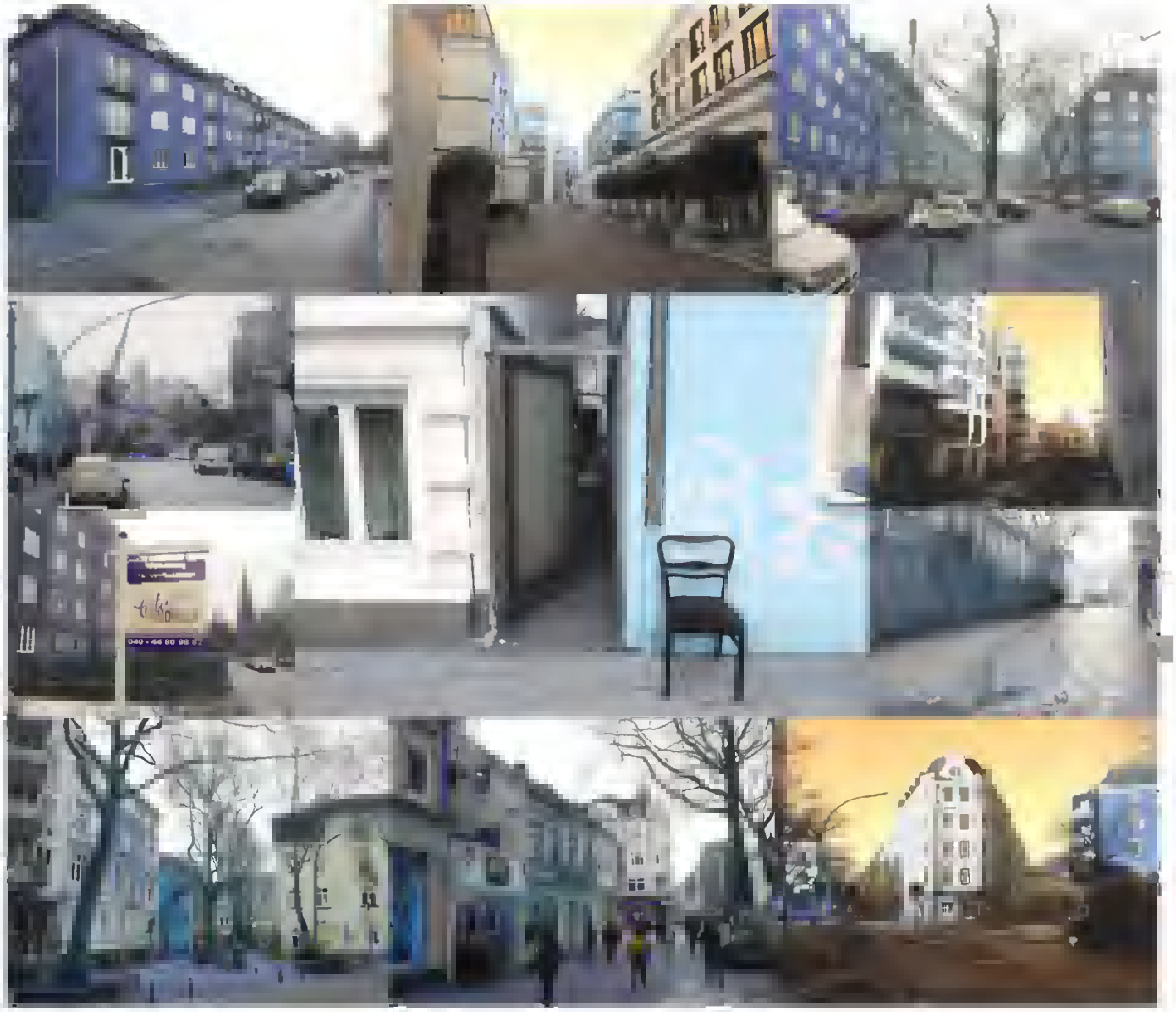
ARGE KIRCHHOFF / JACOBS
ALTE LANDSTR. 112 • 22339 HAMBURG
TEL. 040 / 279 20 94
FAX 040 / 270 57 25
mail @ arge-hh.de

Soziale Erhaltungsverordnung in Ottensen

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

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



Endbericht

Hamburg, September 2015

DIPL. GEOGR. JUTTA KIRCHHOFF DIPL. ING. BERND JACOBS

Teil I: Kurzfassung der Ergebnisse Fazit und Empfehlungen

INHALT **Seite**

A. Aufgabe und Untersuchungsansatz **1**

B. Das Untersuchungsgebiet **1**

C. Kurzfassung der Untersuchungsergebnisse **2**
1. Bevölkerungsstruktur 2
2. Vernetzung im Stadtteil, Gebietsbindung 3
3. Wohnungsangebot 4
4. Künftige Entwicklungen 7
5. Städtebauliche Folgen 7

D. Fazit **9**
Schützenswerte Strukturen / Verdrängungspotential 9
Aufwertungspotential 9
Verdrängungsdruck 9

E. Empfehlungen **10**

Untersuchungs- und Maßnahmegebiet **11**

Teil II: Darstellung der Untersuchungsergebnisse (Langfassung) **12**

Teil III: Tabellenband (gesondert)

A. AUFGABE UND UNTERSUCHUNGSANSATZ

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat mit Beschluss vom 01. Juli 2014 für ein Teilgebiet von Ottensen das Aufstellungsverfahren für eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) eingeleitet. Ziel dieser Verordnung ist der Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Eine im Sinne des BauGB schützenswerte Situation liegt vor, wenn zu erwarten ist, dass bewährte Strukturen in einem Gebiet von Veränderungen bedroht sind, die hier oder an anderer Stelle in der Stadt städtebauliche Probleme mit sich bringen.

Das BauGB verlangt als Voraussetzung für die Soziale Erhaltungsverordnung dementsprechend den Nachweis,

- dass eine schützenswerte Bevölkerung vorhanden ist,
- dass gegenüber dem status quo Umstrukturierungen zu erwarten sind und
- dass daraus nachteilige städtebauliche Folgen resultieren.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung - hat die ARGE Kirchhoff/Jacobs beauftragt zu untersuchen, ob der Erlass einer solchen Verordnung möglich ist, und die Grundlagen für den späteren Vollzug bereitzustellen.

Da ein großer Teil der benötigten Informationen nicht in Form "amtlicher Statistiken" zur Verfügung steht, wurden Primärerhebungen nötig. Grundlage für die folgenden Aussagen bilden eine repräsentative Befragung in der Bevölkerung, Expertengespräche mit "Schlüsselpersonen", Sekundäranalysen und mehrere Begehungen des Gebiets.

B. DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet ist keine eigenständige Verwaltungseinheit. Es gehört zum größeren Stadtteil Ottensen und erstreckt sich über die Ortsteile 211 bis 214 (die jeweils weitere Bereiche umfassen; vgl. die Karte auf S. 11). Ein Teil des Gebiets war von 1978 bis 1999 Gegenstand städtebaulicher Sanierung (Ottensen S1/Spritzenplatz).

Die Standortgunst ist hervorragend: Im Gebiet liegt das Altonaer Bezirkszentrum, entsprechend gibt es eine umfassende Infrastruktur (abgesehen von einem zu geringen Angebot für Schüler), zwei Schnellbahnstationen und (noch) den Fernbahnhof am Gebietsrand, mehrere Buslinien im Gebiet, zwei nahe gelegene Autobahnanschlüsse und eine schnelle Fährverbindung nach Finkenwerder (= Wohnungsnachfrage von Airbus im südlichen Untersuchungsgebiet).

Das Gebiet weist heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen, oft eine kleinteilige Mischung von Wohnen und Gewerbe/Dienstleistungen auf. Großflächige Gewerbenutzung befindet sich derzeit noch im Norden außerhalb des Gebiets.

Der Wohnungsbestand liegt größtenteils in privater Hand, es gibt einen hohen Anteil an Eigentumswohnungen und (noch) einen nennenswerten Anteil an Sozialwohnungen.

Das Freiflächenangebot im Innern ist begrenzt, aber die Elbe liegt nah, die angrenzenden Parkanlagen sind zwischen 150 m und 1,2 km von den Wohnungen entfernt.

Im Südosten liegt das Szenegebiet "Mottenburg", für viele ein Synonym für Ottensen. Der Stadtteil und das Untersuchungsgebiet sind allerdings bedeutend größer und weisen abweichende Strukturen auf.

C. KURZFASSUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

1. Bevölkerungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet leben zur Zeit rund 21.400 Menschen; rund ein Drittel der heutigen Haushalte hat seine Wohnung bis zum Abschluss der Sanierungsphase bezogen, die übrigen danach. In beiden Gruppen hat ein hoher Anteil schon vorher im Gebiet gewohnt.

Der Anteil der Singles liegt mit 30 % deutlich niedriger als in anderen innerstädtischen Gebieten und als es die amtliche Statistik vermittelt; insbesondere fehlen die ganz jungen Haushalte. Dafür gibt es im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt etwa doppelt so viele Haushalte mit Kindern (34 %). [1)]

Das Gebiet ist dennoch "jünger" als die Gesamtstadt: Es gibt weniger Senioren; die Altersklassen zwischen 35 und 45 Jahren sind stärker besetzt.
Der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund liegt unter dem Durchschnitt von Bezirk und Gesamtstadt; ein Teil dieser Haushalte ist der Mittelschicht zuzurechnen.

Auffällig sind eine hohe Erwerbstätigenquote (in 80 % der Haushalte mind. eine Person; die Senioren fehlen), mit 4,2 % eine geringe Arbeitslosenquote (davon weniger nach SGB II), eine hohe "Akademikerquote" (in 59 % der Haushalte hat mindestens eine Person einen Hochschulabschluss, in weiteren 22 % mindestens eine Person Abitur - wovon 28 % zur Zeit studieren) und ein hoher Anteil Selbständiger.

Die Einkommensverhältnisse sind besser als in der Gesamtstadt. Die unteren Gruppen sind schwächer, die mittleren und oberen stärker besetzt: Über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen bis 1.500 € verfügen 14 % der Haushalte (in Hamburg 35 %), zwischen 1.500 und 3.199 € liegen 53 % (FHH 42 %), ab 3.200 € 33 % (FHH 23 %). Das Durchschnittseinkommen pro Haushalt liegt mit 2.800 € höher als z.B. in Bahrenfeld (dort 2.600 €).

---

1) Vergleiche mit "anderen innerstädtischen Gebieten" und "relative Bewertungen" im folgenden Text beziehen sich i.a. auf die Ergebnisse aus entsprechenden Untersuchungen, die seit 2011 in der Sternschanze, in St. Pauli, St. Georg und Eimsbüttel-Süd durchgeführt wurden, soweit nicht explizit auf Bahrenfeld-Süd bzw. Hamburg insgesamt verwiesen wird.

Der Anteil der Haushalte, der aufgrund des Einkommens zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wäre ("§ 5-Schein-Berechtigte"), liegt mit 26 % sehr niedrig.

Entsprechend positiv stellt sich für einen großen Teil der Haushalte die Wohnkostenbelastung dar. Allerdings liegt der Anteil des Einkommens, der für die Wohnkosten aufgebracht werden muss, für ein Fünftel der Haushalte bei mindestens 40 %.

Eine gesonderte Betrachtung der Bewohner mit kürzerer Wohndauer zeigt, dass das Durchschnittseinkommen bei jenen, die in den letzten 10 Jahren von außen zugezogen sind, höher liegt als bei jenen mit längerer Wohndauer; über ein noch höheres Einkommen verfügen jene, die in den letzten 5 Jahren im Gebiet umgezogen sind.

2. Vernetzung im Stadtteil, Gebietsbindung

Die Wohndauer beträgt im Schnitt 14,3 Jahre und liegt damit über dem Wert vorangegangener Untersuchungen. Gut ein Drittel der Haushalte hat seine Wohnung in den letzten 5 Jahren bezogen, allerdings haben davon 41 % auch schon vorher im Gebiet gewohnt.
Mit 10 % will oder muss nur ein sehr kleiner Teil der Haushalte "auf jeden Fall" in nächster Zeit umziehen. Als Hauptgründe werden die zu kleine Wohnung (insbesondere von wachsenden Familien, aber auch von anderen), die zu teure Wohnung, der Wunsch nach Eigentum und familiäre Anlässe angeführt, seltener berufliche (die Bewohner sind schon "etabliert"). Die meisten würden gerne im Stadtteil bleiben.

Die Bewohner sind in ihrem Stadtteil verwurzelt und mit ihrer Wohnung, dem Quartier und den Mitbewohnern überwiegend zufrieden (es wurden häufiger als in anderen Stadtteilen Spitzennoten vergeben). Als besonders positive Faktoren werden die vielfältige Infrastruktur und die Bewohnerschaft hervorgehoben (bunt, locker, tolerant, kontaktfreudig, inspirierend, hilfsbereit, familiär/kinderfreundlich; von einigen betont: die Vernetzung, die Nachbarschaftsaktivitäten, das soziale Engagement); Vielen ist auch die Nähe zur Elbe wichtig.
Als negative Faktoren werden in erster Linie die Aufwertung/Gentrifizierung, die Verdichtung, die steigenden Wohn- und Lebenskosten und der Rückgang von sozialer Vielfalt und Zusammenhalt angeführt.

Neben gebietsübergreifenden Initiativen gibt es eine Vielzahl von kleinen Kernen mit großem Engagement der Bewohner und Gewerbetreibenden für ihr näheres Umfeld und funktionierende Netze in den einzelnen Bevölkerungsgruppen.
84% der Befragten haben Kontakt zu Freunden, Bekannten oder Verwandten im Quartier; 67 % kennen ihre Nachbarn, tauschen Hilfeleistungen aus oder haben Freundschaften im Haus. In den meisten Bereichen gibt es eine ausgeprägte soziale Kontrolle, funktionierende Nachbarschaften, intensive Kontakte und Hilfestellungen innerhalb gesellschaftlicher Gruppen (Familien, Jugendliche, Migranten, politisch Gleichgesinnte).

In 21 % der Haushalte engagiert sich mindestens eine Person ehrenamtlich im Gebiet (ein hoher Anteil, der bisher nur in der Sternschanze erreicht wurde).

In 51 % der erwerbstätigen Haushalte arbeitet mindestens eine Person im Gebiet.

3. Wohnungsangebot

Im Gebiet gibt es derzeit 9.750 Wohnungen, darunter 13 % Sozialwohnungen. Dieser Anteil wird in den nächsten 5 Jahren auf ein Drittel schrumpfen (zum Teil aufgrund vorzeitiger Ablösung).
Zur Zeit werden 16 % der Wohnungen von ihren Eigentümern selbst genutzt.

Obwohl im Bewusstsein die Altbauten dominieren, stellen solche Wohnungen "nur" 47 % des Bestands. 19 % entfallen auf Zwischenkriegsbauten, immerhin 28 % auf Gebäude, die seit Beginn der Sanierungstätigkeit errichtet wurden. Nachkriegsbauten und die folgenden Jahrgänge stellen mit 6% nur einen kleinen Teil.

Mit durchschnittlich 3,1 Wohnräumen und 76 m² sind die Wohnungen im Vergleich zu Bahrenfeld-Süd deutlich größer. Es gibt relativ viele Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern und Flächen ab 100 m² (dies sind gleichermaßen die jüngsten Neubauwohnungen und - z.T. zusammengelegte - Altbauwohnungen).

Der Ausstattungsstandard der Wohnungen weist im Hinblick auf die grundlegenden mietwirksamen Faktoren in 11 % der Fälle noch Defizite auf (bauseitig ohne Bad und/oder ohne Sammelheizung).

Darüber hinaus gehören eine Warmwasser-Versorgung in Küche und Bad (soweit vorhanden), Iso- oder Doppelfenster, eine Gegensprech-/Türöffneranlage, Kabelanschluss, ein hoher Kachelschild im Bad und ein Freisitz (!) zum gebietstypischen Standard (z.T. allerdings mit Erneuerungsbedarf);
über ein durch Fenster belichtetes und belüftetes Bad verfügen 63 % der Haushalte (dieser Wert liegt knapp unterhalb der Schwelle des "gebietstypischen Standards"; es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass dies als isolierte Verbesserungsmaßnahme - ohne gravierende Grundrißveränderungen - angegangen wird);
höherwertige Fußböden und Einbauküchen, eine zusätzliche Sanitärausstattung, ein zusätzliches WC und ein Aufzug (in Gebäuden bis 5 Geschosse) gehören dagegen nicht zu den gebietstypischen Merkmalen. Gerade 1,1 % der Wohnungen sind mit all diesen Merkmalen ausgestattet, 65 % der Wohnungen weisen keins dieser Merkmale auf. Insofern besteht in fast allen Wohnungen zunächst einmal ein Verbesserungs*potential*.

Zwar sind in 45 % der Wohnungen in den letzten 5 Jahren Verbesserungen vorgenommen worden bzw. stehen solche unmittelbar an, tatsächlich ist darunter aber nur ein kleinerer Teil "intensiver Modernisierungen"; ansonsten wurden nur bei 18 % mehr als drei Maßnahmen

durchgeführt, bei 56 % nur eine bis zwei. 15 % der Modernisierungsfälle umfassen ausschließlich Instandsetzungen und "optische" Verbesserungen (Erneuerung von Oberflächen und Ausstattungsteilen).

Die Gebäude weisen allgemein ein positives Erscheinungsbild auf, aber auch hier gibt es Defizite: 9 % der Wohnungen liegen in Häusern, deren Fassade nennenswerte Instandhaltungsdefizite aufweist (einzelne weitere Objekte sind in sehr schlechtem Zustand), 19 % schließen an ein eher mäßiges bis herunter gekommenes Treppenhaus an. Hier bietet zwar die Verordnung keine Anhaltspunkte Verbesserungen zu begrenzen, solange es sich nicht um gravierende bauliche Veränderungen bzw. mietwirksame Maßnahmen handelt. Es ist jedoch nicht zu verkennen, dass ein attraktives und gepflegtes Erscheinungsbild des Gebäudes sich positiv auf die Vermietbarkeit und die Ansprache bessergestellter Zielgruppen, und letztlich auch auf die Mietgestaltung auswirkt. Von etlichen Eigentümern wurde und wird dies aktuell genutzt, wie auch andere Maßnahmen, die zur allgemeinen Gebietsaufwertung beitragen (z.B. Dachausbau mit neuzeitlichen Wohnungen).

18 % der Befragten gaben an, dass in den letzten 5 Jahren eine nachträgliche Wärmedämmung vorgenommen wurde (überwiegend an der rückwärtigen Fassade).

Umwandlungen

Als wichtiges Kriterium für den Verdrängungsdruck wird die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen angesehen. Umwandlungen führen in der Regel zu höheren Wohnkosten - unabhängig von der Ausgangsmiete und davon, ob die Wohnung selbst genutzt oder vermietet wird. Entsprechend sind zahlungskräftige Nutzer bzw. Kapitalanleger die Zielgruppe.

In Ottensen wurde mehrfach über eine aktive Entmietung im Zusammenhang mit Verkauf, Umwandlung und Modernisierung berichtet (von Bewohnern und Mietervereinen); betroffen waren direkt die bisher dort wohnenden Haushalte, die die Auswirkungen nicht tragen konnten oder wollten. Indirekt sind vergleichbare Bevölkerungsgruppen allgemein betroffen, da das Angebot für sie verringert wird.

Aus einer Auflistung aller Liegenschaften kann entnommen werden, dass es im Untersuchungsgebiet 538 Häuser mit 4.074 Wohnungen in der Form von Wohnungseigentum gibt (= 30 % aller *Häuser*).

Aus der Befragung resultiert ein Anteil von 35 % Eigentums*wohnungen* (Bahrenfeld-Süd 19 %). Im Vergleich zu Bahrenfeld-Süd sind die Eigentümergemeinschaften mit ∅ 17 Anteilen kleiner, ebenso die einzelnen Häuser mit ∅ rund 8 Wohnungen.
60 % der Wohnungen entfallen vornehmlich auf Alt- und auf einzelne Zwischenkriegsbauten (Bahrenfeld-Süd 29 %), sind also umgewandelt worden.
36 % entfallen auf die Baualtersklassen ab 1978 (Bahrenfeld-Süd 44 %); diese dürften zum

größeren Teil bereits in der Form von Eigentumswohnungen errichtet worden sein.
Die übrigen 5 % entfallen auf die Altersklassen 1948 bis 1977. Hier ist eine nachträgliche Umwandlung wahrscheinlich.[1)]

Als Besonderheit ist festzuhalten, dass vor wenigen Jahren mind. 3 Objekte mit 175 Sozialwohnungen vorzeitig abgelöst und in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind.

Die Befragung zeigt, dass derzeit 44 % der Eigentumswohnungen selbst genutzt werden (Bahrenfeld-Süd 40 %), die übrigen der Kapitalanlage dienen. Ein höherer Selbstnutzer-Anteil findet sich in den jüngsten Neubauten (63 %; ab Baujahr 1994). Allerdings dürfte sich der Anteil der Selbstnutzer allgemein kontinuierlich erhöhen, wie die Hinweise von Mietern und Mietervereinen auf Eigenbedarfskündigungen und Entmietungsversuche nahelegen.

Entsprechend den Umwandlungs- und Neubauaktivitäten streut die Wohndauer der selbstnutzenden Wohnungseigentümer über alle ausgewiesenen Klassen (überdurchschnittlich nur: 10 bis 20 Jahre).
Auffällig ist ein überdurchschnittlicher Anteil an alten kinderlosen Singles und Paaren und an Paaren mit Kind(ern). Das Durchschnittseinkommen der Gruppe liegt mit 3.380 € deutlich über jenem der Mieterhaushalte (2.700 €).

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen kommt zu einem beträchtlichen Teil aus dem Gebiet: 58 % der Selbstnutzer haben schon vorher in der Umgebung gewohnt (Bahrenfeld-Süd 44 %). Von den Umzugswilligen, deren Hauptmotiv in der Begründung von Eigentum liegt, wollen fast alle im Gebiet bleiben. Da die meisten in den obersten Einkommensgruppen liegen und viele derzeit schon hohe Mieten zahlen, könnten diese bei angemessenem Eigenkapitaleinsatz im obersten Preissegment mithalten (und sich dabei sogar "verbessern"). Aus Investorensicht ist die künftige Nachfrage also gesichert.

Mieten

Die Durchschnittsmiete im Bestand liegt bei 8,93 € nettokalt je m² (nicht preisgebundene Wohnungen: 9,28 €, damit rund 5 % höher als in Bahrenfeld-Süd). Gemessen am Hamburger Mietenspiegel liegen fast zwei Drittel der Mieten über ihrem Mietenspiegel-Mittelwert (nicht preisgebundene Wohnungen), davon der größere Teil sogar über dem oberen Spannenwert.
Die höchsten m²-Mieten weisen die jüngeren Neubauten auf, auch die Altbauten liegen etwas über dem Schnitt; dazwischen liegen die vermieteten Eigentumswohnungen.

Bei den aktuellen Neuvermietungen (2014/2015) wurden zwischen 5,83 und 16,33 €/m² nettokalt erzielt (Durchschnitt 11,60 €/m²; nicht preisgebundene Wohnungen). Fast drei Viertel der Neuvermietungsmieten liegen über dem oberen Mietenspiegel-Spannenwert.

---

1) Der Bezirk Altona führt keine Liste der Abgeschlossenheitsbescheinigungen/ Umwandlungen.

4. Künftige Entwicklungen

Zur Aufwertungswahrscheinlichkeit ist zunächst festzuhalten, dass sich sog. Luxusmodernisierungen in einem Teil des Bestands durchaus rentieren können. Das Mietniveau ist zwar bereits hoch, aber eine angemessene Kostenumlage ist angesichts der aktuellen Neuvermietungsmieten in vielen Fällen möglich. Allerdings *müssen* die vorhandenen Verbesserungspotentiale nicht genutzt werden; die Attraktivität und Lagegunst des Bestands reichen i.a. aus, um Mietsteigerungen zu erzielen (ggf. in Verbindung mit einigen "optischen Verbesserungen", die "Veredelung" wird dann den Mietern überlassen).

Angesichts der Nachfrage ist - auch im Kontext von absehbaren Eigentümerwechseln - eher zu erwarten,

- dass weitere Umwandlungen folgen werden (Nachfrage und Investoreninteresse sind trotz der bereits hohen Eigentümerquote gegeben, das Preisniveau ist relativ hoch) und
- dass bauliche Veränderungen stattfinden werden (Ersatzbau, Wohnungszusammenlegungen).

Als Indikatoren für künftige Veränderungen können - neben etlichen laufenden Projekten und Planungen - auch Hinweise der befragten Bewohner gesehen werden: Aus 10 Häusern wurde über einen anstehenden Verkauf, Kündigungen oder Entmietungsversuche, Auszugsprämien für einkommensschwache Mieter, befristete Mietverträge, erwartete Umwandlungen, Um- und Ausbauten und einen vermuteten Abriss berichtet. (Dabei handelt es sich um eine Stichprobe, die mit dem Faktor 10,7 multipliziert werden muss.)

5. Städtebauliche Folgen

Ziel der Verordnung ist nicht, den einzelnen Bewohner vor einer Verdrängung aus seiner Wohnung zu schützen. Dafür gibt es den Mieterschutz. Vielmehr geht es darum, Veränderungen in einem Gebiet so zu begrenzen, dass für die angestammten Bewohner ein Verbleib möglich ist und dass derselbe Typus von Leuten eine Chance behält nachzurücken. Das Ziel der Verordnung liegt darin, die *Struktur* zu schützen.
Ausschlaggebend ist, dass städtebauliche Gründe für die Schutzwürdigkeit bestehen.

Ottensen weist u.a. aufgrund seiner Vielfalt und gemischten Bevölkerung eine hohe Attraktivität für Außenstehende auf - und auch für vorhandene Bewohner, die eine größere oder bessere Wohnung bzw. Eigentum suchen. Eine weitere Aufwertung des Wohnungsbestands, die vornehmlich einkommensstärkere Haushalte anspricht, würde eine Polarisierung der Struktur verstärken und damit einerseits zu einem Rückgang informeller Netze und der sozialen Integrationskraft führen und ein aus städtebaulicher Sicht intaktes Milieu auflösen;
andererseits resultiert für die neuen Bewohner ein Attraktivitätsverlust - sie würden dazu beitragen das zu zerstören, was sie anzieht: die Vielfalt. ("Überall DINKs - nur noch Einheitsbrei"; so ein jüngst zugezogener 2-Personen-Haushalt mit zwei Spitzeneinkommen.)

Eine gewichtige Rolle hinsichtlich der städtebaulichen Folgewirkungen spielt der Bedarf an Ersatzwohnraum für jene Gruppen, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt behaupten können, aber auch für einen Teil der "Normalverdiener" (insbesondere junge, wachsende Haushalte). Für die einen bestehen angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation nur geringe Chancen, aus eigener Kraft Ersatz zu finden. Auf die Stadt kann also die Aufgabe zukommen, in erhöhtem Maß bezahlbaren Wohnraum durch Neubau bereit zu stellen (Sozialer Wohnungsbau, Angebote für spezielle Gruppen). Dies wird bei zunehmender Aufwertung kaum im Gebiet möglich sein. Die anderen werden als Nachfrager in derzeit noch preiswerteren innerstädtischen Stadtteilen auftauchen und dort zur Verdrängung beitragen.

Zu verzeichnen ist auch, dass die selbstnutzenden Wohnungseigentümer-Haushalte generell mehr Wohnfläche pro Kopf verbrauchen als die Mieterhaushalte (unabhängig davon, ob sie von außen zugezogen sind oder aus dem Gebiet kommen). In diesem Kontext sei darauf hingewiesen, dass insbesondere bei Umwandlungen größere Wohnungen z.T. erst durch Zusammenlegungen entstanden sind.

Eine eventuell erforderliche Anpassung der öffentlichen Infrastruktur für neue Bewohner spielt hier keine Rolle: Auch die neuen Bewohner nehmen die vorhandenen Angebote an. Folgekosten werden aber daraus entstehen, dass für die verdrängten Gruppen an anderer Stelle in der Stadt Ersatz geschaffen werden muss.
Die zunehmende Ausrichtung der privaten Infrastruktur (insbes. Nahversorgung für den täglichen Bedarf) auf eine zahlungskräftige Nachfrage würde aber in hohem Maß die Lebensbedingungen für die einkommensschwächeren bzw. immobilen Haushalte verändern (ältere Menschen, Familien, Alleinerziehende, Migranten).

Neben dem Rückgang des Versorgungsbeitrags für benachteiligte Gruppen sind negative Folgen auch für andere Stadtquartiere bzw. die Gesamtstadt zu erwarten - auch solche indirekter Art. In der Konsequenz leistet das Gebiet im Fall einer ungesteuerten Aufwertung einen Beitrag zu unerwünschten Prozessen: Die Verdrängung einzelner Gruppen verstärkt ohnehin laufende Segregationsprozesse bei gleichzeitiger Konzentration von Problemfeldern in anderen Teilen der Stadt; die Verdrängten werden sich einen Ersatz suchen und dort andere verdrängen.
Der hohe Anteil der Erwerbstätigen, die derzeit in der Nähe ihrer Wohnung arbeiten, wird zudem bei einem Fortzug zu einem höheren Verkehrsaufkommen in der Stadt beitragen.

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

(Eine geringe Rolle spielt *bisher* der Pkw-Besatz: Die Zahl der Autos hat sich durch die zuge-

zogenen Haushalte nicht erhöht.

