnung nachträglich ausgebaut wurde. Zwischen den Teilräumen schwanken die Anteile: Im Teilraum 2 liegt der Anteil bei nur 14 %, in den Teilräumen 4 und 5 bei immerhin jeweils rund 40 % (vgl. Abb. 4.14).

Abb. 4.14 Dachausbauten

	Unter- suchungs- gebiet	Teilraum				
		1	2	3	4	5
		Anteil in %				
Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut	31	37	14	32	41	41

Bezüglich der Investitionen in den Dachausbau zeigt sich ein Zusammenhang mit der Zustandseinstufung der Gebäude: In Gebäuden, die als „sehr gepflegt“ eingestuft werden, berichten 42 % davon, dass es Wohnungen im Dachgeschoss des Hauses gibt. Bei Gebäuden mit „normaler“ Einstufung sind es 32 % und bei solchen mit „mäßiger“ Bewertung 26 %. In mit der Einstufung „ungepflegten“ liegt der Anteil bei lediglich 6 %. Dies lässt darauf schließen, dass der Dachausbau häufig im Zusammenhang mit sonstigen Baumaßnahmen/Investitionen an den Gebäuden durchgeführt wird.

Bei Gebäuden mit freifinanzierten Mietwohnungen liegt der Anteil bei rund 28 %, in Häusern mit Eigentümerwohnungen bei immerhin 69 %. Dies ist ein Hinweis darauf, dass im Rahmen von Umwandlungen häufig Umbaumaßnahmen mit Dachausbau stattfinden.

Insgesamt verdeutlichen die Ergebnisse der untersuchten Variablen zum Aufwertungspotenzial, dass erwartungsgemäß schon in den vergangenen Jahren eine Aufwertung des Wohnungsbestandes im Sinne einer Anpassung der Ausstattung der Wohnungen an neuzeitliche und oftmals auch höhere Standards erfolgt ist. Ein großer Teil der Wohnungen wurde modernisiert, oftmals gab es auch nachträgliche Ausbauten der Dachgeschosse, rund 10 %. Die Investitionsbereitschaft der Eigentümer be-

stand und besteht weiterhin, weil sich das Gebiet durch eine gute Lage und eine hohe Nachfrage auszeichnet. Nach wie vor gibt es im Untersuchungsgebiet aber einen großen Anteil von Wohnungen mit normalen Ausstattungsstandards, die für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar sind und hinsichtlich ihrer Ausstattung in Richtung eines nachgefragten Komfort-/Luxusstandards entwickelt werden könnten.

5 Abschätzung des Verdrängungspotenzials

Mit dem Begriff des Verdrängungspotenzials sollen die Folgen und Gefahren angesprochen werden, die mit der Aufwertung eines Quartiers für die Bewohner verbunden sein können. Von einem Verdrängungspotenzial kann bei den absehbaren Trends der Wohnungsbestandsentwicklung ausgegangen werden, wenn Teile der Bevölkerung voraussichtlich nicht im Gebiet verbleiben können, sei es, dass sie die möglicherweise erheblichen Mietsteigerungen nicht verkraften können, sei es, dass sie durch andere Maßnahmen verdrängt werden.

Zur Beurteilung wird die Struktur der Wohnbevölkerung des Untersuchungsgebietes daraufhin überprüft, ob ihr Verbleib durch aufwertende bauliche Maßnahmen besonders gefährdet erscheint. Im Mittelpunkt steht somit die besondere soziale Qualität der Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet. Zur Abschätzung des Verdrängungspotenzials werden im folgenden Abschnitt die Erhebungsergebnisse in folgender Struktur dargestellt:

- Bewohner- und Haushaltsstruktur anhand der Prüfgrößen/Variablen:
 - Altersstruktur
 - Haushaltsstruktur
 - Staatsangehörigkeit
- Bildungsstatus, ökonomisches Potenzial/Wohlstand anhand der Prüfgrößen/Variablen:
 - Bildungsabschlüsse
 - Erwerbstätigkeit und Arbeitsort
 - Art des Lebensunterhalts und Haushaltseinkommen
- Mietbelastung anhand der Prüfgrößen/Variablen:
 - Mietbelastung
 - Einschätzung Kostenentwicklung
- Bindung an das Gebiet anhand der Prüfgrößen/Variablen:
 - Zufriedenheit Wohnumfeld
 - Zufriedenheit Wohnung
 - Wohndauer
 - Umzugsabsichten und Umzugsgründe

Die Ergebnisse hierzu werden im Folgenden vorgestellt.

5.1 Bevölkerungs-/Haushaltsstruktur

Altersstruktur der Bevölkerung

Welche Besonderheiten weist die Struktur der Bevölkerung und der Haushalte im Untersuchungsgebiet auf? Im Untersuchungsgebiet leben (Melderegister, Stand 10/2010) insgesamt rund 8.050 Bewohner, hiervon waren 7.249 erwachsene Personen und 795 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre²¹. Die Altersstruktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet weicht vom gesamtstädtischen Durchschnitt ab:

- Wie auch in anderen innerstädtischen Gebieten ist der Anteil an Kindern/Jugendlichen unter 18 Jahre im Untersuchungsgebiet mit rund 10 % der Bevölkerung geringer als in der Gesamtstadt (16 %). Höher ist der Anteil im Teilraum 3 mit 14 %, geringer in den Teilräumen 1 (5 %) und 2 (7 %).
- Der Anteil älterer Menschen ab 65 Jahre ist mit einem Anteil von 14 % ebenfalls geringer als in Hamburg (19 %). Auf Grund der Stiftswohnungen/Wohnlagen für ältere Menschen ist der Anteil an Personen über 60 Jahre im Teilraum 2 besonders hoch, jeder vierte Bewohner des Teilraums gehört dieser Altersgruppe an.
- Dagegen leben im Untersuchungsgebiet überproportional viele Bewohner mittleren Alters in der Altersgruppe 30 bis 60 Jahre (54% zu 44% in Hamburg). In dieser Altersgruppe weist das Untersuchungsgebiet eine hohe Geschlechterdisproportionalität auf, rund 63 % der Bevölkerung in dieser Altersgruppe sind Männer.

Abbildung 5.1 zeigt die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet und den einzelnen Teilräumen.

Abb. 5.1 Altersstruktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet²²

Altersgruppe	Unter- suchungs- gebiet	Teilraum				
		1	2	3	4	5
		Anzahl Personen (Anteil in %)				
unter 18 Jahre	795 (10 %)	73 (5 %)	117 (7 %)	261 (14 %)	179 (10 %)	165 (11 %)
18 bis unter 30 Jahre	1.349 (17 %)	326 (24 %)	309 (19 %)	260 (14 %)	232 (13 %)	222 (15 %)
30 bis unter 45 Jahre	2611 (32 %)	527 (38 %)	466 (29 %)	513 (28 %)	601 (34 %)	504 (34 %)
45 bis unter 60 Jahre	1784 (22 %)	285 (21 %)	305 (19 %)	419 (23 %)	408 (23 %)	367 (25 %)
60 bis unter 80 Jahre	1217 (15 %)	147 (11 %)	306 (19 %)	305 (17 %)	255 (15 %)	204 (14 %)

²¹ Quelle: Melderegister, Stand: 10/2010, Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

²² Quelle: Melderegister; Abweichung zu 100 % durch Rundung.

80 Jahre und älter	284 (4 %)	19 (1 %)	95 (6 %)	74 (4 %)	75 (4 %)	21 (1 %)
Insgesamt	8.040 (100 %)	1.377 (100 %)	1.598 (100 %)	1.832 (100 %)	1.750 (100 %)	1.483 (100 %)

Staatsangehörigkeit der Bewohner im Untersuchungsgebiet

Der Anteil der Bevölkerung ohne deutsche Staatsbürgerschaft liegt im Untersuchungsgebiet bei rund 23 % und ist damit höher als in der Gesamtstadt Hamburg (rund 15 % laut Statistikamt Nord; Stand 31.12.2010).

Das Gebiet ist bezüglich der Nationalitäten sehr bunt zusammengesetzt, die Auswertung des Melderegisters zeigt, dass rund 100 unterschiedliche Nationalitäten im Untersuchungsgebiet vertreten sind. Größte Gruppe, ohne eine deutsche Staatsbürgerschaft, sind Bewohner mit einem türkischen Pass, allerdings macht diese lediglich rund 4 % der Gesamtbevölkerung im Untersuchungsgebiet aus. Die beiden nächstgrößten Gruppen sind jeweils italienischer und portugiesischer Herkunft und weisen einen Anteil von jeweils knapp 2 % aus.

Zwischen den fünf Teilräumen gibt es deutliche Unterschiede: In den Teilräumen 2 und 3 liegt der Anteil an ausländischen Personen mit jeweils rund 28 % deutlich höher als in den Teilräumen 4 und 5, in denen er bei rund 18 % liegt. Im Teilraum 1 beträgt der Anteil 22 %.

Haushaltsstruktur

Auch bezogen auf die Haushaltsstruktur zeigen sich erwartungsgemäß deutliche Unterschiede des Untersuchungsgebiets zur Gesamtstadt. Der Anteil kleiner Haushalte mit ein oder zwei Personen ist im Untersuchungsgebiet mit rund 88 % der Haushalte deutlich höher als in Hamburg insgesamt (77 %)²³, der Anteil größerer Haushalte mit drei oder mehr Personen demgegenüber mit rund 12 % deutlich niedriger als in Hamburg insgesamt (23 %). Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt damit im Untersuchungsgebiet bei 1,6 Personen (Hamburg: 1,8 Personen).

Abb. 5.2 Haushaltsstruktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet

Haushaltstyp	Unter- suchungs- gebiet	Teilraum				
		1	2	3	4	5
		Anteil in %				
1 Person	60	58	63	66	63	48
2 Personen	28	27	25	25	28	39
3 Personen	6	9	5	5	6	6
4 und mehr Personen	6	7	7	5	4	7

²³ Vgl. Adriane Hartmann: Haushalte in Hamburg. Erschienen in der Reihe Statistische Analysen des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, November 2010.

Zwischen den fünf Teilräumen zeigen sich dabei insgesamt ähnliche Strukturen. In allen fünf Teilräumen ist der Anteil kleinerer Haushalte sehr hoch und der Anteil an größeren Haushalten mit Werten zwischen 10 % (Teilraum 3) und 16 % (Teilraum 1) gering.

5.2 Bildung und Erwerbstätigkeit

Hinweise auf die Sozialstruktur im Gebiet lassen sich auch durch die Bildungsabschlüsse der Haushaltsmitglieder ableiten. Daher wurden die Haushalte auch nach dem höchsten Bildungsabschluss aller Haushaltsmitglieder gefragt.

In rund 11 % der befragten Haushalte leben Mitglieder, die einen Volks- oder Hauptschulabschluss (oder einen vergleichbaren Abschluss) als höchsten Abschluss benennen. Dieser Anteil ist im Teilraum 2 mit rund 19 % deutlich höher als in den anderen Teilräumen.

Abb. 5.3 Höchster Bildungsabschluss der Haushaltsmitglieder

Personen im Haushalt mit ... als höchsten Bildungsabschluss	Untersuchungs- gebiet	Teilraum				
		1	2	3	4	5
		Anteil in %				
Volks-/Hauptschule	11	9	19	5	8	7
Realschule/Fach/Handelsschule/ u. ä.	19	12	24	18	20	15
Abitur/Hochschulreife Fachhochschulreife	35	45	35	26	33	34
Abgeschlossenes Studium (Fach-)Hochschule, berufsbil- dende Schule u. ä.	54	37	43	69	61	63
Keinen Schulabschluss	4	8	5	4	0	7

In rund einem Fünftel (19 %) der Haushalte wohnen Personen, die die „Mittlere Reife“ (oder einen vergleichbaren Abschluss) als höchsten Abschluss haben. Hier ist der Anteil mit 24 % bzw. 20 % in den Teilräumen 2 und 4 leicht höher als in den anderen Teilräumen.

Haushaltsmitglieder mit Abitur/(Fach-)Hochschulreife finden sich mit gut 35 % in jedem dritten Haushalt und in jedem zweiten Haushalt (54 %) verfügt ein Haushaltsmitglied über ein abgeschlossenes Studium an einer (Fach-)Hochschule oder einen sonstigen Abschluss an einer berufsbildenden Schule. Nur in rund 4 % der Haushalte leben erwachsene Personen, die über keinen Schulabschluss verfügen.

Damit verfügen die Haushalte im Untersuchungsgebiet zu einem hohen Anteil über hohe Bildungsabschlüsse. Gleichzeitig finden sich aber auch in allen Teilräumen rele-

vante Anteile an Haushalten, in denen Mitglieder über einen Volks- oder Hauptschulabschluss oder die mittlere Reife verfügen.

Berufstätigkeit und Arbeitsort

Entsprechend der Altersstruktur im Gebiet, mit einem hohen Anteil an Bewohnern im mittleren Alter, weist ein sehr hoher Anteil an Haushalten erwerbstätige Haushaltsmitglieder auf: In rund 80 % der befragten Haushalte wohnt, nach Angaben der Befragten, mindestens eine Person, die erwerbstätig ist. In rund jedem vierten Haushalt tragen zwei Personen durch Erwerbstätigkeit zum Haushaltseinkommen bei.

Der Anteil an Haushalten mit mindestens einer erwerbstätigen Person ist in allen Teilräumen hoch, er reicht von 78 % im Teilraum 1 bis hin zu 85 % im Teilraum 5.

Nur in knapp 6 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet leben dem Status nach Beamte(innen), auch Arbeiter(innen) sind mit 5 % gering vertreten. Die Berufsstruktur der Bewohner im Gebiet wird in 50 % der Haushalte durch Angestellte und mit rund 32 % zu einem hohen Anteil auch durch Selbstständige/Freiberufler geprägt. Vor allem in den Teilräumen 1 und 5 sind die Anteile an Haushalten mit selbstständig beruflich tätigen Haushaltsmitgliedern sehr hoch.

In rund einem Drittel der befragten Haushalte leben nichterwerbstätige erwachsene Personen: In 18 % aller Haushalte gibt es Personen, die sich bereits im Ruhestand befinden, in rund 11 % der Haushalte Haushaltsmitglieder, die derzeit Schüler sind oder einer beruflichen Ausbildung/einem Studium nachgehen.

Bei rund 4 % der Haushalte gibt es, nach Angaben der Befragten, Haushaltsmitglieder, die derzeit arbeitslos sind und deshalb Arbeitslosengeld 1 oder 2 beziehen. Dieser Anteil ist mit rund 9 % im Teilgebiet 3 deutlich höher als in den anderen Teilgebieten (jeweils 2 % bis 4 %).

5.3 Wohlstand/Wohlstandsverteilung, Mietbelastungsquote

Wie ist der Wohlstand im Untersuchungsgebiet einzustufen? Hierzu wurden die Haushalte befragt, wovon die im Haushalt lebenden Personen ihren Lebensunterhalt bestreiten und wie hoch das dem Haushalt zur Verfügung stehende monatliche Haushaltsnettoeinkommen ist, wenn alle Einkünfte (Arbeitseinkommen, Rente/Pension, Sozialleistungen, Wohngeld, Kindergeld usw.) zusammengezählt werden.²⁴

²⁴ Bei den Angaben zur Zusammensetzung der Einkünfte haben 6 % der Befragten keine Angabe gemacht. Bei der Summe des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens waren dies 19 % der Befragten.

Zusammensetzung des Haushaltseinkommens der Haushalte

Bei drei von vier Haushalten tragen Einkünfte aus Erwerbstätigkeit zum Einkommen bei.²⁵ In den Teilgebieten 3, 4 und 5 ist der Anteil, nach Angaben der Befragten, etwas höher, als in den Teilräumen 1 und 2. Der Bezug einer Rente oder einer Pension trägt bei jedem knapp jedem fünften Haushalt zum Einkommen.

Abb. 5.4 Beiträge zum Lebensunterhalt

Einkommensquellen, die <u>auch</u> zum Haushaltsein- kommen beitragen (Auswahl)	Unter- suchungs- gebiet	Teilraum				
		1	2	3	4	5
		Anteil in %				
Erwerbstätigkeit/Berufstätigkeit	75	64	69	81	81	84
Rente, Pension	18	17	19	17	22	16
Arbeitslosengeld 1 oder 2	6	5	7	11	4	4
Vermögen, Einkünfte aus Ver- mietung/Verpachtung	9	6	5	11	9	16
Kindergeld	10	9	10	10	8	15
Wohngeld	3	2	4	2	2	2
Ausbildungsförderung	2	4	3	1	1	1

Bezüge aus dem Arbeitslosengeld 1 oder 2 spielen, nach Angaben der Befragten, bei 6 % der Haushalte eine Rolle, im Teilgebiet 3 ist dieser Wert höher. Dort bezieht rund jeder zehnte Haushalt Arbeitslosengeld. Im Teilraum 5 werden demgegenüber mit einem Anteil von 16 % häufiger als im Rest des Untersuchungsgebiets Einkünfte aus Vermögen bzw. Vermietung/Verpachtung erzielt. Dieser Anteil ist in den Teilräumen 1 und 2 rund 10 %-Punkte geringer (vgl. Abb. 5.4).

Haushaltsnettoeinkommen

Die Ergebnisse zum monatlichen Haushaltsnettoeinkommen der Haushalte mit Angaben zum Einkommen, zeigen eine große Spannbreite im Untersuchungsgebiet (vgl. Abb. 5.5):

- Gut jeder zehnte der befragten Haushalte (13 %) verfügt über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.000 Euro. Der Anteil dieser Einkommensgruppe variiert zwischen den fünf Teilräumen nur leicht.

²⁵ Der Anteil dürfte auf Grund der Verweigerungen bei dieser Frage leicht unterschätzt sein, rund 80 % der Befragten haben angegeben, dass (mindestens) ein Haushaltsmitglied einer Erwerbstätigkeit nachgeht

- Jeweils gut ein Viertel der Haushalte weist Einkommen von 1.000 bis unter 2.000 Euro bzw. von 2.000 bis unter 3.000 Euro auf.
- 16 % verfügen über Einkommen von 3.000 bis unter 4.000 Euro und
- ein Fünftel der befragten Haushalte hat 4.000 Euro und mehr monatlich zur Verfügung. Besonders hoch ist hier der Anteil im Teilraum 5, wo ein gutes Viertel der Haushalte über ein entsprechendes Einkommen verfügt. Im Teilraum 1 sind es demgegenüber rund 14 %.