D. FAZIT

Schützenswerte Strukturen / Verdrängungspotential

Das Gesetz stellt keine besonderen Anforderungen an die Zusammensetzung einer schützenswerten Bevölkerung. Es geht auch nicht darauf ein, ob Veränderungen 'immanent' hervorgerufen oder von außen herangetragen werden. Vielmehr zielt es darauf, eine aus städtebaulicher Sicht bewährte Struktur zu erhalten.

Ottensen weist immer noch eine vielfältige intakte Bewohnerstruktur, ausgeprägte soziale Netze und eine hohe Integrationskraft auf, auch wenn in kleinen Teilbereichen bereits eine Polarisierung der Struktur zu verzeichnen ist. Die Bewohner sind zum größten Teil in ihrem Stadtteil verwurzelt, mit Wohnung und Mitbewohnern zufrieden, und sie nutzen intensiv die Angebote, die das Umfeld ihnen bietet. Diese Situation ist aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert.

Ein großer Teil der Haushalte ist gut situiert, es gibt aber auch die "auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen". Bei einer weiteren Aufwertung würden aufgrund der Angebotsveränderungen nicht nur die einkommensschwächeren Haushalte verdrängt werden; gefährdet wären auch mittlere Einkommensgruppen, von denen einige jetzt schon befürchten, dass sie sich ihren Stadtteil künftig nicht mehr leisten können. Wachsende Haushalte machen schon seit längerem die Erfahrung, dass das Angebot an bezahlbaren Wohnungen geringer wird.

Aufwertungspotential

Ein kleiner Teil der Wohnungen weist noch Nachholbedarf bei der Basis-Ausstattung auf (Beheizung, Bad). Weitergehende (gebietsuntypische) Ausstattungsqualitäten liegen immer nur bei einem sehr kleinen Teil der Wohnungen vor. Hier besteht bei vielen Wohnungen ein Verbesserungspotential, das aber üblicherweise nur im Kontext von Umwandlungen genutzt wird. Auch künftig zu erwarten sind Grundrißänderungen, Wohnungszusammenlegungen und Ersatzbauten.

Zudem gibt es im Altbaubestand attraktive Gebäudestrukturen und dekorative Gestaltungselemente, die bei entsprechender Betonung (Instandsetzung/Pflege) zur allgemeinen Gebietsaufwertung beitragen können - ebenso wie Ausbauten und Ersatzbauten.

Verdrängungsdruck

Bereits während der städtebaulichen Sanierung war eine große Zahl freifinanzierter, oft nicht steuerbarer Maßnahmen zu verzeichnen, die auf eine zahlungskräftigere Klientel ausgerichtet waren und zu strukturellen Veränderungen beigetragen haben. Wie die aktuellen Planungen - auch am Gebietsrand - zeigen, lastet auch künftig Druck auf dem Gebiet: Eine starke

Nachfrage nach Wohnungen, auch nach Eigentum, und nach qualifiziertem Gewerberaum ist gegeben. Steigende Preise im Gebiet belegen dies.

Hinzu kommt ein starkes Interesse von "privaten" Kapitalanlegern (aktuelle Flucht in Sachwerte) und "Profis" aus der Immobilienwirtschaft, die diese Nachfrage bedienen.

Potential für eine weitere Aufwertung ist vorhanden. Aufgrund der laufenden Planungen und absehbaren Projekte ist davon auszugehen, dass weitere massive bauliche Veränderungen und Umwandlungen stattfinden werden.

E. EMPFEHLUNGEN

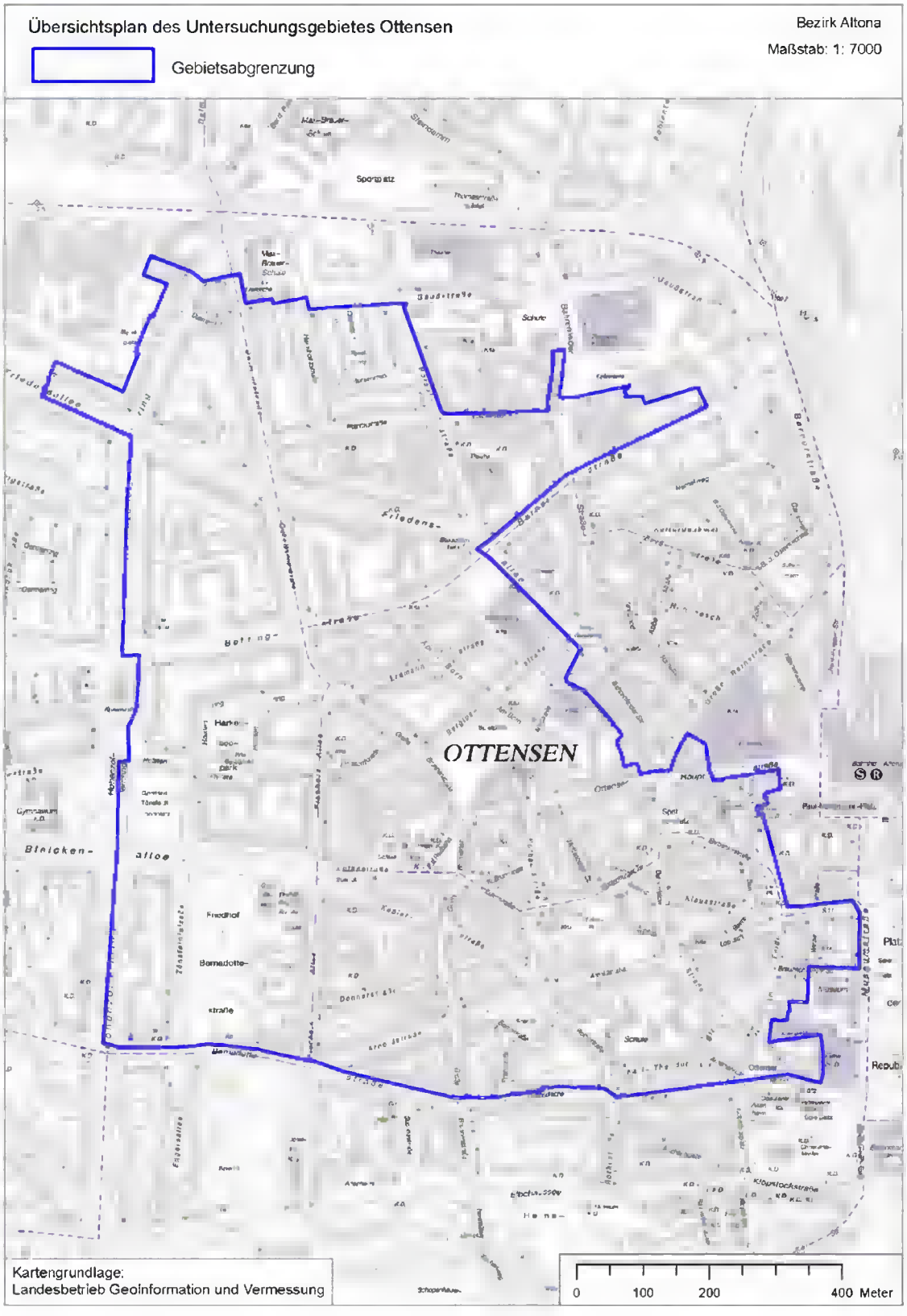
Für die Zukunft ist eine weitere Aufwertung zu erwarten. Ohne Steuerung dieses Prozesses ist die Zusammensetzung der aus städtebaulicher Sicht bewährten und auf das Gebiet angewiesenen Bevölkerung gefährdet. Es ist deshalb sinnvoll, bauliche Veränderungen im Wohnungsbestand mit Auswirkungen auf die Angebotsstruktur und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Sinne des Gesetzes zu begrenzen, um die Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Möglichkeiten, mit Verwaltungshandeln auf unerwünschte Entwicklungen einzuwirken, sind gegeben.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass sowohl die Anwendungsvoraussetzungen als auch die Anwendungsmöglichkeiten für eine Soziale Erhaltungsverordnung gegeben sind. Vor diesem Hintergrund erscheint uns der Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung wirksam und wird - in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung - empfohlen.

Gebietsabgrenzung:
Wie eingangs gesagt, ist das Untersuchungsgebiet nicht homogen und wesentlich größer als das "Szenegebiet Mottenburg". Eine nach Teilgebieten differenzierte Analyse zeigt, dass lediglich in einzelnen Straßenabschnitten in absehbarer Zeit keine gravierenden Veränderungen zu erwarten sind bzw. die Aufwertung bereits weit vorangeschritten ist; diese sind aber so gelegen, dass sie nicht sinnvoll ausgeklammert werden können.

Da aus fast allen Teilbereichen des Untersuchungsgebiets und aus den benachbarten Gebieten Anstoßeffekte für eine weitere Aufwertung zu erwarten sind, sollte der Bereich für eine Erhaltungsverordnung so gefasst werden, wie er für die Untersuchung festgelegt wurde (vgl. die folgende Karte).

Untersuchungs- und Maßnahmegebiet



TEIL II - LANGFASSUNG

Darstellung der Untersuchungsergebnisse

INHALT

		Seite
1.	**Vorbemerkung**	**15**
2.	**Ziele und rechtliche Grundlage der Verordnungen**	**16**
2.1	Soziale Erhaltungsverordnung	16
2.2	Umwandlungsverordnung	17
2.3	Vorkaufsrecht	18
3.	**Aufgabe und Anlage der Untersuchung**	**19**
3.1	Erhebungsinhalte	19
3.2	Erhebungsmethoden	21
3.3	Stichprobe und Vorgehen bei der Haushaltebefragung	22
3.4	Auswertung der Haushaltebefragung	23
4.	**Charakterisierung des Gebiets**	**24**
5.	**Schützenswerte Strukturen (Bewohner, Gebietsbindung)**	**34**
5.1	Bewohner- und Haushaltestruktur	34
5.1.1	Haushaltstypen	34
5.1.2	Alter (Haushaltsvorstand/Bezugsperson)	36
5.1.3	Lebensunterhalt/Beteiligung am Erwerbsleben	37
5.1.4	Haushaltseinkommen	38
5.1.5	Wohnberechtigung und Wohngeld	40
5.1.6	Wohnkostenbelastung	41
5.1.7	Pkw- und Fahrradbesitz	42
5.1.8	Bildungsniveau	43
5.1.9	Nichtdeutsche Staatsangehörige und Migranten	43
5.2	Gebietsbindung, Vernetzung im Stadtteil, Umzugsabsichten	44
5.2.1	Mobilität/Wohndauer, Sesshaftigkeit	44
5.2.2	Umzugsabsichten	46
5.2.3	Zufriedenheit mit der Wohnung	48
5.2.4	Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld	50
5.2.5	Veränderungen der Sozialstruktur im Gebiet	53
5.2.6	Nutzung des Umfelds, Vernetzung im Stadtteil	54
5.2.7	Kontakte zu Nachbarn, Veränderungen im Haus	56
6.	**Aufwertungspotential (Wohnungen und Nutzungsverhältnis)**	**57**
6.1	Bestandstruktur	58
6.2	Nutzungsverhältnis	59
6.3	Wohnungsgrößen	59
6.4	"Flächenverbrauch"	61
6.5	Ausstattung	61
6.6	Gebäudequalitäten	65

7. Mieten 67

8. Aufwertungsgeschehen und -wahrscheinlichkeit (Veränderungen) 73

8.1 Die "neuen" Bewohner" 73

8.2 Investitionen in den Bestand 75

8.3 Anstehende Projekte 79

8.4 Eigentümer(wechsel) 83

8.5 Umwandlungen 84

8.6 Preise für Eigentumswohnungen 87

8.7 Mietenentwicklung 90

9. Teilgebiete 93

10. Schlussbemerkung 97

Anhang: Fragebogen 101

Photos: ARGE Kirchhoff/Jacobs
M. Klaas (S. 32 unten rechts)

Für eine bessere Lesbarkeit des Textes wird auf die gesonderte Ausweisung der männlichen und weiblichen Form von Personen verzichtet. Bei den entsprechenden Begriffen sind grundsätzlich alle geschlechtlichen Ausprägungen eingeschlossen.

Verzeichnis der Tabellen

Seite

Tab. 01: Haushaltstypen ... 35
Tab. 02: Altersstruktur Haushaltsvorstand/Bezugsperson (Mikrozensus-Klassen) ... 36
Tab. 03: Beteiligung am Erwerbsleben (Haupteinnahmequelle des Haushalts) ... 37
Tab. 04: Berufliche Stellung der Erwerbstätigen (personenbezogen) ... 38
Tab. 05: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen ... 39
Tab. 06: Wohnkostenbelastung der Haushaltstypen ... 42
Tab. 07: Wohndauer (Spalten-% und Mittelwert) ... 45
Tab. 08: Umzugsabsichten ... 46
Tab. 09: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld ... 50
Tab. 10: Wohnungsgrößen - Zimmerzahl (Befragungsergebnisse) ... 60
Tab. 11: Wohnungsgrößen - Fläche (Befragungsergebnisse) ... 61
Tab. 12: Gebietstypische Wohnungsgrößen ... 61
Tab. 13: Heizungsart ... 62
Tab. 14: Sanitäranlagen und Warmwasser ... 62
Tab. 15: Durchschnittsmieten im Untersuchungsgebiet ... 68
Tab. 16: Mietdifferenzen zu den Mietspiegelwerten nach Art des Wohnraums ... 70
Tab. 17: Differenz der Mieten zum jeweils gültigen Mietenspiegel-Mittelwert ... 71
Tab. 18: Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen ... 76
Tab. 19: Jahr der letzten Mietanhebung nach Art des Wohnraums ... 91
Tab. 20: Höhe der letzten Mietanhebung nach Art des Wohnraums ... 92

Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 01: Haushaltstypen ... 35
Abb. 02: Altersstruktur Haushaltsvorstand/Bezugsperson (Mikrozensus-Klassen) ... 36
Abb. 03: Berufliche Stellung der Erwerbstätigen (personenbezogen) ... 38
Abb. 04: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen ... 39
Abb. 05: Wohndauer ... 45
Abb. 06: Umzugsabsichten ... 46
Abb. 07: Umzugsgründe ... 47
Abb. 08: Zufriedenheit mit der Wohnung insgesamt ... 48
Abb. 09: Bewertungen zu einzelnen Merkmalen der Wohnung ... 49
Abb. 10: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld ... 50
Abb. 11: Bewertungen zu einzelnen Merkmalen des Umfelds/Gebiets ... 51
Abb. 12: Aktivitäten im Stadtteil ... 55
Abb. 13: Bindungsablauf der öffentlich geförderten Wohnungen ... 59
Abb. 14: Wohnungsgrößen - Zimmerzahl ... 60
Abb. 15: Wohnungsgrößen - Fläche ... 60
Abb. 16: Ausstattungsmerkmale der Wohnungen ("Gebietstypischer Standard") ... 64
Abb. 17: Durchschnittsmieten im Untersuchungsgebiet (Netto-Kaltmieten/m²) ... 68
Abb. 18: Nettokaltmieten je m² Wohnfläche (klassiert) ... 69
Abb. 19: Mietdifferenzen zu den Mietenspiegelwerten ... 69
Abb. 20: Differenz der Mieten zum jeweils gültigen Mietenspiegel-Mittelwert ... 70
Abb. 21: Miethöhe im Verhältnis zu den Mietenspiegelwerten nach Wohndauer ... 72
Abb. 22: Räumliche Verteilung der Eigentumswohnungen ... 86
Abb. 23: Angebotspreise für Eigentumswohnungen - Gymnasium Ohmoor ... 88
Abb. 24: Angebotspreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand - lbs ... 89
Abb. 25: Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Neubauten - lbs ... 89
Abb. 26: Angebotspreise für Mietwohnungen - Gymnasium Ohmoor ... 90
Abb. 27: Jahr der letzten Mietanhebung ... 91
Abb. 28: Höhe der letzten Mietanhebung ... 92
Abb. 29: Teilgebiete ... 94

Karten: Untersuchungs- und Maßnahmegebiet ... 11
Gesamtindex Sozialmonitoring ... 28
Teilgebiete für die Analyse ... 30

Impressionen (Photos) ... 31

1. VORBEMERKUNG

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat am 01.07.2014 beschlossen, für einen Teil von Ottensen eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen, und die entsprechende Verordnung über eine Repräsentativerhebung erlassen.[1)] Vorausgegangen war eine vom Bezirksamt Hamburg-Altona, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt - Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung durchgeführte Plausibilitätsprüfung, in der empfohlen wurde, eine vertiefende Untersuchung für eine Soziale Erhaltungsverordnung vorzunehmen.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung - hat die ARGE Kirchhoff/Jacobs beauftragt, die Anwendungsgrundlagen einer Sozialen Erhaltungsverordnung zu prüfen und die Grundlagen für den späteren Vollzug der Verordnung bereitzustellen.

Zum Bericht

In diesem Berichtsteil II werden die rechtlichen Grundlagen, die Vorgehensweise und die Erhebungsergebnisse in Langform dargestellt. Eine Zusammenfassung und die Bewertungen und Empfehlungen sind in Teil I enthalten.

Die einleitenden Kapitel dieses Teils enthalten:
- Ziele und rechtliche Grundlagen der Verordnungen (Kap. 2),
- methodische Hinweise zur Untersuchung (Kap. 3) und
- eine Charakterisierung des Gebiets (Kap. 4).

In den folgenden Abschnitten sind dann die Ergebnisse der empirischen Erhebungen zur Bewohnerschaft, zu den Gebäuden/Wohnungen und den Investitionsaktivitäten dargestellt, ergänzt um Sekundäranalysen und orientiert an den Anforderungen des Gesetzes:
- schützenswerte Strukturen (Kap. 5),
- Aufwertungspotential (Kap. 6),
- Mieten (Kap. 7),
- Aufwertungsgeschehen und -wahrscheinlichkeit (Kap. 8).

Kap. 9 geht auf Besonderheiten in Teilgebieten ein, Kap. 10 enthält bewertende Hinweise, die z.T. über die formale Begründung für eine Soziale Erhaltungsverordnung hinausgehen.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei allen einbezogenen Dienststellen der Stadt, bei den Experten, den "Schlüsselpersonen" im Gebiet und insbesondere bei den Bewohnern und Gewerbetreibenden in Ottensen für ihre Unterstützung.

1) In Hamburg tritt gemäß § 246 (2) BauGB die "Verordnung" an die Stelle der "Satzung".

2. ZIELE UND RECHTLICHE GRUNDLAGE DER VERORDNUNGEN

2.1 Soziale Erhaltungsverordnung

Die Soziale Erhaltungsverordnung gehört zum Besonderen Städtebaurecht (BauGB, II. Kapitel, III. Teil). Mit ihr soll die Zusammensetzung einer aus städtebaulicher Sicht bewährten und auf ein Gebiet angewiesenen Wohnbevölkerung erhalten werden. Im Geltungsbereich einer solchen Verordnung bedürfen alle Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen baulicher Anlagen einer Genehmigung, soweit sie dem Wohnen dienen und durch Veränderungen die Erhaltungsziele berührt werden. Gemeint sind vornehmlich Maßnahmen, die zu einer Veränderung der Angebotsstruktur und somit zu einer Aufwertung und Anwerbung anderer (z.B. einkommensstärkerer) Bevölkerungsgruppen führen, also Abrisse/Teilabrisse mit dem Ziel einer Neubebauung, Änderungen von Wohnungsgrößen (Zusammenlegungen, Teilungen, Grundrissänderungen mit funktionalen Auswirkungen), sogenannte Luxusmodernisierungen und die Umnutzung von Wohn- zu Gewerberaum.

Bauliche Maßnahmen werden nicht grundsätzlich unterbunden. Mit der Sozialen Erhaltungsverordnung wird zunächst lediglich ein genereller Genehmigungsvorbehalt erlassen (auch für jene Maßnahmen, die nach der Hamburgischen Bauordnung keine Genehmigung erfordern). Erst im eigentlichen Genehmigungsverfahren - im konkreten Einzelfall - wird geprüft, ob eine beantragte Maßnahme Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hat. Dabei bestimmt § 172 (4) BauGB Situationen, in denen eine Genehmigung auf jeden Fall zu erteilen ist. Im Umkehrschluss können solche Maßnahmen abgelehnt oder verhandelt werden, die sich in nicht erwünschter Weise auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft auswirken - z.B. Modernisierungsmaßnahmen, mit denen der zeitgemäße Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung im Gebiet unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen überschritten würde.
(Über die Genehmigung entscheidet in Hamburg das zuständige Bezirksamt, hier also das Bezirksamt Hamburg-Altona. Das Verfahren ist in § 173 BauGB geregelt.)

Gegenüber der *Baulichen* Erhaltungsverordnung, die auf den Erhalt der städtebaulichen Gestalt zielt, steht bei der *Sozialen* Erhaltungsverordnung (auch "Milieuschutzsatzung" genannt) der Schutz der Menschen vor bestimmten städtebaulichen Veränderungen im Vordergrund. Als städtebauliches Instrument hat die Verordnung allerdings nicht zum Ziel, den einzelnen Mieter zu schützen (hierfür stehen andere Instrumente bereit); vielmehr geht es darum, negative städtebauliche Folgewirkungen zu vermeiden, die daraus resultieren können, dass das Wohnungsangebot für die gegebenen Bevölkerungsgruppen verändert bzw. verringert wird: Die Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung aus einem Gebiet kann z.B. dazu führen, dass an anderer Stelle im Stadtgebiet neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt

werden muss (da von Verdrängung i.a. die am Wohnungsmarkt benachteiligten Bevölkerungsgruppen betroffen sind, kann eine zusätzliche Versorgungsaufgabe für die öffentliche Hand resultieren). Negative Folgewirkungen können auch darin bestehen,

- dass sich durch eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur die Notwendigkeit zur Änderung von kommunalen Infrastruktureinrichtungen ergibt,
- dass funktionierende soziale Netze zerstört werden und an anderer Stelle "künstlich" wieder aufgebaut werden müssen,
- dass die Vielfalt, die z.B. auch "Abweichler" und soziale (Wohn-)Projekte verträgt und somit einen Beitrag zur Wohnraumversorgung benachteiligter Gruppen leistet, verloren geht und diese Gruppen in bereits belastete monostrukturierte Quartiere oder an "abseitige" Standorte verdrängt werden.

Das BauGB verlangt als Voraussetzung für die Soziale Erhaltungsverordnung den Nachweis,

- dass eine schützenswerte Bevölkerung vorhanden ist,
- dass gegenüber dem status quo Umstrukturierungen zu erwarten sind und
- dass daraus nachteilige städtebauliche Folgen resultieren.

Das Gesetz stellt keine besonderen Anforderungen an die Zusammensetzung einer schützenswerten Bevölkerung. Als Kriterium für ein öffentliches Interesse können z.B. jene Bevölkerungsgruppen herangezogen werden, die sich aufgrund ihrer Einkommenssituation oder anderer Gründe nicht aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt bzw. in ihrem angestammten Quartier behaupten können. Allerdings können je nach Ausgangslage des Gebiets oder nach Wohnungsmarktlage auch andere Kriterien angezeigt sein.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich für eine Soziale Erhaltungsverordnung räumlich abzugrenzen. Hierbei ist zu berücksichtigen, ob Veränderungen im Wohnungsbestand überhaupt möglich und Handlungsoptionen aufgrund der Verordnung gegeben sind. Es ist jedoch nicht erforderlich, in einem schützenswerten Gebiet einzelne bauliche Anlagen auszuklammern, die den Anforderungen nicht entsprechen.

2.2 Umwandlungsverordnung

Nach § 172 BauGB kann in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung zusätzlich eine Umwandlungsverordnung erlassen werden. Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat diese Option ab 1998 in früheren Erhaltungsgebieten genutzt und die Verordnung so ausgestaltet, dass sie sich auf alle Gebiete erstreckt, für die eine Soziale Erhaltungsverordnung erlassen wird (zuletzt im Dezember 2013 verlängert/erneuert).

Mit der Umwandlungsverordnung ist die Begründung von Sondereigentum aus dem Bestand (Wohnungs- oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz) genehmigungspflichtig. Damit sollen Aufwertungen, die im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswoh-

nungen entstehen können, begrenzt werden. Die Genehmigungspflicht gilt zum einen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, zum anderen aber auch für die Umwandlung von Wohnungen in Gewerberäume.
Ausgenommen von der Genehmigungspflicht ist hingegen die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum bei geplanten Neu- bzw. Ausbauten (z.B. Dachgeschossausbau, Aufstokkung) und bei bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden.

Mit der Verordnung tritt eine Grundbuchsperre ein. Veränderungen - also der Eintrag von Sonder- und Teileigentum - sind nur möglich, wenn ein Genehmigungsbescheid oder ein sogenanntes "Negativattest" vorgelegt wird.

Das BauGB benennt spezielle Fälle, in denen eine Genehmigung zu erteilen ist (Erhaltung objektbezogen wirtschaftlich nicht zumutbar, Nachlass-Teilung zugunsten von Erben, Eigennutzung durch Familienangehörige, Ansprüche Dritter aus der Zeit vor der Verordnung) - und eine Regelung, die erfahrungsgemäß besondere Aufmerksamkeit erfordert: Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, in den folgenden sieben Jahren Wohnungen nur an die (jeweils in der Wohnung anfangs vorhandenen) Mieter zu verkaufen.

Ein "Negativattest" wird ausgestellt, wenn eine Genehmigung nicht erforderlich ist oder als erteilt gilt (gemäß § 20 Abs.2 S.1 BauGB).

2.3 Vorkaufsrecht

Nach § 24 Abs.1 BauGB besteht in einem Gebiet mit Sozialer Erhaltungsverordnung (also nach der förmlichen Festlegung) zudem ein Vorkaufsrecht der Gemeinde, wenn aufgrund von Tatsachen angenommen werden kann, dass durch einen Verkaufsfall die Ziele der Verordnung beeinträchtigt werden.[1)] Damit ist es möglich, den Verkauf von Wohngebäuden an solche Käufer zu unterbinden, die z.B. an einer deutlichen Aufwertung durch Modernisierung oder an einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen interessiert sind. Das Vorkaufsrecht muss innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags ausgeübt werden, der Ankauf kann zum Verkehrswert des Grundstücks erfolgen.

Nach § 27 BauGB kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er sich zu einem "zielkonformen" Verhalten verpflichtet (öffentlich-rechtlicher Vertrag). In der Praxis werden also Auflagen gemacht, die der Käufer einhalten muss.

In besonderen Situationen können auch das Instrument "Enteignung" (§ 85 BauGB) oder Sanktionen aufgrund des Bauordnungsrechts in Frage kommen.

---

1) Anhaltspunkte können z.B. sein: Bauvoranfragen, Handwerkeraufträge, Äußerungen gegenüber den Mietern/Kündigungen, wiederholte geschäftsmäßige Verwertung von Gebäuden, hoher Kaufpreis, Ablösung von Fördermitteln, Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung, Nutzungsänderungen.

3. AUFGABE UND ANLAGE DER UNTERSUCHUNG

3.1 Erhebungsinhalte

Entsprechend den vorangegangenen Ausführungen sind zu folgenden Aspekten Informationen zusammenzutragen:

Schützenswerte Strukturen
Ziel der Erhaltungsverordnung ist es, eine aus städtebaulicher Sicht bewährte Bevölkerungsstruktur zu erhalten. Die Struktur ist mit geeigneten Indikatoren zu beschreiben.

Vernetzung im Stadtteil, Angewiesenheit auf die Gegebenheiten des Gebiets
Zu prüfen ist, in welchem Maße die Bewohnerschaft im Gebiet verwurzelt und auf die spezifischen Angebote und die sozialen Kontakte angewiesen ist.

Potentiale für Verbesserungsmaßnahmen in Wohnungen und an Gebäuden
Die Erhaltungsverordnung zielt darauf, solche Verbesserungsmaßnahmen zu begrenzen, die über den *zeitgemäßen Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung im Gebiet unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen* hinausgehen. Nach der Praxis der Städte Hamburg und z.B. München ist der Schwellenwert gegeben, wenn mindestens zwei Drittel der Wohnungen im Gebiet ein Ausstattungsmerkmal aufweisen. Zu erfassen sind also wohnungsscharf die Qualitäten bzw. Defizite um belegen zu können, ob im Hinblick auf die Instrumente überhaupt Eingriffsmöglichkeiten in die Entwicklung bestehen.

Gebäudequalitäten
Hier bietet die Rechtslage keine Anhaltspunkte Verbesserungen zu begrenzen, solange es sich nicht um gravierende bauliche Veränderungen bzw. mietwirksame Maßnahmen handelt. Es liegt im Ermessen des Eigentümers, ob er eine einfache oder eine aufwendige Instandhaltung bzw. Sanierung betreibt.

Es ist jedoch nicht zu verkennen, dass ein attraktives und gepflegtes Erscheinungsbild des Gebäudes sich positiv auf die Vermietbarkeit und die Ansprache bessergestellter Zielgruppen, und damit letztlich auch auf die Mietgestaltung auswirkt. Insofern sind auch hier die Qualitäten/Defizite zu erfassen.

Künftige Entwicklungen / die Wahrscheinlichkeit von Veränderungen
Gemeint ist die Verdrängung ansässiger Bewohner durch die Veränderung ihrer Umgebung - namentlich durch die Beseitigung des für sie noch bezahlbaren oder aufgrund der Struktur nutzbaren Wohnraums. Nachzuweisen sind ein "miet- bzw. wohnkostenrelevantes" Aufwertungs- bzw. Veränderungspotential und die Wahrscheinlichkeit, dass dies von Anbieter- und Nachfragerseite genutzt werden wird. Ein Indikator hierfür sind zunächst die Aktivitäten in der jüngeren Vergangenheit. Auf der Anbieterseite betrifft dies - neben einer "optischen" Aufwertung - z.B.

- Verbesserungsmaßnahmen an Gebäuden und in Wohnungen, die zu "außerordentlichen" Mietanhebungen führen können,
- die Veränderung der Wohnungsangebotsstruktur durch Zusammenlegungen, Teilungen oder Grundrissänderungen,
- die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder
- die Verknappung des Wohnungsangebots bzw. ein Druck auf das Mietniveau durch Nutzungsänderungen (von Wohn- zu gewerblicher Nutzung) und Abrisse/Rückbauten.

Auf der Nachfragerseite ist zu prüfen, ob mit den genannten Maßnahmen eine Klientel angesprochen wird, die zu strukturellen Veränderungen im Gebiet beiträgt.

Mieten

Das Mietniveau und die allgemeine Mietenentwicklung sind per se nicht Gegenstand der Erhaltungsverordnung, hierauf besteht kein direkter Einfluss. Zu prüfen sind jedoch die jüngeren Entwicklungen darauf hin, ob die schützenswerte Bevölkerung bzw. einzelne Gruppen sich ihr Gebiet überhaupt "leisten" können und ob aufgrund der gesetzlich gegebenen Möglichkeiten der Mietgestaltung Potentiale für solche Investitionen in den Bestand bestehen, die die Erhaltungsziele tangieren. Eine Verdrängung ist allgemein auch aus Maßnahmen zu erwarten, die auf anderer gesetzlicher Basis weitere, über den allgemeinen Durchschnitt hinausgehende Mietanhebungen begünstigen. ("Überdurchschnittlich" ist dabei relativ zur Durchschnittsmiete *des Gebiets* zu sehen.) Zu erfassen sind also das Mietniveau im Bestand, Mietanpassungen bei bestehenden Verträgen und die Neuvermietungsmieten.

Nachteilige städtebauliche Folgen

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

- besondere Kosten für die öffentliche Hand (z.B. aus der Unterauslastung von sozialer Infrastruktur oder Ersatzangeboten in anderen Stadtteilen, aus der Auflösung eines intakten Milieus mit ausgeprägten informellen Netzen und sozialer Integrationskraft, aus baulichen Maßnahmen aufgrund eines höheren Motorisierungsgrads, aus zusätzlichem Wohnraumbedarf aufgrund steigenden Wohnflächenverbrauchs oder der Verdrängung von Haushalten, die in anderen Stadtteilen keinen Ersatz finden),
- ein Rückgang der Infrastruktur für einkommensschwächere bei Zuzug einkommensstärkerer Haushalte,
- negative Folgen für andere Stadtteile, wie z.B. eine sekundäre Verdrängung oder die Konzentration benachteiligter Gruppen dort.

In diesem Sinne ist zu eruieren, welche weitergehenden Folgen strukturelle Veränderungen im Gebiet nach sich ziehen.

Hinsichtlich der Umwandlungsverordnung und des Vorkaufsrechts ist vor allem zu prüfen, welche Aktivitäten in der Vergangenheit zu verzeichnen waren, welche Absichten bei Eigentümern/Investoren für die Zukunft bestehen und ob es eine Nachfrage nach Eigentumswohnungen gibt, die zu einer Veränderung in der Bevölkerungszusammensetzung führen wird.

3.2 Erhebungsmethoden

Da ein großer Teil der benötigten Informationen nicht in Form "amtlicher Statistiken" zur Verfügung steht, wurden weitgehend Primärerhebungen nötig.[1)]

Das Kernstück bildete eine Befragung der im Gebiet lebenden Haushalte. Einbezogen wurden im Hinblick auf die Handlungsoptionen der Verordnung nur solche in "normalen" Wohnungen; die Themen "Unterbringung" bzw. "Untervermietung" wurden gesondert erfasst.

Darüber hinaus wurden mit z.T. mehreren Vertretern folgender Institutionen leitfadengesteuerte Experteninterviews durchgeführt bzw. deren Daten/Unterlagen ausgewertet:

- Bezirksamt Hamburg-Altona (Fachämter SL - Integrierte Stadtteilentwicklung, Stadtplanung, WBZ - Bauprüfung),
- Grundeigentümerverband Hamburg von 1832 e.V.,
- Mieterverein zu Hamburg von 1890 e.V. und Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e.V.,
- Einrichtungen für das Gebiet (Schulen, Kindertagesstätten, Geschichtswerkstatt),
- Initiativen im Gebiet ("Pro Wohnen Ottensen, Kolbenhof e.V.).

Ergänzend wurden Gespräche mit Eigentümern/Maklern, Gewerbetreibenden und Bewohnern bzw. Bewohnergruppen geführt. Außerdem gab es etliche informelle Kontakte zu Bewohnern und Gewerbetreibenden im Rahmen der Begehungen, und es wurden die umfangreichen Erkenntnisse der Interviewer ausgewertet, die sie "außerhalb des Fragebogens" erlangt hatten.

Für Sekundäranalysen wurden folgende Daten durch die BSW bereitgestellt: eine Auflistung öffentlich geförderter Wohnungen, eine Auflistung der Eigentümer (Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung) und Daten auf der Ebene von Statistischen Gebieten und Baublöcken.

Die Ergebnisse der Haushaltebefragung wurden punktuell mit amtlichen Daten abgeglichen und der Gesamtstadt, dem Bezirk bzw. den Ergebnissen der zeitgleich durchgeführten Untersuchung in Bahrenfeld-Süd gegenübergestellt.

Vor Beginn der Erhebungen wurde eine vollständige Begehung des Gebiets durchgeführt, während der Untersuchung weitere, um einzelne Sachverhalte zu überprüfen.

---

1) Von Bedeutung ist auch, dass das Untersuchungsgebiet nicht mit statistischen Einheiten (Ortsteile, Statistische Gebiete) übereinstimmt und insofern "gebietsscharf" nur wenige Daten verfügbar sind.

Zur Einschätzung von Entwicklungen im Gebiet wurden auch die Erkenntnisse aus der Vorstudie (Bezirksamt Altona, August 2012) herangezogen.

3.3 Stichprobe und Vorgehen bei der Haushaltebefragung

Wie in den früheren Untersuchungen wurde mit einer repräsentativen Zufalls-Stichprobe gearbeitet. Erhebungseinheit und damit Grundlage für die Stichprobe war der *Haushalt*. Da es keine Auflistung aller Haushalte im Gebiet gibt und diese aus der Einwohnermeldedatei auch nicht zuverlässig generierbar ist (für den Stadtteil liegt die Zahl der Haushalte um 9 % höher als die Zahl der Wohnungen), wurde für die Stichprobenziehung ersatzweise die Wohnung als Einheit zugrunde gelegt - unter der Annahme, dass im Normalfall in jeder Wohnung ein Haushalt lebt. (Abweichungen wurden bei der Befragung erfasst und sind in die Auswertung eingeflossen.)

Um eine valide Zellenbesetzung für mehrdimensionale Tabellen zu erreichen, wurde eine Stichprobengröße von ca. 10 % festgelegt und aufgrund der vorab geschätzten Zahl von ca. 10.750 Wohnungen mit gut 1.000 Fällen gerechnet.
Tatsächlich ergab sich aus der Stichprobenziehung eine Gesamtzahl von 9.750 Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Durchgeführt wurden 915 Interviews, was einer Quote von 9,4 % entspricht; absolute Zahlen zum Gebiet wurden dementsprechend mit dem Faktor 10,66 hochgerechnet (vgl. Kap. 5.1).
Bezogen auf die korrigierte Zielzahl entspricht dies einer Erfassungsquote von 94 %. Auf eine nachträgliche Aufstockung durch "gesprächsbereite" Bewohner außerhalb des Stichprobenplans wurde verzichtet, um die Repräsentativität nicht zu gefährden.

Angesichts einer durch jeden Interviewer zufällig ausgewählten ersten Wohnung und heterogener Gebäudegrößen sind keine systematischen Verzerrungen hinsichtlich der erfassten Wohnungen gegeben.

Die Befragung wurde zwischen Ende Januar und Mitte Mai 2015 durchgeführt. Die Interviewer wurden speziell geschult, intensiv in die Thematik eingewiesen und während der Befragung betreut.

Vor Beginn wurde eine Pressemitteilung erstellt und die Befragung bei Multiplikatoren im Gebiet angekündigt und erläutert. Die zu befragenden Haushalte und jeweils zwei "Ersatzfälle" erhielten ein Anschreiben der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, mit dem sie über Ziel und Vorgehensweise der Untersuchung informiert wurden.[1)] Sie wurden dann meist persönlich aufgesucht, teils telefonisch von den Interviewern kontaktiert, um einen Termin für

1) Während der Berichtslegung wurde die BSU in zwei Behörden aufgeteilt. Soweit sie in diesem Bericht nicht zitiert wird, wird die neue Bezeichnung der zuständigen Institution 'Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen' (BSW) verwendet.

das Interview in der Wohnung des Befragten zu vereinbaren.

Zu 10 % der durchgeführten Interviews erfolgte eine telefonische Nachkontrolle, wobei keine Inkonsistenzen oder Unregelmäßigkeiten festgestellt wurden.

Die Grundlage der Befragung bildete ein standardisierter Fragebogen (vgl. Anhang), der mit dem Auftraggeber abgestimmt wurde. Hierfür lag ein gefestigter Kriterienkatalog vor, der bereits in anderen Untersuchungsgebieten eingesetzt worden war, aktualisiert und an die Gegebenheiten dieses Gebiets angepasst wurde.

Die Befragung der Haushalte wurde durch die Interviewer um gebäudebezogene Aspekte ergänzt.

3.4 Auswertung der Haushaltebefragung

Vor der weiteren Verarbeitung wurden die Angaben der Befragten zu "Art des Wohnraums" (= öffentliche Förderung) und "Verfügungsform" (Miete/Eigentum) anhand der Listen geprüft, in Zweifelsfällen auch das Baualter anhand einer Fotodokumentation des Gebiets. Die zahlreichen Antworten auf offene Fragen - insbesondere ergänzende Bewertungen zu Umfeld, Gebiet und Entwicklungen - wurden nachcodiert.

Anhand von Häufigkeitsauszählungen und ausgewählten Kreuztabellen wurden die Datensätze auf Fehler und Inkonsistenzen geprüft und ggf. anhand der Originalfragebögen korrigiert. Entsprechend dem Auswertungsprogramm wurden Rohdaten klassiert, neue Variablen (z.B. m²-Miete, Mietbelastung, Qualitäts-Indices) und Typen für unterscheidbare Lebenslagen gebildet (z.B. Haushaltstypen, Haupterwerbsquelle, Wohndauer im Gebiet).

Die Auswertung erfolgte i.a. haushalte- bzw. wohnungsbezogen. Gebäudebezogene Merkmale, wie z.B. das Baualter oder der Erhaltungszustand, sind dementsprechend immer mit der Zahl der Wohnungen "gewichtet", die in entsprechenden Gebäuden liegen.
Einzelne Merkmale wurden zusätzlich personenbezogen ausgewertet, wenn ein Abgleich mit solchen amtlichen Daten vorgenommen werden sollte, die nicht für Haushalte vorliegen.

Entsprechend den Datenschutzrichtlinien wurden die Fragebögen und alle Listen, die Rückschlüsse auf Einzelfälle ermöglichen, nach Bereinigung der Datensätze vernichtet. Die Datensätze enthalten - abgesehen von der Baublocknummer - keine Merkmale, die eine Identifikation oder genauere Verortung von Haushalten/Wohnungen ermöglichen.

4. CHARAKTERISIERUNG DES GEBIETS

Das Untersuchungsgebiet Ottensen umfasst den Bereich zwischen der S1-Trasse/Museumstraße, Holländische Reihe/Bernadottestraße und Hohenzollernring (vgl. die Karte am Ende des Kapitels). Ausgeschlossen sind das Osterkirchenviertel, für das bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung besteht, die gewerblich und kulturell genutzten Flächen und die Gewerbeschule am Nord- und Südostrand und zwei Neubaukomplexe mit Wohnungen am Nordrand (das Westend in der Borselstraße und Gaußstraße 198);
eingeschlossen sind im äußersten Nordwesten die östliche Seite des Hohenzollernrings und die nördliche Seite der Friedensallee.

Das Gebiet ist keine eigenständige Verwaltungseinheit. Es gehört zum größeren Stadtteil Ottensen und erstreckt sich über die Ortsteile 211 bis 214 (die jeweils weitere Bereiche umfassen) bzw. die Statistischen Gebiete 24001 bis 03, 24007 und 08 und 24010 bis 14 (von denen auch nur 4 nahezu deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet sind).

Die Standortgunst ist hervorragend: Im Gebiet liegt das Altonaer Bezirkszentrum, entsprechend gibt es eine umfassende Infrastruktur (abgesehen von einem zu geringen Angebot für Schüler), zwei Schnellbahnstationen und (noch) den Fernbahnhof am Gebietsrand, mehrere Buslinien im Gebiet, zwei nahe gelegene Autobahnanschlüsse und eine schnelle Fährverbindung nach Finkenwerder (= Wohnungsnachfrage von Airbus im südlichen Untersuchungsgebiet).

Innerhalb des Gebiets gibt es 3 Grundschulen, 1 Stadtteilschule, ca. 25 Kindertagesstätten/-läden (und weitere Kita und 1 Gymnasium außerhalb am Rand), außerdem viele privatwirtschaftliche Bildungseinrichtungen.

Die Bau- und Nutzungsstrukturen variieren: Neben vereinzelter großflächiger Gewerbenutzung herrschen eine kleinteilige Mischung von Wohnen und Gewerbe und viele Baublöcke mit reiner bzw. überwiegender Wohnnutzung vor.
Der Wohnungsbestand befindet sich größtenteils in privater Hand, es gibt (noch) einen nennenswerten Anteil an Sozialwohnungen.

Das Freiflächenangebot im Innern ist begrenzt, aber die Elbe liegt nah, die angrenzenden Parkanlagen sind zwischen 150 m und 1,2 km von den Wohnungen entfernt.

Ein Teil des Gebiets war von 1978 bis 1999 Gegenstand städtebaulicher Sanierung (Ottensen S1/Spritzenplatz). Mit dem Auslaufen wurde bereits einmal der Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung geprüft und verworfen.

Entwicklungen

Ottensen ist im 19. Jh. als Industriestandort entwickelt worden (Metallverarbeitung und Maschinenbau, aber auch Fischverarbeitung, Glashütten, Tabakverarbeitung, Brauereien u.a.). Zeitgleich und verstärkt zu Beginn des 20. Jh. fand in weiten Teilen Arbeiterwohnungsbau statt, Richtung Elbe wurden auch gehobenere Stadthäuser und Geschoßbauten errichtet.

Es gab nur punktuell flächige Zerstörungen im 2. Weltkrieg, seit den 1960er Jahren Betriebsaufgaben bzw. Verlagerungen aus dem zu eng gewordenen Stadtteil. Zunächst fanden sich kaum finanzstarke Nachnutzungen, der Bestand wurde von kulturellen und sozialen Initiativen übernommen - der Beginn der Gentrification und des Widerstands gegen die damalige Stadtentwicklungspolitik, die in weiten Teilen ein City-Entlastungszentrum mit Ersatzbebauung vorsah. (Ein Ausläufer dieser Planung ist der Ersatz des historischen Bahnhofsgebäudes durch den "Kauf(bahn)hof".)

Mit der städtebaulichen Sanierung im Südosten (und im Osterkirchenviertel) wurde das Gebiet attraktiv für Wohnungssuchende und für den tertiären Sektor.
In dem Rahmen lief neben der öffentlich geförderten Modernisierung eine erwünschte, aber kaum kontrollierbare privatwirtwirtschaftliche Aufwertung mit Modernisierung, Ersatzbau und Umwandlung, die zu einer beträchtlichen Steigerung der Wohnkosten und in der Folge zur Verdrängung vieler einkommensschwacher und Gastarbeiter-Haushalte führte.

Mit dem Abschluss der Sanierung 1999 wurde seitens des Sanierungsträgers steg einerseits konstatiert, dass die Bewohnerstruktur noch "sehr heterogen" sei. Demgegenüber kam die Vorprüfung für eine Soziale Erhaltungsverordnung im gleichen Jahr zu dem Ergebnis, dass zwar noch "ein hohes Aufwertungspotential" bestehe, aber dass "von einem bereits durchgeführten Verdrängungsprozeß ausgegangen werden" könne und die "Mieterhöhungspotentiale ... weitestgehend ausgeschöpft" seien. [1)]

Seitdem ist die Aufwertung in diesem Bereich allerdings weiter fortgeschritten: Modernisierung (inzwischen gehören Balkone zum gebietstypischen Standard - in Arbeiterwohnquartieren eher ungewöhnlich), Ersatzbau, Neubau auf jeglicher nutzbaren Fläche, einschließlich aller Innenhöfe), Umwandlung - auch von vorzeitig abgelösten Sozialwohnungen (inzwischen besteht rund 40 % des Angebots aus Eigentumswohnungen) und punktuell die Umnutzung von Wohnraum zu Büros und Praxen. Dabei sind oft unerfreuliche Erscheinungen aus vergangenen Zeiten zu verzeichnen, um Altmieter zum Auszug zu bewegen.

Die Grundschule im Norden hat ihren Ruf als "Ausländerschule" längst verloren, der Anteil der Kinder aus deutschen bildungsnahen Familien ist stetig gestiegen (alle öffentlichen Schulen im Gebiet haben bei der letzten Überprüfung einen höheren Sozialindex (KESS)

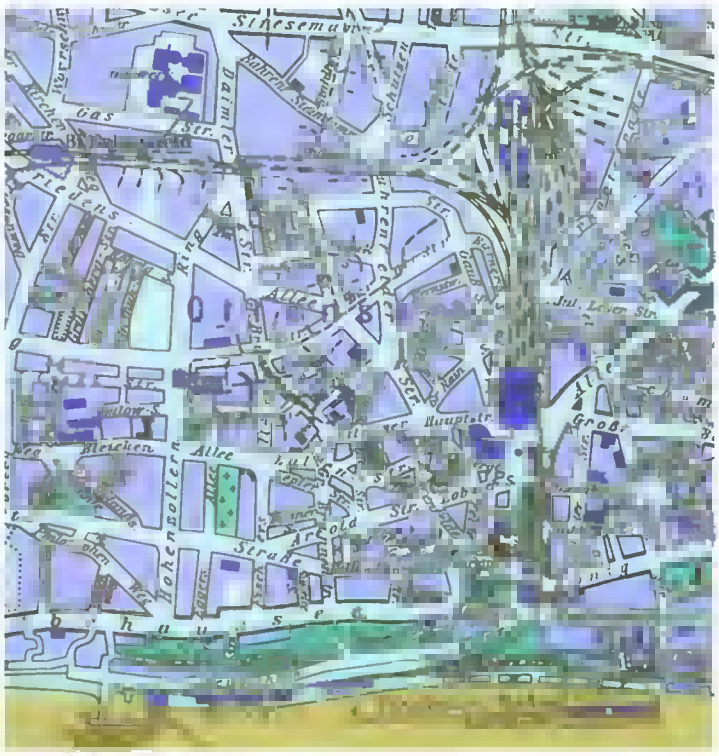
1) GEWOS, Ottensen - Spritzenplatz, Vorbereitung einer Sozialen Erhaltungsverordnung, 1999

erhalten. Auch bei den Haushalten mit Migrationshintergrund wird ein Wandel hin zur Mittelschicht verzeichnet.

Die Wohn- und Lebenskosten sind weiterhin deutlich gestiegen. Dies bringt längst die Mittelschicht in Schwierigkeiten, wenn auf dem freien Markt eine familiengerechte Wohnung gesucht wird und Kaltmieten jenseits von 1.500 € nicht in Frage kommen. Andere treibt es ins Eigentum.

Auch in der Vorstudie des Bezirks 2012 werden der stark rückläufige Ausländeranteil und ein weitgehender Bevölkerungsaustausch konstatiert - die Gentrifizierung sei weitgehend abgeschlossen.

Anbindung der Fabrikgelände über die "Ottenser Industriebahn" in früherer Zeit



Quelle: Atlas für Hamburger Schulen, Georg Westermann Verlag 1954

Aktueller Stand

Tatsächlich ist aber Differenzierung angebracht: Selbst in "Mottenburg" liegen die Bestandsmieten im Durchschnitt noch unter 10 €, das Angebot besteht nicht nur aus großzügigen vollmodernisierten Altbauwohnungen und Neubauten. Und Ottensen besteht nicht nur aus dem für Außenstehende und Touristen besonders interessanten Mottenburg, das mit seinen vielfältigen Strukturen, dem historischen Straßennetz oder der altonale zum Einkaufen, Bummeln oder Kulturgenuss einlädt. (Zitate der Anwohner: "Das Viertel ist zum Shopping-Center verkommen", "das ist hier bald wie Disneyland".)

Der größere Rest ist 'ruhiger' - wobei auch hier und in den angrenzenden Gebieten der Druck gestiegen ist, wie auch die Mietervereine verzeichnen, und selbst in früheren "Arme-

Leute-Ecken" pompöse Neubauten entstanden sind (Borselstraße, Gaußstraße).

Druck besteht auch auf Gewerbeflächen - es werden steigende Mieten verzeichnet, die "kleine Läden" zur Aufgabe zwingen ("die meisten Türken sind weg, die biovegane Kultur ist im Vormarsch"). Im zentralen Bereich findet sich in etlichen Wohnungen eine Gewerbenutzung. Manche kleinere Gewerbebetriebe sind bei der Umnutzung/Nachverdichtung ehemaliger Fabrikgelände in das nächste noch nicht verwertete Areal umgezogen, weil die veränderten Räumlichkeiten, das veränderte Umfeld und insbesondere die Miete nicht passten. ("Wir machen Lärm, brauchen den ebenerdigen Zugang und max. 6 € Miete - also die alten Bestandsgebäude". "Öffentlichkeit gibt es nur bei größeren Vorhaben mit B'Plan. Die kleinen Objekte verschwinden einfach.")

Für Familien hat sich die Lebenssituation hinsichtlich Umfeld und Infrastruktur auch durch die Sanierung erheblich verbessert. Verschärft hat sich dagegen die Situation hinsichtlich der Wohnkosten.

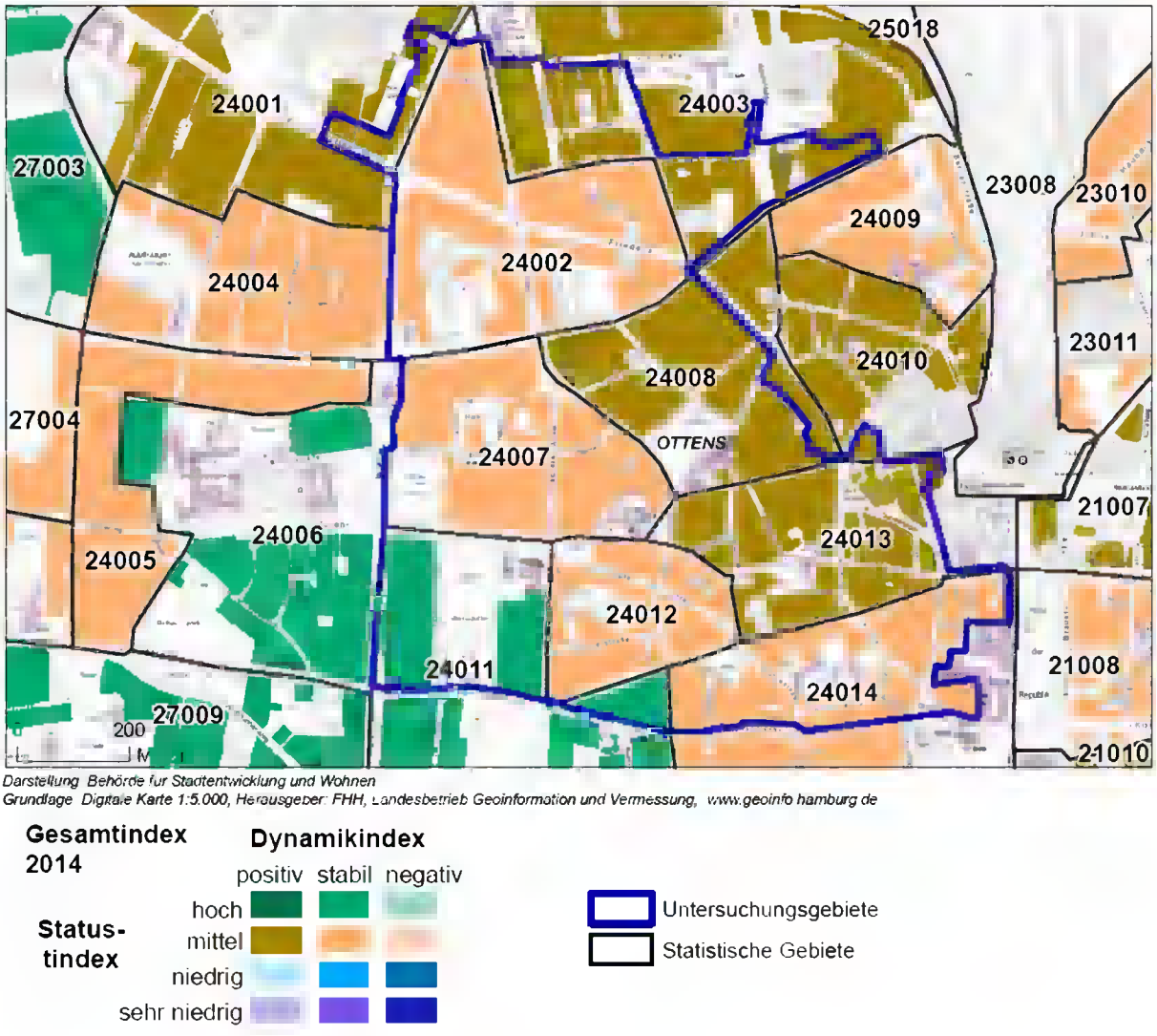
Im Untersuchungsgebiet leben zur Zeit rund **21.000 Menschen**.
Knapp ein Drittel der heutigen Haushalte sind der 1. und 2. Gentrifizierungswelle zuzuordnen (1960 bis 1999), wobei der größere Teil schon (mindestens) einmal im Gebiet umgezogen ist.
Rund zwei Drittel der Haushalte haben ab dem Jahr 2000 ihre Wohnung bezogen; auch hiervon hat knapp die Hälfte bereits vorher im Gebiet gewohnt.
Die heutigen Bewohner resultieren also zu einem hohen Anteil aus der Binnennachfrage im Gebiet.[1)]
Der Anteil der "Ureinwohner" (Wohndauer über 55 Jahre) liegt maximal bei 5 %.

In etwa einem Drittel der Haushalte gibt es Kinder. Dies entspricht der Einschätzung vieler Bewohner: "mehr Junge, mehr Kinder, mehr Gutverdiener - weniger Migranten".

Das Sozialmonitoring weist den Statistischen Gebieten des Untersuchungsgebiets in allen Jahren zwischen 2010 und 2014 einen mittleren (!) Status zu; die einzige Ausnahme (Status "hoch") bildet ein Gebiet im Südwesten, das allerdings zum großen Teil außerhalb des Untersuchungsgebiets Richtung Elbchaussee liegt.
Für 5 der 10 Statistischen Gebiete wird eine "stabile Entwicklungsdynamik" verzeichnet, für die anderen 5 eine positive; 2 dieser Gebiete betreffen den zentralen Bereich des Untersuchungsgebiets (mit Neubautätigkeit), die anderen 3 umfassen wiederum außerhalb liegende Flächen, die für die Einstufung ursächlich sein dürften. Es gibt demnach keine gravierenden Veränderungen bis zum Jahr 2014. (vgl. die folgende Abb.)

1) Die Aussage gilt für die heutige Bewohnerschaft. Aus der Stichtags-Erhebung lassen sich keine Aussagen über frühere Bewegungen ableiten.

Gesamtindex Sozialmonitoring 2014 (Ausschnitt Untersuchungsgebiet)



Quelle: Sozialmonitoring Integrierte Stadtteilentwicklung, Bericht 2014.
Auf der Basis der Statistischen Gebiete wird anhand sozioökonomischer Daten die soziale Ungleichheit in der Stadt abgebildet. Berücksichtigt werden die Beschäftigungssituation und ethnische und soziale Kriterien, die auf eine Benachteiligung in der Gesellschaft hinweisen.

Es gibt ein ausgeprägtes Stadtteilbewußtsein, daneben eine Vielzahl von kleinräumigen Aktivitäten mit großem Engagement vieler Bewohner und Gewerbetreibender (z.B. Straßenfeste), und funktionierende Netze in den einzelnen Bevölkerungsgruppen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass Ottensen nach wie vor ein zentrales Szeneviertel ist, das sich inzwischen in die abgeschiedeneren Bereiche und in die Umgebung ausdehnt. Allerdings ist die Bevölkerungsstruktur nicht so einseitig, wie viele es wahrnehmen.
In etlichen Häusern besteht eine durchaus begründete Angst vor Vertreibung.