Abbildung 5.5 zeigt, wie sich die einzelnen Einkommensgruppen in den Teilräumen verteilen.

Abb. 5.5 Monatliches Haushaltsnettoeinkommen der Haushalte mit Angaben zum Einkommen

Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	Unter- suchungs- gebiet	Teilraum				
		1	2	3	4	5
	Anteil in %					
Unter 1.000 Euro	13	11	14	14	12	13
1.000 bis unter 2.000 Euro	26	25	28	27	32	14
2.000 bis unter 3.000 Euro	26	14	29	30	28	28
3.000 bis unter 4.000 Euro	16	29	16	10	10	20
4.000 bis unter 5.000 Euro	9	7	10	6	8	14
5.000 Euro und mehr	11	14	4	14	10	13
Geschätztes Durchschnitts- einkommen (netto) in Euro	2.700	2.990	2.420	2.650	2.600	3.010

Um die Einkommenssituation in den fünf Teilräumen gegenüberstellen zu können, wurden zusätzlich die mittleren Einkommen geschätzt.²⁶ Im Mittel stehen den Haushalten demnach rund 2.700 Euro (netto) zur Verfügung. In den Teilräumen 2, 3 und 4 liegt das geschätzte Durchschnittseinkommen mit rund 2.400 bis 2.600 Euro, danach leicht unter dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets, in den Teilräumen 1 und 5 demgegenüber rund 300 Euro darüber.

²⁶ Das Haushaltsnettoeinkommen wurden in Einkommensklassen abgefragt. Um trotzdem näherungsweise Angaben der Durchschnittswerte der Einkommen machen zu können, wurden bei der Durchschnittsberechnung jeweils die Klassenmittelwerte angesetzt. Bei der untersten Einkommengruppe wurden hierzu 450 Euro monatliches Haushaltseinkommen und obersten Einkommensklasse 6.000 Euro angesetzt.

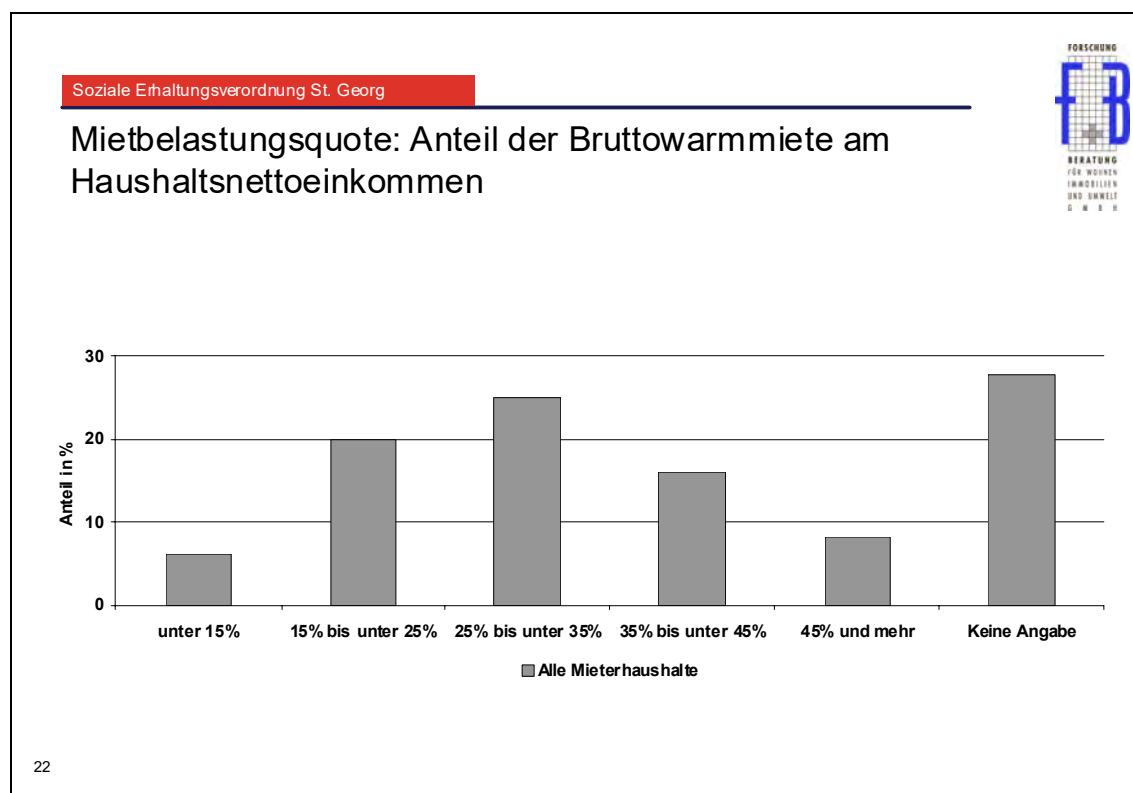
Damit wird deutlich, dass im Gebiet zwar mittlerweile, bezogen auf das Haushaltsnettoeinkommen, viele gut gestellte Haushalte vertreten sind, dass aber (immer noch) - und in allen fünf Teilgebieten - eine breite Schicht von „Normalverdienern“ und auch Haushalten mit geringen Einkommen vertreten ist.

Miet-/Wohnkostenbelastung der Mieterhaushalte

Im Abschnitt 4 ist die Mietenstruktur der Mieterhaushalte im Untersuchungsgebiet dargestellt worden. Im Rahmen der Untersuchung war festzustellen, wie hoch die Miet- bzw. Wohnkostenbelastung der Haushalte im Untersuchungsgebiet ist.

Die Mieterhaushalte im Untersuchungsgebiet wenden erwartungsgemäß einen erheblichen Anteil ihres Einkommens für das Wohnen auf. Die Mietbelastungsquote, hier berechnet als Anteil der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen (also die Nettokaltmiete zzgl. kalten und warmen Nebenkosten), liegt im Untersuchungsgebiet im Durchschnitt bei rund 30 %. Dabei zeigen sich nur geringe Unterschiede zwischen den fünf Teilräumen: Die Ergebnisse zur Belastung reichen von rund 29 % im Teilraum 2 bis hin zu 32 % im Teilraum 5.

Abb. 5.6 Mietbelastungsquote bei den Mieterhaushalten des Untersuchungsgebiets: Anteil der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen

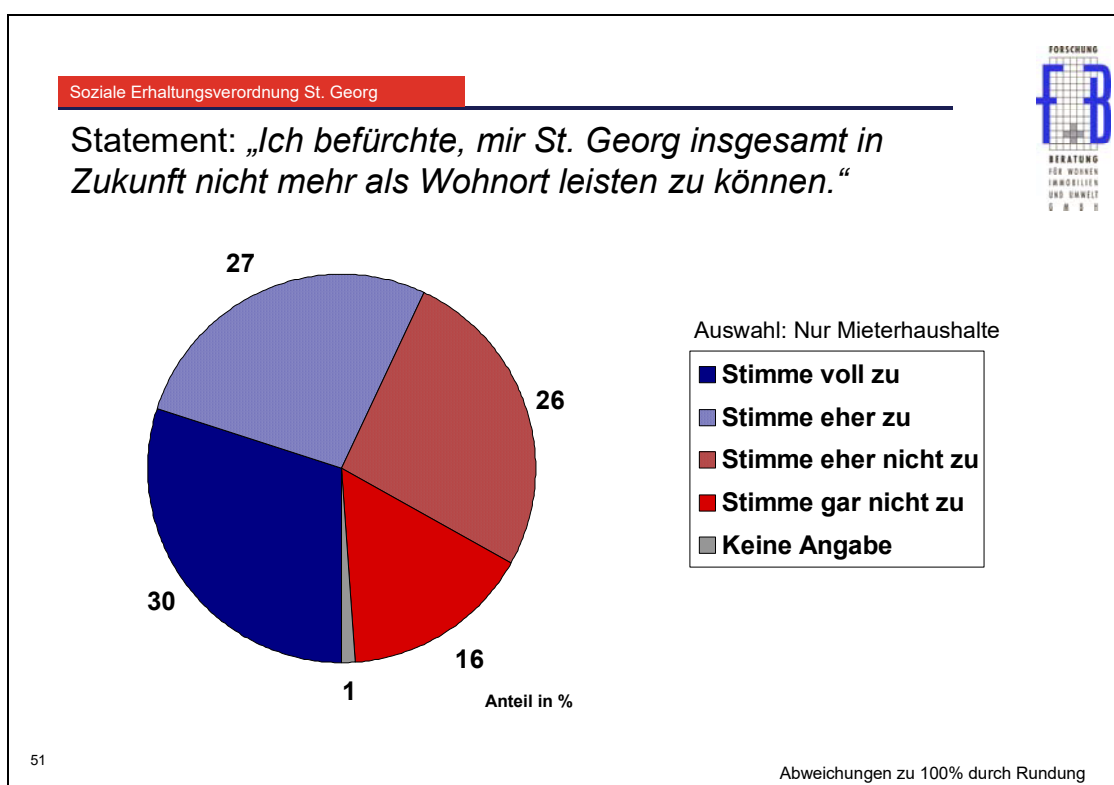


Bei rund einem Viertel der Mieterhaushalte im Untersuchungsgebiet liegt die Mietbelastungsquote unter einem Viertel des Haushaltsnettoeinkommens, bei einem weiteren Viertel zwischen 25 % und 35 %. Bei nochmals einem knappen Viertel liegt die

Mietbelastungsquote bei mehr als 35 % und nimmt damit einen sehr hohen Anteil des Haushaltsnettoeinkommens ein (vgl. Abb. 5.6).²⁷

Haushaltsgruppen die unter den Befragten eine sehr hohe Mietbelastung haben, sind junge Familien (Haushaltsvorstand <30 Jahre) mit Kindern (Mietbelastungsquote 42 %), Alleinerziehende (36 %) und ältere Alleinstehende (Alter >65 Jahre; 34 %). Haushaltstypen mit geringeren Mietbelastungen (jeweils rund 26 %) sind vor allem Haushalte mit einem Haushaltsvorstand mittleren Alters (30 bis 64 Jahre), bei denen oftmals auch mehr als eine Person zum Haushaltseinkommen beiträgt.

Abb. 5.7 Einschätzung zur Kostenentwicklung am Wohnstandort St. Georg und den persönlichen Auswirkungen auf den Haushalt



Die teilweise hohe Kostenbelastung für den Bereich des Wohnens führt bei vielen Mieterhaushalten im Untersuchungsgebiet auch zu der Befürchtung, sich das Wohnen im Stadtteil St. Georg zukünftig finanziell nicht mehr leisten zu können (vgl. Abb. 5.7). Immerhin knapp jeder Dritte der befragten Mieter stimmt dem Statement „Ich befürchte, mir St. Georg insgesamt in Zukunft nicht mehr als Wohnort leisten zu können“ „voll zu“, ein weiteres Viertel stimmt hier „eher zu“. Erwartungsgemäß handelt es sich dabei besonders häufig um Haushalte mit eher niedrigen Haushaltsnettoeinkommen (<2.000 Euro monatlich) bzw. überdurchschnittlich hoher Wohnkostenbelastung.

²⁷ Bei rund einem Viertel der befragten Haushalte kann keine Aussage gemacht werden, da die hierzu erforderlichen Angaben, i. d. R. das Einkommen, nicht vorliegen.

5.4 Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld und der Wohnung

Was gefällt den Haushalten an ihrem Wohnquartier besonders gut, worin sehen sie die Vor- und Nachteile des Gebietes? Zur Beantwortung dieser Fragestellung sollten die Befragten 16 Merkmale ihrer Wohnumgebung auf einer fünfstufigen Skala²⁸ bewerten. Abbildung 5.8 zeigt die hierbei einbezogenen Merkmale und Ergebnisse für das Untersuchungsgebiet.

Im Durchschnitt werden die 16 abgefragten Merkmale des Untersuchungsgebiets von den Befragten mit einer 2,2 bewertet. Hieraus lässt sich insgesamt eine hohe Zufriedenheit mit dem Untersuchungsgebiet ableiten. Abbildung 5.8 zeigt auf, womit man im Untersuchungsgebiet besonders zufrieden ist und in welchen Bereichen Probleme bestehen.

Am positivsten werden von den Befragten Aspekte beurteilt, die mit der Lage zusammenhängen. So z. B. die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Durchschnittsnote 1,1) oder auch die Lage der Wohnung innerhalb Hamburgs (1,3) und innerhalb des Stadtteils (1,7). Auch Aspekte der Infrastruktur, sei es die Versorgung mit Ärzten und medizinischen Einrichtungen, die Nähe zu Beratungsangeboten, das Angebot an sozialer Infrastruktur und Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Altentagestätten u. ä.) sowie die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Dienstleistungsangebote, werden mit Durchschnittsnoten von 1,8 bis 2,1 von den Bewohnern des Untersuchungsgebiet positiv bewertet. Die Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote werden dabei in den Teilräumen 4 und 5 etwas kritischer bewertet, als in den anderen Teilräumen (vgl. Abb. 5.8).

Auch die Nähe zu Verwandten oder Freunden und Bekannten und die Nachbarschaft und das Zusammenleben im Haus werden mit Noten von 2,2 von den Befragten im Schnitt als gut bewertet.

In der Bewertung leicht abfallend sind Aspekte, die mit der zentralen innerstädtischen Lage und der Nähe zum Hauptbahnhof sowie der Baustruktur des Stadtteils zusammenhängen dürften. Hierzu gehören das Ausmaß der Verkehrsbelastung (2,5), das Angebot an Grünflächen (2,7), die empfundene Sicherheit im öffentlichen Straßenraum (2,7) und die Sauberkeit im öffentlichen Straßenraum. Mit weitem Abstand am kritischsten wird mit einer Durchschnittsnote von 4,1 das Parkplatzangebot im Untersuchungsgebiet bewertet, knapp die Hälfte der Befragten bewertet dieses als mangelhaft. Die Aspekte Sicherheit und Sauberkeit werden im Teilraum 1 am negativsten beurteilt, auf Grund der Struktur und den Nutzungen im Gebiet („Bahnhofsviertel“) sicherlich ein erwartbares Ergebnis (vgl. Abb. 5.8).

²⁸ Die Skala war wie folgt aufgebaut: 1=sehr gut, 2=gut, 3=befriedigend, 4=ausreichend, 5=mangelhaft

Abb. 5.8 Durchschnittsnote der Merkmale des Wohnumfelds im Untersuchungsgebiet und den fünf Teilräumen

Merkmal	Gesamt	Teilraum				
		1	2	3	4	5
Entfernung zum ÖPNV-Anschluss	1,1	1,1	1,2	1,1	1,1	1,2
Lage Wohnung innerhalb Hamburgs	1,3	1,4	1,3	1,3	1,3	1,3
Lage Wohnung innerhalb des Stadtteils	1,7	2,3	1,7	2,0	1,4	1,4
Versorgung Ärzte/medizin. Angebote	1,8	1,9	1,9	1,8	1,7	1,8
Nähe zu Beratungsangeboten	1,9	2,1	1,9	1,7	1,8	1,9
Angebot an sozialer Infrastruktur	2,0	2,2	2,1	1,8	2,0	1,9
Einkaufsmöglichkeiten (täglicher Bedarf)	2,1	2,0	1,4	2,2	2,5	2,7
Dienstleistungen (Bank, Behörden etc.)	2,1	2,0	1,9	2,2	2,3	2,4
Nähe zu Verwandten, Freunden/Bekannten	2,2	2,2	2,5	1,9	2,1	1,9
Nachbarschaft im eigenen Haus	2,2	2,4	2,2	2,4	2,2	1,9
Nachbarschaft im Stadtteil	2,4	2,7	2,3	2,5	2,2	2,2
Ausmaß der Verkehrsbelastung	2,5	2,6	2,4	2,1	2,7	3,0
Angebot an Grünanlagen/Parks	2,7	2,9	3,2	2,6	2,4	2,4
Sicherheit im öffentlichen Straßenraum	2,7	3,3	2,3	3,0	2,7	2,4
Sauberkeit im öffentlichen Straßenraum	3,1	3,7	2,9	3,3	3,0	2,8
Parkplatzangebot	4,2	4,0	4,2	3,9	4,6	4,4

Neben dem Wohnumfeld wurde im Rahmen der Interviews auch die Zufriedenheit mit der Wohnung des Haushalts erfragt. Hierzu wurde die Zufriedenheit mit der Wohnung insgesamt („Gesamtnote“) sowie mit acht einzelnen Merkmalen der Wohnung erhoben. Dabei wurde die gleiche Skala wie die zur Bewertung des Wohnumfelds verwendet (vgl. Fußnote 25).

Abb. 5.9 Durchschnittsnote der Merkmale der Wohnung im Untersuchungsgebiet und den fünf Teilräumen

Merkmal	Gesamt	Teilraum				
		1	2	3	4	5
Größe der Wohnung	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,7
Zuschnitt/Grundrissgestaltung	2,0	2,1	2,1	1,8	2,2	1,7
Beheizung der Wohnung	2,3	2,3	2,3	2,1	2,5	2,0
Helligkeit, Besonnung/Belichtung	2,3	2,2	2,6	2,0	2,4	2,1
Gesamtnote	2,4	2,6	2,6	2,3	2,5	2,1
Miethöhe im Verhältnis zur Größe/Ausstattung	2,6	2,3	2,8	2,2	2,7	2,7
Ausstattung der Wohnung (Bad, Küche)	2,7	2,6	2,7	2,7	3,0	2,5
Baulicher Zustand Wohnung/Gebäude	2,8	2,8	2,7	2,8	3,0	2,7

Insgesamt kann auch bezogen auf die Wohnung eine Zufriedenheit der Befragten im Untersuchungsgebiet mit ihrer Wohnung konstatiert werden. Im Durchschnitt vergeben die Befragten für ihre Wohnung die Note 2,4. Erwartungsgemäß zeigt sich dabei ein Zusammenhang mit der Kaufkraft der Haushalte. Haushalte mit einem hohen monatlichen Haushaltsnettoeinkommen (> 4.000 Euro), die eher in der Lage sind ihre persönlichen Wohnwünsche entsprechend zu verwirklichen, bewerten ihre Wohnung mit einer Note von 2,0 deutlich positiver, als solche mit einem geringen Einkommen (< 1.000 Euro). Diese benoten im Mittel mit einer 2,7. Die selbstnutzenden Eigentümer (Durchschnittsnote 1,6) sind denn auch deutlich zufriedener mit ihrer Wohnung als die befragten Mieter (2,6).