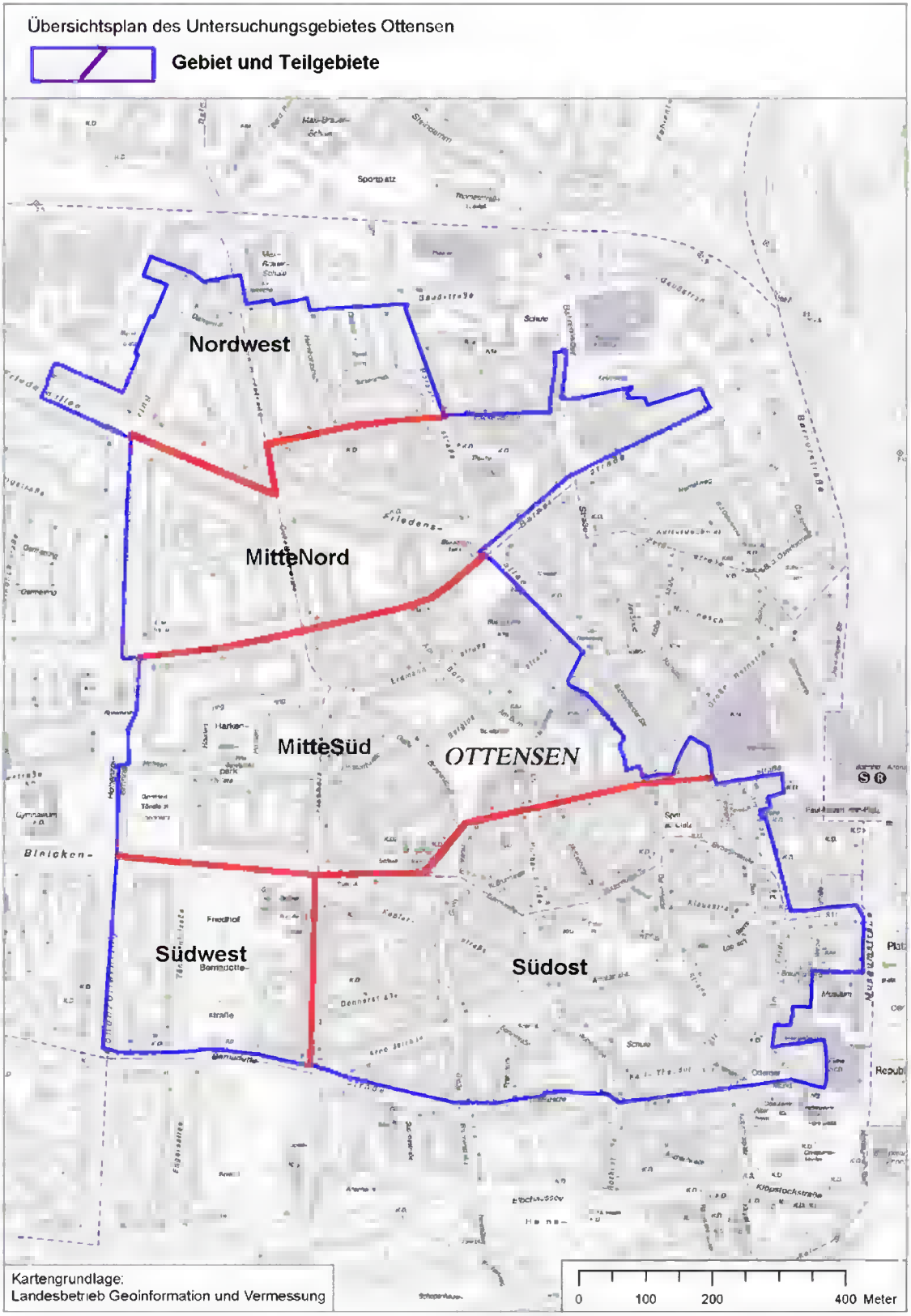
Allgemein ist in jüngster Zeit eine erhebliche Unsicherheit (Unzufriedenheit) hinsichtlich der künftigen Entwicklung zu verzeichnen - auch aufgrund einer größeren Zahl anstehender Veränderungen ("10 bis 15 Jahre verlief die Aufwertung schleichend, es gab kaum Widerstand.

Jetzt haben mehrere Großprojekte einen neuen Schub gegeben"). Hierzu gehören neben der Bebauung des Zeise-Parkplatzes weitere Nachverdichtungen, geplante Ersatzbauten und das Interesse von Investoren an Flächen mit Kümmernutzung; außerhalb des Gebiets die Verwertung ehemaliger Werksgelände und die Ersatzbebauung für das Euler Hermes-Gebäude. Befürchtet werden Auswirkungen auf Gewerbemieten im Umfeld und nachfolgend auf die Angebotsstruktur, Auswirkungen auf die Wohnraumfrage aus zusätzlichen qualifizierten Arbeitsplätzen, Auswirkungen aus zunehmender Tagesbevölkerung auf die Infrastruktur und das soziale Leben im öffentlichen Raum.
"Es wird zu voll, zu eng", "der Charme des Viertels wird verkauft", "erstaunlicherweise ist der Ausverkauf noch nicht zu Ende".
Zu den aktuellen Vorgängen und Planungen vgl. auch Kap. 8.3.

Teilgebiete

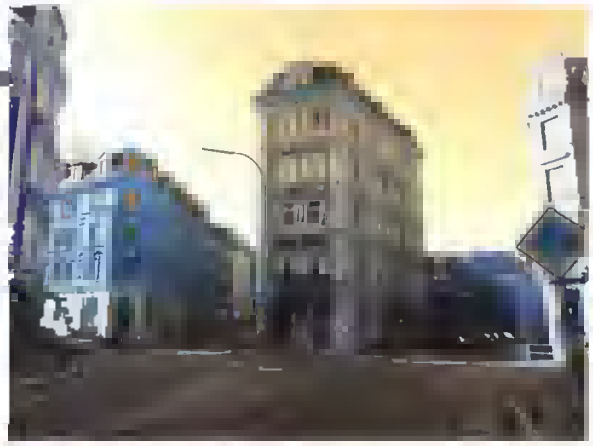
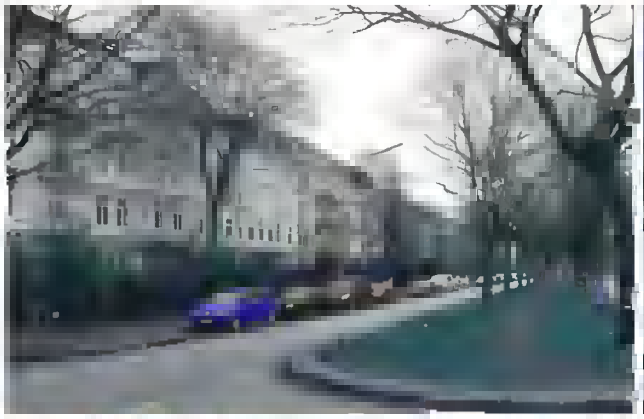
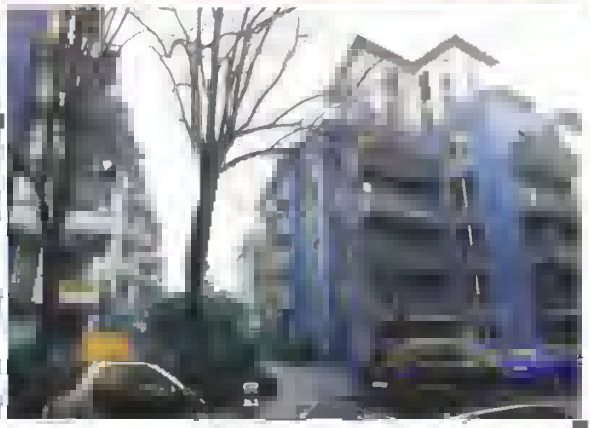
Das Untersuchungsgebiet weist eine Vielzahl unterscheidbarer Situationen aufgrund der historischen Entwicklung, der Nutzungen und Bau- und Eigentümerstrukturen auf. Wie eine explorative Analyse der Befragungsergebnisse gezeigt hat, bestehen durchaus signifikante Abweichungen in einigen Baublöcken hinsichtlich der Bewohnerstruktur, des Anteils an Eigentumswohnungen und Neubauten, der Mieten und anderer Merkmale. Diese sind aber weder immer schlüssig hinsichtlich der Merkmalskombinationen, noch räumlich zusammenhängend.
Für die Analyse (vgl. Kap. 9) wurden die in der folgenden Übersicht dargestellten Teilgebiete abgegrenzt, die sich in erster Linie an städtebaulichen Gegebenheiten orientieren (wobei das Teilgebiet "MitteSüd" eine heterogene pragmatische Restgröße darstellt).

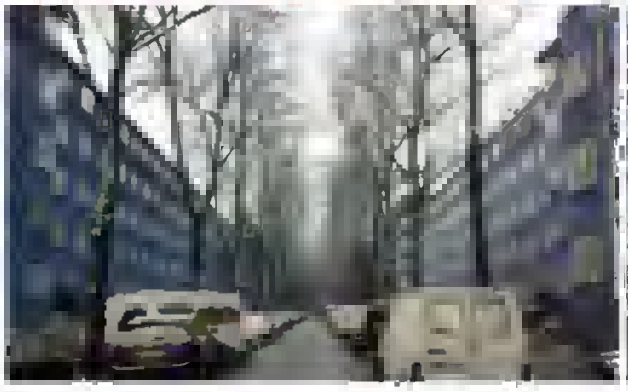
Untersuchungsgebiet und Teilgebiete für die Analyse



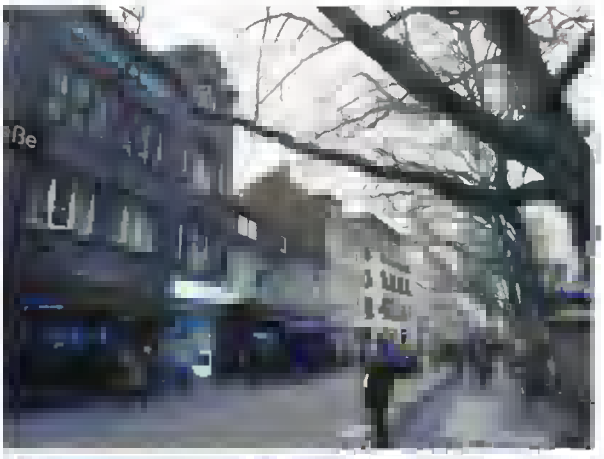
Impressionen

Wohnen

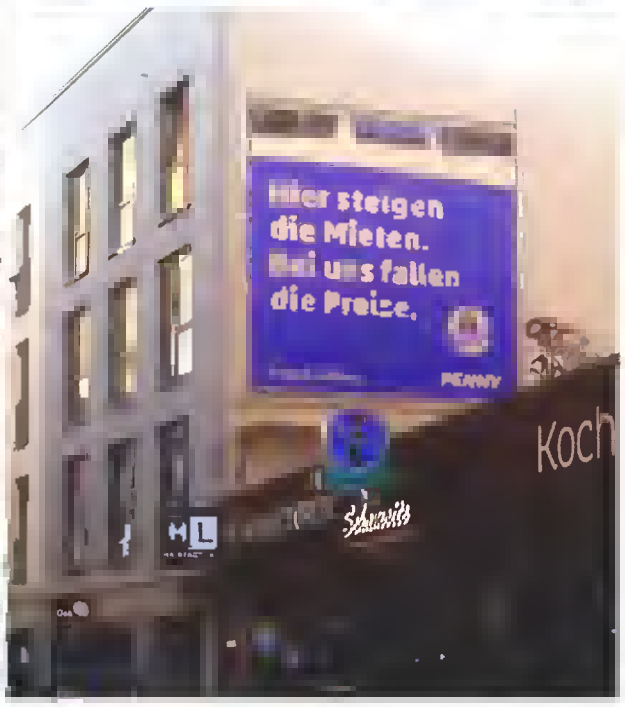


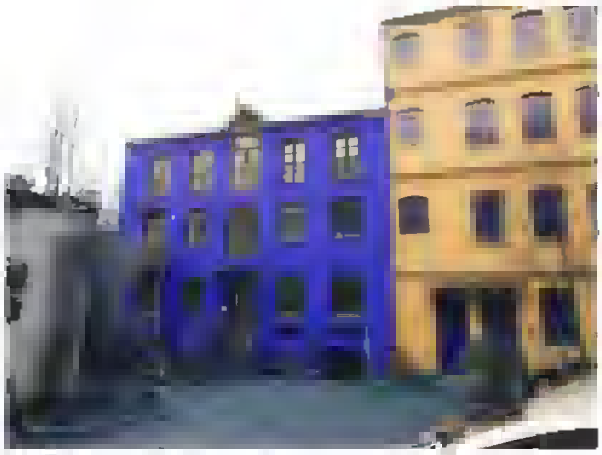


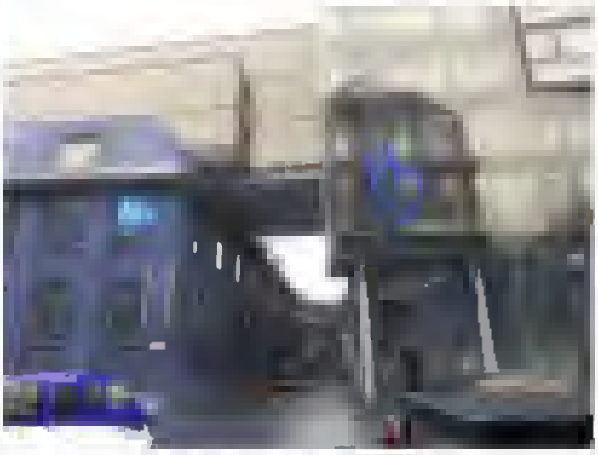





Hier steigen
die Mieten.
Bei uns fallen
die Preise.
PENNY
Koch

Gewerbe













5. SCHÜTZENSWERTE STRUKTUREN (BEWOHNER, GEBIETSBINDUNG)

Mit der Untersuchung sind u.a. Erkenntnisse dazu vorzulegen, ob es eine schützenswerte Bewohnerschaft im Gebiet gibt, in welchem Maß diese auf das Gebiet angewiesen ist und ob es verdrängungsgefährdete Gruppen gibt. In diesem Kapitel wird die aktuelle Situation dargestellt. Soweit möglich, werden zu Vergleichszwecken Daten zur Gesamtstadt bzw. zu anderen innerstädtischen Gebieten herangezogen.

5.1 Bewohner- und Haushaltestruktur [1)]

Im Untersuchungsgebiet leben anhand der Stichprobe hochgerechnet ca. 21.400 Personen, darunter 4.700 Klein- und Schulkinder, in Hauptmieter- oder Eigentümerhaushalten in 9.750 "Normalwohnungen". Hinzu kommen rund 20 Untermieter.

Gegenüber der amtlichen Zahl für das Gebiet aus dem Jahr 2013 (19.807 Personen) liegt die aktuell ermittelte Zahl um 8 % höher. Die Hauptursachen für die Differenz dürften in Zuzügen und der gestiegenen Kinderzahl liegen, was auch von den Befragten vielfach bestätigt wird.

5.1.1 Haushaltstypen

Mit 30 % der Befragten ist der Anteil der Alleinlebenden sehr gering ("echte Singles"; Hamburg insgesamt: 51 %). Dies ist auch schon in den vorangegangenen Untersuchungen verzeichnet worden (dort zwischen 35 und 41 %). Der höhere Anteil für die Gesamtstadt ist einerseits in der abweichenden Definition von "Alleinlebenden", andererseits in der Systematik der Einwohner-Datei begründet, die zusammenlebende Singles einander oft nicht zuordnen kann.[2)]

(Die genannten Untermieter verschieben die Proportion im Untersuchungsgebiet auf 33 %.)

Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren stellen 34 % (Hamburg: 18 %); bei einem Viertel handelt es sich - seltener als in Hamburg insgesamt - um Alleinerziehende.
Im Vergleich zu Bahrenfeld-Süd und zum Osterkirchenviertel ist der Anteil der Familien deutlich höher.

Der Anteil der übrigen Haushalte ohne Kinder ist mit 36 % höher als in Hamburg; darunter handelt es sich zu 29 % um Paare und zu 6 % um "sonstige Mehrpersonen-Haushalte" (weitestgehend Wohngemeinschaften, einige Mehrgenerationen-Haushalte).

Bezogen auf die *Zahl der Personen* liegt der Anteil der Kinder mit 22 % im Bereich des ge-

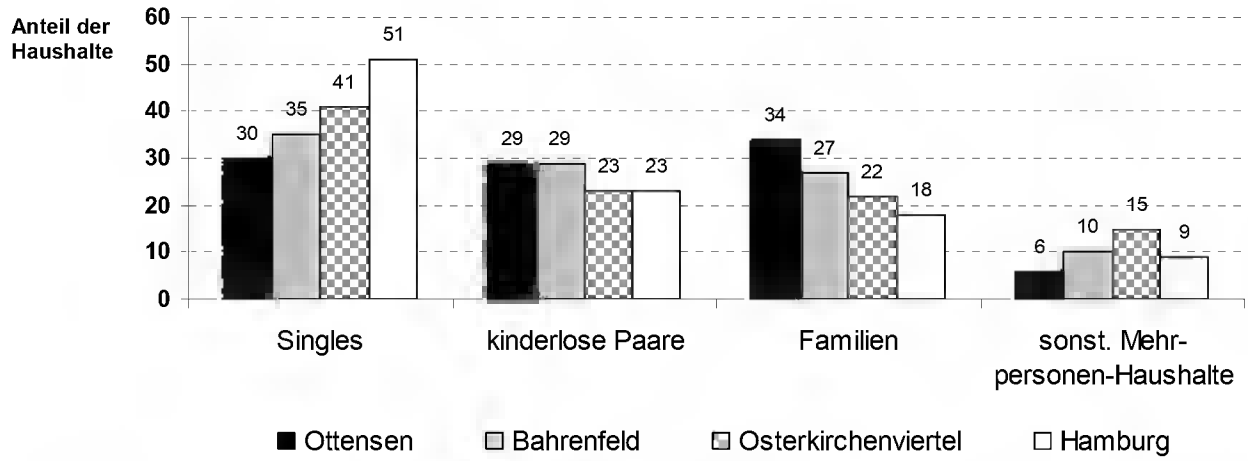
---

1) Die folgenden Zahlen beziehen sich auf die befragten Hauptmieter- und Eigentümerhaushalte in "Normalwohnungen" bzw. den dort erfassten Haushaltsvorstand/die Bezugsperson, wenn nicht explizit eine andere Bezugsbasis angegeben ist.
Vergleichszahlen zu Hamburg stammen i.a. aus dem Mikrozensus 2013 (Haushalte/Personen) bzw. aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010 (Wohnsituation); zum Teil wurden eigene Berechnungen mit diesen Zahlen angestellt. Andere Quellen werden jeweils benannt.

2) Insofern bieten auch die folgenden Vergleichszahlen zu Hamburg nur grobe Anhaltspunkte.

samtstädtischen Durchschnitts von 21 %. Die Zahl der Kinder pro Haushalt mit Kindern liegt im Schnitt bei 1,39. Das Verhältnis der Klein- und Schulkinder beträgt 42 zu 58 %.
Bei knapp 2 % der Personen handelt es sich um ältere Kinder mit Schulabschluss, die noch in der Familie leben (Studierende, Auszubildende bzw. Mehrgenerationen-Haushalte).

Abb. 01: Haushaltstypen



Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2013

Tab. 01: Haushaltstypen
(Spalten-%)

	Ottensen 2015	Bahrenfeld-Süd 2015	Osterkirchenviertel 2011	Hamburg insgesamt 2013
Singles	**30**	**35**	**41**	**51**
darunter: unter 35 Jahre	4	9	12	16
35 bis 59 Jahre	17	18	22	19
60 Jahre und älter	9	8	7	17
kinderlose Paare	**29**	**29**	**23**	**23**
darunter: unter 35 Jahre	6	9	9	
35 bis 59 Jahre	11	12	12	
60 Jahre und älter	13	7	3	
Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren	**34**	**27**	**22**	**18**
darunter: Paare/Lebensgemeinschaften	26	20	15	13
Alleinerziehende	9	7	7	5
Haushalte mit mehreren Erwachsenen (Wohngemeinschaften und Mehrgenerationen-haushalte ohne Kinder unter 18 Jahren)	**6**	**10**	**15**	**9**

Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2013

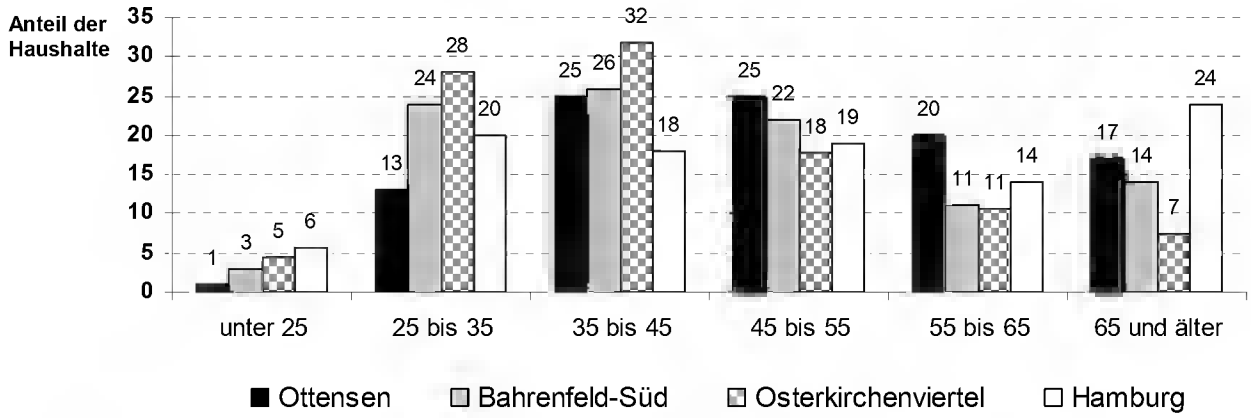
Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,2 Personen und damit über dem Hamburger Schnitt von 1,8; große Haushalte mit 4 und mehr Personen stellen 14,9 % (Hamburg: 9,4 %).

5.1.2 Alter (Haushaltsvorstand/Bezugsperson)

Das Gebiet ist "jünger" als die Gesamtstadt: Die Altersklassen zwischen 35 und 65 Jahren sind jeweils stärker besetzt; allerdings "fehlen" die jüngeren Haushalte bis 35 Jahre, und jene ab 65 Jahren sind stärker vertreten als im Osterkirchenviertel und z.B. in den Szenevierteln Sternschanze und St. Pauli.

Die Besonderheiten dürften darauf zurückzuführen sein, dass einerseits der Generationswechsel in den preiswerteren Zwischenkriegsbeständen und den jüngeren Sozialwohnungen noch nicht abgeschlossen ist und andererseits die Neuvermietungsmieten sehr hoch sind.

Abb. 02: Altersstruktur Haushaltsvorstand/Bezugsperson (Mikrozensus-Klassen)



Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2013

Tab. 02: Altersstruktur Haushaltsvorstand/Bezugsperson (Mikrozensus-Klassen)
(Spalten-%)

Alter	Ottensen 2015	Bahrenfeld-Süd 2015	Osterkirchenviertel 2011	Hamburg insgesamt 2013
unter 25	**1,4**	**3,4**	**4,5**	**6,0**
25 bis 35	**12,9**	**24,3**	**28,1**	**19,7**
35 bis 45	**24,7**	**26,2**	**31,8**	**18,1**
45 bis 55	**24,7**	**21,7**	**17,8**	**18,5**
55 bis 65	**19,6**	**11,0**	**10,5**	**13,6**
65 und älter	**16,6**	**13,5**	**7,3**	**24,0**
insgesamt	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2013

5.1.3 Lebensunterhalt/Beteiligung am Erwerbsleben

Aktuell gibt es in 80 % der Haushalte mindestens eine erwerbstätige Person, bei 2 % der Haushalte besteht die Einnahmequelle ausschließlich aus Arbeitslosengeld, bei 17 % aus Renten.

Gegenüber der Gesamtstadt ist - wie in den anderen Referenzgebieten - eine deutlich höhere Erwerbstätigenquote zu verzeichnen (bedingt durch den geringeren Anteil alter Menschen).

Tab. 03: Beteiligung am Erwerbsleben (Haupteinnahmequelle des Haushalts)
(Spalten-%)

		Ottensen 2012	Bahrenfeld-Süd 2011	Osterkirchenviertel 2011	Hamburg insgesamt 2013
erwerbstätig		**80**	**83**	**83**	**64**
erwerbslos		**2**	**2**	**6**	**3**
davon:	arbeitslos, ALG 1	0,8	0,5	0,5	
	arbeitslos, ALG 2	1,1	1,8	5,0	
nicht erwerbstätig		**18**	**14**	**12**	**33**
	Rente/Frührente	16,8	13,4	9,3	> 23
	Studium	0,9	0,9	2,3	
	Hausfrau/-mann	0,1	0,0	0,0	

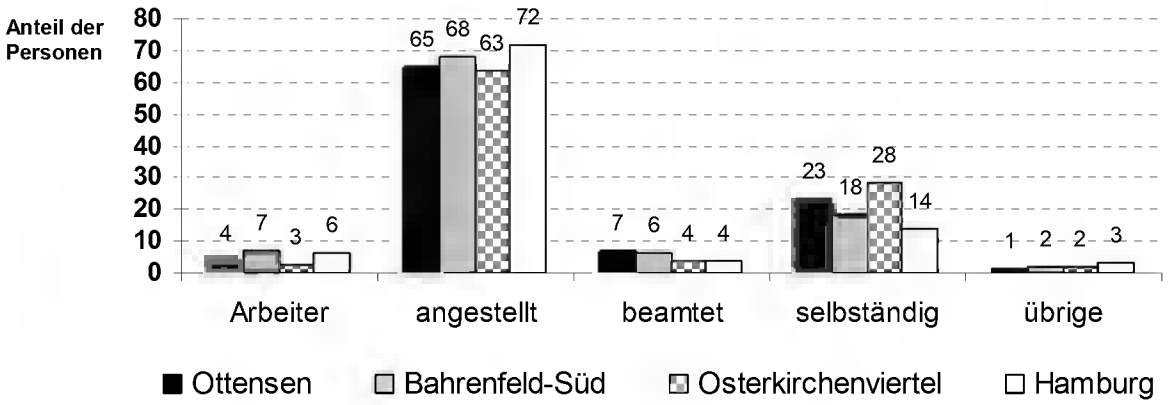
Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2013.
Bei Leerfeldern gibt es keine Vergleichszahlen. Der Mikrozensus verwendet eine abweichende Definition von "erwerbslos".

Personenbezogen dominieren unter den Erwerbstätigen - wie in der Gesamtstadt - die Angestellten. Allerdings zeigt sich - wie in anderen innerstädtischen Gebieten - auch hier ein deutlich höherer Anteil an Selbständigen. Häufig zu verzeichnen ist, dass diese Personen mehrere Berufe ausüben (jeweils in Teilzeit angestellt und selbständig) bzw. bei Paaren die Kombination angestellt/selbständig genannt wurde.[1)]

Die Arbeitslosenquote liegt im Gebiet bei 4,2 %, in der Gesamtstadt bei 7,6 %. Allerdings sind davon im Gebiet "nur" 42 % Arbeitslose nach SGB II, in der Gesamtstadt liegt deren Anteil bei 70 %. [2)]

1) Zahlen zur Gesamtstadt: eigene Berechnungen mit Daten des Mikrozensus 2010, Tab. 1.1.
2) Arbeitslosenquote AQ_{EP} gemäß Bundesagentur für Arbeit für den Monat März 2015 (absolute Zahl für Hamburg: 74.782).

Abb. 03: Berufliche Stellung der Erwerbstätigen (personenbezogen)
(Anteil der erwerbstätigen Personen: 70,8 %;
Bahrenfeld-Süd 75,4 %; Osterkirchenviertel 74,0 %; FHH: 50,8 %)



Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2013
übrige = Auszubildende und mithelfende Familienangehörige (Hamburg insg.: 1,3 %)

Tab. 04: Berufliche Stellung der Erwerbstätigen (personenbezogen)
(Spalten-%)

	Ottensen 2015	Bahrenfeld-Süd 2015	Osterkirchenviertel 2011	Hamburg insgesamt 2013
Arbeiter	**3,6**	**6,5**	**2,5**	**6,3**
angestellt	**65,4**	**67,6**	**63,4**	**72,3**
beamtet	**6,7**	**5,5**	**3,8**	**4,4**
selbständig	**23,1**	**18,0**	**28,2**	**13,7**
mithelfende Angehörige	**0,0**	**0,1**	**0,0**	*
auszubildend	**1,3**	**2,3**	**2,1**	**2,8**

Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2013.
* nicht ausgewiesen bzw. keine Vergleichszahlen vorhanden.

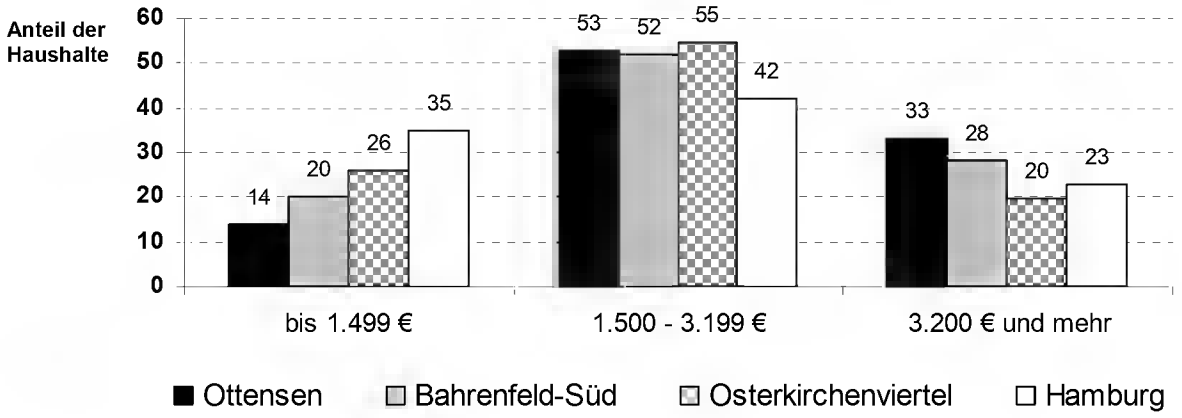
Bei dem - im Vergleich zur Gesamtstadt geringeren - Anteil aller Nicht-Erwerbstätigen (29,2 vs. 49,2 % aller Personen ab 18 Jahre) fehlen entsprechend der Alterstruktur vor allem die Ruhegeldempfänger.[1)]

5.1.4 Haushaltseinkommen

Bei einer groben Klasseneinteilung (s. Abb. 4) zeigt sich, dass im Vergleich zur Gesamtstadt die untere Klasse deutlich schwächer besetzt ist. (Zu berücksichtigen ist hier, dass die Vergleichszahlen für Hamburg und das Osterkirchenviertel etwas älter sind.)

1) Personen im Mutterschafts- und Erziehungsurlaub wurden hier als "derzeit nicht-erwerbstätige" gezählt, da sie die "Tagesbevölkerung" im Gebiet erhöhen. Sie würden den Anteil der Erwerbstätigen um 2,2 % erhöhen.

Abb. 04: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen



Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2013

Das gleiche Bild zeigt sich auch bei einer stärkeren Differenzierung der Klassen (vgl. Tab. 5): Die unteren 6 sind jeweils geringer besetzt als in der Gesamtstadt, alle anderen stärker.[1)]

Die höheren Einkommen sind überwiegend das Resultat mehrerer Einkommensbezieher im Haushalt: Jenseits 2.600 € liegen nur 31 % der "Einzelverdiener", aber 60 % der Haushalte mit mehreren Verdienern (nur Haushalte mit erwerbstätigen Mitgliedern).

Tab. 05: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen
(Spalten-%)

	Ottensen 2015	Bahrenfeld-Süd 2015	Osterkirchenviertel 2011	Hamburg insgesamt 2013
bis 700	0,6	1,1	3,4	5,9
700 bis 899	1,1	2,4	4,9	7,0
900 bis 1.299	5,3	8,6	9,2	14,5
1.300 bis 1.499	6,1	6,2	8,3	7,3
1.500 bis 1.699	4,6	7,2	9,7	7,1
1.700 bis 1.999	8,6	9,1	10,0	9,2
2.000 bis 2.299	10,8	8,3	14,6	8,9
2.300 bis 2.599	10,7	8,4	9,2	7,0
2.600 bis 3.199	14,9	15,5	11,2	9,8
3.200 bis 4.499	18,6	17,6	12,3	13,1
4.500 und mehr	12,4	8,2	7,2	10,1

Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2013

1) Es erscheint angezeigt, bei folgenden Untersuchungen am oberen Ende eine weitere Einkommensklasse vorzusehen, da gelegentlich Hemmungen verzeichnet wurden, die höchste Klasse anzugeben.

Das **Durchschnittseinkommen** pro Haushalt liegt mit 2.800 € höher als in allen anderen untersuchten Gebieten.
(Von 58 Haushalten liegt keine Angabe vor. Hiervon wären aber 48 nach eigener Einschätzung nicht zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt.)

Bei den einzelnen Haushaltstypen zeigt sich folgendes Bild:
- Unter dem Schnitt liegen die Einzelpersonen in allen Altersgruppen (insbes. die älteren: 1.990 / 2.030 / 1.810 €) und die Alleinerziehenden (2.030 €),
- in der Nähe des Schnitts die sonstigen Mehrpersonenhaushalten/WG (2.880),
- über dem Schnitt liegen alle anderen Haushaltstypen - an der Spitze die "mittelalten" kinderlosen Paare und die Paare mit Kindern (3.420 / 3.410), gefolgt von den jüngeren und älteren kinderlosen Paaren (3.260 € / 3.220 €).

Ein Abgleich mit der Wohndauer zeigt zunächst einen signifikanten Zusammenhang: Je kürzer die Wohndauer, desto höher das Durchschnittseinkommen - außer bei jenen, die in den letzten 2 Jahren eingezogen sind: Hier ist ein "Einbruch" von zuletzt 3.160 auf 2.890 € zu beobachten. Dies deutet jedoch nicht unbedingt auf einen Umbruch bei den Nachfragergruppen hin. In den letzten 2 Jahren sind überproportional jüngere Haushalte zu- und umgezogen, also im Hinblick auf die Stellung im Lebenszyklus eher am Anfang stehende Haushalte.
Solche Haushalte dürfte es auch in der Vergangenheit immer gegeben haben (und die können dann bei einer Stichtagsuntersuchung nicht einfließen, weil sie inzwischen wieder fortgezogen sind oder zu den "Gesettelten" gehören; vgl. hierzu auch Kap. 8.1 "Die neuen Bewohner").
(Zudem handelt es sich bei einem Durchschnittseinkommen von netto 2.890 € nicht gerade um "Niedrigverdiener".)

Über dem Schnitt und zu 66 % in den 3 obersten Einkommensklassen liegen die selbstnutzenden Wohnungseigentümer (3.380 vs. 2.700 € bei den Mietern). Diese sind in allen Wohndauerklassen vertreten.

5.1.5 Wohnberechtigung und Wohngeld

Offensichtliche Fehleinschätzungen seitens der Befragten zeigen, dass etliche Bewohner ihre Rechte nicht kennen (insbes. Familien und ältere Menschen). Die Angaben wurden anhand der Einkommensangaben und des Haushaltstyps korrigiert, soweit sie eindeutig falsch waren.[1)] Danach
- haben 5 % der Haushalte einen § 5-Schein,

1) Die Wohnberechtigung ist hier nur grob mit den Standardabschlägen je nach Erwerbstätigkeit ermittelt worden; eine detaillierte Berechnung "von Amts wegen" berücksichtigt im Einzelfall ggf. weitere einkommensmindernde Faktoren, die auch bei höherem Haushaltseinkommen noch zur Berechtigung führen können.

- könnten weitere mindestens 21 % einen solchen erhalten,
- liegen max. 74 % oberhalb der Einkommensgrenzen.

Im Verhältnis zur Gesamtstadt liegt der Anteil der Wohnberechtigten niedriger (dort eher gegen 50 %).

Nur 3 % der Haushalte beziehen Wohngeld. Dieser geringe Anteil dürfte weitgehend auf Unkenntnis der Ansprüche oder einen Vorbehalt gegenüber Transferleistungen zurückzuführen sein.

5.1.6 Wohnkostenbelastung [1)]

Für 89 % der Mieterhaushalte liegen ausreichende Angaben vor, um deren Wohnkostenbelastung zu errechnen. Danach tragen 49 % eine Belastung von weniger als 30 %, etwa ein Fünftel liegt bei mindestens 40 % Belastung.

Der durchschnittliche Anteil des Einkommens, der für die Wohnkosten aufgebracht wird, liegt für alle Haushalte bei 33 % (wie in Bahrenfeld-Süd; in anderen innerstädtischen Stadtteilen in den letzten Jahren: 36 bis 38 %). Bei den Alleinerziehenden und den Einpersonen-Haushalten liegt der Anteil bei 38 bzw. 37 % (darunter bei jenen ab 60 Jahren in gleicher Höhe - abweichend von Bahrenfeld-Süd und anderen innerstädtischen Gebieten, in denen der Wert jeweils deutlich höher lag), bei allen anderen Gruppen bei 27 bis 31 %. Insgesamt stellt sich für viele Gruppen eine etwas günstigere Situation als z.B. in der Sternschanze und in St. Pauli. Dies resultiert nicht aus niedrigeren Gesamtmieten, sondern aus einer "günstigeren Koinzidenz" von Miet- und Einkommenshöhen.

Wie zu erwarten und von Einzelfällen abgesehen, besteht ein linearer Zusammenhang mit der Höhe des Einkommens: Je geringer das Einkommen, desto höher die Belastung. Entsprechend zeigt sich für die "wohnberechtigten" Haushalte eine durchschnittliche Belastung von 41 % - gegenüber 29 % bei den nicht wohnberechtigten.
Dagegen besteht kein signifikanter Zusammenhang mit der Wohndauer: Neuzugezogene und langjährige Bewohner weisen annähernd die gleiche Durchschnittsbelastung auf.

Wie sich auch in vorangegangenen Untersuchungen gezeigt hat, haben Haushalte mit Migrationshintergrund keine höhere Belastung als deutsche.

---

1) Auf die Miethöhe wird in Kap. 7, auf die Mietentwicklung in Kap. 8.7 eingegangen.

Tab. 06: Wohnkostenbelastung der Haushaltstypen
(Bruttowarmmiete zu Netto-Haushaltseinkommen; Zeilen-%
in Klammern: Vergleichswerte aus Bahrenfeld-Süd)

Haushaltstyp		Wohnkostenbelastung in % des Einkommens			
		bis 19	20 - 29	30 - 39	40+
Einzelperson insg.		**6,1**	**25,4**	**37,1**	**31,4**
		(6,7)	**(27,6)**	**(29,7)**	**(36,0)**
davon	unter 35 Jahre	12,9	16,1	32,3	38,7
		(3,3)	(31,1)	(39,3)	(26,2)
	35 - 59 Jahre	4,6	30,0	40,8	24,6
		(10,9)	(25,8)	(28,1)	(35,2)
	60 Jahre und älter	5,8	19,2	30,8	44,2
		(0,0)	(28,0)	(22,0)	(47,1)
Paar ohne Kind		**15,4**	**52,7**	**20,9**	**11,0**
		(27,7)	**(40,8)**	**(25,5)**	**(5,9)**
davon	unter 35 Jahre	17,8	55,6	20,0	6,6
		(30,9)	(33,8)	(27,9)	(7,3)
	35 - 59 Jahre	19,8	50,6	21,0	8,6
		(26,3)	(42,5)	(27,5)	(3,8)
	60 Jahre und älter	9,3	53,3	21,3	16,0
		(25,0)	(50,0)	(16,7)	(8,3)
sonst. MehrpersonenHH		**10,6**	**38,3**	**31,9**	**19,1**
		(16,4)	**(43,3)**	**(22,4)**	**(18,0)**
Paar mit Kind(ern)		**9,7**	**43,6**	**32,7**	**14,0**
		(16,7)	**(47,6)**	**(23,8)**	**(11,9)**
alleinerziehend		**0,0**	**28,8**	**35,6**	**35,6**
		(4,1)	**(16,3)**	**(34,7)**	**(44,9)**
Gebiet insgesamt		**9,5**	**39,0**	**30,8**	**20,7**
		(15,2)	**(35,8)**	**(27,1)**	**(22,0)**

Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; auf Vergleichswerte für die Gesamtstadt wird verzichtet, da diese inzwischen über 5 Jahre alt sind.

5.1.7 Pkw- und Fahrradbesitz

Der Besitz eines (oder mehrerer) Pkw wird üblicherweise als *ein* "Wohlstandssymbol" herangezogen. In einem derart zentralen Gebiet mit erheblichen Stellplatzproblemen und sehr guter ÖPNV-Versorgung könnte von einer anderen Einstellung der Bevölkerung gegenüber dem Auto ausgegangen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist mit dem Pkw-Besitz insbesondere die Stellplatzfrage verknüpft.

Im Untersuchungsgebiet verfügen 58 % der Haushalte über ein Auto (wie auch in Bahrenfeld-Süd; dies ist ein höherer Anteil als in anderen innerstädtischen Stadtteilen).

Da jedoch im Vergleich zu Bahrenfeld-Süd weniger Haushalte über zwei Pkw verfügen, liegt die mit der amtlichen Statistik vergleichbare Zahl bei 297 Privat-Pkw je 1.000 Einwohner und damit - auch im Vergleich zur Gesamtstadt - niedriger (dort 340 im Jahr 2013).[1)]

1) Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, NORD.regional, Hamburger Stadtteilprofile 2013.

Der Pkw-Besitz korreliert deutlich mit der Einkommenshöhe. Aus städtebaulicher Sicht verschärfen die jüngst zugezogenen Haushalte die Stellplatzsituation nicht: Sie bringen weniger Autos mit, als im Gebiet schon vorhanden sind. Einen Beitrag leisten hier eher die "Gesetzelten": Bei den 35- bis 60-Jährigen und jenen mit einer Wohndauer ab 2 Jahren liegt der Besatz deutlich höher.

87 % der Haushalte verfügen über Fahrräder. Der Besatz liegt bei 970 Fahrrädern je 1.000 Einwohner - also mehr als drei mal so hoch wie der Pkw-Besatz.

8 % der Haushalte besitzen weder Auto noch Fahrrad, weitere 5 % ausschließlich Autos.

5.1.8 Bildungsniveau

Der Schulabschluss wird als ein Indikator für die Sozialstruktur und für die Handlungskompetenz in Krisensituationen gewertet. Er gibt nicht zwangsläufig Aufschluss über die Konfliktbereitschaft, aber über die Fähigkeit, sich über eine Rechtslage zu informieren bzw. sie auf die eigene Situation zu beziehen, Rechte wahrzunehmen, Hilfen zu finden und sie auszuschöpfen (Behörden, Beratung/Initiativen, Rechtsanwalt).
Zudem ist eine "Akademisierung" ein Indikator für die Gentrifizierung.

Im Untersuchungsgebiet stellt sich folgende Situation:

- In 59 % der Haushalte hat mindestens ein Mitglied einen Hochschulabschluss,
- in weiteren 22 % mindestens ein Mitglied Abitur (davon 28 % derzeit studierend).

Bei 7 % der Haushalte besteht der höchste Ausbildungsgrad in einem Volks-/Hauptschulabschluss.

Im Vergleich mit anderen innerstädtischen Stadtteilen liegt der Anteil an Akademiker-Haushalten im oberen Bereich.

5.1.9 Nichtdeutsche Staatsangehörige und Migranten

Die amtliche Statistik ermöglicht für die jüngere Vergangenheit keine gebietsscharfen Aussagen mehr:

- Zahlen zu den **Bewohnern nicht-deutscher Nationalität** liegen nur noch für Stadtteile, nicht mehr für Baublöcke vor (im Stadtteil Ottensen ist ihr Anteil zwischen 2004 und 2013 bei gestiegener Einwohnerzahl absolut und relativ gesunken - zuletzt auf 13,5 %; dieser Wert liegt geringfügig unter dem des Bezirks und der Gesamtstadt);
- Zahlen zu den Bewohnern mit **Migrationshintergrund** liegen nur bis zur Ebene Statistische Gebiete vor, die allerdings nicht deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet sind (für die relevanten Einheiten wird für Ende 2013 ein Anteil von 26 % ausgewiesen; dieser

Wert liegt unter denen des Bezirks (29 %) und der Gesamtstadt (31 %)).[1)]

Bei 20 % der in der **Befragung** erfassten Haushalte weisen alle oder ein Teil der Personen einen Migrationshintergrund auf.[2)] Bei diesen Haushalten zeigen sich im Vergleich zu den deutschen folgende Besonderheiten:

- Sie sind größer (es gibt weniger Singles, mehr Kinder, häufiger Mehrgenerationen-Haushalte; deutsche Haushalte: durchschnittlich 2,0 Personen, mit Migrationshintergrund 2,6, gemischte Haushalte 3,0).
- Die reinen Migrantenhaushalte weisen einen niedrigeren Bildungsstand auf (seltener Hochschulabschluss, dafür aber häufiger Abitur), der Grad der Erwerbstätigkeit liegt geringfügig über dem der deutschen Haushalte, das Durchschnittseinkommen ist niedriger (2.620 gegenüber 2.760 €). Entsprechend gibt es deutlich mehr wohnberechtigte Haushalte (55 gegenüber 24 %) und auch mehr Wohngeldempfänger.
- Demgegenüber weisen die "gemischten" Haushalte einen höheren Bildungsstand auf (68 % mit Hochschulabschluss gegenüber 60 und 42 %), der Grad der Erwerbstätigkeit und das Einkommen (3.230 €) liegen über dem Schnitt.

Keine signifikanten Unterschiede bestehen hinsichtlich des Alters (Haushaltsvorstand).

5.2 Gebietsbindung, Vernetzung im Stadtteil, Umzugsabsichten

Indikatoren für die Bindung an den Stadtteil und den Grad, in dem die Bewohner auf ihn angewiesen sind, ergeben sich unter anderem aus der Wohndauer und den Umzugsplänen bzw. -gründen, aus der Nutzung der Angebote im Stadtteil, dem Engagement für den Stadtteil, der Vernetzung und der Zufriedenheit mit der Wohnsituation und dem Umfeld.

5.2.1 Mobilität/Wohndauer, Sesshaftigkeit

Die durchschnittliche Wohndauer beträgt 14,3 Jahre - zwischen "gerade eingezogen" und 69 Jahren (Bahrenfeld-Süd 11,7, andere innerstädtische Stadtteile i.a. zwischen 10 und 12 Jahren). Einige Bewohner leben schon in der 2. Generation in ihrer Wohnung.

Im einzelnen zeigt sich folgendes Bild:

- 35 % der Haushalte haben in letzten 5 Jahren ihre Wohnung bezogen. Davon sind
  - o 41 % innerhalb des Stadtteils umgezogen,
  - o 59 % "von außerhalb" zugezogen (darunter 36 % aus anderen Hamburger Stadtteilen, 3 % aus dem Umland, 20 % aus größerer Entfernung),
- 23 % wohnen über 20 Jahre in ihrer Wohnung (davon zwei Drittel "schon immer im Stadtteil"),

1) Nichtdeutsche Personen sind die in der amtlichen Statistik als "Ausländer" geführten Bewohner; zu den Personen mit Migrationshintergrund zählen außerdem Eingebürgerte, die nach 1955 zugezogen sind, und Kinder dieser beiden Gruppen.

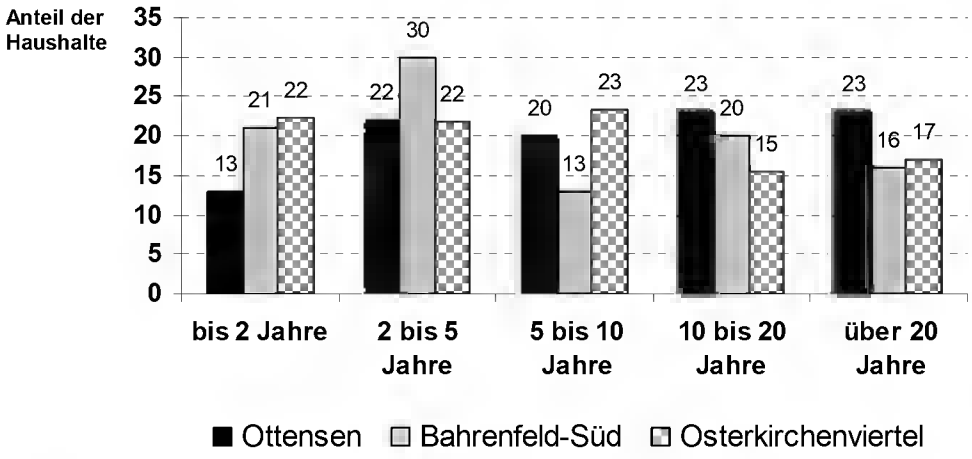
2) = 19 % der Personen. Ein direkter Vergleich mit der Zahl für die Statischen Gebiete für das Jahr 2013 ist nicht möglich. Die Gruppe ist nach unserer Einschätzung repräsentativ erfasst.

- weitere 23 % über 10 Jahre.

Im Hinblick auf die oben dargestellte Entwicklung des Stadtteils sei ergänzt:

- 1 % der Haushalte lebt länger als 55 Jahre in seiner jetzigen Wohnung.
- 6 % leben seit der 1. Gentrifizierungswelle in ihrer Wohnung, davon ist ⅓ damals von außerhalb zugezogen.
- 27 % haben ihre Wohnung während der städtebaulichen Sanierungsphase bezogen, davon sind 38 % von außerhalb zugezogen.
- Die restlichen ⅔ der heutigen Haushalte sind ab dem Jahr 2000 eingezogen, davon sind 55 % von außerhalb zugezogen.

Abb. 05: Wohndauer



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

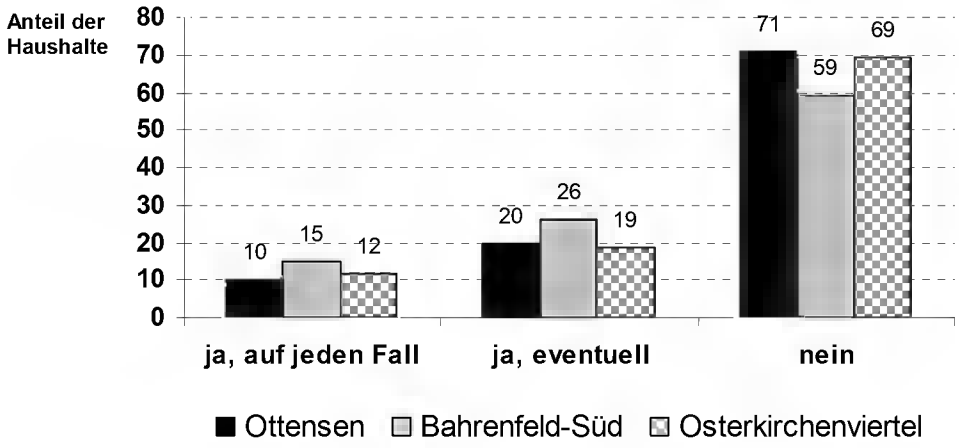
Tab. 07: Wohndauer (Spalten-% und Mittelwert)			
	Ottensen 2015	**Bahrenfeld-Süd 2015**	**Osterkirchen-viertel 2011**
bis 5 Jahre	**34,8 %**	**50,7 %**	**44,3 %**
5 bis 10 Jahre	**19,8 %**	**13,4 %**	**23,4 %**
10 bis 20 Jahre	**22,7 %**	**20,1 %**	**15,4 %**
über 20 Jahre	**22,8 %**	**15,8 %**	**16,9 %**
Mittelwert	**14,3 Jahre**	**11,7 Jahre**	**10,6 Jahre**
Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs			

Es besteht ein - nicht überraschender - linearer Zusammenhang mit dem Lebensalter, abweichend von Bahrenfeld-Süd dagegen kein Zusammenhang mit dem Einkommen.

5.2.2 Umzugsabsichten

30 % der Haushalte wollen in den nächsten 2 Jahren umziehen (10 % auf jeden Fall, 20 % eventuell). Dies ist ein deutlich niedrigerer Anteil als in Bahrenfeld-Süd (dort 41 %).

Abb. 06: Umzugsabsichten



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Tab. 08: Umzugsabsichten
(Angaben in Prozent)

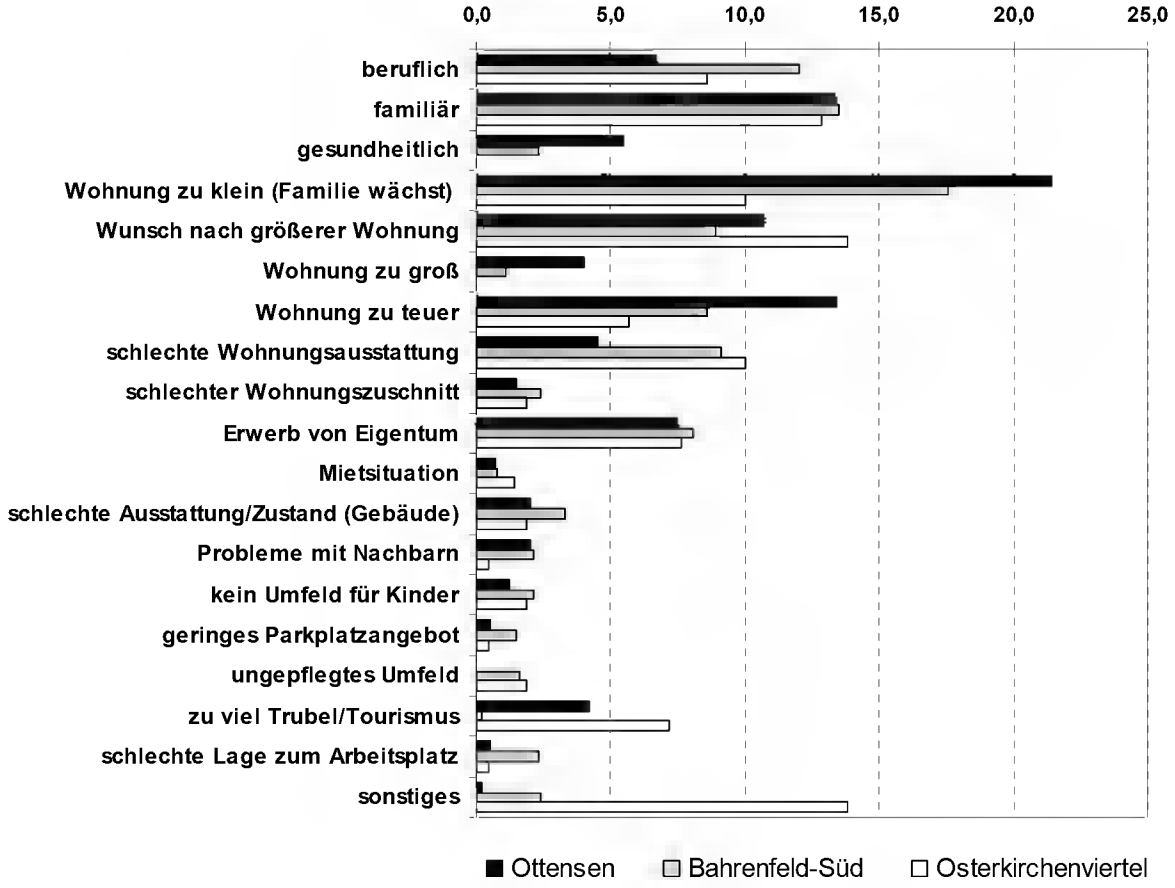
	Ottensen 2015	Bahrenfeld-Süd 2015	Osterkirchen-viertel 2011
ja, auf jeden Fall	**9,8**	**15,1**	**11,9**
ja, eventuell	**19,7**	**25,8**	**18,9**
nein	**70,5**	**59,0**	**69,2**

Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Ähnlich wie in der Sternschanze, wo die Belastung aus Gastronomiebesuchern, Partygängern und Touristen als Hauptumzugsgrund am häufigsten angeführt wurde, wird auch hier in einigen Teilgebieten der Trubel/Tourismus als Umzugsgrund benannt (allerdings seltener). Deutlich größeres Gewicht haben - wie in den anderen innerstädtischen Gebieten - wohnungsbezogene Gründe: die Wohnungsgröße mit 32 % (zu klein, häufiger wegen einer Haushaltsvergrößerung, seltener aufgrund des Wunsches nach mehr Fläche bei gleichbleibender Haushaltsgröße, zu einem kleineren Teil auch "zu groß") und die Wohnungsausstattung mit 5 %; ähnlich wie in Bahrenfeld-Süd spielen auch familiäre Gründe eine große Rolle (14 %), weniger dagegen die berufliche Situation (7 %). Die zu teure Wohnung von 11 % angeführt, der Wunsch nach Eigentum von 8%.[1)]

1) Die Anteile in diesem Absatz beziehen sich auf die Summe aller (Mehrfach-)Nennungen. Bezogen auf die Befragten wurden - neben anderen Gründen - die Wohnungsgröße von 45 %, berufliche/familiäre Gründe von 42%, die Miete von 16 % und die Ausstattung von 9 % der Umzugswilligen angeführt.

Abb. 07: Umzugsgründe
(Mehrfachnennungen; insg. 402 Nennungen von 244 Befragten)



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Eine offene Antwortkategorie wurde von 54 Befragten genutzt. Neben unterschiedlichen Einzelnennungen (z.B. fehlende Schulplätze, zu viele Baustellen) tauchen hier häufiger der fehlende Freisitz, "Stadtmüdigkeit" und die Eigenbedarfskündigung/-anmeldung bzw. Entmietungsversuche nach Umwandlung/wegen des anstehenden Verkaufs oder wegen eines erwarteten Abrisses auf. Letzteres spielt auch in anderen Häusern eine Rolle, bedeutet aber nicht, dass alle Betroffenen ausziehen wollen; eher gibt es Widerstand gegen "Entmietungsbegehren" - insofern wird es als Umzugsgrund nur von relativ wenigen benannt.

Unter den Umzugswilligen sind ausschließlich junge kinderlose Paare und Paare mit Kindern überdurchschnittlich vertreten (anders als in Bahrenfeld-Süd, wo auch die jungen Einzelpersonen stärker vertreten sind). Bei beiden Gruppen dominieren wohnungsbezogene Anlässe (Größe, Zuschnitt), bei den Paaren mit Kindern auch die derzeitige Miethöhe, der Wunsch nach Eigentum bzw. einem Haus im Grünen.
Häufiger handelt es sich um Haushalte mit kürzerer Wohndauer (2 bis 10 Jahre).