Bezogen auf das Baualter der Gebäude bewerten Befragte in Wohnungen der „Zwischenkriegszeit“ (Baujahre 1919 bis 1948) und der Nachkriegszeit (1949 bis 1967) mit Noten von 2,7 bis 3,0 am kritischsten. Am zufriedensten sind im Untersuchungsgebiet Befragte in Neubauten (ab 1994 errichtet), die ihre Wohnung im Mittel mit einer 1,8 bewerten.

Wohnungsmerkmale im Untersuchungsgebiet, die von den Befragten am positivsten bewertet werden, sind die Größe der Wohnung sowie, damit zusammenhängend, der Zuschnitt und die Grundrissgestaltung der Wohnungen (jeweils Durchschnittsnote 2,0). Betrachtet man die häufig relativ großen Wohnflächen der Haushalte im Gebiet (vgl. Abschnitt 4), so ist die Zufriedenheit in diesem Bereich sicherlich gut nachvollziehbar. Die Beheizung und die Helligkeit der Wohnung wird von den Befragten im Mittel als gut (2,3) bewertet. Auch dies ist auf Grund des hohen Anteils an Wohnungen mit Sammelheizung sicherlich eine erwartbares Ergebnis.

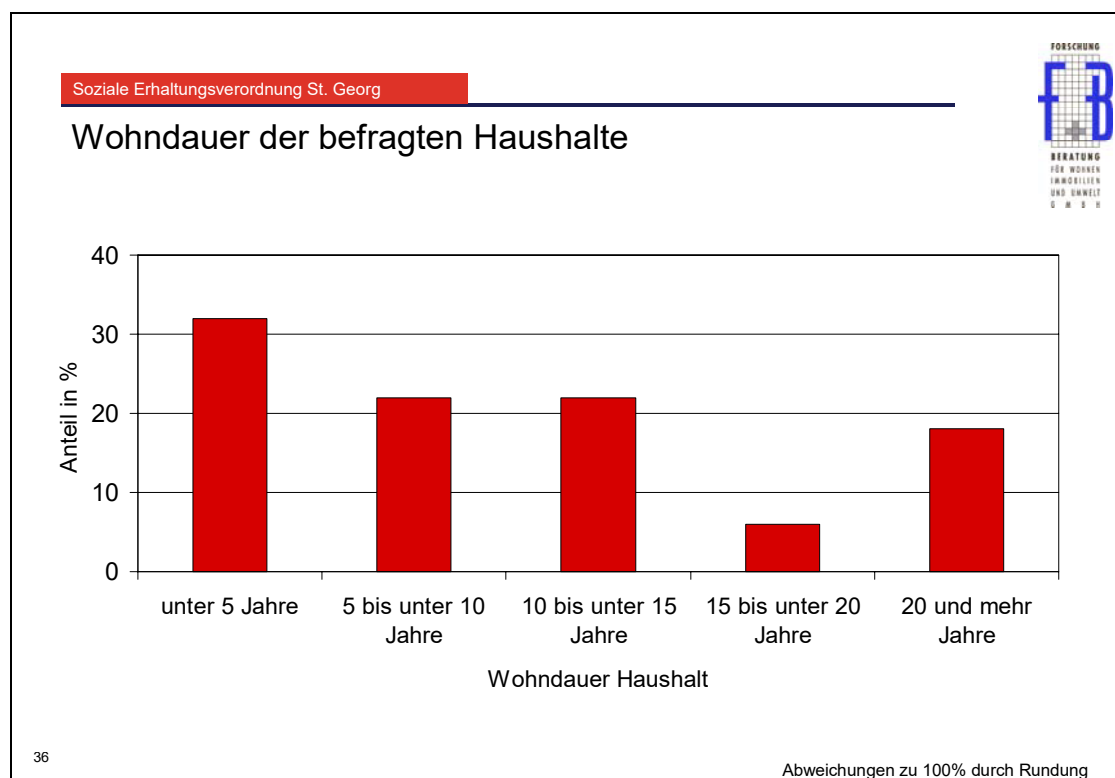
Etwas kritischer werden dagegen die Aspekte „Miethöhe im Verhältnis zur Größe“ (2,6), „Ausstattung von Bad und Küche“ (2,7) und der „bauliche Zustand von Wohnung und Gebäude“ (2,8) bewertet. Vor allem im Teilraum 4 werden diese drei Merkmale leicht kritischer bewertet, als im Durchschnitt des Gesamtgebiets (vgl. Abb. 5.9).

5.5 Wohndauer/Mobilität

Wie mobil sind die Haushalte im Untersuchungsgebiet, wie sind ihre Bindungen an den Stadtteil einzuschätzen?

Ein großer Teil der jetzt in St. Georg befragten Bewohner lebt schon sehr lange in seiner jetzigen Wohnung. So beträgt die durchschnittliche Wohndauer in der jeweiligen Wohnung immerhin rund 11 Jahre. Allerdings verbergen sich hinter diesem Durchschnittswert erwartungsgemäß sehr unterschiedliche Wohnbiographien im Gebiet: Während rund ein Drittel der Haushalte erst in den letzten fünf Jahren in das Untersuchungsgebiet gezogen ist („Kurzwohner“), wohnt ein knappes Viertel schon mindestens 15 Jahre („Langwohner“) dort (vgl. Abb. 5.10).

Abb. 5.10 Wohndauer der befragten Haushalte



In den fünf Teilgebieten des Untersuchungsgebiets zeigen sich hinsichtlich der Wohndauer zum Teil unterschiedliche Strukturen. Im Teilgebiet 1 ist die Wohndauer mit durchschnittlich knapp 13 Jahre am höchsten, fast ein Viertel der befragten Haus-

halte wohnt dort schon mindestens seit 1990. Am dynamischsten stellt sich der Teilraum 2 dar, die mittlere Wohndauer liegt hier bei knapp 9 Jahre, rund 42 % der Haushalte wohnen dort seit maximal fünf Jahren.

Die insgesamt große Verbundenheit der Bewohnerschaft mit dem Untersuchungsgebiet wird aus den Angaben zur Vorwohnung deutlich: Knapp 30% der Bewohner wohnen schon länger als 20 Jahre in der jetzigen Wohnung oder haben schon vorher eine Wohnung im Stadtteil bewohnt.

Die „Sesshaftigkeit“ der Bewohner im Untersuchungsgebiet lässt sich auch mit Daten zur Umzugsplanung in den nächsten zwei Jahren belegen. Bei fast drei Viertel der befragten Haushalte (72 %) bestehen aktuell keinerlei Überlegungen, aus ihrer derzeitigen Wohnung auszuziehen. In rund 18 % der Fälle halten die Befragten dies „eventuell“ für möglich, sind sich hierzu aber noch nicht sicher. Lediglich bei rund 9 % der Haushalte wird fest von einem Auszug ausgegangen. Erwartungsgemäß bestehen vor allem bei den jüngeren Befragten unter 30 Jahre deutlich höhere Umzugsabsichten, als im Durchschnitt des Gebiets.

Warum wollen Haushalte das Gebiet verlassen? Haushalte mit (eventuellen) Umzugsabsichten wurden zusätzlich nach den Gründen für ihren Umzug gefragt. Von rund 60 % der Haushalte wurden dabei wohnungsbezogene Gründe benannt und für 40 % spielen (zum Teil zusätzlich) persönliche/familiäre Gründe eine Rolle. Gründe, die sich auf die Themenbereiche „Nachbarschaft/Mitbewohner“ (6 %), „Umfeld/Stadtteil“ (6 %), „Kündigung durch den Vermieter“ (2 %) und „Lage“ (1 %) beziehen, spielen demgegenüber eine deutlich nachgeordnete Rolle. Die häufigsten Umzugsgründe²⁹ der Haushalte sind dabei im Detail:

- Änderung Familienstand/Gründung eines neuen Haushalts: 26 % der Haushalte mit (eventuellen) Umzugsabsichten
- Wohnung ist/wird zu klein (wg. Haushaltsvergrößerung): 24 %
- Berufliche Gründe/Wechsel Arbeitsplatz: 22 %
- Wohnung wird in jetzigem Zustand zu teuer: 15 %
- Schlechte Ausstattung/Zustand des Hauses: 14 %
- Wunsch nach größerer Wohnung (ohne Veränderung der Haushaltsstruktur): 12 %
- Schlechte Ausstattung/Zustand der Wohnung: 12 %

Auffällig ist bei dieser Frage der mit knapp 40 % hohe Anteil an Nennungen des Umzugsgrunds „Wohnung wird in jetzigem Zustand zu teuer“ im Teilraum 4. In den anderen Teilräumen erreicht dieser Grund ansonsten maximal 12 % an Nennungen.

²⁹ Auswahlkriterium: Mindestens 10 % Nennungen durch die Befragten, Mehrfachnennungen waren möglich.

6 Städtebaulicher Handlungsbedarf: Abschätzung der Folgen einer Aufwertung und Verdrängung

In diesem Abschnitt soll der Frage nachgegangen werden, inwieweit die Haushaltsbefragungen Ansatzpunkte für die Bestimmung der städtebaulichen Folgen einer möglichen (weiteren) Veränderung der Gebietsstruktur ergeben. Beim Aufweisen der besonderen städtebaulichen Gründe für den Erlass einer Erhaltungsverordnung geht es im Kern um die Wirkungen der Aufwertung und Umstrukturierung auf den Städtebau im Gebiet. Dazu ist Vernetzung der Bevölkerung mit ihrem Quartier, ihr "Angewiesensein" auf das Gebiet darzustellen und die Folgen einer möglichen Umstrukturierung für das Gebiet selbst und für andere Gebiete der Stadt (mit der bei Prognosen möglichen Sicherheit) abzuschätzen. Dies soll anhand der Ergebnisse zur Vernetzung/Verwurzelung mit dem Stadtteil zu folgenden Aspekten dargestellt werden:

- Wohndauer der Haushalte,
- Umzugsabsichten und Gründe für den Umzug,
- Zufriedenheit mit Wohnumfeld und Wohnung,
- Arbeitsplatz im Stadtteil,
- Aktivitäten im Stadtteil/Nutzung der Infrastruktur im Stadtteil,
- persönliche Kontakte im Stadtteil und
- ehrenamtliches Engagement für den Stadtteil

Die Ergebnisse hierzu werden im Folgenden dargestellt.

6.1 Bindung und Vernetzung der Bevölkerung im Quartier

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass viele Bewohner eng mit dem Untersuchungsgebiet verwurzelt sind. Dies wird deutlich, wenn man sich nochmals einzelne der zuvor dargestellten Ergebnisse der Befragung anschaut:

- Die Wohndauer im Gebiet, ist trotz des sehr hohen Anteils an tendenziell mobilen kleinen Haushalten, hoch. Die Haushalte wohnen im Mittel schon rund 11 Jahre im Untersuchungsgebiet, fast jeder Fünfte wohnt schon mindestens 20 Jahre im Gebiet (vgl. Abschnitt 5).
- Viele Haushalte wohnen nicht nur schon sehr lange im Gebiet, die Haushalte weisen zusätzlich auch eine geringe Umzugsneigung auf. Lediglich 8 % der Haushalte wollen „sicher“ in den nächsten zwei Jahren umziehen. Knapp drei Viertel der Gebietsbewohner ziehen für sich keinen Umzug in Betracht. Ein hoher Anteil derjenigen, die aus zumeist persönlichen oder wohnungsbezogenen Gründen umziehen wollen (oder müssen), würde gerne wieder eine Wohnung in St. Georg beziehen (vgl. Abschnitt 5).
- Auch die insgesamt hohe Zufriedenheit der Befragten mit dem Wohnumfeld und der Wohnung dürfte zu einer engen Bindung der Bevölkerung an das Gebiet beitragen (vgl. Abschnitt 5).

- Gleichzeitig werden von Haushalten die sicher oder eventuell umziehen werden, nur in geringem Umfang gebietsbezogene Gründe für den Umzug benannt (vgl. Abschnitt 5).
- In den Haushalten mit berufstätigen Haushaltsmitgliedern wird häufig in St. Georg oder einem angrenzenden Stadtteil gearbeitet. In Rund 50 % dieser Haushalte hat mindestens ein erwerbstätiges Haushaltsmitglied hier seinen Arbeitsplatz. Wohn- und Arbeitsort sind damit für viele Haushalte im Untersuchungsgebiet räumlich eng verknüpft.³⁰

Nach diesen Ergebnissen kann davon ausgegangen werden, dass die meisten Haushalte auf ein längerfristiges Verbleiben im Gebiet eingerichtet sind. Die hohe Gebietsbindung resultiert auch aus der sehr guten Infrastruktur die in St. Georg vorhanden ist. Erwerbstätigkeit und Ausbildung, Versorgung und Freizeitgestaltung können von vielen Bewohnern in allen Quartieren des Untersuchungsgebietes, von allen Altersgruppen im Hause oder in der näheren Umgebung ausgeübt werden.

Entsprechend der hohen Dichte an Angeboten im gemischt strukturierten Stadtteil St. Georg, erledigen die Haushalte viele Tätigkeiten des Alltags, Erwerbsarbeit und Ausbildung, Hobbys usw. direkt vor der Haustür:

- Nahezu alle Haushalte erledigen im Stadtteil St. Georg oder in der direkten Nähe zum Stadtteil "Einkäufe für den täglichen Bedarf" (98 %) und/oder "suchen Banken, Sparkassen, Behörden auf" (90 %).
- Vier von fünf Haushalten nutzen im Gebiet gastronomische Angebote oder nutzen die kulturellen Angebote des Stadtteils.
- Rund 70% haben ihre ärztliche Versorgung ganz oder teilweise im Untersuchungsgebiet (von den über 65-jährigen rund 80%).
- In gut der Hälfte der Haushalte geht mindestens eine Person einer Arbeit/Erwerbstätigkeit oder einer Ausbildung vor Ort nach.
- In gut der Hälfte der Haushalte treibt mindestens ein Haushaltsmitglied Sport im Stadtteil und in rund 40 % ist eine Person aus dem Haushalt Mitglied in einem der örtlichen Vereine (vgl. im Detail Abb. 6.1).
- Kindertagesstätten und Schulen sind erwartungsgemäß nur für Haushalte mit Kindern relevant: Rund 80 % der Familien mit Kindern geben an, dass entweder eine Kindertagesstätte oder eine Schule in unmittelbarer Wohnortnähe genutzt wird.

Die Ergebnisse zeigen auch hier eine außerordentlich hohe Vernetzung der Bewohner mit dem Stadtteil. Hier im Gebiet tätigen sie ihre Einkäufe, nehmen ärztlich Versorgungsleistungen wahr, verbringen ihre Freizeit und treffen sich mit Freunden/Verwandten. Dies sind Vorteile eines gewachsenen Quartiers, dessen Struktur gefährdet ist, wenn gravierende Veränderungen der Bevölkerungsverteilung eintreten.

³⁰ Entsprechend gering wird für diese Fälle mit durchschnittlich rund sieben Minuten die Dauer für den Weg zum Arbeitsplatz angegeben.

Abb. 6.1 Aktivitäten, die von den Haushalten in St. Georg oder einem angrenzenden Stadtteil ausgeübt werden

Wird von mindestens einer Person im Haushalt im Stadtteil gemacht...	Unter- suchungs- gebiet	Teilraum				
		1	2	3	4	5
		Anteil in %				
Einkaufen (täglicher Bedarf)	98	98	99	100	97	94
Aufsuchen von Banken, Sparkassen, Behörden	90	97	94	92	86	80
Besuch von Kneipen/Restaurants	85	88	73	94	85	96
Nutzung kultureller Einrichtungen (z. B. Theater, Kino, Museen)	79	88	60	92	82	87
Besuch von Familie, Freunden, Bekannten	72	71	74	71	75	69
Besuch von Ärzten	72	71	60	84	80	70
Besuch von öffentlichen Einrichtungen (Schwimmbad, Bücherhalle)	58	54	54	59	61	61
Sport treiben	55	47	48	57	62	65
Erwerbstätigkeit/Ausbildung	48	52	57	30	50	45
Mitgliedschaft in Vereinen	42	24	52	47	37	40
Nutzung sonstiger Einrichtungen (z. B. Kirche, Moschee)	38	21	51	36	37	32
Ausübung von sonstigen Hobbys	37	33	30	41	43	39
Nutzung von öffentlichen Beratungsangeboten	28	18	17	46	33	30
Besuch Schule, Kindergarten	9	8	9	8	7	10

Vorhandensein eines Autos im Haushalt

Entsprechend der guten Ausstattung des Untersuchungsgebiets könn(t)en viele der Haushalte auch auf einen PKW verzichten. In rund 50 % der befragten Haushalte im Untersuchungsgebiet wird auch „autofrei“ gewohnt.³¹ Vor allem jüngere und ältere kleine Haushalte verfügen häufig über keinen PKW. Haushalte im Gebiet mit höheren Einkommen (> 4.000 Euro monatlich) weisen mit Anteilen von 70 % bis 80 % deutlich häufiger ein Auto auf, als solche mit geringeren Einkommen (< 2.000 Euro) auf, bei denen nur rund ein Drittel der Haushalte über einen PKW verfügt.

³¹ Der geringste Anteil an Haushalten mit Auto findet sich im Teilraum 1, wo lediglich 38 % der Haushalte über ein solches verfügen. Der Teilraum 5 weist demgegenüber mit rund 64 % den höchsten Anteil auf.

Kontakte der Befragten innerhalb des Stadtteils

Auch zwei weitere Aspekte weisen auf eine hohe Vernetzung der Bewohner innerhalb des Untersuchungsgebiets und eine enge Gebietsbindung hin. Die Kontakte, die zu anderen Haushalten im Untersuchungsgebiet gepflegt werden sowie das ehrenamtliche Engagement im Stadtteil.

Die Haushalte wurden im Rahmen der Untersuchung zusätzlich gefragt, zu wie vielen anderen Haushalten im Stadtteil sie engere persönliche Kontakte pflegen³². Lediglich 14 % aller Haushalte im Untersuchungsgebiet geben an, über keine engeren persönlichen Kontakte im Stadtteil zu verfügen. Etwas höher ist dieser Anteil bei älteren Haushalten ab 65 Jahre, von denen ein knappes Drittel davon berichtet, im Stadtteil über keine Kontakte zu verfügen. Im Bereich des Teilgebiets 2 ist hierdurch im Bereich des Stiftsviertels der Anteil dieser Befragten mit rund 28 % erhöht. Auch bei Haushalten im Gebiet, in denen ein Haushaltsmitglied arbeitslos ist, ist der Anteil ohne engere Kontakte mit rund 22 % erhöht.

Abb. 6.2 Kontaktintensität zu anderen Haushalten im Stadtteil

Personen im Haushalt mit ... als höchsten Bildungsabschluss	Unter- suchungs- gebiet	Teilraum				
		1	2	3	4	5
		Anteil in %				
Keine Kontakte	14	16	13	20	10	11
1 bis 2 Kontakte	21	26	27	22	13	18
3 bis 6 Kontakte	42	38	43	29	52	43
7 und mehr Kontakte	23	19	17	29	25	28

Die deutliche Mehrheit der Bevölkerung (85 %) verfügt allerdings über engere persönliche Kontakte im Gebiet: Rund ein Fünftel der Bewohnerhaushalte hat zu ein oder zwei anderen Haushalten Kontakt, rund 40 % zu drei bis sechs anderen Haushalten. Ein knappes Viertel der Befragten verfügt sogar über engere Kontakte zu mindestens sieben oder mehr anderen Haushalten (vgl. Abb. 6.2).

Vor allem Familien mit Kindern verfügen im Untersuchungsgebiet erwartungsgemäß über eine sehr hohe Kontaktintensität zu anderen Haushalten im Stadtteil, die Hälfte von ihnen pflegt zu sieben oder mehr anderen Haushalte engere persönliche Kontakte. Auch die nichtdeutschen Haushalte im Stadtteil sind gut vernetzt, nur jeder zehnte Befragte berichtet hier, im Stadtteil über keine engeren Kontakte zu anderen Haushalten zu verfügen.

Zwischen den Gebieten zeigen sich leichte Unterschiede: Mit rund 20 % ist der Anteil der „kontaktlosen“ Haushalte im Teilgebiet 3 überdurchschnittlich hoch, gleichzeitig ist in diesem Gebiet aber auch, wie auch in den Teilräumen 4 und 5, der Anteil der sehr

³² Hiermit waren z. B. gegenseitige Besuche und Einladungen, gemeinsame Unternehmungen oder auch Hilfestellungen im Alltag oder Krankheitsfall gemeint.

eng vernetzten Befragten mit 29 % am höchsten (Teilraum 4: 25 %, Teilraum 5: 28 %; vgl. Abb. 6.2).

Ehrenamtliches Engagement

Die Haushalte wurden zusätzlich gefragt, ob sich eines der Haushaltsmitglieder ehrenamtlich in einer stadtteilbezogenen Einrichtung oder Initiative engagiert.³³ In immerhin jedem fünften Haushalt ist dies der Fall. 13 % sind in einer Einrichtung engagiert, 5 % in zwei Einrichtungen und 3 % in drei und mehr Einrichtungen. Das hohe stadtteilbezogene ehrenamtliche Engagement ist sicherlich auch auf die Vielzahl an den fest im Stadtteil verankerten sozialen und kulturellen Institutionen zurückzuführen.

Während es bei den jungen Haushalten unter 30 Jahre im Untersuchungsgebiet so gut wie kein ehrenamtliches Engagement im Stadtteil gibt, liegt der Anteil bei den älteren Haushalten (ab 65 Jahre) bei knapp einem Drittel der Haushalte. Auch Haushalte mit Kindern engagieren sich mit einem Anteil von einem Drittel deutlich öfter.

Abb. 6.3 Ehrenamtliches Engagement eines Haushaltsmitglieds in einer stadtteilbezogenen Einrichtung

	Unter- suchungs- gebiet	Teilraum				
		1	2	3	4	5
Ehrenamtliches Engagement	Anteil in %					
Ja, in mindestens einer Einrichtung	21	17	17	23	24	24
Nein, kein Engagement	79	83	83	77	76	76

Zwischen den fünf Teilräumen zeigen sich leichte Unterschiede. In den Teilräumen 3, 4 und 5 ist das Engagement unter den befragten Bewohnern etwas höher, als in den beiden Teilräumen 1 und 2.

³³ Gemeint waren damit Einrichtungen wie z. B. Schulen/Kindergärten, Bürger-und Einwohnerverein, Kultureinrichtungen, Kirche/Moschee, Sportvereine u. ä.

6.2 Folgen der Umstrukturierungen für das Untersuchungsgebiet und für andere Stadtquartiere

Folgen für das Untersuchungsgebiet

Veränderungen der Stadtteilstruktur ergeben sich in der Regel langfristig und sind als sehr komplex anzusehen. Deshalb können hier nur einige Aspekte/Hypothesen mit empirischen Belegen illustriert werden:

- die Wirkungen auf den Wohnflächenverbrauch und
- die Wirkungen auf den ruhenden Verkehr
- Wirkungen auf die Wohnungsnachfrage
- Wirkungen auf die Auslastungen von Kindertagesstätten und Schulen

Wohnflächenverbrauch

In den attraktiven innerstädtischen Lagen vieler Großstädte läuft seit den 1970/80er Jahren ein in den Grundzügen immer wieder gleicher Prozess ab: Die durch einen hohen Altbau-Anteil und ursprünglich durch Ausstattungsdefizite gekennzeichneten Stadtteile werden von der Wohnungsnachfrage breiter Schichten „wiederentdeckt“. Zunächst wandern jüngere Haushalte mit niedrigem Einkommen als „Pioniere“ hinein, werden dann aber von wirtschaftlich leistungsstärkeren „Gentrifiern“ (zusammen mit Teilen der angestammten Bevölkerung) verdrängt. Diese als „Gentrification“ bezeichnete Aufwertung der Gebiete führt dazu, dass der Standard der Wohnungen z. T. drastisch angehoben wird, der Wohnflächenverbrauch steigt. Immer weniger Haushalte teilen sich die vorhandene Wohnfläche.

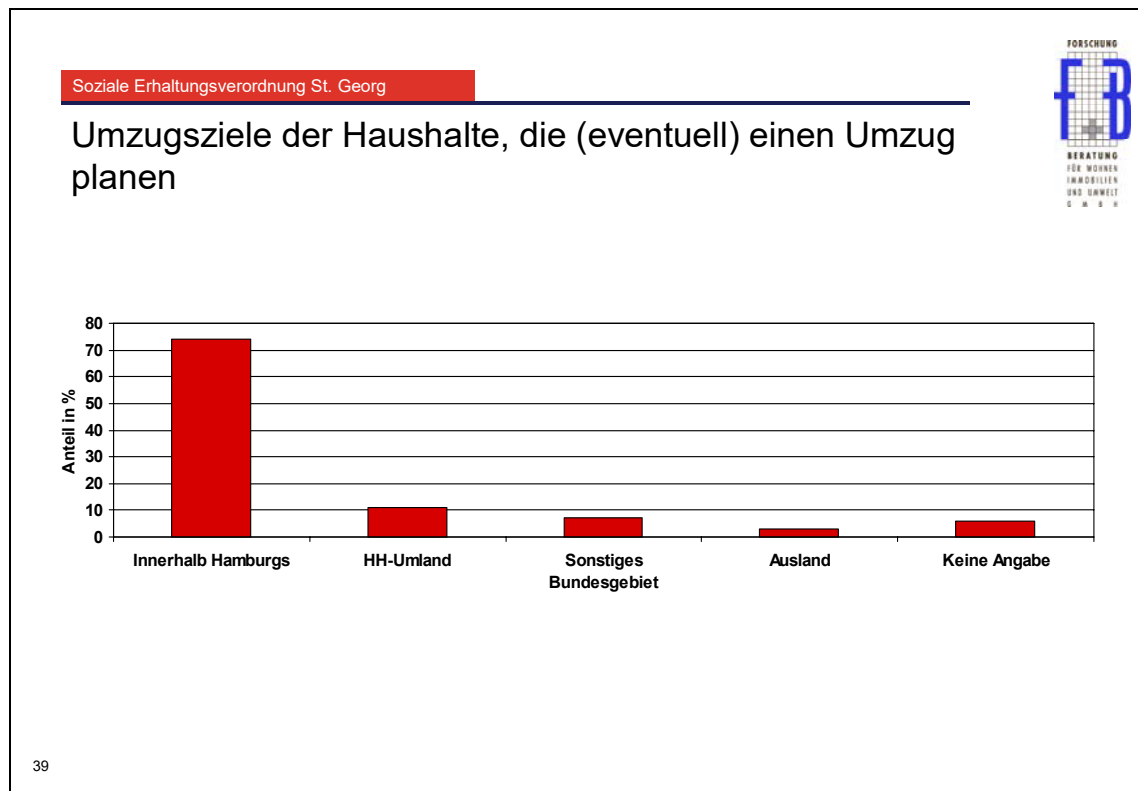
Für das Untersuchungsgebiet hieße dies (beispielhaft auf Basis der derzeitigen Strukturdaten des Gebiets), dass, wenn Haushalte mit höherem Einkommen ab 4.000 Euro Haushaltsnettoeinkommen einwandern (Wohnflächenverbrauch rund 90 bis 100 m² pro Haushalt), immer mehr Wohnfläche absorbiert werden würde. Der Wohnflächenverbrauch von Haushalten mit niedrigeren Einkommen liegt im Gebiet derzeit bei etwa bei 52 bis 57 m². Die fehlende Wohnfläche müsste folglich an anderer Stelle neu geschaffen werden. Dies muss, weil es sich bei den verdrängten Haushalten um Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen handelt, anderswo Zusatzbedarfe bei günstigen Wohnungen und/oder Sozialwohnungen, auslösen.

Zusätzlich zum Wohnflächenbedarf der Haushalte mit höherem Einkommen ist zu beachten, dass in Quartieren mit höherem Anteil von „Gentrifiern“ der Anteil freiberuflich/gewerblich genutzter Flächen in den Wohnungen um ein Mehrfaches höher liegt als anderswo. Schon heute wohnen sehr viele Haushalte im Gebiet, in den Haushaltsmitglieder auch selbstständig erwerbstätig sind (vgl. Abschnitt 5). Auch dadurch kann Wohnfläche absorbiert werden.

Umzugsziele/Räumliche Nachfrage

Eine hohe Verbundenheit der Bewohner mit dem Gebiet wird auch deutlich, wenn man sich anschaut, wo die neue Wohnung nach einem möglichen Umzug möglichst liegen soll. Rund drei Viertel der Haushalte, die einen Umzug in eine andere Wohnung planen, wollen in Hamburg verbleiben, rund ein Fünftel will Hamburg verlassen (vgl. Abb. 6.4). D. h., der deutlich überwiegende Teil der Umziehenden wird weiterhin als Nachfrager auf dem Hamburger Wohnungsmarkt auftreten.

Abb. 6.4 Umzugsziele der Haushalte, die eventuell einen Umzug planen



Von den „Hamburg-Nachfragern“, den Haushalten mit Umzugsabsichten, werden dabei als Zielorte fast durchgängig zentrale/innenstadtnahe Wohnstandorte in Hamburg nachgefragt. Dabei besteht auch eine hohe Nachfrage nach dem Stadtteil St. Georg: Bei 70 % der „Hamburg-Nachfrager“ könnte/sollte die neue Wohnung in St. Georg liegen. Auch andere innerstädtisch gelegene Stadtteile werden häufig als mögliche Umzugsziele benannt.

D. h. Haushalte im Untersuchungsgebiet, die umziehen (müssen), werden mit einer hohen Wahrscheinlichkeit als zusätzliche Nachfrager auf derzeit sehr engen und nachgefragten innerstädtischen Wohnungsteilmärkten Hamburgs auftreten.

Ruhender Verkehr

Besondere Auswirkungen hat die Gebietsaufwertung erwartungsgemäß auch auf den ruhenden Verkehr. So haben von den Haushalten mit niedrigeren Einkommen lediglich nur rund ein Drittel einen PKW, bei den einkommensstärkeren Haushalten sind es rund drei Viertel (siehe Abschnitt 6.1). Der zusätzliche Parkraumbedarf könnte bei Umstrukturierung des Gebiets kaum befriedigt werden. Schon heute wird die Parkplatzsituation von allen abgefragten Merkmalen zur Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld durch die Bewohner mit weitem Abstand am negativsten beurteilt (vgl. Abschnitt 5).

Auslastung von Kindertagesstätten und Schulen

Rund 80 % der Haushalte mit Kindern im Gebiet geben an, eine Kindertagesstätte oder eine Schule im oder in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet zu nutzen. Eine Verdrängung von Familienhaushalten (die, sofern Mieter, bereits heute oftmals hohe Mietbelastung haben; vgl. Abschnitt 5) könnte beispielsweise eine Unterauslastung der bis zum Jahr 2003 baulich sanierten und um einen Neubau ergänzten Heinrich-Wolgast-Schule oder von sonstigen Angeboten für Kinder und Jugendliche im Untersuchungsgebiet zur Folge haben. Neben einer Unterauslastung dieser Infrastrukturangebote im Gebiet wären möglicherweise neu zu schaffende Angebote andernorts im Stadtgebiet oder Verlust dieser Haushalte an Umlandstandorte eine weitere unerwünschte Nebenfolge, sofern St. Georg nicht auch ein Wohnstandort für Familien mit Kindern bleibt.

Weitere mögliche Folgen einer anhaltenden Gebietsveränderung

Zusätzlich sind auch die bereits in der Vorstudie benannten möglichen Folgen für das Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen³⁴:

- „Eine Begrenzung der sozialen Kontakte und Infrastruktur auf jene Teilgruppen, die sich noch halten können, und der Verlust der Integrationskraft des Gebiets im Hinblick auf Jugendliche, ausländische Bewohner und "Randgruppen" der Gesellschaft,
- in der Folge resultiert auch eine Gefährdung des Versorgungsbeitrags der familiengerechten Sozialwohnungen, wenn die Infrastruktur für Kinder und Jugendliche zurückgeht,
- ein gegenüber der allgemeinen Entwicklung beschleunigter Rückgang jener privatwirtschaftlichen Infrastruktur für den täglichen Bedarf, auf die einkommensschwächere Haushalte auf die insbesondere Familien und ältere Menschen angewiesen sind,

³⁴ Vgl. ARGE Kirchhoff/Jacobs (2009): Soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für einen Teil von St. Georg. Seite 20f.

- ein Rückgang des allgemeinen Versorgungsbeitrags des Gebiets für schwierige Wohnungssuchende,
- geringere Chancen für Neu- bzw. Ersatzbauten für mittlere Einkommensgruppen in einem "gehobenem" Umfeld und für betreute Wohnprojekte (Jugend-, Behindertenwohnungen).“

Insgesamt kann eine anhaltende Gebietsveränderung somit zu erheblichen Problemen der Stadtplanung und -entwicklung im Untersuchungsgebiet oder anderen Stadtteilen führen.

Folgen für andere Stadtquartiere/Stadtteile

Die Folgen für andere Stadtquartiere betreffen insbesondere Fragen des Wohnungsbaus und der Infrastrukturversorgung. Für Hamburg wird nach wie vor von einem sehr hohen ungedeckten (normativ bestimmten) Wohnungsbedarf durch Bevölkerungszuwachs und Änderung der Haushaltsstruktur ausgegangen. Hinzu kommt eine Zunahme der Neunachfrage durch wohlstands- und altersstrukturbestimmtes Wachstum der Flächennachfrage pro Person, die vor allem in vielen innerstädtischen Quartieren nach wie vor ungebrochen ist. Gleichzeitig nimmt der Bestand an preiswertem Wohnraum in den nächsten Jahren ab (Weiterer Rückgang des Bestandes an Sozialwohnungen, Mieterhöhungen im sonstigen Bestand, zunehmend insbesondere auch durch energetische Modernisierungen und Verbesserung der Ausstattungsqualitäten). Der forcierte Bau von Wohnungen für alle Einkommensgruppen ist deshalb in Hamburg weiterhin dringend erforderlich.

Vor diesem Hintergrund ist es außerordentlich unwahrscheinlich, dass die Flexibilität des Wohnungsangebotes im Bereich des preiswerten Wohnraums ausreicht, um Haushalte aufzunehmen, die aus Aufwertungsgebieten, wie dem Untersuchungsgebiet St. Georg, verdrängt werden. Zudem ist auf Basis der Ergebnisse zu den Zielorten bei Umzugsplanungen zu erwarten, dass die Haushalte weiterhin Wohnraum in innerstädtischen Quartieren Hamburgs nachfragen werden (s. o.), was zu einem weiter ansteigenden Nachfragedruck in diesen Stadtgebieten führen würde.

Zusätzliche Angebote an öffentlich geförderten Wohnungen scheinen erforderlich. Reicht der Wohnungsneubau nicht aus (wovon trotz der laufenden intensiven Bemühungen der BSU und der Bezirke zumindest für die nächsten zwei bis drei Jahre ausgegangen werden muss), ist in der Folge mit einer weiteren Zunahme der Länge der Warteschlange für Wohnungen in Hamburg zu rechnen, die sich ohnehin in den letzten Jahren kontinuierlich verlängert hat.

Der Bestand preiswerter freifinanzierter Wohnungen hat sich in Hamburg in den vergangenen Jahren deutlich verringert. Besonders hohe Mietsteigerungen waren in der Vergangenheit bei Altbauten zu beobachten. Auch dies weist auf eine immer geringere Aufnahmefähigkeit des Hamburger Wohnungsmarktes für verdrängte Haushalte hin. Deshalb kann es notwendig und vertretbar sein, den Wohnflächenkonsum der Haushalte mit hoher Kaufkraft zu beschränken und das Verbleiben von Haushalten

mit niedrigem und mittlerem Einkommen in gewachsenen Vierteln zu sichern. Damit können die sonst erforderlichen erheblichen Zusatzkosten von Ausgleichsmaßnahmen bei der Wohn- und Infrastrukturversorgung verringert werden.