Von den Umzugswilligen würden 82 % im Gebiet bleiben wollen (gleichermaßen fast alle Haushaltstypen); 10 % "müssen den Stadtteil leider verlassen" (aus beruflichen Gründen

oder weil sie keine geeignete Wohnung finden), nur 5 % wollen "lieber woanders wohnen". 4 % ist ihr neuer Standort egal.

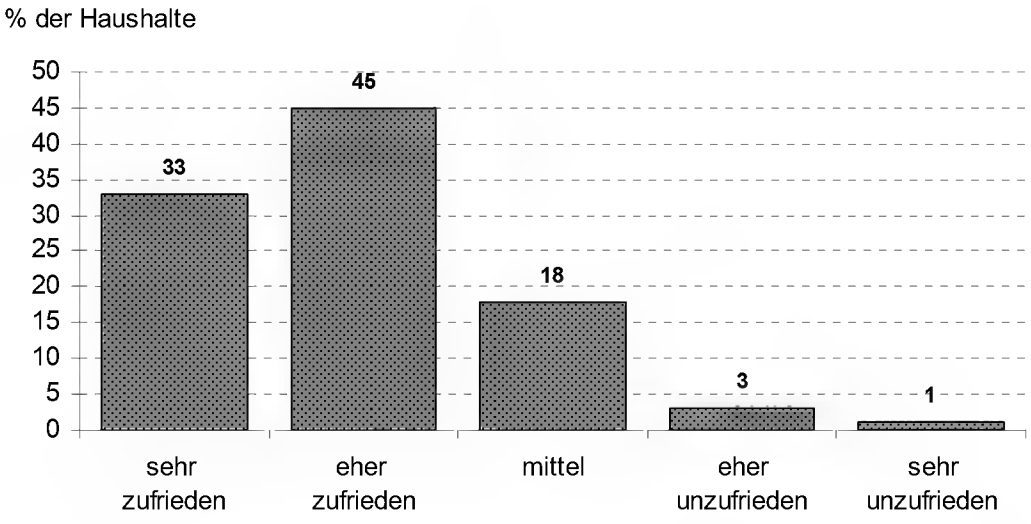
Tatsächlich werden nur 38 % der Haushalte, deren Umzug konkret ansteht, im Umfeld bleiben. Von den übrigen werden 22 % in Hamburg bleiben, 11 % ins Umland und 29 % weiter weg ziehen.

Soweit der Wunsch nach Eigentum ein Umzugsgrund ist (30 Haushalte = 12 %), wollen 83 % im Gebiet bleiben (= "potentielle Binnennachfrage nach Eigentumswohnungen").
Von jenen, die "auf jeden Fall in den nächsten 2 Jahren" umziehen wollen (N = 9), werden allerdings nur 4 Haushalte in der Umgebung bleiben, 5 werden in einen anderen Stadtteil oder ins Umland ziehen.

5.2.3 Zufriedenheit mit der Wohnung

Im Durchschnitt geben die Befragten ihrer Wohnung "alles in allem" die Note 2,0 (Bahrenfeld-Süd 2,2, Osterkirchenviertel 2,1), wobei sehr häufig die Spitzennote verteilt wurde. Auf einer Skala von 1 bis 5 wurde die Zufriedenheit im einzelnen wie folgt angegeben:

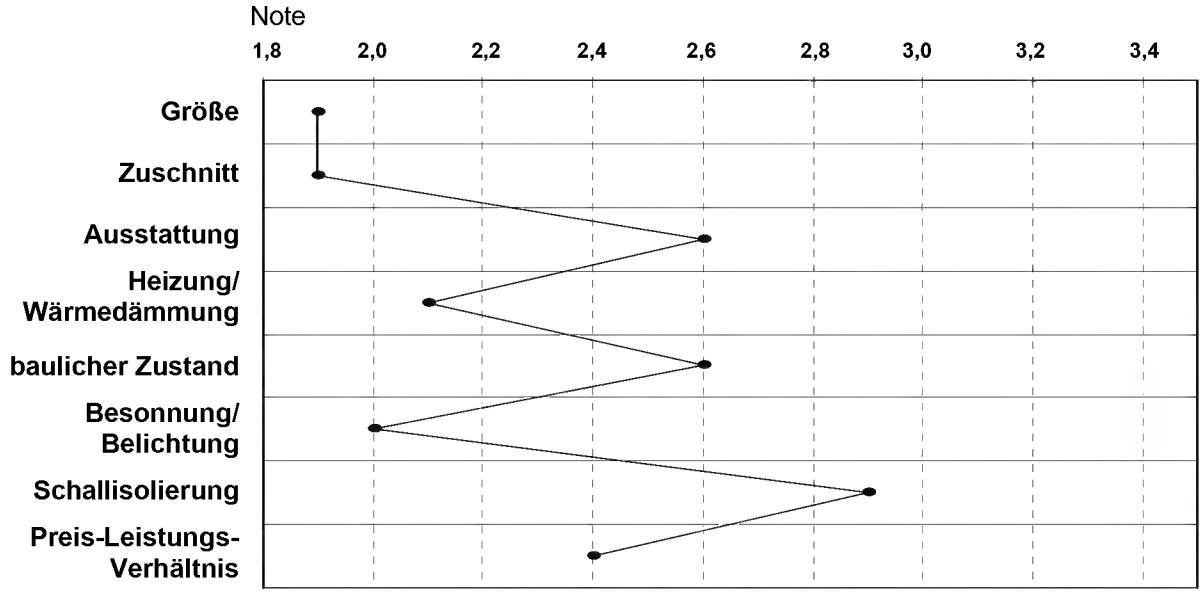
Abb. 08: Zufriedenheit mit der Wohnung insgesamt



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Hinsichtlich der einzeln abgefragten Kriterien liegen die *Durchschnittsnoten* durchweg zwischen gut und befriedigend.
Wohnungsgröße und -zuschnitt und die Belichtung werden jeweils von über 90 % als 'sehr gut' bis 'befriedigend' eingestuft. Abstriche ('ausreichend' oder 'mangelhaft') sind bei der sanitären Ausstattung (21 %), der Beheizung (12 %) und dem baulichen Zustand (20%) zu verzeichnen, am schlechtesten wird - wie in allen innerstädtischen Gebieten - die Schallisolierung bewertet: 18 % ausreichend, 14% mangelhaft.
Das folgende Profil (Abb. 9) entspricht jenem aus Bahrenfeld-Süd, wobei die Noten durchweg etwas positiver ausfallen.

Abb. 09: Bewertungen zu einzelnen Merkmalen der Wohnung
(Durchschnittsnoten; Skala von 1 bis 5, hier verkürzt)



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Bei den Einzelbewertungen zeigen sich nach Haushaltstyp nur geringe und keine systematischen Abweichungen vom jeweiligen Durchschnittswert; es lebt also - nach eigener Einschätzung - keine Gruppe in suboptimalen Verhältnissen.

Mit ihren Mieten bzw. dem **Preis-Leistungsverhältnis** sind die Bewohner relativ zufrieden: Hier liegt die Durchschnittsnote bei 2,4. 62 % geben eine positive Bewertung ab, 23 % liegen in der Mitte (Bahrenfeld-Süd: 55 und 26 %).

Bei dieser Bewertung spielen die Wohnungsqualitäten - wie in anderen innerstädtischen Gebieten - oft nur eine begrenzte Rolle: Zwar korrespondieren 'sehr gut' bewertete Leistungsmerkmale häufig mit einer positiven Preis-Leistungsbewertung und umgekehrt, aber es besteht kein so deutlicher linearer Zusammenhang wie in Bahrenfeld-Süd.
Dies gilt sinngemäß auch für den Zusammenhang zwischen der Bewertung der Miete und der Mietbelastung.

Ein deutlicherer Zusammenhang besteht dagegen mit der Miethöhe: Die Höhe der Durchschnittsnoten geht einher

- mit der Höhe der m²-Miete: Bis 9 € liegt die Note unter dem Schnitt (mit der Miete linear steigend von 1,7 bis 2,3), ab 9 € über dem Schnitt (2,6 bis 3,6) und
- mit der Differenz zum Mietenspiegel-Mittelwert (unterhalb der Spanne: Note 2,0; oberhalb: Note 2,7).

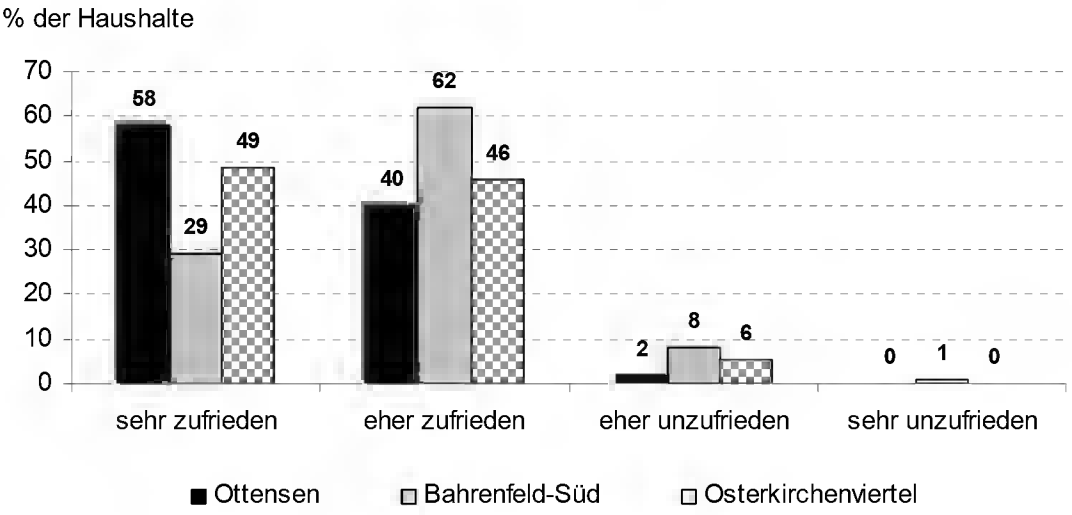
Entsprechend gibt es auch einen Unterschied bei Bewohnern freifinanzierter (Note 2,4) und preisgebundener Wohnungen (Note 2,0).

Die **Vermieter/Verwalter** erhalten mit der Durchschnittsnote 2,4 ebenfalls eine relativ positive Bewertung (dabei 10 % aber auch "ausreichend" und 5 % "mangelhaft").
Bei einem Wechsel des Hauseigentümers in den letzten 5 Jahren werden - abweichend von Bahrenfeld-Süd - jeweils nur etwas schlechtere Noten gegeben (16 % ausreichend, 8 % mangelhaft).
(Dabei ausgeschlossen: 9 % der Befragten, die keinen/wenig Kontakt zum Vermieter haben).

5.2.4 Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld

98 % der Befragten sind mit ihrem Gebiet und dem Wohnumfeld insgesamt gesehen zufrieden: 58 % sind "sehr zufrieden" (ein relativ hoher Anteil), 45 % "eher zufrieden". In Bahrenfeld-Süd sind es insgesamt 91 %, im Osterkirchenviertel waren es 94 %.
Die Durchschnittsnote beträgt 1,5 - ein Spitzenwert, der bisher nur in der Südlichen Neustadt und im Osterkirchenviertel (fast) erreicht wurde.[1)]

Abb. 10: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Tab. 09: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld
(Spalten-%)

	Ottensen 2015	Bahrenfeld-Süd 2015	Osterkirchenviertel 2011
sehr zufrieden	**57,8**	**29,4**	**48,6**
eher zufrieden	**39,6**	**61,9**	**45,6**
eher unzufrieden	**2,4**	**7,7**	**5,5**
sehr unzufrieden	**0,1**	**0,9**	**0,2**

Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

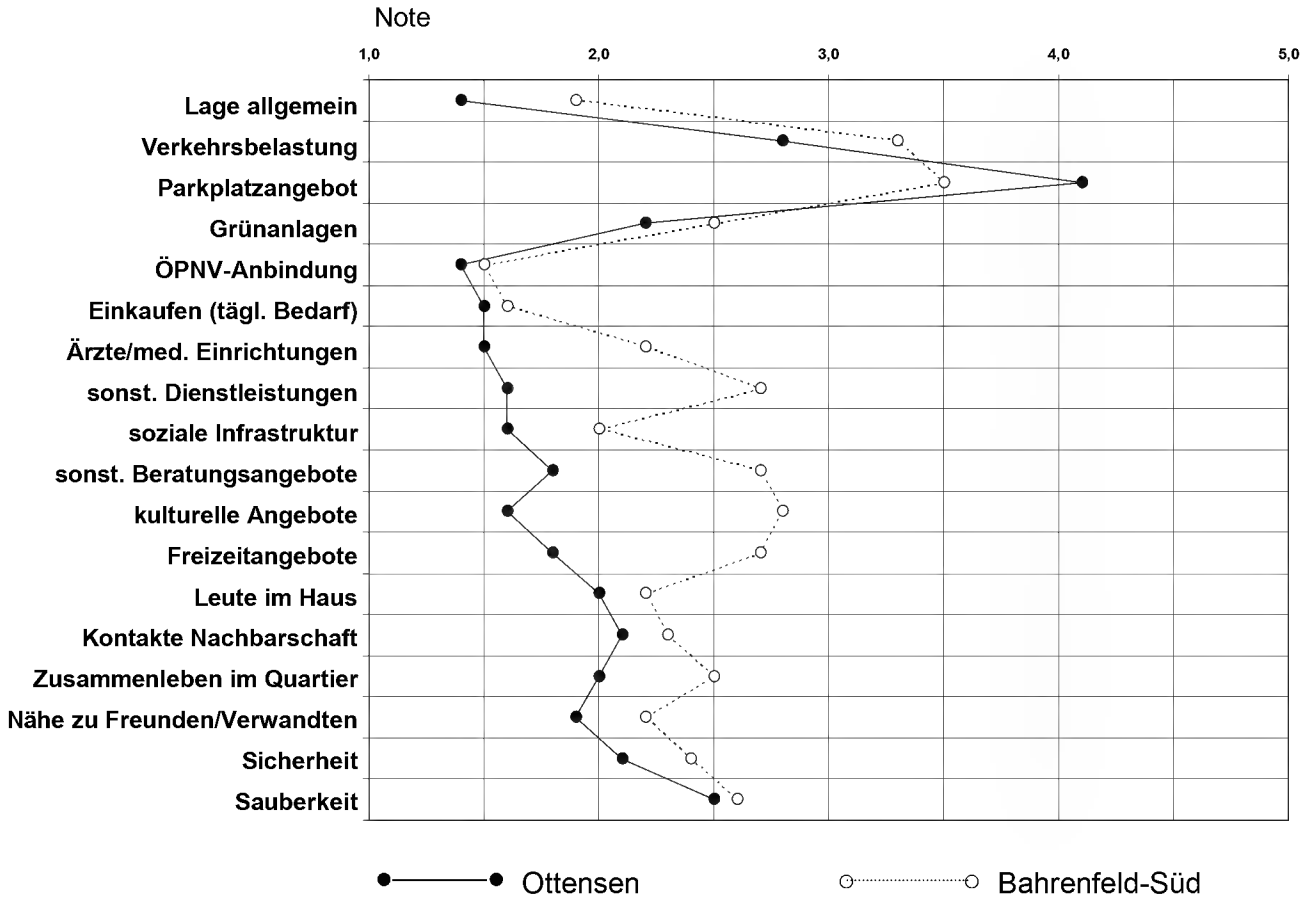
1) Auf Besonderheiten in Teilgebieten wird in Kap. 9 eingegangen.

Die positive Gesamtbewertung setzt sich auch bei den einzeln abgefragten Merkmalen fort:

- Durchschnittsnoten besser als "gut" erhalten die Lage im Stadtgebiet und die Anbindung an den ÖPNV (jeweils 1,4), die Einkaufsmöglichkeiten und die Versorgung mit Ärzten/medizinischen Einrichtungen (jeweils 1,5), das Angebot an sonstigen Dienstleistungen, die kulturellen Angebote und die soziale Infrastruktur (jeweils 1,6), die Nähe zu sonstigen Beratungsangeboten und die Freizeitangebote (jeweils 1,8) und die Nähe zu Verwandten/ Freunden/ Bekannten (1,9).
- Im Bereich "gut" rangieren die Mitbewohner und das Zusammenleben im Quartier (2,0), die Kontakte zur Nachbarschaft und die Sicherheit (jeweils 2,1) und das Angebot an Grünanlagen (2,2).
- Besser als befriedigend werden die Sauberkeit (2,5) und die Verkehrsbelastung (2,8) bewertet und
- negativ nur das Parkplatzangebot (4,1; 47 % "mangelhaft").

(Viele Befragte geben ihre Bewertung nicht aus Autofahrersicht, sondern als sonstige Nutzer öffentlicher Räume oder im Hinblick auf auswärtige Parkplatzsucher ab.)

Abb. 11: Bewertungen zu einzelnen Merkmalen des Umfelds/Gebiets
(Durchschnittsnoten; Skala von 1 bis 5)



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Das Profil zeigt im Vergleich mit Bahrenfeld-Süd - außer beim Parkplatzangebot - durchweg bessere Noten, insbesondere bei der Infrastruktur.

Die Bewertung der Umgebungsqualitäten fällt bei einigen Faktoren in Teilgebieten durchaus unterschiedlich aus (vgl. dazu Kap. 9).

Nach Wohndauer, Alter und Haushaltstyp gibt es keine gravierenden Unterschiede in den Gebietsbewertungen. Abweichungen um (meist nicht mehr als) eine Drittelnote bestehen darin,

- dass die ganz jungen Haushalte mit den vorgefundenen Dienstleistungen und den kulturellen und Freizeitangeboten und der Parkplatzsituation zufriedener sind, dagegen das Angebot an Grünanlagen schlechter bewerten,
- dass mit hohem Alter ein großer Teil der öffentlichen und privaten Infrastruktur schlechter bewertet wird - wohl auch, weil über einen langen Zeitraum der Rückgang quartiersbezogener Infrastruktur registriert wurde ("kleine Läden sind verschwunden") und der Bewegungsradius enger geworden ist,
- dass die jüngeren Einzelpersonen die privaten und öffentlichen Dienstleistungen und die Kontakte in Haus und Nachbarschaft schlechter, das Quartiersleben dagegen besser bewerten,
- dass die Paare mit Kindern das sonstige Beratungsangebot besser und die Alleinerziehenden die Parkplatzsituation schlechter bewerten,
- dass die Alteingesessenen die Sauberkeit schlechter bewerten.

Mit einer offenen Frage war zudem die Gelegenheit gegeben, **besondere Vor- und Nachteile** des Gebiets zu benennen. Diese Option wurde hinsichtlich der Vorteile von 25 %, hinsichtlich der Nachteile von 29 % der Haushalte genutzt.[1)]

Als **besondere Vorteile** wurden benannt von

23 % vorrangig die Bewohnerschaft (die gute soziale Mischung/gewachsene Struktur: bunt, locker, tolerant, kontaktfreudig, inspirierend, hilfsbereit, familiär/kinderfreundlich; von einigen betont: die Vernetzung, die Nachbarschaftsaktivitäten, das soziale Engagement),
22 % die Vielfalt der Bewohner und der Angebote, die Atmosphäre/Lebendigkeit des Viertels,
20 % die zentrale Lage (alles in Fußgänger-/Fahrradentfernung) und trotzdem ruhig,
17 % die Nähe der Elbe,
6 % die städtebaulichen Qualitäten (schöne Bausubstanz, ruhige Innenhöfe, relativ grünes Viertel, Neubauten),
4 % der dörfliche/kleinstädtische Charakter, ein "hoher Wohlfühlfaktor",
6 % weitere Einzelaspekte, auf die jeweils 1 bis 3 Nennungen entfallen: von der "ruhigen Wohnlage" über das reiche Kulturleben, das gastronomische Angebot, den sozialen Aspekt des Wochenmarkts, den kurzen Arbeitsweg bis zur Altonale).

1) Die 85 unterscheidbaren Nennungen sind analog zu den vorangegangenen Untersuchungen in groben Kategorien zusammengefasst, dort auszugsweise zur Illustration angeführt.

Als **besondere Nachteile** wurden benannt von

16 % die Aufwertung des Gebiets / Gentrifizierung ("hohe zahlungskräftige Nachfrage bei steigenden Mieten"),
16 % die Verdichtung ("es wird zu eng"),
12 % der Verlust von sozialer Vielfalt und Zusammenhalt ("es wird anonymer, egoistischer", "Arm-Reich-Gefälle", elitäres Verhalten, soziale Vielfalt/Multikulti verschwindet),
11 % Verteuerung des Wohnens durch Neubau, Umwandlung, Modernisierung, Ersatzbau (häufig: verbunden mit direkter Verdrängung); "ein Umzug ist für Familien kaum möglich",
8 % die zunehmende Einseitigkeit des Gewerbes (Verlust der Vielfalt zugunsten von "Schicki-Micki-Läden" und Gastronomie; Einzelhändler verschwinden/werden entmietet),
5 % "der Mangel an Radfahrerkomfort",
jeweils 3 % die Auswirkungen aus Baustellen, die Vermüllung des öffentlichen Raums, die lokale Verkehrssituation (insbesondere überhöhte Geschwindigkeit in Tempo-30-Zonen) und "die Arroganz der Planenden" (unpassende Neubauten/Nutzungen, Ungewissheit, unzureichende Bürgerbeteiligung),
20 % weitere Einzelaspekte, z.T. aufgrund lokaler Gegebenheiten bzw. individueller Betroffenheit: von rücksichtslosen Radfahrern über die Abgasbelastung aus dem Hafen, die fehlende Barrierefreiheit, die unqualifizierte Pflege des öffentlichen Grüns bis zur Verlagerung des Fernbahnhofs und "nervigen Straßenblockaden durch Filmarbeiten".

(Außer der Reihe: Viele Bewohner trauern immer noch dem Bismarckbad nach.)

Im Gegensatz zu Bahrenfeld-Süd dominieren hier die allgemeine Aufwertung und Verteuerung des Wohnens/Lebens und der damit verbundene Verlust an Vielfalt als negativ bewertete Faktoren.

Nach Wohndauer, Alter und Haushaltstyp zeigen sich keine signifikanten Besonderheiten.

5.2.5 Veränderungen der Sozialstruktur im Gebiet

Abgefragt wurde, ob in den letzten Jahren im Wohngebiet deutliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bewohnerschaft verzeichnet wurden. 17 % der Befragten sehen keine Veränderungen, 12 % wissen es nicht (größtenteils die Neuzugezogenen).

70 % der Befragten meinen "ja" (Bahrenfeld-Süd: 34 %, Osterkirchenviertel: 71 %) - und zwar annähernd gleichermaßen alle Befragten mit mehr als 2 Jahren Wohndauer. Als zentrale Stichworte tauchen auf:

- der Zuzug Besserverdienender, verbunden mit einer Verdrängung angestammter Bewohner (49 %; "lauter DINKs - nur noch Einheitsbrei" - so ein jüngst zugezogener kinderloser 2-Personen-Haushalt mit 2 Spitzenverdienern),
- (nicht näher spezifizierte) Veränderungen aufgrund steigender Preise durch Neubau, Umwandlung und Modernisierung (20 %),
- eine stärkerer Zuzug von (i.a. besserverdienenden) Familien bzw. "mehr Kinder" (15 %),
- ein Rückgang der Vielfalt (weniger Multikulti; 7 %),
- eine Verjüngung (5 %),
- sonstige Einzelnennungen (5 %; N = 1 bis 5).

Vielfach gab es Mehrfachnennungen, dagegen - abweichend von anderen Gebieten - kaum widersprüchliche Aussagen hinsichtlich der Zu- und Abnahme einzelner Bevölkerungsgruppen.

Die Expertengespräche ergeben ein heterogenes Bild: Zwar besteht Konsens, dass die frühere Ausgewogenheit nachgelassen habe, aber schon zum Grad der Veränderungen bestehen unterschiedliche Einschätzungen. Einigkeit besteht darüber, dass die Kinderzahl deutlich gestiegen ist (alle Schulen und Kitas). Hinsichtlich der Strukturen wird einerseits ein Trend zur bildungsnahen Mittelschicht verzeichnet (in allen Schulen ist der KESS-Index gestiegen), je nach Ausrichtung der Einrichtungen und der jeweiligen Klientel wird aber auch ein Anteil von 20 bis 25 % an Kindern aus Leistungsempfänger-Haushalten oder in jüngster Zeit eine Zunahme bildungsferner Kinder ohne Deutschkenntnisse aus der Umgebung verzeichnet.

Zu vermuten ist auch, dass Tagesbevölkerung (gehobene Arbeitsplätze, Besucher und Einkaufende) und ein damit verbundener Wandel in der Infrastruktur einen Beitrag bei der Bewertung der Bewohner leisten. ("Die Reichen und wenig Sozialen prägen den Eindruck, es gibt aber auch viele andere.")

5.2.6 Nutzung des Umfelds, Vernetzung im Stadtteil

Die Bewohner finden im Untersuchungsgebiet, teilweise am Rand ein vielfältiges Versorgungs- und Freizeitangebot vor.

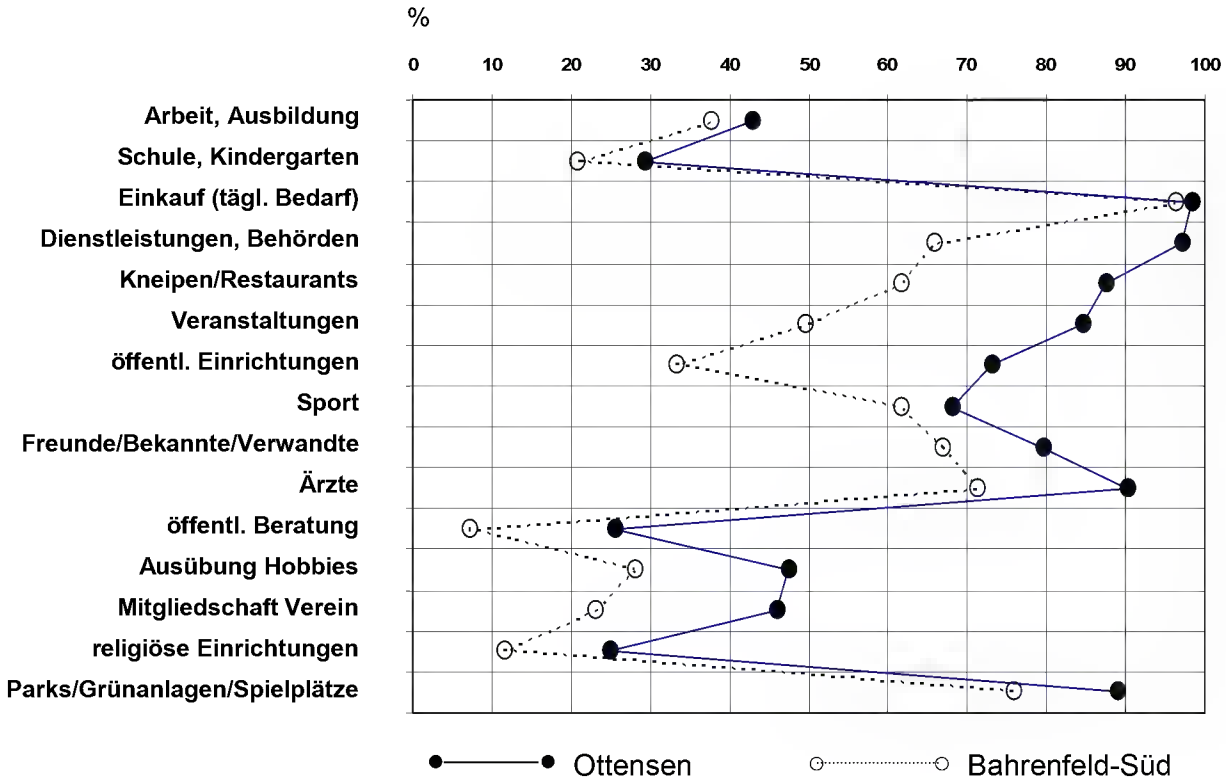
Es gibt auch in diesem Gebiet einen beträchtlichen Anteil von Bewohnern, die in der Nähe ihrer Wohnung arbeiten (mind. eine Person in 43 % *aller Haushalte* bzw. in 51 % der Haushalte mit *Erwerbstätigen*; häufiger die Selbständigen (Vergleichszahl Bahrenfeld-Süd: 38 %, Osterkirchenviertel 38: %).

98 % der Haushalte erledigen ihre Einkäufe für den täglichen Bedarf im Gebiet/im Umfeld, obwohl viele über den Rückgang des qualifizierten Einzelhandels klagen.

Auch die übrigen Angebote und Aktivitäten werden meist in hohem Maße im Umfeld wahrgenommen. Das folgende Profil der Aktivitäten gleicht jenem aus Bahrenfeld-Süd im Verlauf (außer: "Nutzung von Dienstleistungen" und "Sport treiben"), allerdings liegen die jeweiligen Anteile der Haushalte durchweg höher.

(Nachdem gegenüber früheren Untersuchungen "religiöse Einrichtungen" und "Grünanlagen/ Spielplätze" als standardisierte Antwortvorgaben in den Fragebogen aufgenommen wurden, haben nur noch einzelnen Befragte "sonstige Aktivitäten" auf eine offene Frage benannt - z.B. Spazierengehen, "Elbe".)