7 Zusammenfassung/Handlungsempfehlungen

Im letzten Abschnitt des Berichts sollen die wesentlichen Trends der Gebietsentwicklung sowie die Ergebnisse der Repräsentativerhebung zum Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial des Gebiets nochmals dargestellt werden. Abschließend werden auf dieser Basis Handlungsempfehlungen bezüglich des Erlasses einer Sozialen Erhaltungsverordnung und einer Umwandlungsverordnung für das Untersuchungsgebiet beschrieben.

7.1 Aufwertungsdruck auf das Untersuchungsgebiet

Im Stadtteil St. Georg vollziehen sich seit ca. zwei Jahrzehnten Veränderungsprozesse, die sowohl aus gesamtstädtischen bzw. gesamtgesellschaftlichen Trends als auch aus stadtteilspezifischen Entwicklungen herrühren und zu einem Veränderungsdruck auf das Gebiet führen. Bezogen auf das Wohnen ist dabei vor allem die wachsende Präferenz für innerstädtische Quartiere als Wohnstandort zu benennen. War dies in den 1970er bis 1980er Jahren häufig noch studentischen und alternativen „Pioniermilieus“ vorbehalten, so gibt es mittlerweile eine breite Akzeptanz und Nachfrage in den unterschiedlichsten Alters- und Nachfragergruppen (mit oftmals deutlich höherer Kaufkraft) nach entsprechenden Wohnstandorten und Wohnungsangeboten.

Da sich das Wohnraumangebot in den weitgehend „fertiggebauten“ innerstädtischen Quartieren nur sehr eingeschränkt ausweiten lässt, hat die gestiegene Nachfrage zu einem Preisdruck auf die Wohnimmobilien in diesen Gebieten mit einem entsprechendem Aufwertungsdruck geführt: Die Mieten sind gestiegen, in der Folge haben sich die Gebiete dann auch als Standorte für Wohneigentum etabliert und die Quartiere sind für Investoren und Anleger interessant geworden. In den innerstädtischen Gebieten Hamburgs wohnen heute vielfach nicht mehr „Arme, Alte und Ausländer“, wie es bis in die 1970/80er Jahre hinein galt, sondern neben jüngeren Mittelschicht Haushalten vielfach auch gut situierte Haushalte, die in modernisierten Altbauwohnungen oder Neubauten mit zumeist hochwertiger Ausstattung „City-Wohnen“ leben. Mit der Nähe zur Alster und zur Langen Reihe, direkter City-Anbindung, seinem breiten kulturellen (z. B. Theater und Kabarett, Museen und Galerien, Kino) und gastronomischen Angebot in fußläufiger Entfernung und einem großen Altbaubestand mit einem hohen Anteil großer Wohnungen ist St. Georg hierbei bei vielen Wohnungsnachfragern besonders beliebt. Dies hat zu einem Nachfrage- und Aufwertungsdruck von außen auf das Untersuchungsgebiet geführt.

Der Stadtteil ist seit vielen Jahren, ähnlich wie beispielsweise Ottensen, das Schanzenviertel oder auch St. Pauli, einer der zentralen „Szene-Stadtteile“ Hamburgs. St. Georg weist unter diesen „Szene-Stadtteilen“ allerdings das Alleinstellungsmerkmal einer Lage östlich der Innenstadt sowie der Nähe zur Alster auf.

Blickt man in die Zukunft, so ist mittelfristig davon auszugehen, dass die Nachfrage nach zentralen innerstädtischen Wohnlagen - und damit auch für das Untersuchungsgebiet - anhalten wird. Zum einen werden die steigenden Mobilitätskosten voraussichtlich zu einer weiter zunehmenden Nachfrage nach Wohnstandorten in zentralen

Stadtlagen mit kurzen Wegen und guter ÖPNV-Anbindung führen. Zum anderen gehen viele Wohnungsmarktexperten von einer noch zunehmenden Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten mit guter Infrastruktur und gut ausgestatteten Wohnungen durch „Best-Ager“ aus, die vielfach nach dem Auszug der Kinder („empty-nesters“) sich wohnlich nochmals verändern wollen. Auch diese Gruppe verfügt oftmals über eine hohe Wohnkaufkraft. Zudem steigt der Anteil der Familienhaushalte, die - sofern sich dies finanziell umsetzen lässt - auch mit Kindern in zentralen Lagen wohnen bleiben und nicht an den Stadtrand oder in das Umland ziehen. Insbesondere wenn beide Partner berufstätig sind, wird der Vorteil kurzer Wege und einer besser ausgebauten Kinderbetreuungsinfrastruktur häufiger als noch vor einigen Jahren der Vorzug vor dem eigenen Garten gegeben. Diese hier nur skizzierten Entwicklungen dürften den Veränderungsdruck auf die innerstädtischen Wohnquartiere und damit auch auf das Untersuchungsgebiet zumindest aufrechterhalten, wenn nicht sogar noch erhöhen.

Neben den skizzierten Trends der Wohnungsnachfrage lassen sich auch eine Reihe von Stadtteilentwicklungen ausmachen, die die Aufwertung des Untersuchungsgebiets fördern und St. Georg den „Ruch des Bahnhofsviertels“ zunehmend nehmen. Die unterschiedlichen Maßnahmen der Stadt Hamburg zur Gebietsentwicklung (Sanierungsgebiete, Entwicklungsquartier St. Georg Mitte u. ä.) in den letzten Jahren und Jahrzehnten, mit öffentlichen Investitionen in den Wohnungsbestand, die Infrastruktur und das Wohnumfeld sowie begleitende Maßnahmen zur Begrenzung von Prostitution und Drogenhandel (insbesondere im Teilraum 1) haben auch dazu beigetragen, den Stadtteil St. Georg für breitere Nachfragergruppen als Wohnstandort attraktiv zu machen und damit unter dem Aspekt der Wohnungsnachfrage zur Aufwertung des Gebiets beizutragen.

Auch die Investitionen in den Büro- und Arbeitsstandort St. Georg durch Modernisierungsmaßnahmen und Neubauten bei gewerblichen Immobilien, wie z. B. Büros und Hotels in den letzten zehn Jahren (etwa entlang des Steindamms, am Berliner Tor oder auf dem ehemaligen Krankenhausgelände), haben zu einer Aufwertung des Gebiets beigetragen. Ähnliches gilt sicherlich für die Entwicklung des Justizforums und die Hochschule für angewandte Wissenschaften (HAW) am Berliner Tor, die in den letzten Jahren mit einzelnen Departments auch ihren Sitz im Untersuchungsgebiet hat und damit sowohl Studenten als auch Mitarbeiter der Hochschule in den Teilraum 2 bringt.

Die hier skizzierten Entwicklungen zeigen, wie schon in der Vorstudie festgestellt, dass für das Untersuchungsgebiet von einem Veränderungs- und Aufwertungsprozess auszugehen ist, der zu einem anhaltenden Veränderungsdruck auf das Gebiet führt.

7.2 Aufwertungs- und Verdrängungspotenziale im Untersuchungsgebiet

Im Rahmen dieser Studie war nun empirisch im Rahmen einer Repräsentativerhebung zu klären, ob und wenn ja welche, weiteren Aufwertungsspotenziale im Wohnungs- und Gebäudebestand des Untersuchungsgebiets bestehen und ob es Ver-

drängungspotenziale im Untersuchungsgebiet gibt, die es gerechtfertigt erscheinen lassen, eine Soziale Erhaltungs- und Umwandlungsverordnung zu erlassen.

Davon ausgehend, dass es sich beim Untersuchungsgebiet um ein Quartier mit überwiegend älteren Wohngebäuden handelt, zeigen die Ergebnisse der Untersuchung, dass in der Vergangenheit im Untersuchungsgebiet bereits erhebliche Investitionen sowie damit einhergehende Aufwertungen des Wohnungsbestands gegeben hat:

- Bei immerhin rund 70 % der Wohngebäude wurde der straßenseitige äußere Zustand als „sehr gepflegt“ oder „normal“ eingestuft.
- Die Wohnungen weisen fast durchgängig eine zeitgemäße Ausstattung mit Bad und Sammelheizung sowie Isolierverglasung auf. Jeder zweite Befragte berichtet davon, dass in den letzten sechs Jahren im Rahmen von Instandsetzungen und Modernisierungen in das Gebäude investiert wurde.
- Immerhin jeder zehnte Haushalt ist in diesem ehemaligen „Mieterstadtteil“ dem Wohnstatus nach heute selbstnutzender Eigentümer seiner Wohnung.
- Die Vergleichsmieten im Stadtteil liegen heute im Mittel deutlich über dem Hamburger Durchschnitt, knapp zwei Drittel der Mieten liegen über dem jeweiligen Vergleichswert im Mietenspiegel.

Abb. 7.1 Übersicht: Indikatoren zum Aufwertungspotenzial im Untersuchungsgebiet

Indikator	Unter- suchungs- gebiet	Teilraum				
		1	2	3	4	5
		Anteil in %				
Wohnungen mit Baujahr vor 1919	54	49	48	43	62	73
Wohnungen größer 90 m ² Wohnfläche	23	36	18	14	15	42
Gebäude mit Zustand „mäßig“/„ungepflegt“	29	35	31	31	27	22
Eigentümerwechsel in den letzten 5 Jahren	15	27	16	6	12	18
Modernisierung/ Instandsetzung letzte 6 Jahre	49	50	48	48	49	50
(Weitere) Modernisierung/ Instandsetzung angekündigt	10	16	4	17	9	12
Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut	31	37	14	32	41	41
Durchschnittlicher Mietpreis in EUR/m ² (nettokalt)	7,90	7,60	8,10	7,30	7,90	8,30

Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse aber auch, dass im Untersuchungsgebiet nicht von einem abgeschlossenen Aufwertungsprozess ausgegangen werden kann, sondern dass innerhalb des Gebietes weitere Aufwertungspotenziale bestehen. Es lassen sich eine ganze Reihe von Faktoren ausmachen, die einen weiteren Aufwertungs- und Umstrukturierungsprozess des Gebiets begünstigen und als wahrscheinlich erscheinen lassen:

- Die innerstädtische/zentrumsnahe Lage des Untersuchungsgebiets innerhalb der Stadt, die in Hamburg als Wohnstandort sehr stark nachgefragt ist.
- Die stark nachgefragten alsternahen Wohnlagen.
- Die hohe Attraktivität der bunten Nutzungsstruktur der Langen Reihe sowie die Vielzahl an kulturellen und gastronomischen Angeboten im und angrenzend an das Untersuchungsgebiet.
- Gut die Hälfte des Wohnungsbestands befindet sich in „gründerzeitlichen“ Altbauten, die vor dem Jahr 1918 errichtet wurden. Dieser Wohnungsbestand ist in Hamburg fast schon traditionell sehr stark nachgefragt. Damit zusammenhängend: Rund ein Viertel des Wohnungsbestands weist Wohnflächen von mehr als 90 m² auf. Auch zentral im Stadtgebiet gelegene große Wohnungen erfreuen sich seit vielen Jahren einer überproportional hohen Nachfrage.
- Die Wohnungen weisen heute bzgl. der Aspekte Bad, Sammelheizung und Isolierverglasung zwar bereits durchgängig eine zeitgemäße Ausstattung auf. Zieht man zusätzliche Ausstattungsmerkmale hinzu, wie etwa Balkone/Dachterrassen oder hochwertige Fußbodenbeläge und Einbauküchen, so zeigen sich vor allem im Mietwohnungsbestand des Untersuchungsgebiets noch deutliche Spielräume einer weiteren Erhöhung des Ausstattungsstandards der Wohnungen in Richtung Luxus-/Komfortwohnungen.
- Die Nettokaltmieten im Untersuchungsgebiet sind zwar hoch, in immerhin rund 37 % der Wohnungen beträgt die Miethöhe der freifinanzierten Wohnungen derzeit aber maximal die Vergleichsmiete oder liegt noch darunter. Im Gebiet werden derzeit also auch noch viele Mieterhaushalte, insbesondere solche die schon länger im Gebiet leben, mit einer für die zentrale und nachgefragte Lage vergleichsweise günstigen Mieten mit Wohnraum versorgt.

Der Aufwertungsprozess ist in den alsternahen Lagen und rund um die Lange Reihe sicherlich am weitesten fortgeschritten, die beschriebenen Strukturen finden sich aber mit leicht unterschiedlichen Niveaus in allen fünf Teilräumen. Auf Grund des derzeitigen und absehbar anhaltenden Nachfrageüberhangs nach Wohnraum in Hamburg, der insbesondere Gebiete der inneren Stadt und Wohnungsbestände im Altbau betrifft, muss davon ausgegangen werden, dass die weiterhin vorhandenen Aufwertungspotenziale des Untersuchungsgebiets von Eigentümern und Investoren sukzessive umgesetzt werden.

Im folgenden Abschnitt soll es daher darum gehen, wie die Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur im Untersuchungsgebiet gekennzeichnet ist, auf die diese Entwicklung treffen würde.

Verdrängungspotenzial im Untersuchungsgebiet

Im Rahmen dieses Abschnitts war abzuschätzen, welche Bevölkerungs- und Sozialstruktur das Untersuchungsgebiet aufweist und welche Folgen eine (weitere) Aufwertung des Gebiets für die Bevölkerung haben könnte bzw. ob es ein Verdrängungspotenzial im Gebiet gibt.

Abb. 7.2 Übersicht: Ausgewählte Indikatoren zum Verdrängungspotenzial im Untersuchungsgebiet

Indikator	Unter- suchungs- gebiet	Teilraum				
		1	2	3	4	5
		Anteil in %				
Anteil Kinder/Jugendliche unter 18 Jahre	10	5	7	14	10	11
Anteil Personen 60 Jahre und älter	19	12	25	21	19	15
Anteil Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft	23	22	28	28	18	18
Anteil Haushalte mit Personen im Haushalt mit Volks-/Hautschulabschluss	11	9	19	5	8	7
Anteil Haushalte mit Personen im Haushalt mit „Mittlerer Reife“ o. ä. Abschluss	19	12	24	18	20	15
Anteil Haushalte die (auch) Rente, Pension beziehen	18	17	19	17	22	16
Anteil Haushalte die (auch) Arbeitslosengeld 1 oder 2 beziehen	6	5	7	11	4	4
Anteil Haushalte Haushaltsnettoeinkommen unter 2.000 Euro monatlich	39	36	42	41	44	27
Anteil Haushalte Mietbelastungsquote (bruttowarm) >35 % d. Haushaltsnettoeinkommens	24	19	15	33	26	34
Durchschnittliche Mietbelastungsquote (bruttowarm)	30	31	29	30	30	32

Die Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur des Untersuchungsgebiets ist durch einen starken Besatz an Bewohnern mittleren Alters gekennzeichnet, Kinder und Jugendliche, ältere Menschen sowie Familien sind geringer als im städtischen Durchschnitt vertreten. Der Anteil an kleinen Haushalten mit nur einer oder zwei Personen ist hoch. Knapp jeder vierte Bewohner/in verfügt nicht über die deutsche Staatsbürgerschaft.

Im Mittel wohnen die Haushalte bereits rund zehn Jahre im Stadtteil, ein knappes Fünftel lebt schon länger als 15 Jahre dort. Die befragten Haushalte wohnen entsprechend gerne im Untersuchungsgebiet. Das Wohnumfeld und die eigene Wohnung bekommen von den Befragten insgesamt gute Benotungen. Entsprechend gering ist auch der Anteil der an Haushalten, die derzeit „sicher“ aus der jetzigen ausziehen möchte und entsprechend hoch ist gleichzeitig der Anteil derjenigen, die bei einem Umzug gerne weiterhin im Stadtteil leben würden. Dementsprechend werden auch kaum gebietsbezogene Gründe als Umzugsgründe benannt.

Die Haushalte weisen in großen Teilen ein hohes Bildungsniveau auf, der Anteil der Haushalte mit einem (Fach-)Hochschulabschluss oder dem einer berufsbildenden Schule liegt bei gut 50 %. Gleichzeitig weisen aber auch rund 10 % der Haushalte im Gebiet Haushaltsmitglieder mit dem höchsten Bildungsabschluss „Hauptschulabschluss“ o. ä. und rund 20 % Mitglieder mit „Mittlerer Reife“ o. ä. als höchsten Bildungsabschluss auf.

In rund drei Viertel der Haushalte trägt ein Erwerbseinkommen zum Haushaltseinkommen bei, in rund einem Fünftel der Fälle wird eine Rente oder Pension bezogen. Der Anteil an Selbständigen/Freiberuflern im Gebiet ist hoch. Die Höhe der Haushaltsnettoeinkommen im Gebiet weist eine sehr hohe Spannweite auf, alle Einkommensgruppen sind dabei mit relevanten Anteilen vertreten. Jeweils etwa jeder zehnte Haushalt verfügt über ein Haushaltseinkommen von unter 1.000 Euro monatlich bzw. von mindestens 5.000 Euro. Je nach Lesart lässt sich dies sowohl als Indiz für eine hohe (Einkommens-)Polarisierung im Gebiet im Zuge eines Aufwertungsprozesses als auch als Hinweis auf eine, im Rahmen der Stadtplanung in der Regel angestrebte, breite soziale Mischung des Gebiets als Wohnstandort beschreiben.

Bezogen auf die Fragestellung der Untersuchung ist festzuhalten, dass es für das Gebiet deutlich Hinweise bezüglich eines sich vollziehenden Aufwertungsprozesses gibt. Gleichwohl finden sich sowohl im Untersuchungsgebiet insgesamt als auch allen fünf Teilräumen relevante Anteile an Haushalten, bei denen auf Grund sozialer Indikatoren, wie Bildung, Erwerbsstatus, Einkommen und Mietbelastung bei einem unkontrollierten Aufwertungsprozess, mit einer Verdrängung aus dem Gebiet gerechnet werden muss (vgl. Abb. 7.2).

Bewertung der Ergebnisse

Aus den Auswertungen der Haushaltsbefragung ergeben sich folgende Gründe, die für den Erlass einer Einhaltungsverordnung im Untersuchungsgebiet St. Georg sprechen:

- die sowohl subjektive wie auch objektive Vernetzung und Verwurzelung großer Teile der Bevölkerung mit dem Gebiet, die u. a. in der Wohnumfeldbeurteilung und der Vernetzung mit dem Gebiet zum Ausdruck kommt (vgl. auch die Abschnitte 5 und 6),

- der noch vorhandene Anteil von Wohnungen mit preiswerten Mieten: Gut ein Viertel der Nettokaltmieten liegen unterhalb der jeweiligen Mittelwerte des Hamburger Mietenspiegels (vgl. auch den Abschnitt 4),
- etwa ein Viertel an Haushalten mit unterdurchschnittlicher Mietbelastung (vgl. auch den Abschnitt 5),
- dass bei einem hohen Anteil von rund vier Fünftel der Mietwohnungen die Möglichkeit einer weiteren Aufwertung hinsichtlich einer höherwertigeren Ausstattung mit weiteren Ausstattungsmerkmalen besteht (vgl. auch den Abschnitt 4 und die Abb. 4.3).

Gleichzeitig gibt es Befunde, die hinsichtlich des Wohnungs- und Gebäudebestands sowie der Zusammensetzung der Bevölkerung eine in Teilbereichen bereits stattgefundene Aufwertung dokumentieren³⁵, insbesondere

- eine prosperierende Immobilienmarktentwicklung mit der Folge häufiger Transaktionen auch auf dem Wohnungsmarkt sowie einer überdurchschnittlichen Preisentwicklung im Stadtteil (vgl. hierzu auch die Vorstudie des Büros ARGE Kirchhoff/Jacobs),
- in vielen Bereichen deutlich über dem Mietspiegelniveau liegende Mieten (vgl. Abschnitt 4),
- überdurchschnittliche Mietbelastungen, vor allem bei ökonomisch schwächeren Haushalten (vgl. Abschnitt 5) sowie
- teilweise geplante Umzüge auf Grund zu hoher Mieten (vgl. Abschnitt 5) und
- allgemein die Befürchtung eines hohen Anteils an Mieterhaushalten, sich den Stadtteil als Wohnstandort nicht mehr leisten zu können (vgl. Abschnitt 5).

Da ein Kompensationspotenzial für die von einer Verdrängung betroffenen Bevölkerungskreise sowohl im Gebiet als auch andernorts in Hamburg derzeit und wahrscheinlich auch mittelfristig fehlt, sind mit einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur städtebauliche Nachteile und Gefahren zu befürchten, insbesondere

- ein erhebliches Anwachsen des Bedarfs an Wohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen,
- eine deutliche Zunahme des ruhenden Verkehrs, die im Gebiet nicht mehr zu verkraften ist,
- weitere Umstrukturierungen des örtlichen Einzelhandels, die die Versorgung gefährden und weitere Verkehrsbewegungen auslösen könnten sowie
- mögliche Mehrkosten bei öffentlicher Infrastruktur durch Unterauslastung/neue Bedarfe, insbesondere im Kinder- und Jugendbereich.

³⁵ Auch die Vorstudie kommt zu dem Ergebnis: „Die Aufwertung ist unstrittig. Alle vor Ort konstatieren dies (positiv oder negativ); deutliche Indikatoren sind auch das Preisniveau und das Interesse zahlungskräftiger Nachfrager und von Investoren (...)“. Vgl. ARGE Kirchhoff/Jacobs (2009): Soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 für einen Teil von St. Georg. Seite 20.

Wie insbesondere die Auswertungen zur Zusammensetzung der Bevölkerung und Haushalte gezeigt haben, kann zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass es noch nicht zu abgeschlossenen Umsetzungs- und Veränderungsprozessen im Untersuchungsgebiet gekommen ist, die die Maßnahmen zum Erhalt der Wohnbevölkerung als unangebracht („zu spät“) erscheinen lassen würden.

Um Aussagen zum Gebietszuschnitt treffen zu können, werden die zentralen Ergebnisse zu den den fünf Teilräumen in den folgenden Abschnitten jeweils nochmals kurz zusammengefasst (vgl. zum Gebietszuschnitt und zur Gebietscharakteristik auch den Abschnitt 2 und die Abbildung 2.1).

7.2.1 Aufwertungs-/Verdrängungspotenziale im Teilraum 1: „Bahnhofsviertel“

Der Teilraum 1 wird, ebenso wie das Gesamtgebiet, stark durch den Altbaubestand an Wohnungen geprägt. Gut die Hälfte aller Wohnungen wurde vor 1919 errichtet. Die Wohnungen sind vielfach sehr groß, gut jede Dritte Wohnung weist eine Wohnfläche von 90 m² und mehr auf. Allein schon über diese beiden Merkmale besteht in Verbindung mit der zentralen Lage des Gebiets ein großes Aufwertungspotenzial für den Teilraum. Die Umgestaltung und Aufwertung des zentral im Gebiet gelegenen Hansaplatzes mit der sich abzeichnenden Aufwertung der gastronomischen Angebote, die Einschränkung des motorisierten Durchgangsverkehrs sowie die Absicht die Prostitution im Teilraum gegebenenfalls in andere Stadtbereiche zu verlagern, dürfte die Attraktivität des Teilraums für viele Wohnungsnachfrager zukünftig noch erhöhen.

Deutliche Hinweise auf einen sich bereits seit Jahren vollziehenden Veränderungsprozess im Teilraum liefern die Befragungsergebnisse zu den Eigentümerwechseln der Wohnungen: Gut jeder vierte Befragte berichtet, dass in den letzten fünf Jahren der Eigentümer seiner Wohnung gewechselt hat, dies ist der höchste Wert in den fünf Teilräumen. Immerhin rund 14 % der Haushalte sind selbstnutzende Eigentümer. Auch dass über ein Drittel der Befragten davon berichten, dass in ihrem Haus das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut wurde, deutet auf laufende Investitions- und Veränderungsprozesse im Teilraum hin. Wie im Untersuchungsgebiet insgesamt wurden bei rund der Hälfte der Wohnungen in den letzten 6 Jahren Investitionen im Rahmen von Modernisierungen und Instandsetzungen vorgenommen, bei immerhin 16 % sind solche Maßnahmen derzeit angekündigt.

Trotz des skizzierten bereits laufenden Aufwertungsprozesses gibt es Hinweise auf weitere Aufwertungspotenziale: Der Anteil an Gebäuden, deren äußerer Zustand als „mäßig“ oder „ungepflegt“ bewertet wurde, ist mit rund 35 % relativ hoch und die Durchschnittsmiete liegt unter dem Gebietsdurchschnitt.

Im Teilraum 1 sind Kinder und Jugendliche sowie Ältere nur unterdurchschnittlich vertreten. Obwohl damit im Teilraum überdurchschnittliche viele Bewohner im erwerbsfähigen Alter leben, verfügt gut ein Drittel der Haushalte über ein Haushaltseinkommen von unter 2.000 EUR monatlich. Hierzu gehören auch rund 5 % Haushalte, in denen

ein Haushaltsmitglied Arbeitslosengeld 1 oder 2 bezieht. Rund 85 % der Haushalte im Teilraum sind Mieterhaushalte. Jeder fünfte dieser Haushalte wendet bereits heute einen Anteil von 35 % und mehr des Haushaltseinkommens für das Wohnen auf, im Durchschnitt liegt die Mietbelastungsquote (bruttowarm) bei rund 30 %.

Diese ausgewählten Ergebnisse zur Sozialstruktur im Teilraum zeigen, dass es trotz des Aufwertungs- und Veränderungsprozesses im Gebiet weiterhin Bevölkerungsgruppen im Gebiet gibt, bei denen bei einer weiteren ungesteuerten Aufwertung eine Verdrängung aus dem Teilraum heraus möglich ist.

7.2.2 Aufwertungs-/Verdrängungspotenziale im Teilraum 2: „Zwischen Steindamm/Adenauerallee“

Große Teile des Teilraums 2 waren lange Zeit Sanierungsgebiet. Dies hat zu Investitionen innerhalb Gebiets des geführt und zu einer deutlichen Aufwertung des Wohnungs- und Gebäudebestands sowie des öffentlichen Raums im Teilraum beigetragen. Nachdem der Teilraum, im Vergleich zum Bereich rund um die Lange Reihe, bezogen auf die Wohnungsnachfrage lange Zeit in einer Art „Dornröschenschlaf“ war, wird er seit einigen Jahren (als „Hinterland“ der Arbeitstandorte am Steindamm und am Berliner Tor) zunehmend auch als zentral gelegener Wohnstandort wahrgenommen. Der Anteil der selbstnutzenden Eigentümer liegt im Teilraum mit 8 % leicht unter dem Gebietsdurchschnitt von 10 %.

In der Lindenstraße, der Ferdinand-Beit-Straße und (unmittelbar an den Teilraum angrenzend) in der Stiftstraße³⁶ sind in den letzten Jahren Miet- und Eigentumswohnungen neu errichtet worden, die im Rahmen der Vermarktung stark nachgefragt waren. In der Adenauerallee wurde zuletzt eine Stadtvilla, die lange Jahre gewerblich genutzt war, wieder einer hochwertigen Wohnnutzung zugeführt. Auch im Bereich des Pulverteils bestehen Planungen in noch vorhandenen Baulücken in den Wohnungsbau zu investieren. Dies verdeutlicht, dass Investoren und Entwickler Investitionen in den Teilraum zunehmend als aussichtsreich und vorteilhaft bewerten und ein Potenzial für den Teilraum auch als Wohnstandort sehen.

Auch der baulich sehr heterogene Teilraum 2 wird stark durch den Altbaubestand an Wohnungen geprägt. Gut die Hälfte aller Wohnungen wurde vor 1919 errichtet. Der Anteil an Wohnungen mit einer Wohnfläche von 90 m² und mehr liegt bei knapp einem Fünftel des Bestands im Teilraum und ist damit etwas geringer als in den anderen Teilräumen. Durch das Wohnraumangebot im Stiftsviertel, mit Wohnungen überwiegend kleiner Größe, ist der Anteil an Wohnungen mit Wohnflächen unter 41 m² demgegenüber mit 17 % vergleichsweise hoch.

Die Anteile der Eigentümerwechsel (16 %) und der in den letzten sechs Jahren modernisierten/instandgesetzten Wohnungen (48 %) entsprechen in etwa dem gesamten

³⁶ Die 63 exklusiv ausgestatteten Wohnungen konnten laut Angaben im Internet der Fa. W. Johannes Wentzel Dr. Nfl. Consulting GmbH mit einer Durchschnittsmiete von 13,25 EUR/m² vermarktet werden.

Untersuchungsgebiet und sind ebenfalls als hoch einzuordnen. Der Anteil an angekündigten Modernisierungsmaßnahmen ist im Vergleich mit nur 4 % relativ niedrig, was jedoch mit der Vielzahl der bereits im Rahmen der Sanierung durchgeführten Maßnahmen zusammenhängen dürfte.

Auch im Teilraum 2 sind Kinder und Jugendliche schon heute mit einem Anteil von 7 % nur gering vertreten. Überdurchschnittlich hoch ist dagegen, zurückgehend vor allem auf die Wohnangebote im Stiftsviertel, der Anteil älterer Menschen ab 60 Jahre. Jeder vierte Bewohner des Teilraums gehört dieser Altersgruppe an. Der Anteil der Bewohner ohne deutschen Pass ist mit 28 % ebenfalls hoch.

Der Anteil an Haushalten die über ein Haushaltseinkommen von unter 2.000 EUR monatlich verfügen ist mit rund 42 % höher als im gesamten Untersuchungsgebiet. Hierzu gehören auch rund 7 % Haushalte, in denen ein Haushaltsmitglied Arbeitslosengeld 1 oder 2 bezieht. Rund 15 % der Haushalte wendet bereits heute einen Anteil von 35 % und mehr des Haushaltseinkommens für das Wohnen auf, im Durchschnitt liegt die Mietbelastungsquote (bruttowarm) im Teilraum bei rund 29 % und nimmt damit einen hohen Anteil der Haushaltseinkommen ein.

Diese skizzierten baulichen Entwicklungen zeigen, dass auch der Teilraum 2 in den letzten Jahren einen deutlichen Aufwertungsprozess durchläuft. Die Ergebnisse zu den ausgewählten sozialen Rahmendaten der Bevölkerung im Teilraum verdeutlichen, dass es trotz des Aufwertungs- und Veränderungsprozesses im Gebiet Bevölkerungsgruppen im Gebiet gibt, bei denen bei einer weiteren ungesteuerten Aufwertung eine Verdrängung aus dem Teilraum heraus als möglich erscheint.

7.2.3 Aufwertungs-/Verdrängungspotenziale im Teilraum 3: „Zwischen Lange Reihe und Steindamm“

In vielen Straßen des Teilraums 3 kann, trotz der zentralen innenstadtnahen Lage (und anders als an angrenzenden, sehr belebten Straßenzügen Lange Reihe und Steindamm oder am Hauptbahnhof), vergleichsweise ruhig gewohnt werden.

Der Anteil an Altbauten ist bezogen auf das Untersuchungsgebiet mit rund 43 % vergleichsweise etwas niedriger, kann aber auch für diesen Teilraum insgesamt als hoch eingeschätzt werden. Größer ist demgegenüber der Anteil jüngerer Baualtersklassen der Baujahre 1978 bis 1993, etwa jede vierte Wohnung ist diesen Baujahren zuzuordnen. Hierdurch ist auch der Anteil großer Wohnungen mit über 90 m² mit rund 14 % geringer als in den Teilräumen. Dass es für den Teilraum gleichwohl ein Aufwertungspotenzial gibt, zeigen die teilweise hochwertigen Modernisierungen und Neubauten im Teilraum, etwa in der Soester Straße oder in der Rostocker und Danziger Straße. Der Teilraum wird hier, auf Grund seiner Lage, zunehmend zum „Überlaufgebiet“ der starken (oftmals unbefriedigten) Nachfrage nach Wohnraum rund um die Lange Reihe.

Diese Entwicklung trifft von den Sozialdaten der Teilräume auf die Bewohnerschaft mit dem vergleichsweise höchsten Verdrängungspotenzial im Untersuchungsgebiet:

- Im Teilraum 3 wohnen überdurchschnittlich viele Familien, mit 14 % überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche,
- auch der Anteil an ausländischen Bewohnern ist mit 28 % hoch.
- In jedem zehnten Haushalt bezieht ein Haushaltsmitglied Arbeitslosengeld 1 oder 2,
- rund 40 % der Haushalte verfügen über ein Haushaltseinkommen von weniger als 2.000 Euro im Monat.
- Dementsprechend liegt bei rund einem Drittel der Haushalte die Mietbelastung bereits heute bei über 35 % des Haushaltseinkommens.

Diese skizzierten Entwicklungen und sozialen Rahmendaten zeigen, dass der Aufwertungsprozess in diesem Teilraum bislang weniger weit fortgeschritten ist als in den anderen Teilräumen, allein auf Grund der Lagegunst des Teilraums innerhalb St. Georgs, aber von einem weiteren Veränderungs- und Aufwertungsprozess auszugehen ist, der auf Grund der sozialen Rahmendaten der Bewohnerschaft bei einer ungesteuerten Entwicklung Verdrängungseffekte nach sich ziehen würde.

7.2.4 Aufwertungs-/Verdrängungspotenziale im Teilraum 4: „St. Georgs-Kirchenviertel/Lange Reihe-Süd“

Die sehr gute Infrastrukturausstattung des Standorts (ÖPNV, Einkauf, Kultur und Gastronomie usw.) und die unmittelbare Nähe zur Alster üben einen starken Nachfragedruck auf den Teilraum aus, was zu entsprechenden Investitionen mit Umbauten im Bestand und - soweit noch möglich - Neubauten (z. B. St. Georg-Straße/Ecke Koppel oder derzeit am Spadenteich) geführt hat. Unmittelbar angrenzend an den Teilraum werden derzeit an der Alstertwiete, auf dem ehemaligen Areal der Volksfürsorge, mehr als 100 neue Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung errichtet, die zu Mietpreisen ab 11,50 EUR/m² vermarktet werden sollen. Auch in den Wohnungsbestand wird erwartungsgemäß stark investiert: Bei rund 50 % der Wohnungen wurden Modernisierungen und Instandsetzungen durchgeführt, rund jeder zehnte Haushalt berichtet darüber, dass weitere Maßnahmen bereits geplant sind. Auch der hohe Anteil an Gebäuden mit nachträglichen Dachgeschossausbauten, 41 % der Befragten berichten hierüber bei ihrem Haus, weist auf die Attraktivität des Teilraums für Investitionen in den Wohnungsbestand hin.

Kennzeichnend für den Teilraum ist ein sehr hoher Anteil an „gründerzeitlichen“ Altbauten, rund 60 % der Wohnungen fallen in diese Baualterskategorie. Anders als beispielsweise in den Teilräumen 1 und 5 ist der Anteil der großen Wohnungen mit mehr als 90 m² Wohnfläche mit rund 15 % eher gering. Es dominieren im Bestand Wohnungen mittlerer Größe mit Flächen von 66 m² bis 90 m², deren Größe insbesondere für den hohen Anteil an nachfragenden Ein- und Zweipersonenhaushalten interessant sind.

Der Teilraum weist, trotz seiner Lagegunst, eine vergleichsweise günstige Durchschnittsmiete von 7,90 EUR/m² auf, was u. a. auf die relativ lange Wohndauer vieler

Haushalte zurückzuführen ist. Diese Haushalte haben in der Regel günstigere Bestandsmieten. Die mittlere Mietbelastung der Haushalte beträgt gleichwohl auch in diesem Teilraum rund 30 % des Haushaltseinkommens. Der Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastung von über 35 % des Haushaltsnettoeinkommens liegt bei einem Viertel. Der Anteil an Haushalten mit einem Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro monatlich ist mit 44 % im Teilraum besonders hoch, dies dürfte auch auf den vergleichsweise hohen Anteil von 22 % an Haushalten zurückzuführen sein, bei denen eine Rente oder Pension zum Haushaltseinkommen beiträgt. Besonders groß ist entsprechend im Teilraum 4 mit rund 70 % auch der Anteil der Mieterhaushalte, die befürchten, sich St. Georg zukünftig nicht mehr als Wohnstandort leisten zu können.

Diese skizzierten Entwicklungen zeigen, dass es sich beim Teilraum 4 um einen als Wohnstandort besonders stark nachgefragten Wohnungsteilmarkt handelt, der auf Grund seiner räumlichen Lagegunst und seines stark nachgefragten gründerzeitlichen Wohnungsbestands unter einem starken Veränderungs- und Aufwertungsdruck steht. Trotz dieser Entwicklung und des laufenden Aufwertungsprozesses wohnt heute noch ein hoher Anteil an „Normalverdienern“ im Teilraum, für den bei einer ungesteuerten Entwicklung des Wohnungsbestands ein hohes Verdrängungspotenzial konstatiert werden kann.