Abb. 12: Aktivitäten im Stadtteil
(jeweils Anteil der Befragten)



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Die Anteile in der voran stehenden Abbildung beziehen sich jeweils auf alle Haushalte. Niedrigere Werte bei einzelnen Merkmalen resultieren i.a. aus

- individuellen Präferenzen/Bedürfnissen,
- gesundheitlichen oder altersbedingten Möglichkeiten/Bedürfnissen (z.B. gehen mit zunehmendem Alter einige der abgefragten Aktivitäten zurück) bzw.
- der Stellung im Lebenszyklus (so nutzen z.B. 29 % aller Haushalte, aber 80 % jener mit Kindern die Schulen/Kindergärten im Umfeld).

Über den hohen Anteil jener hinaus, die Freunde, Bekannte und Verwandte im Umfeld haben, ist sowohl groß- als auch kleinräumig eine starke Vernetzung der Bewohner zu verzeichnen. Dies betrifft

- funktionierende Hausgemeinschaften und Nachbarschaften (man kennt sich; man vermisst Menschen, die man einige Zeit nicht gesehen hat; man trifft sich informell; es gibt eine Vielzahl gemeinsamer Projekte),
- intensive Kontakte und Hilfestellungen innerhalb gesellschaftlicher Gruppen (Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Jugendliche, Bewohner mit Migrationshintergrund),
- ein reges Interesse an den Vorgängen im Stadtteil.

Zwar beklagt ein Teil der Befragten den Rückgang des dörflichen Charakters und eine zunehmende Anonymität ("die neuen Nachbarn haben Courtage bezahlt und Siezen die Mitbewohner"), von anderen und auch bei den Expertengesprächen wurde jedoch darauf verwiesen, dass die Nachbarschaftsnetze noch vorhanden seien. Betont wurden die gute soziale Mischung, die gewachsene Struktur, die Kontinuität und Unaufgeregtheit, der freundliche Umgang miteinander, die gegenseitige Unterstützung, das großes Engagement und die hohe Identifikation mit dem jeweiligen Umfeld. Auch Neubewohner sind sehr zufrieden mit dem sozialen Stadtteilleben, selbst wenn sie noch keinen intensiven Zugang gefunden haben.

Dass soziale Kontrolle und Informationsfluss zumindest in Teilbereichen funktionieren, belegen auch die eigenen Erfahrungen: Schon auf die Ankündigung der Befragung folgte eine Welle von Rückmeldungen und Rückfragen aus dem Gebiet - auch von nicht benachrichtigten Haushalten, die aus ihrer Sicht oder "der Vollständigkeit halber" Vorgänge aus Haus oder Nachbarschaft berichten wollten. Bei den Gebietsbegehungen wurden wir wiederholt angesprochen, sobald wir uns intensiver einzelne Häuser, Klingelschilder oder Hinterhöfe ansahen, ein Diktiergerät oder den Fotoapparat herausholten. Bei der Verteilung der Anschreiben zur Befragung gab es regelmäßig Gespräche/Diskussionen mit Hausbewohnern.

Ehrenamtliche Betätigung

Ergänzend zu den genannten Aktivitäten wurde nach einem ehrenamtlichen Engagement in einer stadtteilbezogenen Einrichtung oder Initiative gefragt. Eingeschlossen ist die gesamte Bandbreite von Bürgerinitiativen bis zu öffentlichen und privaten sozialen und kulturellen Einrichtungen. In 21 % der befragten Haushalte ist mindesten eine Person in diesem Sinne aktiv (dies ist ein sehr hoher Anteil, der bisher nur in der Sternschanze verzeichnet wurde; Bahrenfeld Süd: 12 %); überdurchschnittlich sind darunter Familien, ältere kinderlose Haushalte und Wohngemeinschaften vertreten.

5.2.7 Kontakte zu Nachbarn, Veränderungen im Haus

Weitere Indikatoren für die Verankerung im Stadtteil sind das Verhältnis und die Kontakte zu den **Nachbarn**. 73 % der Befragten kennen ihre Nachbarn (Bahrenfeld-Süd 59 %, Osterkirchenviertel 61 %), es gibt gelegentliche Hilfeleistungen (44 %) oder sogar Freundschaften (29 %, zumindest mit einem Teil der Hausbewohner).
Die anderen 27 % kennen ihre Nachbarn flüchtig (23 %), kaum oder gar nicht (4 %).

Die Kontakte sind erwartungsgemäß geringer bei kurzer Wohndauer, am intensivsten bei den Haushalten mit Kindern und den älteren kinderlosen Haushalten.

Die Frage nach einer Veränderung der **Sozialstruktur im Haus** in den letzten Jahren bejahen 29 % (Bahrenfeld-Süd 27 %, Osterkirchenviertel 24 %), stark steigend mit zunehmender Wohndauer (bei langjährigen Bewohnern gibt es einen längeren "Beobachtungszeitraum" für

die Bewertung). Es wird am häufigsten eine "Verjüngung" konstatiert (28 %), teilweise eine Verschiebung zu Einkommensstärkeren (20 %), eine Zu- oder Abnahme einzelner Gruppen (mehr Familien mit Kindern 14 %), ein aktiver Austausch der Bewohnerschaft durch den Eigentümer im Zusammenhang mit Modernisierung und/oder Umwandlung (9 %) oder einfach eine höhere Fluktuation (11 %).
Der Rest entfällt auf unterschiedliche Einzelnennungen (z.B. Zunahme von Bewohnern mit Migrationshintergrund oder Wohngemeinschaften, Singles/Paare statt Familien/WG, nachlassender Gemeinschaftssinn, bessere Nachbarschaft durch selbstnutzende Wohnungseigentümer).

62 % meinen, es habe keine Veränderung gegeben, 10 % wissen es nicht (weitestgehend solche mit kurzer Wohndauer).

Die beträchtliche Differenz hinsichtlich der Änderungen *im Gebiet* und *in den einzelnen Häusern* (70 vs. 29 % "ja") dürfte daraus resultieren,
- dass viele Bewohner im Gebiet umgezogen sind und Aussagen zum Gebiet, aber noch nicht zu ihrem Haus treffen können,
- dass es in etlichen Häusern eine neue Bewohnerschaft ohne nennenswerte Wechsel gibt (Neubau, Umwandlung, sonstiger "Mieter-Austausch") und
- dass die Tagesbevölkerung in die Gebietsbewertung einfließt.

Ein Licht auf das nachbarschaftliche Verhältnis wirft auch das Treppenhaus: 73 % der Wohnungen - ein vergleichsweise hoher Wert - liegen an Treppenhäusern, die Aneignungsspuren aufweisen - eine Möblierung, Pflanzen, Bilder, abgestellte Schuhe, Kinderwagen usw. Über die Erschließungsfunktion hinaus wird dieser halböffentliche Raum also *genutzt*, was funktionierende Hausgemeinschaften oder zumindest ein gewisses Vertrauen in die Mitbewohner signalisiert.

6. AUFWERTUNGSPOTENTIAL (WOHNUNGEN UND NUTZUNGSVERHÄLTNIS)

Es ist davon auszugehen, dass in attraktiven innerstädtischen Quartieren Nachfrager über viele wohnungsbezogene Defizite hinwegsehen und relativ hohe Preise erzielbar sind.

Im Zusammenhang mit der Erhaltungsverordnung ist unter anderem der Frage nachzugehen, ob allgemein oder in Teilbeständen durch Investitionen höhere Renditen erzielbar sind und ob damit eine kaufkräftigere Nachfrage angesprochen wird, die zu einer Verdrängung bzw. strukturellen Veränderung der vorhandenen Bewohnerschaft führt.

Im Vordergrund stehen jene Aspekte, auf die mit einer Erhaltungsverordnung eingewirkt werden kann: das mietrelevante Modernisierungspotential, soweit es Verbesserungen über den

zeitgemäßen Standard einer durchschnittlichen Wohnung im Gebiet hinaus ermöglicht, und das Potential für massive bauliche Eingriffe (Umbauten innerhalb von Wohnungen, Wohnungszusammenlegungen/-teilungen, der Ersatz von Gebäuden). Im Hinblick auf eine kaufkräftige Nachfrage sind zudem die allgemeinen Bestandsqualitäten von Interesse.

6.1 Bestandstruktur

Im Untersuchungsgebiet gibt es anhand der Stichprobe hochgerechnet zur Zeit 9.750 bewohnte "Normal-Wohnungen".

In Folge der städtebaulichen Sanierung in einem Teilgebiet haben sich in den vergangenen 35 Jahren durch Neubautätigkeit, Nachverdichtung und Ersatzbauten Verschiebungen im Angebot ergeben. Hierzu gehört auch ein zusätzlicher Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen.

47 % der erfassten Wohnungen liegen in Altbauten (ein etwas geringerer Wert als in anderen innerstädtischen Gebieten), 19 % in Zwischenkriegsbauten. Ein geringer Anteil von 6 % entfällt auf Nachkriegsbauten bis 1967, ein hoher Anteil von 28 % wurde seit 1978 errichtet.

84 % der Wohnungen liegen in 4- bis 5-geschossigen Häusern, 13 % in 1- bis 3-geschossigen Objekten, 3 % in höheren.

Aktuell befinden sich noch 1.298 Wohnungen in der Bindung - somit 13 % des Gesamtbestands. Ein großer Teil dieser Wohnungen entfällt auf den westlichen Gebietsrand (Holstentwiete, Behringstraße) und einige Baublöcke rund um den Kemal-Altun-Platz (Bergiusstraße, Am Born/Erdmannstraße, Nöltingstraße/Piependreiherweg), der Rest auf Einzelobjekte im Innern des Untersuchungsgebiets.
41 % dieser Wohnungen entfallen auf SAGA GWG, 27 % auf Genossenschaften, die restlichen 32 % auf andere privatwirtschaftliche und gemeinnützige Eigentümer.

Der Anteil der Sozialwohnungen liegt derzeit noch über dem Hamburger Durchschnitt, scheint aber nicht vollständig zur Verfügung zu stehen: Mindestens 10 % des Bestands sind zwar noch in der Bindung, aber vorzeitig abgelöst, in Eigentumswohnungen umgewandelt und stehen im Verkauf.[1)]

Nach derzeitigem Stand werden

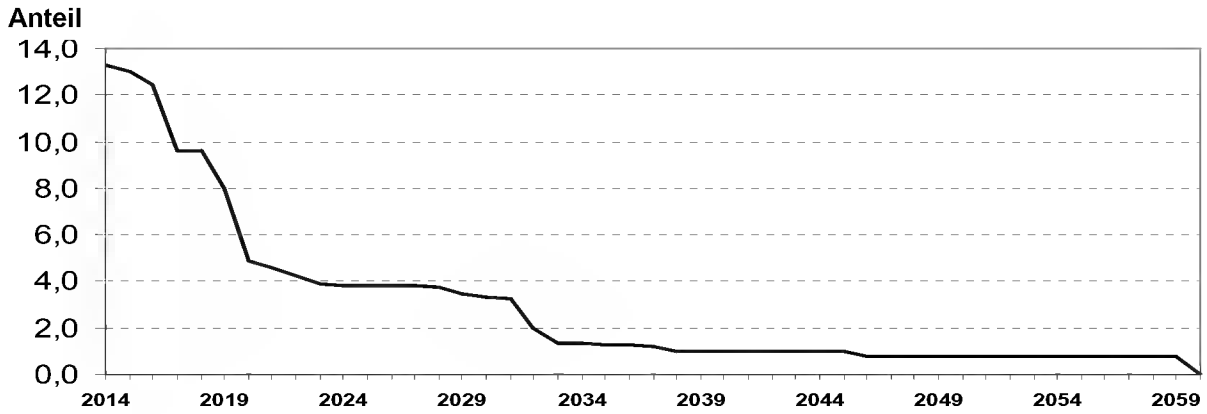
- 63 % der Wohnungen Ende 2019 aus der Bindung entlassen werden,
- 12 % bis Ende 2029,
- 18 % bis Ende 2039
- der Rest von 8 % in den folgenden 21 Jahren.

---

1) Vier Käufer/Eigennutzer wurden in der Befragung erfasst, davon sind zwei erst nach der Umwandlung eingezogen.

Der Anteil der gebundenen Wohnungen am Gesamtbestand wird sich demnach mit der Zeit wie folgt entwickeln:

Abb. 13: Bindungsablauf der öffentlich geförderten Wohnungen
(Entwicklung des Anteils am Gesamtbestand)



Zahlengrundlage: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

6.2 Nutzungsverhältnis

84 % der befragten Haushalte sind Mieter ihrer Wohnung (einschließlich Nutzer von vermieteten Eigentumswohnungen), 16 % sind selbstnutzende Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergemeinschaft (überdurchschnittlich: alte kinderlose Paare und Paare mit Kindern) bzw. Hauseigentümer (Einzelfälle).

12 % der Haushalte nutzen Räume in ihrer Wohnung gewerblich.
"Echte" Untermieter haben 0,4 % der Haushalte.[1)]
(In der Regel handelt es sich bei den *amtlich erfassten Untermietverhältnissen* (Meldedatei) um mietvertragliche Konstruktionen bei Wohngemeinschaften und Paaren, die in dieser Untersuchung als "Haushalte" erfasst und ausgewiesen werden.)

6.3 Wohnungsgrößen

Die amtliche Statistik bietet nur Zahlen bis zur *Stadtteilebene*. Diese umfassen doppelt so viele Wohnungen wie das Untersuchungsgebiet, schließen städtebaulich deutlich abweichende Strukturen ein (z.B. Elbrand) und sind inzwischen 6 Jahre alt. Auf einen Abgleich mit den Stadtteildaten wird daher verzichtet.

Mit durchschnittlich 3,1 Wohnräumen und 76 m² sind die Wohnungen im Untersuchungsgebiet deutlich größer als jene in Bahrenfeld-Süd (dort 2,7 Zimmer, 66 m²).

26 % der Wohnungen haben mehr als 3 Wohnräume, 35 % 80 und mehr m². Es gibt also relativ viele große Wohnungen, die attraktiv für zahlungskräftige Haushalte mit höherem Flächenanspruch sind.

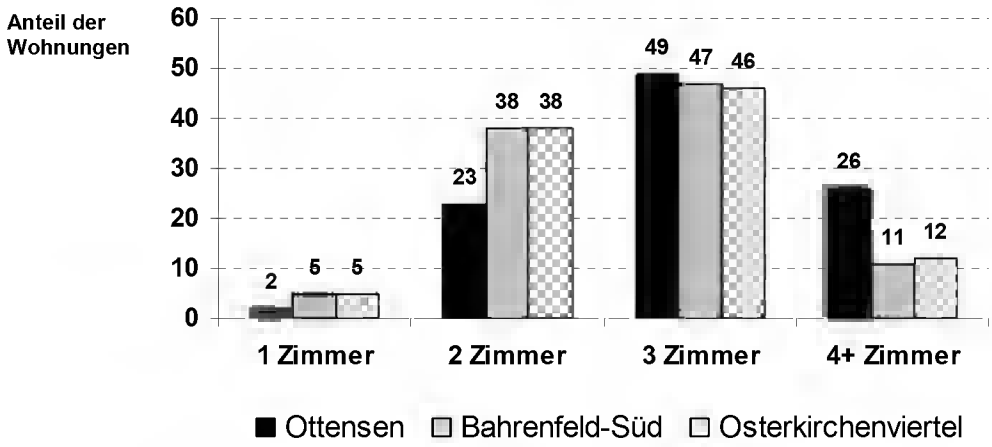
---

1) Diese wurden über "untervermietete Räume" erfasst. Untermieter wurden nicht befragt.

(Ein Teil der großen Wohnungen ist erst durch Zusammenlegungen entstanden.)

Festzuhalten ist, dass der Altbaubestand und die jüngeren Neubauwohnungen im Schnitt die größeren Wohnungen enthalten.

Abb. 14: Wohnungsgrößen - Zimmerzahl (Befragungsergebnisse)



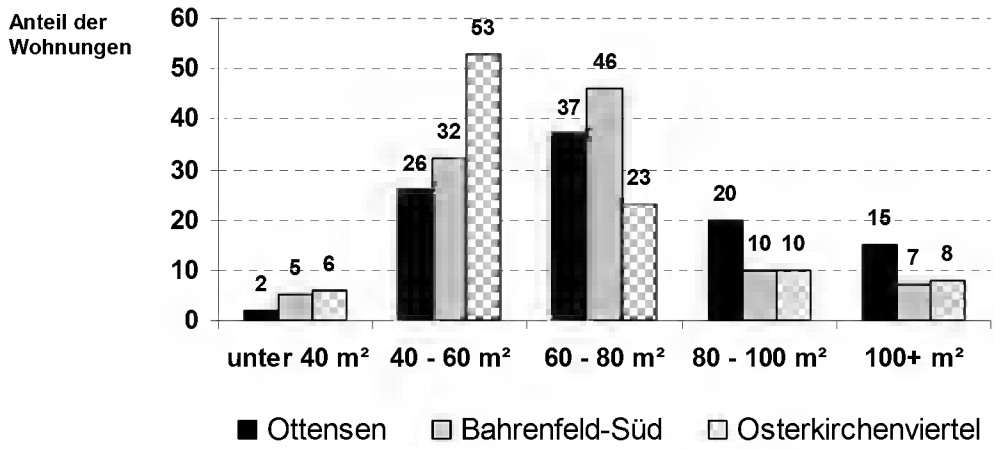
Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Tab. 10: Wohnungsgrößen - Zimmerzahl (Befragungsergebnisse)
(Spalten-%)

Zimmerzahl	Ottensen 2015	Bahrenfeld-Süd 2015	Osterkirchen-viertel 2011
1	2	5	5
2	23	38	38
3	49	47	46
4 und mehr	26	11	12

Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Abb. 15: Wohnungsgrößen - Fläche (Befragungsergebnisse)



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Tab. 11: Wohnungsgrößen - Fläche (Befragungsergebnisse)
(Spalten-%)

Wohnfläche (m²)	Ottensen	Bahrenfeld-Süd	Osterkirchen-viertel	Hamburg	
	2015	2015	2011	2010 insg.	2010 MietWE
unter 40	2	5	6	7	9
40 bis 60	26	32	53	30	36
60 bis 80	37	46	23	32	36
80 bis 100	20	10	10	13	12
100 und mehr	15	7	8	19	6

Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs ; Hamburg: Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010

Im Hinblick auf die "gebietstypischen Standards" seien die üblichen Wohnungsgrößen angeführt (⅔ des Bestands in jeder Größenklasse, das letzte Drittel zu gleichen Teilen "oben und unten" abgeschnitten):

Tab. 12: Gebietstypische Wohnungsgrößen

Zimmerzahl	Anteil am Bestand (%)	**typische Größen (m²)**	Spannweite insg. (m²)	dominante Altersklassen
1	2	**34 - 38**	23 - 52	Altbau
2	23	**45 - 64**	32 - 144	Altbau
3	49	**59 - 80**	42 - 130	Altbau
4	20	**76 - 110**	65 - 160	Altbau
5+	6	**100 - 155**	86 - 205	Altbau

(2 Lofts mit 180 bzw. 600 m² wurden nicht berücksichtigt.)

6.4 "Flächenverbrauch"

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt bei 41,0 m², knapp über dem Wert der Gesamtstadt (39,2 m²) [1)]. Nach der Haushaltsgröße zeigt sich eine erwartete Verteilung: Einzelpersonen verfügen im Schnitt über 61 m², kinderlose Paare über 40 m²; bei den übrigen Gruppen liegt der Wert zwischen 25 und 31 m².
Der Unterschied zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten beträgt 8 m² pro Person.

Die Zahl der Wohnräume beträgt durchschnittlich 1,7 pro Person.

6.5 Ausstattung

Aktuell stellt sich folgende Situation (**Befragungsergebnisse**): Nach den Kategorien des Mietenspiegels sind im Untersuchungsgebiet 89,0 % der Wohnungen vollständig ausgestattet (wie in Bahrenfeld-Süd), weisen also Bad und Sammelheizung auf.

1) Vergleichswert: Statistikamt Nord, Stadtteilprofile 2013.

11,0 % weisen noch Defizite auf:
- 9,8 % haben ein Bad, aber keine Sammelheizung,
- 0,8 % haben kein Bad, aber eine Sammelheizung,
- 0,4 % haben weder Bad noch Sammelheizung.

Tab. 13: Heizungsart
(Spalten-%)

	Ottensen 2015	Bahrenfeld-Süd 2015	Osterkirchenviertel 2011
Fern-, Block-, Zentralheizung (Sammelheizung)	**84,7**	**87,4**	**88,1**
Nachtspeicher-, Gaseinzelöfen	**9,1**	**10,0**	**10,7**
Einzelöfen, Brennstoffnachfüllung von Hand	**0,5**	**0,2**	**0,0**
Fußbodenheizung	**4,8**	**2,3**	**1,0**
Passivhaus	**0,2**	**0,0**	**0,0**
ohne Heizung (vermieterseitig)	**0,7**	**0,0**	**0,2**

Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Die Warmwasserbereitung erfolgt - wie auch in anderen Gebieten zu verzeichnen - häufig unabhängig von der zentralen Beheizung und in Küche und Bad (soweit vorhanden) z.T. mit unterschiedlichen Systemen:

	Warmwasseraufbereitung Küche	Bad
zentral	64,8	66,2
Durchlauferhitzer	25,2	28,1
Boiler	9,9	5,6
ohne	0,0	-
	100	100

Tab. 14: Sanitäranlagen und Warmwasser (Bad)
(Angaben in Prozent der Wohnungen je Zelle)

	Ottensen 2015	Bahrenfeld-Süd 2015	Osterkirchenviertel 2011
Badezimmer mit Dusche/Wannenbad und WC	**74,0**	**89,4**	**86,6**
Badezimmer und WC getrennt	**14,8**	**5,6**	**6,2**
Zusätzliches WC und oder zweites Bad	**10,0**	**4,5**	**4,0**
Ohne Bad und/oder ohne WC	**1,2**	**0,4**	**3,2**
Zusätzl. Ausstattung (z.B. Bidet, 2. Waschbecken)	**8,0**	**10,4**	**3,2**
Zentrale Warmwasserversorgung	**66,3**	**49,0**	**59,3**
Zusatzgeräte Durchlauferhitzer oder Boiler	**33,7**	**51,0**	**40,6**
Ohne Warmwasserversorgung (vermieterseitig)	**–**	**–**	**–**

Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs.
Warmwasserversorgung: soweit ein Bad vorhanden.

Im Hinblick auf eine Soziale Erhaltungsverordnung spielt der "zeitgemäße Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung" eine zentrale Rolle für Einreden bei geplanten Modernisierungen. Grundsätzlich gilt, dass mit der Verordnung kein Substandard festgeschrieben werden soll. Zum zeitgemäßen Standard gehören auf jeden Fall solche Merkmale, die den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen entsprechen - also insbes. Wasserver- und -entsorgung, Ausstattung mit WC, Bad und Küche, zeitgemäße Beheizbarkeit und Isofenster. Hier ist eine Nachrüstung immer zu genehmigen, wobei als Maß die gebietstypische Ausprägung, nicht etwa der aktuelle oder zum Zeitpunkt der Errichtung gültige Neubaustandard anzusetzen ist. (Anders bei der energetischen Anpassung: Hier sind die jeweils aktuellen Anforderungen gemäß EnEV zu beachten.)

Hinsichtlich anderer Ausstattungsmerkmale - also zur Bewertung sog. "Luxusmodernisierungen" - wird in der Praxis als durchschnittlicher Standard die Bauausführung und Ausstattung zugrunde gelegt, die bei mindestens zwei Drittel der Wohnungen im Gebiet anzutreffen ist.[1)] Veränderungen (Modernisierungen), die darauf zielen, den durchschnittlichen Standard herzustellen, sind nicht Gegenstand einer Erhaltungsverordnung.

Im Untersuchungsgebiet Ottensen stellt sich folgende Situation:

- Zum gebietstypischen Standard gehören Iso- oder Doppelfenster, eine Warmwasser-Aufbereitung in Küche und Bad (zentral bzw. Durchlauferhitzer), eine Gegensprech-/Türöffneranlage, Bad und Sammelheizung, ein "Freisitz" (Balkon, Loggia, Terrasse), ein hoher Kachelschild im Bad und Kabelanschluss oder Satellitenantenne.

  Über ein außen liegendes Bad (= mit Fenster, also natürlich belichtet und belüftet) verfügen nur 63 % der befragten Haushalte. Dieser Wert liegt knapp unterhalb der Schwelle, entsprechende Veränderungsmaßnahmen würden also über den gebietstypischen Standard hinausgehen. Es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass dies als Einzelmaßnahme von Eigentümern beantragt wird, da sie mit Grundrißveränderungen einhergehen muss. Insofern dürften sich gewichtigere Anhaltspunkte für die Beurteilung von Anträgen ergeben.

- Die anderen erfassten Ausstattungsmerkmale gehören nicht zum gebietstypischen Standard: höherwertige Küchen und Fußböden, ein Aufzug (in Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen), ein zusätzliches WC und zusätzliche Badausstattung.

---

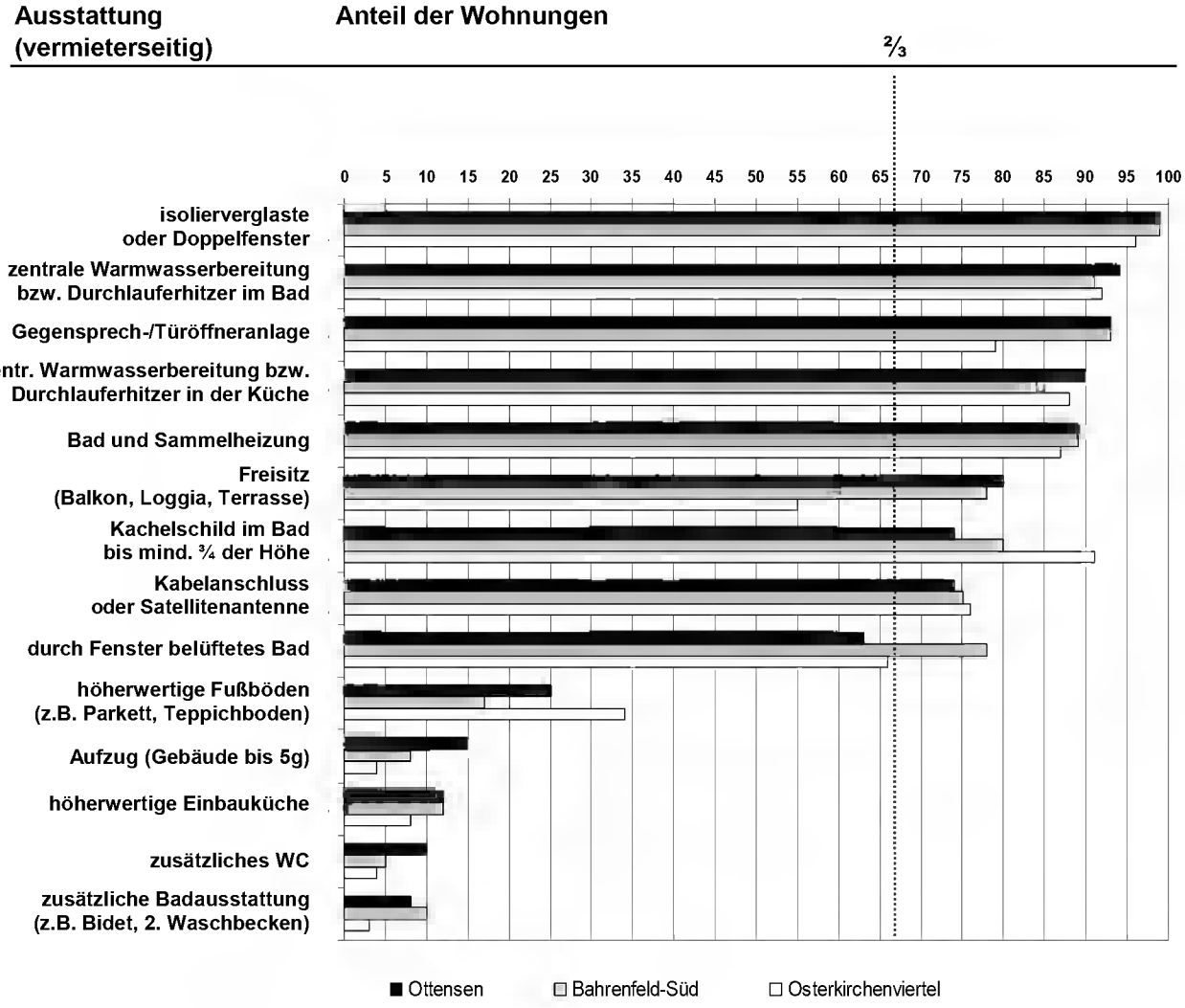
1) Das Gesetz verweist lediglich auf die "durchschnittliche Wohnung". Zu den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen (zeitgemäßer Standard) liegt eine gesicherte Rechtsprechung vor. Zu den "Luxusmodernisierungen" wird in Hamburg - und z.B. auch in München - der Standard der überwiegenden Zahl der Wohnungen, und zwar mindestens eines Zweidrittelanteils, als Schwellenwert zugrunde gelegt. Unterschiedliche Einschätzungen bestehen dazu, ob hier das jeweilige Gebiet oder eine größere räumliche Einheit zugrunde zu legen ist. Tatsächlich sind entsprechende "amtliche" Daten für größere Gebiete i.a. nicht verfügbar.