7.2.5 Aufwertungs-/Verdrängungspotenziale im Teilraum 5: „Lange Reihe-Nord“

Zur Attraktivität und zur hohen Nachfrage nach Wohnraum in diesem Teilraum trägt die Struktur des Wohnungsbestands bei. Rund drei Viertel des Bestands haben einen „gründerzeitlichen“ Charakter und sind vor 1919 erbaut worden. Der Anteil an großen Wohnungen mit mindestens 90 m² Wohnfläche ist mit rund 42 % sehr hoch. Die Kombination der beschriebenen Merkmale („Alsternähe, Altbau, große Wohnungen“) hat zu einem Aufwertungs- und Veränderungsprozess im Teilraum geführt:

- In rund die Hälfte der Wohnungen wurde in den letzten sechs Jahren im Rahmen von Modernisierungen/Instandsetzungen investiert,
- durch weitere 12 % der Haushalte wird darüber berichtet, dass entsprechende Maßnahmen angekündigt/in Planung sind.
- Knapp jeder fünfte Haushalt (18 %) berichtet darüber, dass es in den letzten fünf Jahren einen Eigentümerwechsel seiner Wohnung gab und
- bei vier von zehn Häusern wurde das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut.
- In der jüngeren Vergangenheit wurde eine Reihe von exklusiveren Um- und Neubauten im Teilraum durchgeführt, beispielhaft hierfür sei nur der Umbau der alten Schule zu großzügigen Loftwohnungen in der Koppel genannt.

All dies, sowie auch die höchste Durchschnittsmiete in den fünf Teilräumen mit 8,30 EUR/m² und der hohe Anteil an Anträgen auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen für diesen Teilraum (vgl. Abschnitt 4) können als Hinweise auf einen bestehenden

Aufwertungs- und Veränderungsdruck auf den Teilraum interpretiert werden. Die laufende Entwicklung auf dem Baublock des ehemaligen 1000 Töpfe-Grundstücks Lange Reihe/Ecke Schmilinskystraße zeigt, dass diese Entwicklung noch nicht abgeschlossen ist. Auch dass bei rund einem Fünftel der Gebäude der äußere Zustand nur als „mäßig“ eingestuft wurde, verweist auf einen noch nicht abgeschlossenen Aufwertungsprozess im Teilraum.

Trotz des Aufwertungs- und Veränderungsprozesses im Teilraum wohnen heute aber auch weiterhin Bewohnergruppen im Teilraum, bei denen bei einem ungesteuerten Aufwertungsprozess durch den starken Aufwertungsdruck auf das Gebiet eine Verdrängung befürchtet werden muss:

- Rund 85 % der Haushalte im Gebiet sind Mieter: Entsprechend hoch ist bereits heute mit durchschnittlich rund 32 % bei diesen Haushalten der Anteil des Haushaltseinkommens, der für das Wohnen aufgewendet werden muss. Bei immerhin gut einem Drittel der Haushalte liegt die Mietbelastungsquote bereits heute bei über 35 % des Haushaltsnettoeinkommens.
- Insbesondere bei älteren Menschen und nichtdeutschen Haushalten bestehen sehr hohe Kostenbelastungen. Rund 16 % der Haushalte beziehen ihr Haushaltseinkommen auch über eine Rente oder Pension. Bei den Mieterhaushalten unter den Ruhständlern ist die Mietbelastung mit im Durchschnitt rund 40 % schon heute sehr hoch. Auch im Teilraum lebende Ausländer, die einen Anteil von knapp einem Fünftel im Gebiet haben, haben mit durchschnittlich rund 37 % eine hohe Wohnkostenbelastung.
- Im Gebiet wohnt heute noch ein relevanter Anteil an Gering- und Normalverdienern: 27 % der Haushalte verfügen über ein Haushaltseinkommen von maximal 2.000 Euro und können damit nur oftmals nur begrenzt weitere Wohnkosten tragen.
- Der Anteil an Familien ist, sicherlich auch wegen des hohen Anteils größerer Wohnungen, mit rund 15 % in diesem Teilraum für St. Georg vergleichsweise hoch. Immerhin rund 70 % dieser Familien nutzen Kindertagesstätten oder Schulen im/angrenzend an das Untersuchungsgebiet und tragen damit zur Auslastung der sozialen Infrastruktur im Gebiet bei.
- Auch in Bezug auf das Engagement für den Stadtteil sind bei möglichen Verdrängungsprozessen negative Auswirkungen zu befürchten: In immerhin jedem vierten Haushalt des Gebiets engagiert sich ein Haushaltsmitglied ehrenamtlich in einer stadtteilbezogenen Einrichtung. Ähnlich hoch ist das Engagement ansonsten nur noch im Teilraum 4 des Untersuchungsgebiets.

Die dargestellten Daten und Entwicklungen zeigen auch hier, dass es sich beim Teilraum 5 um einen als Wohnstandort besonders stark nachgefragten Wohnungsteilmarkt handelt, der auf Grund seiner Nähe zur Alster und zur Langen Reihe und seines stark nachgefragten gründerzeitlichen Wohnungsbestands unter einem starken Veränderungs- und Aufwertungsdruck steht. Trotz dieser Entwicklung und des laufenden Aufwertungsprozesses wohnt heute auch in diesem Teilraum noch ein hoher Bevölke-

rungsanteil, für den bei einer ungesteuerten Entwicklung des Wohnungsbestands von einem Verdrängungspotenzial ausgegangen werden kann.

7.3 Handlungsempfehlung

Im Ergebnis zeigt die Untersuchung strukturell erwartungsgemäß Unterschiede zwischen den Teilräumen. Generell kann aber davon ausgegangen werden, dass es sowohl im Gesamtgebiet als auch in den fünf Teilräumen, auf Grund der Gebietskulisse, ein (weiteres) Aufwertungspotenzial und einen Verdrängungsdruck gibt, welche den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung und Umwandlungsverordnung für das gesamte Untersuchungsgebiet als angemessen erscheinen lassen.

F+B hält es daher, nach den Ergebnissen der Befragung, für geboten, eine Erhaltungsverordnung für das Gesamtgebiet vorzusehen.

Anhang: Fragebogen der Untersuchung

Fragebogen Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg 2011

Interviewnummer: (Hinweis: Hier bitte die laufende Nummer der übergebenen Listen eintragen): _____	Dauer des Interviews: _____ Minuten	Laufende Nummer Ihrer Interviews: (Hinweis: Hier bitte eigenständig eine laufende Nummer zu Ihren Interviews vergeben): _____
Datum der Befragung: ____ . ____ . 2011	Interviewer: _____	
Interview oder Ausfall Person angetroffen? <input type="checkbox"/> Ja (Interview) <input type="checkbox"/> Nein (Ausfall) <input type="checkbox"/> Mieter/Wohnung nicht gefunden (Ausfall) <input type="checkbox"/> Sonstiges (Ausfall) _____		
Frage 0 Die folgende Befragung ist freiwillig. Sind Sie mit der Durchführung des Interviews einverstanden? Ja <input type="checkbox"/> → Beginn des Interviews Nein <input type="checkbox"/> → Abbruch des Interviews Zunächst habe ich einige Frage zu dem Gebäude, in dem Sie wohnen.		
Frage 1 Wann, in welchem Jahr, wurde Ihr Gebäude gebaut? <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <input type="checkbox"/> bis 1918 <input type="checkbox"/> 1919 bis 1948 <input type="checkbox"/> 1949 bis 1960 <input type="checkbox"/> 1961 bis 1967 </div> <div> <input type="checkbox"/> 1968 bis 1977 <input type="checkbox"/> 1978 bis 1993 <input type="checkbox"/> 1994 bis heute </div> <div> <input type="checkbox"/> Baujahr war bekannt <input type="checkbox"/> Baujahr wurde geschätzt <input type="checkbox"/> Baujahr ist unbekannt und kann nicht geschätzt werden </div> </div>		
Frage 2 Ist das Dachgeschoss des Hauses/des Gebäudes ausgebaut? Gibt es dort Wohnungen? Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Nicht bekannt <input type="checkbox"/>		
Frage 3 Nur, falls Frage 2 mit „ja“ beantwortet wurde: Wurde das Dachgeschoss nachträglich mit Wohnungen ausgebaut? Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Nicht bekannt <input type="checkbox"/>		
Nach dem Gebäude kommen jetzt einige Fragen zu der Wohnung in der Sie leben.		
Frage 4 Sind Sie Hauptmieter, Untermieter oder Eigentümer der Wohnung? Hauptmieter <input type="checkbox"/> Untermieter <input type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Sonstiges <input type="checkbox"/> _____		
Frage 5a Nur, falls laut Frage 4 „Hauptmieter“/„Untermieter“: Wer ist der Eigentümer der Wohnung? <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <input type="checkbox"/> SAGA GWG <input type="checkbox"/> Baugenossenschaft <input type="checkbox"/> Sonstiges Wohnungsunternehmen: (Bitte aufnehmen) _____ </div> <div> <input type="checkbox"/> Privater Einzeleigentümer <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ _____ <input type="checkbox"/> Nicht bekannt </div> </div>		
Frage 5b Nur, falls Frage 5a „Privater Einzeleigentümer“ Ist Ihnen bekannt, seit wann sich die Wohnung in privatem Einzeleigentum befindet? <input type="checkbox"/> Ja, seit dem Jahr _____ (Bitte aufnehmen) <input type="checkbox"/> Nein, nicht bekannt		
Frage 5c Nur, falls laut Frage 4 „Hauptmieter“. Handelt es sich bei dem Mietvertrag zur Wohnung um einen Wohnraum- oder einen Gewerbemietvertrag? <input type="checkbox"/> Wohnraum <input type="checkbox"/> Gewerbe <input type="checkbox"/> Nicht bekannt		
Frage 6 Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (Interviewerhinweis: Ggf. laut Mietvertrag; Gemeint ist die Fläche einschließlich Küche, Bad, WC, Nebenräume in der Wohnung, Flur, anrechenbare Balkon- oder Terrassenflächen und untervermietete Räume) Wohnfläche: _____ Quadratmeter <input type="checkbox"/> Angabe wurde geschätzt		

Fragebogen Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg 2011

Frage 7

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

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

Anzahl der Räume:

Frage 8

Nur, falls laut Frage 4 „Hauptmieter“/„Untermieter“:

Hat innerhalb der letzten 5 Jahre der Eigentümer Ihrer Wohnung bzw. des Hauses/Gebäudes gewechselt?

Ja ☐ Nein ☐ Nicht bekannt ☐

Jetzt kommen einige Fragen zur Ausstattung Ihrer Wohnung.

Frage 9

Wie wird Ihre Wohnung beheizt?

- ☐ Zentralheizung: Fern-, Block-, Zentral- oder andere Wohnungsheizung die alle Wohnräume von einer zentralen Stelle aus beheizt
- ☐ Nachtspeicher- oder Gaseinzelofenheizung
- ☐ Einzelöfen oder eine Etagenheizung mit Brennstoffnachfüllung von Hand (Öl, Kohle)
- ☐ Fußbodenheizung
- ☐ Wohnung verfügt über keine Heizung
- ☐ Nicht bekannt

Frage 10

Welche sanitären Anlagen (Badezimmer, WC) gibt es in Ihrer Wohnung?

- ☐ Badezimmer mit Dusche und/oder Wannenbad und WC
- ☐ Badezimmer mit Dusche und/oder Wannenbad, WC getrennt davon
- ☐ Badezimmer mit WC bzw. WC mit Waschbecken (ohne Dusche/Wannenbad, kein zusätzliches WC)
- ☐ Gäste-WC (zweites WC)
- ☐ Weder WC noch Badezimmer
- ☐ Sonstiges/Anmerkung: _____

Frage 11

Wie erfolgt die Warmwasserversorgung?

- ☐ Zentrale Warmwasserversorgung (ohne Durchlauferhitzer/Boiler in der Wohnung)
- ☐ Durchlauferhitzer
- ☐ Boiler
- ☐ Ohne Warmwasserversorgung

Frage 12

Welche der folgenden Merkmale weist Ihre Wohnung auf?

- ☐ Balkon, Loggia oder Terrasse
- ☐ Dachterrasse
- ☐ Isolierverglasung oder Doppelfenster (in der Mehrzahl der Wohnräume)
- ☐ Hochwertige Fußböden oder Bodenbeläge (z. B. Echtholz-Parkett, Marmor/Granit, bei Mietwohnungen: nur, wenn vom Vermieter gestellt! Nicht gemeint sind hier Dielenböden, Teppichböden oder Laminat).
- ☐ Hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten (bei Mietwohnungen: nur, wenn vom Vermieter gestellt)
- ☐ Kabelanschluss/Satellitenantenne (bei Mietwohnungen: nur, wenn vom Vermieter gestellt)
- ☐ Garagen-/Tiefgaragenparkplatz
- ☐ PKW-Stellplatz auf dem Grundstück
- ☐ Fahrradstellplätze
- ☐ Gegensprechanlage/Türöffner: akustisch mit Hörer/Lautsprecher
- ☐ Gegensprechanlage/Türöffner: Video/mit Kamera, Bildschirm
- ☐ Aufzug/Fahrstuhl im Haus
- ☐ Rollläden (bei Mietwohnungen: nur, wenn vom Vermieter gestellt)

Fragebogen Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg 2011

Frage 13

Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden einzelnen Aspekten Ihrer Wohnung? Bewerten Sie bitte die folgenden Punkte mit einer Note von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft).

(Interviewerhinweis: 1=sehr gut, 2=gut, 3=befriedigend, 4=ausreichend, 5=mangelhaft)

Größe der Wohnung: Note

Zuschnitt/Grundrissgestaltung der Wohnung: Note

Ausstattung der Wohnung (Bad, Küche): Note

Beheizung der Wohnung: Note

Baulicher Zustand der Wohnung/des Gebäudes: Note

Schallisolierung: Note

Helligkeit, Besonnung/Belichtung: Note

Miethöhe im Verhältnis zur Größe/Ausstattung: Note

Und wenn Sie eine Gesamtnote für Ihre Wohnung vergeben müssen: Note

Ggf. Kommentar bei Bewertung mangelhaft:

Frage 14

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

(Interviewerhinweis: Bitte das Einzugsjahr für das am längsten in der Wohnung lebende Haushaltsmitglied aufnehmen)

Seit dem Jahr

Frage 15

Wo haben Sie vor Ihrem Einzug in diese Wohnung gewohnt?

- ☐ Wohne schon immer/mehr als 20 Jahre in dieser Wohnung
- ☐ Im gleichen Stadtteil
- ☐ In einem anderen Hamburger Stadtteil: (Bitte Stadtteil aufnehmen)
- ☐ Im Umland von Hamburg
- ☐ In einer anderen Region Deutschlands
- ☐ In einem anderen Land

Frage 16

Nur, falls laut Frage 4 „Hauptmieter“/„Untermieter“:

Wie hoch ist die monatliche Netto-Kaltmiete der Wohnung? Also die Miete ohne die zusätzlichen Kosten für Heizung/Warmwasser und ohne die Betriebs- und Nebenkosten.

Nettokalt-Miete/Grundmiete: Euro im Monat

Und wie hoch sind die kalten Neben-/Betriebskosten monatlich (Vorauszahlung/Pauschale)?

Neben-/Betriebskosten: Euro im Monat

Heizungs- und/oder Warmwasserkosten monatlich (Vorauszahlung/Pauschale)?

Heizungs- und/oder Warmwasserkosten: Euro im Monat

(Interviewerhinweis: Falls die Netto-Kaltmiete nicht bekannt ist, bitte die Gesamtkosten erfragen, also den Betrag, der monatlich an den Vermieter überwiesen wird.)

Gesamtkosten: Euro im Monat

Sind darin die Neben-/Betriebskosten enthalten? Ja ☐ Nein ☐ Nicht bekannt ☐

Sind darin die Heizkosten enthalten? Ja ☐ Nein ☐ Nicht bekannt ☐

Fragebogen Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg 2011

Frage 17

Nur, falls laut Frage 4 „Hauptmieter“/„Untermieter“:

Wann wurde Ihre derzeitige Netto-Kalt-Miete zum letzten Mal geändert?

(Interviewerhinweis: Nicht gemeint/ausgenommen sind hier reine Änderungen der Betriebs-/Nebenkosten)

Im Jahr _____ ☐ Nach Einzug noch keine Mietpreisänderung ☐ Nicht bekannt

Frage 18

Nur, falls laut Frage 4 „Hauptmieter“/„Untermieter“:

Womit wurde die letzte Mietpreisänderung begründet? (Interviewerhinweis: Keine Mehrfachantworten möglich!)

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Mietspiegel | <input type="checkbox"/> Sachverständigengutachten | <input type="checkbox"/> Keine Begründung |
| <input type="checkbox"/> Freiwillige Vereinbarung | <input type="checkbox"/> Modernisierung | <input type="checkbox"/> Sonstiges, und zwar: |
| <input type="checkbox"/> Vergleichswohnungen
(drei oder mehr) | <input type="checkbox"/> Staffelmiete/Indexmiete | <hr/> <input type="checkbox"/> Nicht bekannt |

Frage 19

Nur, falls laut Frage 4 „Hauptmieter“/„Untermieter“:

Gibt es bei Ihrer Wohnung eine Mietpreisbindung, weil es sich um eine Wohnung handelt, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde? („Sozialwohnung“ oder Wohnung mit Modernisierungs- oder Instandsetzungsförderung)?

- ☐ Ja („Sozialwohnung“) Nein ☐
- ☐ Ja (Modernisierungs-/Instandsetzungsförderung) Nicht bekannt ☐

Frage 20

Wurden in den letzten 6 Jahren – also seit 2005 – an Ihrem Gebäude oder Ihrer Wohnung Modernisierungen oder Instandsetzungen durchgeführt bzw. sind derartige Vorhaben in Planung?

- ☐ Ja, bereits durchgeführt/laufend
- ☐ Ja, in Planung/angekündigt
- ☐ Ja, bereits durchgeführt und weitere in Planung/angekündigt
- ☐ Nein, weder durchgeführt noch liegen Informationen vor, dass Planungen bestehen
- ☐ Nicht bekannt

Frage 21

Um welche Maßnahmen handelt es sich? (Interviewerhinweis: Maßnahmen einzeln vorlesen)

Durchgeführt	Angekündigt	Maßnahme
--------------	-------------	----------

- | | | |
|--------------------------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Heizungsmodernisierung |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Einbau neuer Fenster |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Modernisierung der Elektroinstallationen (mehr Stromkreise) |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Erstmaliger Einbau eines Bads/einer Dusche |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Erstmaliger Einbau eines WC |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Neues Bad/Erneuerungen im Badezimmer |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Neue Küche/Erneuerungen in der Küche |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Abschleifen der Fußböden in Wohnräumen |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Erneuerung der Zimmer- oder Wohnungstüren |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Sanierung des Treppenhauses |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Modernisierung der Gebäudetechnik (z. B. Aufzug, Leitungen) |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Modernisierung der Gebäudehülle (Wärmedämmung Fassade, Dach) |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Anbau von Balkonen (Erstmalig oder erneuernd) |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Sonstiges: _____ (Bitte aufnehmen) |

Frage 22

Werden Sie in den nächsten zwei Jahren voraussichtlich aus dieser Wohnung ausziehen?

- ☐ Ja, auf jeden Fall
- ☐ Ja, eventuell
- ☐ Nein

Fragebogen Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg 2011

Frage 23

Und wo soll die neue Wohnung möglichst liegen?

- ☐ Innerhalb Hamburgs: _____
(Interviewerhinweis: Bitte Wunschstadtteile aufnehmen, max. drei Stadtteile)
- ☐ Außerhalb Hamburgs, und zwar ...
☐ ... im Umland Hamburgs ☐ ... sonstiges Bundesgebiet ☐ ... im Ausland

Frage 24

Und aus welchen Gründen werden Sie hauptsächlich ausziehen?

(Interviewerhinweis: Die zuerst genannten Gründe ankreuzen – maximal drei Nennungen)

- persönlich/familiär: ☐ berufliche Gründe/Wechsel des Arbeitsplatzes
 ☐ Änderung des Familienstandes/Gründung eines neuen Haushalts
 ☐ gesundheitliche Gründe
- wohnungsbezogen: ☐ Wohnung ist zu klein (Vergrößerung Familie/Haushalt)
 ☐ Wunsch nach größerer Wohnung (ohne Vergrößerung der Familie/Haushalt)
 ☐ Wohnung ist zu groß
 ☐ Wohnung wird in jetzigem Zustand zu teuer
 ☐ Wohnung wird modernisiert und dann zu teuer
 ☐ Erwerb von Wohnungseigentum
 ☐ schlechte Ausstattung und Zustand der Wohnung
 ☐ schlechter Wohnungszuschnitt
 ☐ schlechte Ausstattung und Zustand des Hauses
- Mitbewohner: ☐ Probleme mit den Nachbarn, Bewohnerschaft
 ☐ mangelnde Ordnung/Sauberkeit im Wohnhaus, Stadtteil
- Umfeld/Stadtteil: ☐ ungepflegtes Wohnumfeld (Grünanlagen, Spielplätze etc.)
 ☐ Gegend zu unsicher (Kriminalität)
 ☐ kein geeignetes Umfeld für Kinder (Drogen, Prostitution)
 ☐ schlechter Ruf des Stadtteils
- Lage: ☐ schlechte Lage zum Arbeitsplatz
 ☐ schlechte Lage zur Schule/zum Kindergarten
- Kündigung: ☐ Kündigung durch Vermieter
- Sonstiges: ☐ _____ (Bitte Stichwort aufnehmen)

Frage 25

Wenn Sie jetzt einmal an Ihre Wohnumgebung und den Stadtteil St. Georg denken, dann gibt es sicherlich Dinge, die Ihnen besonders gut gefallen oder Dinge, die Sie als störend empfinden. Bewerten Sie bitte wieder jeweils mit einer Note zwischen 1 (sehr gut) und 5 (mangelhaft):

(Interviewerhinweis: 1=sehr gut, 2=gut, 3=befriedigend, 4=ausreichend, 5=mangelhaft)

- | | | |
|---|------|-----|
| Die Lage Ihrer Wohnung innerhalb Hamburgs: | Note | ___ |
| Die Lage Ihrer Wohnung innerhalb des Stadtteils: | Note | ___ |
| Das Ausmaß der Verkehrsbelastung (z. B. Lärm, Schmutz, Parken): | Note | ___ |
| Das Parkplatzangebot: | Note | ___ |
| Das Angebot an Grünanlagen/Grünflächen: | Note | ___ |
| Die Sicherheit im öffentlichen Straßenraum: | Note | ___ |
| Die Sauberkeit im öffentlichen Straßenraum: | Note | ___ |
| Die Entfernung zur nächsten Bahn- oder Bushaltestelle: | Note | ___ |

Fragebogen Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg 2011

Die Nähe zu Verwandten, Freunden/Bekannten:	Note <input type="text"/>
Die Nachbarschaft/das Zusammenleben im eigenen Haus:	Note <input type="text"/>
Die Nachbarschaft/das Zusammenleben im Stadtteil:	Note <input type="text"/>
Die Einkaufsmöglichkeiten (für den täglichen Bedarf):	Note <input type="text"/>
Das Angebot an Dienstleistungen (Bank, Post, Behörden etc.):	Note <input type="text"/>
Die Versorgung mit Ärzten und medizinischen Einrichtungen:	Note <input type="text"/>
Die Nähe zu sonstigen Beratungsangeboten:	Note <input type="text"/>
Das Angebot an sozialer Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Altentagesstätten etc.):	Note <input type="text"/>

Frage 26

Welche der folgenden Aktivitäten üben die Haushaltsmitglieder (auch) in Ihrem Stadtteil oder in der Nähe aus?

(Interviewerhinweis: Aktivitäten einzeln vorlesen)

- ☐ Erwerbstätigkeit/Ausbildung
- ☐ Besuch Schule und/oder Kindergarten
- ☐ Einkaufen (für den täglichen Bedarf)
- ☐ Aufsuchen von Banken, Sparkassen, Behörden
- ☐ Besuch von Kneipen/Restaurants
- ☐ Besuch von öffentlichen Einrichtungen (Schwimmbad, Bücherhalle)
- ☐ Sport treiben
- ☐ Besuch von Familie, Freunden, Bekannten
- ☐ Besuch von Ärzten
- ☐ Mitgliedschaft in Vereinen
- ☐ Ausübung von sonstigen Hobbys
- ☐ Nutzung von öffentlichen Beratungsangeboten
- ☐ Nutzung kultureller Einrichtungen (z. B. Theater, Kino, Museen)
- ☐ Nutzung sonstiger Einrichtungen (z. B. Kirche, Moschee)
- ☐ Sonstiges, und zwar: _____ (Bitte Stichwort aufnehmen)

Frage 27

Zu wie vielen anderen Haushalten im Stadtteil pflegen Sie engere persönliche Kontakte? Gemeint sind hier z. B. gegenseitige Besuche/Einladungen, gemeinsame Unternehmungen oder auch Hilfestellungen im Alltag oder im Krankheitsfall.

- | | | |
|--------------------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> zu keinem | <input type="checkbox"/> 3 bis 4 Haushalte | <input type="checkbox"/> 11 bis 15 Haushalte |
| <input type="checkbox"/> 1 Haushalt | <input type="checkbox"/> 5 bis 6 Haushalte | <input type="checkbox"/> mehr als 15 Haushalte |
| <input type="checkbox"/> 2 Haushalte | <input type="checkbox"/> 7 bis 10 Haushalte | |

Frage 28

Engagieren Sie oder ein anderes Mitglied Ihres Haushalts sich derzeit ehrenamtlich in einer stadtteilbezogenen Einrichtung/Initiative? Gemeint sind hier Einrichtungen wie z. B. Schulen/Kindergärten, Bürger-/Einwohnerverein, Kultureinrichtungen, Kirche/Moschee, Sportvereine u. ä.

- ☐ ja, und zwar in _____ Einrichtungen/Initiativen (Bitte Anzahl aufnehmen)
- ☐ nein

Fragebogen Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg 2011

Frage 29

Ich lese Ihnen jetzt einige Aussagen vor. Bitte sagen Sie mir, ob Sie der jeweiligen Aussage „voll zustimmen“, „eher zustimmen“, „eher nicht zustimmen“ oder „überhaupt nicht zustimmen“.

	stimme ...				
	... voll zu	...eher zu	... eher nicht zu	...überhaupt nicht zu	keine Angabe
Der Stadtteil ist als Wohnstandort für mich in den letzten Jahren insgesamt attraktiver geworden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Das Leben und Wohnen im Stadtteil wird immer teurer und viele Bewohner können sich den Stadtteil (bald) nicht mehr leisten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich befürchte zukünftig Veränderungen, die dazu führen, dass ich aus meiner jetzigen Wohnungen ausziehen muss.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich befürchte, mir St. Georg insgesamt in Zukunft nicht mehr als Wohnort leisten zu können.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Frage 30

Ich lese Ihnen jetzt drei Aussagen zur Entwicklung des Stadtteils vor. Bitte sagen Sie mir, welche Aussage Ihr persönliches Empfinden am besten trifft.

(Interviewerhinweis: Bitte zunächst alle Aussagen vorlesen! Nur eine Nennung.)

- ☐ Im Stadtteil gab es in den letzten Jahren überwiegend Veränderungen, die ich als negativ empfinde.
- ☐ Im Stadtteil gab es in den letzten Jahren überwiegend Veränderungen, die ich als positiv empfinde.
- ☐ Im Stadtteil gab es in den letzten Jahren sowohl positive als auch negative Veränderungen. Dies hält sich für mich die Waage.

Abschließend habe ich noch einige statistische Fragen zu Ihrem Haushalt.

Frage 31

Wie viele Personen, Sie eingeschlossen, leben in der Wohnung?

Anzahl der Personen:

Frage 32

Bitte nennen Sie mir das Alter der in der Wohnung lebenden Personen:

- | | | |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. Person: <input type="text"/> | 4. Person: <input type="text"/> | 7. Person: <input type="text"/> |
| 2. Person: <input type="text"/> | 5. Person: <input type="text"/> | 8. Person: <input type="text"/> |
| 3. Person: <input type="text"/> | 6. Person: <input type="text"/> | 9. Person: <input type="text"/> |

Frage 33

Falls Frage 4 Hauptmieter oder Eigentümer

Leben in der Wohnung Personen als Untermieter?

Ja, Personen ☐ Nein ☐

Frage 34

Falls laut Frage 32 Haushalt mit mehr als einer erwachsenen Person

Handelt es sich um eine Wohngemeinschaft (WG)?

Ja ☐ Nein ☐

Frage 35

Wie viele Personen sind berufstätig?

Anzahl der Personen:

Und wie viele davon vollzeitbeschäftigt?

Anzahl der Personen:

Frage 36

Wie viele dieser berufstätigen Personen sind tätig als...?

Arbeiter/in: Anzahl der Personen:

Angestellte/r: Anzahl der Personen:

Beamte/r: Anzahl der Personen:

Fragebogen Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg 2011

Selbstständige/r:	Anzahl der Personen: <input type="text"/>
Mithelfende Familienangehörige:	Anzahl der Personen: <input type="text"/>
Auszubildende/r:	Anzahl der Personen: <input type="text"/>

Frage 37

Wo befindet sich der (überwiegende) Arbeitsort der berufstätigen Personen?

1. Person

- ☐ In St. Georg oder angrenzenden Stadtteilen → Arbeitsweg in Minuten: ca. Minuten
- ☐ Anderswo in Hamburg → Arbeitsweg in Minuten: ca. Minuten
- ☐ Außerhalb Hamburgs → Arbeitsweg in Minuten: ca. Minuten

2. Person

- ☐ In St. Georg oder angrenzenden Stadtteilen → Arbeitsweg in Minuten: ca. Minuten
- ☐ Anderswo in Hamburg → Arbeitsweg in Minuten: ca. Minuten
- ☐ Außerhalb Hamburgs → Arbeitsweg in Minuten: ca. Minuten

3. Person

- ☐ In St. Georg oder angrenzenden Stadtteilen → Arbeitsweg in Minuten: ca. Minuten
- ☐ Anderswo in Hamburg → Arbeitsweg in Minuten: ca. Minuten
- ☐ Außerhalb Hamburgs → Arbeitsweg in Minuten: ca. Minuten

4. Person

- ☐ In St. Georg oder angrenzenden Stadtteilen → Arbeitsweg in Minuten: ca. Minuten
- ☐ Anderswo in Hamburg → Arbeitsweg in Minuten: ca. Minuten
- ☐ Außerhalb Hamburgs → Arbeitsweg in Minuten: ca. Minuten

Frage 38

Wie viele PKW besitzt Ihr Haushalt?

Anzahl der PKW:

Frage 39

Wie viele der Personen ab 16 Jahre sind nicht berufstätig? (Interviewerhinweis: Betriebliche Ausbildung bitte als Berufstätigkeit bewerten)

Anzahl der Personen:

Frage 40

Wie viele Personen Ihres Haushalts haben als höchsten Bildungsabschluss...

Volks-/Hauptschule → Anzahl Personen:

Realschule/Fach-/Handelsschule/gleichwertigen Abschluss (z. B. Mittlere Reife) → Anzahl Personen:

Abitur/Hochschulreife/Fachhochschulreife → Anzahl Personen:

Abgeschlossenes Studium an Hochschule/Fachhochschule oder einen sonstigen Abschluss an einer berufsbildenden Schule → Anzahl Personen:

Keinen Schulabschluss → Anzahl Personen:

Fragebogen Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg 2011

Frage 41

Wie viele der nicht berufstätigen Personen sind ...

Hausfrau/-mann:

Anzahl der Personen:

Rentner/in, Pensionär/in:

Anzahl der Personen:

Zurzeit arbeitslos: Arbeitslosengeld I

Anzahl der Personen:

Zurzeit arbeitslos: Arbeitslosengeld II („Hartz IV“)

Anzahl der Personen:

Schüler/in, Student/in, Ausbildung:

Anzahl der Personen:

Wehr-/Zivildienstleistende

Anzahl der Personen:

Sonstiges: _____

Anzahl der Personen:

Frage 42

Wir möchten von Ihnen gern wissen, womit die hier im Haushalt lebenden Personen ihren Lebensunterhalt bestreiten. Nennen Sie bitte alles, was von dieser Karte auf die hier im Haushalt lebenden Personen zutrifft.
(Interviewerhinweis: Bitte die Karte 1 vorlegen).

A ☐ Erwerbstätigkeit/Berufstätigkeit

G ☐ Kindergeld

B ☐ Rente/Pension

H ☐ Ausbildungsförderung/Umschulungsförderung/
BAföG

C ☐ Arbeitslosengeld 1

I ☐ Wohngeld

D ☐ Arbeitslosengeld 2 („Hartz IV“)

J ☐ sonstige Einkünfte

E ☐ eigenes Vermögen, Einkünfte aus Vermietung,
Verpachtung

K ☐ keine Angabe

F ☐ Unterhaltszahlungen

Frage 43

Welche Staatsbürgerschaft haben Sie?

☐ deutsch ☐ andere Staatsbürgerschaft: _____ (Bitte aufnehmen)

Frage 44

Letzte Frage: Wenn Sie alle Einkünfte (Arbeitseinkommen, Sozialleistungen, Wohngeld usw.) Ihres Haushalts zusammenrechnen, wie hoch ist dann das monatliche Haushalts-Nettoeinkommen?

(Interviewerhinweis: Bitte die Karte 2 mit den Einkommensklassen vorlegen, „Bitte nennen Sie mir den entsprechenden Buchstaben“).

A ☐ unter 500 Euro

F ☐ 2.500 bis unter 3.000 Euro

B ☐ 500 bis unter 1.000 Euro

G ☐ 3.000 bis unter 3.500 Euro

C ☐ 1.000 bis unter 1.500 Euro

H ☐ 3.500 bis unter 4.000 Euro

D ☐ 1.500 bis unter 2.000 Euro

I ☐ 4.000 bis unter 4.500 Euro

E ☐ 2.000 bis unter 2.500 Euro

J ☐ 4.500 bis unter 5.000 Euro

K ☐ 5.000 Euro und mehr

L ☐ keine Angabe

Fragebogen Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg 2011

Anhang: Erhebung durch den Interviewer

Erhebungsmerkmal A1

Wie viele Vollgeschosse hat das Gebäude?

(Interviewerhinweis: inklusive Erdgeschoss, aber ohne Dach- oder Staffelgeschoss)

Bitte die Anzahl der Vollgeschosse eintragen:

Erhebungsmerkmal A2

Bitte stufen Sie den Zustand des Gebäudes ein (Fassade, Fenster, Eingangsbereich/Treppenhaus, Balkone, Dach):

- ☐ insgesamt sehr gepflegt (renovierte, gut erhaltene Fassade, Fenster)
- ☐ insgesamt normaler Erhaltungszustand (einzelne kleinere Schönheitsfehler an z. B. Haustür, Fenstern)
- ☐ insgesamt mäßiger Erhaltungszustand (Fassade, Fenster, Eingangsbereich usw. beschädigt o. a.)
- ☐ insgesamt ungepflegter, heruntergekommener Zustand (Putz/Anstrich bröckelig, Fenster erneuerungsbedürftig, Eingangsbereich desolat)

Erhebungsmerkmal A3

Handelt es sich um ein reines Wohnhaus oder handelt es sich um ein gemischt genutztes Gebäude, in dem es erkennbar auch gewerbliche Nutzungen gibt? (Gemeint sind z. B. Ladennutzungen, Büronutzungen, Arztpraxen u. ä.)

- ☐ reines Wohngebäude
- ☐ gemischt genutztes Gebäude mit folgenden (erkennbaren) weiteren Nutzungen:
 (Bitte Stichwort zur Nutzung aufnehmen)

Ich bestätige die korrekte Durchführung des Interviews und die Richtigkeit der oben gemachten Angaben.

Datum: _____.____.2011 **Name:** _____ **Unterschrift:** _____

Nicht vom Interviewer auszufüllen!

Kontrollanruf erfolgt am:

Mieter mit Durchführung des Interviews zufrieden? Ja ☐ Nein ☐

Kontrollanruf durchgeführt von:

Kontrollierte Daten in Ordnung? Ja ☐ Nein ☐