Die folgende Abbildung zeigt den gebietstypischen Standard (⅔-Regelung) für die einzelnen Ausstattungsmerkmale auf (zum Vergleich die Situation in den Referenzgebieten).

Hervorzuheben ist, dass ein Freisitz in Ottensen zu den gebietstypischen Merkmalen gehört und somit ggf. nachgerüstet werden kann. (Freisitze wurden in der Vergangenheit schon häufig im Zusammenhang mit Fassadendämmung nachgerüstet.)
Bei entsprechenden Anträgen wäre allerdings zu berücksichtigen, dass der "gebietstypische" Freisitz folgende Werte aufweist:

- Median 6 m²
- ⅔-Spanne 3 - 12 m² (dabei ⅓ gleichmäßig oben und unten abgeschnitten). [1)]

Abb. 16: Ausstattungsmerkmale der Wohnungen ("Gebietstypischer Standard")



Angaben zum Bad: Anteile bezogen auf Wohnungen mit Bad

1) Bei der Berechnung wurden Freisitz-Flächen ab 50 m² ausgeschlossen, da es sich um Gärten handeln dürfte. Auf den Median hat dies keinen Einfluss.

Mit den Merkmalen "höherwertige Fußböden, Einbauküche, zusätzliches WC und zusätzliche Badausstattung", die nicht gebietstypisch sind, sind nur einzelne Wohnungen *vollständig* ausgestattet (1,1 % weisen alle 4 Merkmale auf, 4,3 % 3 Merkmale). 65 % der Wohnungen weisen keins dieser Merkmale auf, 21 % weisen nur eins und 9 % zwei dieser Merkmale auf. Berücksichtigt man zudem, dass in Häusern mit bis zu fünf Geschossen in der Regel kein Aufzug vorhanden ist (85 %), besteht bei vielen Wohnungen ein Verbesserungspotential, das über den Standard einer durchschnittlichen Wohnung im Gebiet hinausführte.

Eine bessere (gebietsuntypische) Ausstattung und die größeren Balkone sind in der Regel bei den selbstgenutzten Eigentumswohnungen anzutreffen.

Von den Befragten wurde darüber hinaus häufiger darauf hingewiesen, dass
- vorhandene Ausstattungsteile und Oberflächen beträchtliche Mängel aufwiesen,
- nachgerüstete Iso-Fenster aus den Anfangszeiten der Modernisierung stammten,
- das Merkmal "Bad und WC getrennt" nicht immer ein Hinweis auf besondere Qualitäten, sondern die Folge einer Nachrüstung sei (nachträglicher Einbau eines Bads in einer Abstellkammer oder einem Mädchenzimmer, teilweise mit abenteuerlicher "Möblierung").

In den Expertengesprächen wurde auf weitere Defizite hingewiesen, insbesondere auf Bleileitungen, defekte Abwasserrohre und fehlende Erdung/Schutzschaltungen in der Stromversorgung.

Als besonders positiv wurden vereinzelt Terrassen und Gärten (bis 150 m²) angeführt.

Über einen Pkw-Stellplatz verfügen 23 % der Haushalte (16 % in Garagen/Tiefgaragen, 7 % als offener Stellplatz).
Einen Fahrradstellplatz - vom Vermieter eingerichtet oder "offiziell geduldet" - haben 56 % der Haushalte.

6.6 Gebäudequalitäten

Der technische Gebäudezustand und der optische Eindruck sind ein beträchtliches "Vermietungs-/Verkaufsargument". Hier bietet eine Erhaltungsverordnung allerdings keine Ansatzpunkte für Einreden, solange mit Verbesserungen nicht gravierende bauliche Änderungen bzw. mietwirksame Maßnahmen verknüpft werden.

Aufgrund eigener Begehungen kann festgehalten werden, dass die meisten Straßenzüge ein attraktives Erscheinungsbild bieten. Die Mehrzahl der Gebäude weist eine allgemein akzeptierte Architektur, häufig gestaltete Fassaden auf.

Allerdings geht der **Zustand einzelner Objekte** nicht immer mit dem positiven Erscheinungsbild der Umgebung konform:

- 22 % der Wohnungen liegen in sehr gepflegten Häusern (renovierte/gut erhaltene Fassaden, Fenster und Eingangsbereiche; ein vergleichsweise hoher Anteil),
- bei 69 % weisen die Häuser einen normalen Erhaltungszustand auf (kleinere Schönheitsfehler),
- bei 9 % einen eher mäßigen Zustand (nennenswerte Instandhaltungsdefizite) und
- bei einzelnen Objekten einen schlechten Zustand (sichtbare Substanzschäden, desolate Zugänge, erneuerungsbedürftige Fenster, bröckelige Oberflächen; unter 1 %).

(Zugrunde gelegt wurde der Gesamteindruck; von besprühten und beklebten Sockelbereichen wurde ggf. abstrahiert, soweit ansonsten eine Instandhaltung erkennbar war.)

Gelegentlich legen die Eigentümer auch mehr Wert auf das äußere Bild als auf das Innere:

- Bei 19 % der Wohnungen machen die Treppenhäuser einen insgesamt gepflegten, gut erhaltenen Eindruck (sauber, hell, freundlich; es sind Bemühungen um die Gestaltung von Briefkastenanlagen und Namensschildern erkennbar; einige Treppenhäuser sind zudem großzügig, weisen aufwendige Wohnungseingangstüren und eine - oft historische - teure "Möblierung", aufwendige Treppengeländer, Spiegelwände, Bilder oder Natursteinböden auf).
- Bei 63 % ist der Eindruck zufriedenstellend (weitgehend ordentlich, ohne besondere Details),
- bei 16 % eher mäßig (unzureichend gepflegt, schlechte Beleuchtung, einzelne Mängel an Oberflächen/Fenstern),
- bei 3 % ungepflegt bzw. desolat (Schmutz, erneuerungsbedürftige Oberflächen, dunkel).

(Zu 2 % der Fälle liegt keine Angabe vor, meist weil es kein Treppenhaus gibt oder dies gerade renoviert wird.)

Sowohl außen als auch innen bestehen also Spielräume für eine Verbesserung. Insgesamt wurden für rund ein Fünftel aller Fälle Defizite an der Fassade und/oder im Treppenhaus verzeichnet.

Als funktionales Qualitätsmerkmal wurde zudem abgefragt, ob an/in den Häusern eine nachträgliche Wärmedämmung vorgenommen wurde. Soweit die Befragten dies beurteilen konnten (11 % "weiß nicht"), ergibt sich folgendes Bild:

- 70 % sind ohne entsprechende Maßnahmen,
- 5 % weisen eine vollständige, bei Blockrandbebauung beidseitige Dämmung der Fassade auf,
- 13 % eine Dämmung der rückwärtigen Fassade,
- 8 % eine Dämmung von Keller- und/oder Dachgeschoß,
- 1 % eine beidseitige/vollständige Dämmung der Fassade und eine Dämmung von Keller- und/oder Dachgeschoß,

- 3 % eine Dämmung der rückwärtigen Fassade und eine Dämmung von Keller- und/oder Dachgeschoß.

(Der Anteil der gedämmten Objekte liegt etwas niedriger als in Bahrenfeld-Süd, aber höher als in Eimsbüttel-Süd im Jahr 2012, wo diese Frage erstmals gestellt wurde. Die Angaben zu Keller- und Dachgeschoß könnten zu niedrig liegen, weil Bewohner mit kürzerer Wohndauer nichts von solchen Maßnahmen wissen; offensichtliche Fehleinschätzungen zur Dämmung der vorderen Fassade konnten meist korrigiert werden.)

Diese Maßnahmen entfallen in erster Linie auf die Baualtersklassen bis 1960 (bei den Alt- und Zwischenkriegsbauten vorrangig die rückwärtige Fassade, z.T. einschließlich Keller und Dach; bei den Nachkriegsbauten hat häufiger eine vollständige Fassadendämmung *oder* eine reine Keller-/Dachgeschoßdämmung stattgefunden).

60 % der Maßnahmen wurden nach Bewohnerangaben in den letzten 5 Jahren durchgeführt. Im Vergleich zu Bahrenfeld-Süd sind entsprechende Aktivitäten deutlich später angelaufen (dort ⅔ bereits in früheren Jahren).

Die Maßnahmen erfolgten teilweise im Verbund mit dem nachträglichen Anbau von Balkonen oder dem Ausbau des Dachgeschosses.

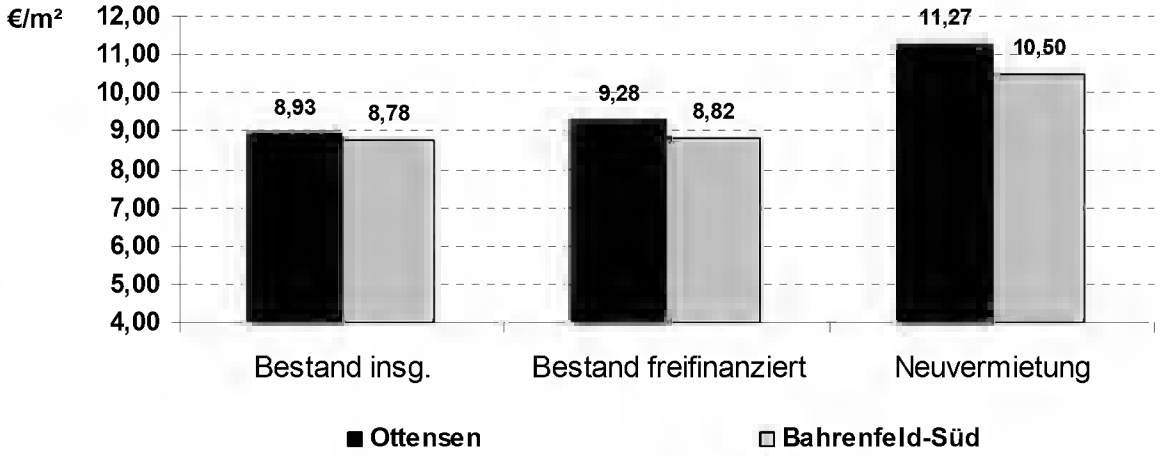
7. MIETEN

Es gibt keine aktuellen gesamtstädtischen Vergleichsdaten, um das *Bestands*-Mietenniveau im Stadtteil bewerten zu können. (Die Werte aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010 für Hamburg insgesamt müssen angesichts der Mietenentwicklung als überholt angesehen werden.)

Es wird zunächst deutlich, dass auch in Ottensen das Mietniveau im Bestand niedriger liegt, als die Erkenntnisse zu den Neuvermietungsmieten vermuten lassen: Der Durchschnittswert liegt im Gebiet bei 8,93 nettokalt/m², die Neuvermietungsmiete bei 11,27 €/m² (Fälle mit Wohndauer bis zu einem Jahr; Spanne: 5,83 bis 16,33 €/m². Für *den Stadtteil Ottensen* liegt der aktuelle Wert bei Neuvermietung laut Gymnasium Ohmoor bei 14,00 €/m². Vgl. dazu Kap. 8.7).

Der genannte Durchschnitt im Bestand ist etwas durch den gebundenen Bestand beeinflusst (öffentlich geförderte Wohnungen: 6,85 €/m²). Bei den **nicht preisgebundenen Wohnungen** liegt das Niveau bei **9,28 €/m²** und damit rund 5 % höher als in Bahrenfeld-Süd (8,82 €/m²).

Abb. 17: Durchschnittsmieten im Untersuchungsgebiet (Netto-Kaltmieten/m²)



Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs,
Neuvermietungsmieten: Fälle mit Wohndauer bis zu einem Jahr

Tab. 15: Durchschnittsmieten im Untersuchungsgebiet
(Netto-Kaltmieten/m²)

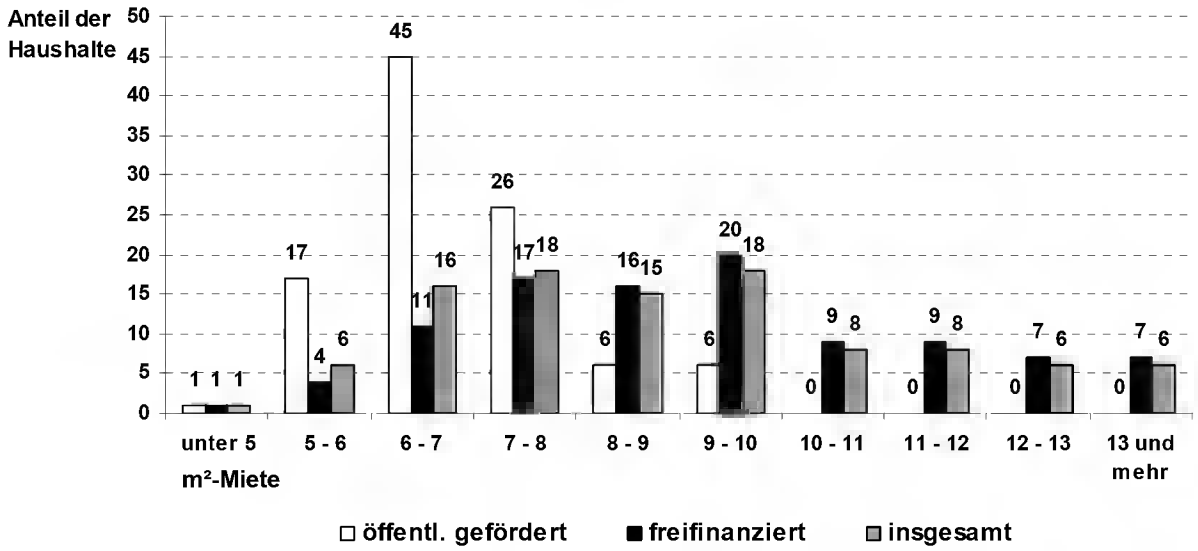
	Bestandsmiete		Neuvermietungs-miete
	insgesamt	freifinanziert	
Ottensen	**8,93**	**9,28**	**11,27**
Bahrenfeld-Süd	**8,78**	**8,82**	**10,50**

Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs,
Neuvermietungsmieten: Fälle mit Wohndauer bis zu einem Jahr

Nur freifinanzierte Wohnungen: Nach dem Baualter liegen die Zwischen- und Nachkriegswohnungen der 1950er Jahre unter dem Schnitt (8,65 bzw. 8,08 €/m²), die Neubauten ab 1994 an der Spitze (10,45 bzw. 13,38 €/m²). Die Altersklasse 1978 - 1993 liegt etwas unter dem Schnitt (9,06 €/m²), der Altbau etwas darüber (9,57 €/m²).
Im oberen Bereich liegen mit 9,90 €/m² auch die vermieteten Eigentumswohnungen. (Diese sind im Schnitt 10 % größer als andere Mietwohnungen.)

Alle Wohnungen: Im einzelnen streut die Nettokaltmiete je m² Wohnfläche zwischen 3,21 und 17,20 €/m². Etwa ⅔ der Mieten liegen zwischen 7 und 12 €/m², 23 % darunter und 12 % darüber.

Abb. 18: Nettokaltmieten je m² Wohnfläche (klassiert)

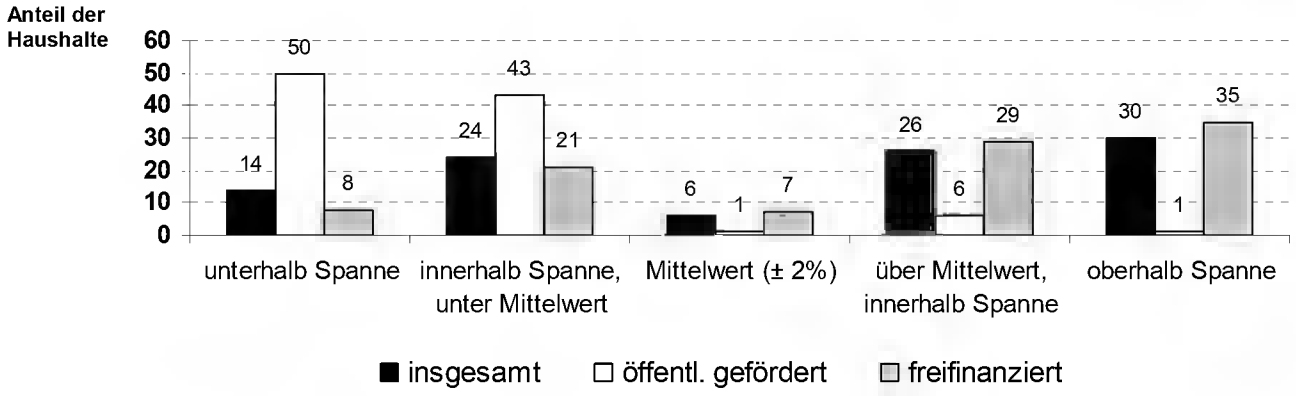


Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Ein Abgleich mit dem Mietenspiegel gibt Aufschluss über Anhebungsspielräume und im Zusammenhang mit den Wohnungsqualitäten bzw. -defiziten Aufschluss über die Rentabilität von Investitionen.

Die Gegenüberstellung jedes einzelnen erfassten Mietwerts und des Werts aus dem zugehörigen Mietenspiegelfeld zeigt, dass gut die Hälfte der Mieten über ihrem Mietenspiegel-Mittelwert liegt, bei den freifinanzierten Wohnungen fast ⅔ und 35 % sogar oberhalb der Spanne:[1)]

Abb. 19: Mietdifferenzen zu den Mietenspiegelwerten nach Art des Wohnraums (Netto-Kaltmieten/m²)



Quelle: Eigene Berechnung mit den Befragungsergebnissen und Mietenspiegelwerten 2013

1) Herangezogen wurde der Hamburger Mietenspiegel 2013. Als Orientierungshilfe ist die Gegenüberstellung geeignet, da dieser Mietenspiegel bis zur Befragung auch für die Eigentümer die Basis für ihre Mietgestaltung bildete.
Die meisten Wohnungen weisen nach dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis eine normale Lage auf, im Südwesten Teile von 2 Baublöcken eine gute Lage.
Für preisgebundene Wohnungen gilt der Mietenspiegel nicht; im Rahmen der Untersuchung ist jedoch das relative Niveau dieses Bestands von Interesse.

Tab. 16: Mietdifferenzen zu den Mietspiegelwerten nach Art des Wohnraums
(Netto-Kaltmieten/m²; Spalten-%)

	öffentl. gefördert	freifinanziert	insgesamt
unterhalb der Mietspiegelspanne	**50,0**	**8,1**	**14,2**
innerhalb Spanne, unter Mittelwert	**42,6**	**21,3**	**24,4**
auf dem Mittelwert (± 2 %)	**0,9**	**6,7**	**5,8**
innerhalb Spanne, über Mittelwert	**5,6**	**28,9**	**25,5**
oberhalb der Mietspiegelspanne	**0,9**	**35,1**	**30,1**

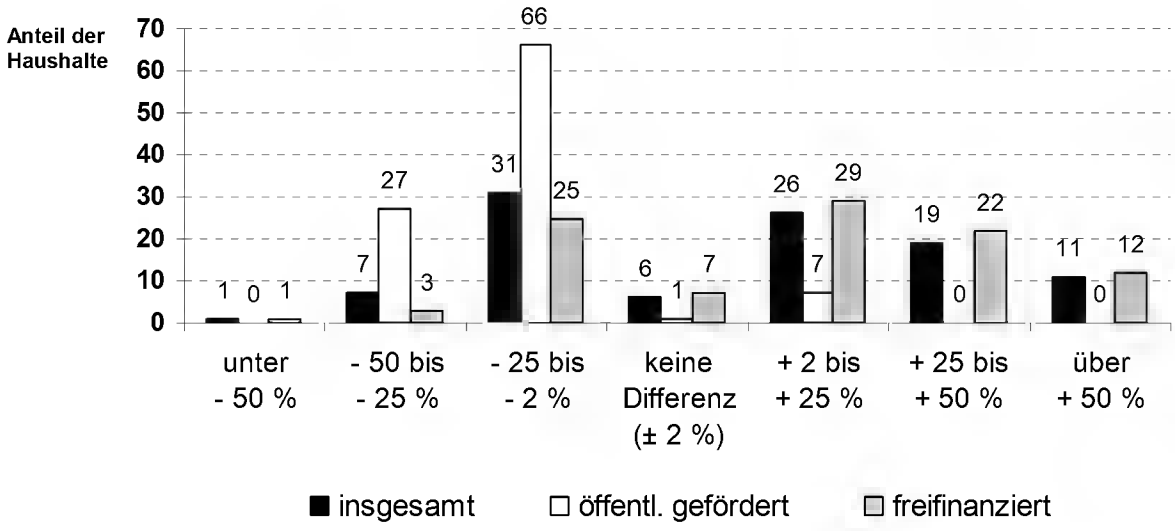
Quelle: Eigene Berechnung mit den Befragungsergebnissen und Mietspiegelwerten 2013

Im Hinblick auf die m²-Mieten liegt also der kleinere Teil der freifinanzierten, dagegen der größte Teil der öffentlich geförderten Wohnungen in einem moderaten Bereich.

(Für einzelne Wohnungen ohne Bad oder/und ohne Sammelheizung in Alt- und Nachkriegsbauten weist der Mietenspiegel keine Werte aus. Bei diesen Wohnungen wurde deshalb das jeweils benachbarte Feld mit besserer Ausstattung zugrunde gelegt.)

Die folgenden Übersichten vermitteln konkreter, wie weit die Mieten von ihrem jeweiligen Mietenspiegel-Mittelwert entfernt liegen:

Abb. 20: Differenz der Mieten zum jeweils gültigen Mietenspiegel-Mittelwert
(Netto-Kaltmieten/m²)



Quelle: Eigene Berechnung mit den Befragungsergebnissen und Mietenspiegelwerten 2013

Tab. 17: Differenz der Mieten zum jeweils gültigen Mietenspiegel-Mittelwert (Netto-Kaltmiete/m²; Spalten-%)			
Abweichung vom Mittelwert	**öffentl. gefördert**	**freifinanziert**	**insgesamt**
geringer als - 50 %	**0**	**0,8**	**0,7**
- 50 bis unter - 25%	**26,9**	**3,2**	**6,6**
- 25 bis unter - 2 %	**65,7**	**25,4**	**31,3**
keine Differenz (= max. ± 2 %)	**0,9**	**6,7**	**5,8**
+ 2 bis unter + 25 %	**6,5**	**29,2**	**25,9**
+ 25 bis unter + 50 %	**0,0**	**22,4**	**19,1**
mehr als + 50 %	**0,0**	**12,4**	**10,6**
Quelle: Eigene Berechnung mit Ergebnissen der Befragung und den Mietspiegelwerten 2013			

Deutliche Unterschiede in der Miethöhe zeigen sich nach der Wohndauer.

(Im folgenden nur **freifinanzierte** Wohnungen, da Sprünge bei preisgebundenen Mieten nur aufgrund der Anhebung von Obergrenzen, durch Subventionsabbau oder einkommensabhängig erfolgen und nicht mit der Wohndauer zusammenhängen).

Legt man die "Langzeitmieter" zugrunde (mehr als 20 Jahre Wohndauer), die noch zu 66 % mit ihrer Miete auf dem Mietenspiegel-Mittelwert oder darunter liegen (∅ 7,54 €/m²), so stehen alle anderen Gruppen schlechter da (vgl. folgende Abb. 21):

- Wohndauer 10 bis 20 Jahre: 65 % über dem Mittelwert (∅ 8,51 €/m²)
  Wohndauer 5 bis 10 Jahre: 63 % über dem Mittelwert (∅ 9,19 €/m²)
- Wohndauer 2 bis 5 Jahre: 83 % über dem Mittelwert (∅ 10,32 €/m²)
- Wohndauer bis 2 Jahre: 85 % über dem Mittelwert (∅ 11,22 €/m²), darunter 69 % oberhalb der Spanne.

Dies bestätigt, dass Mietsteigerungen in stärkerem Maße bei Neuvermietung als durch Anpassungen bei bestehenden Verträgen realisiert werden.

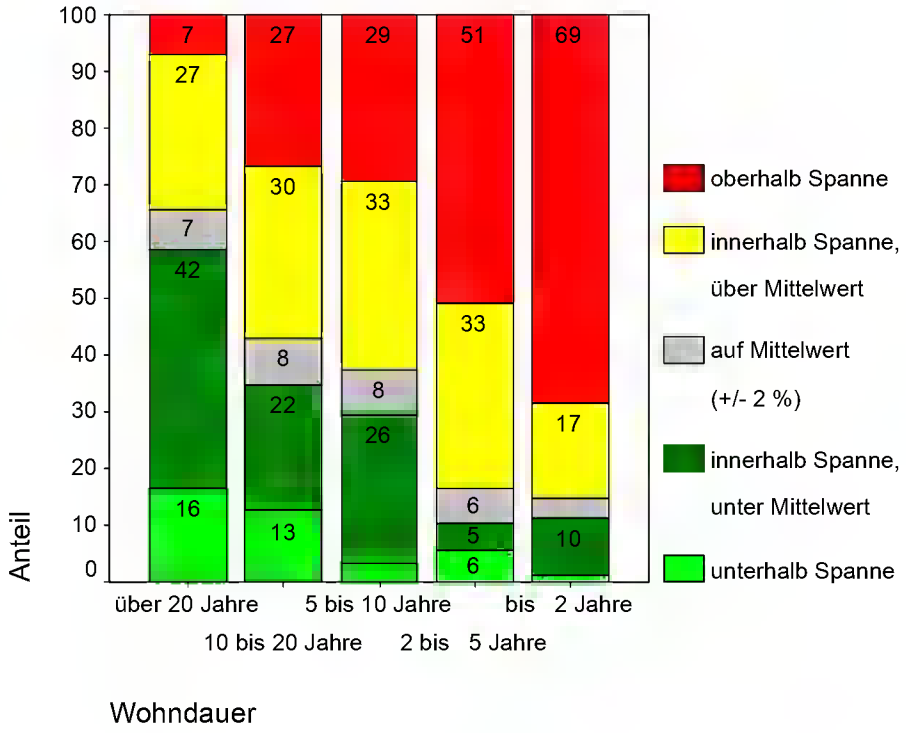
Die Unterscheidung nach Bestandssegmenten zeigt einige - auch schon in früheren Untersuchungen verzeichnete - interessante Ergebnisse für freifinanzierte Wohnungen:

- nach dem Baualter

  Die Nachkriegswohnungen (Altersklasse 1948 bis 1960) und die jüngsten Neubauwohnungen (1994 bis 2012) liegen überdurchschnittlich häufig oberhalb der Mietenspiegel-Spanne; hier orientieren sich die Vermieter wohl stärker an den Werten für Altbauten bzw. am "lokalen Niveau" als an den geringeren Werten der zutreffenden Mietenspiegelfelder.
- nach der Ausstattung

  Die in den Kategorien des Mietenspiegels (Bad/Sammelheizung) schlechter ausgestatteten Wohnungen liegen deutlich häufiger oberhalb der Mietenspiegel-Spanne als die besser ausgestatteten (58 gegenüber 31 %). Die Nachfrage erlaubt es wohl, solche Defizite zu ignorieren.

Abb. 21: Miethöhe im Verhältnis zu den Mietenspiegelwerten nach Wohndauer (freifinanzierte Wohnungen)



Anders als in vorangegangenen Untersuchungen und in Bahrenfeld-Süd sind nicht nur kleine Wohnungen (bis 40 m²), sondern auch große (120 bis 150 m²) im Schnitt teurer als andere (bis 40 m² 9,51 €/m², große Wohnungen ∅ 10,28 €/m²; übrige Größenklassen zwischen 8,50 und 9,35 €/m²). Hier orientieren sich Vermieter sich wohl einerseits an einem "Mindest-Stückpreis" für kleine Haushalte, andererseits an einer zahlungskräftigen Nachfrage mit höherem Flächenanspruch.

Jenseits der Ausstattungskategorien des Mietenspiegels ist von Bedeutung, dass Wohnungen mit einem größeren Aufwertungspotential im Sinne der Erhaltungsverordnung Mietwerte sowohl im niedrigen als auch im hohen Bereich aufweisen (im Durchschnitt niedrigere) und sich somit im Verhältnis zu den Mietenspiegelwerten Anhebungsspielräume bieten.
Im Vergleich zu den meisten anderen Gebieten und zu Bahrenfeld-Süd stellt sich für die desolaten Objekte (Fassade *und* Treppenhaus sanierungsbedürftig) eine abweichende Situation: Hier werden nur bei einem kleineren Teil der Objekte bereits höhere Mieten bezahlt, im Durchschnitt liegen die Mieten niedriger.

8. AUFWERTUNGSGESCHEHEN UND -WAHRSCHEINLICHKEIT (VERÄNDERUNGEN)

Ob Potentiale genutzt werden, hängt vom Verhalten der Eigentümer ab, das von der Wohnungsmarktsituation (Nachfrage) bzw. der Einschätzung des Wohnungsmarkts resp. der Gebietsperspektiven und von den Unternehmenszielen geprägt wird.

Aus der Haushaltsbefragung - zu einem Stichtag - können partiell Hinweise auf Veränderungen gewonnen werden, z.B. über eine Analyse der Neuzugezogenen, aus Angaben der Befragten zu Mietsteigerungen und zu Investitionen der Eigentümer. Solche Angaben beziehen sich ausschließlich auf die jüngere Vergangenheit, im günstigsten Fall auf bereits angekündigte Ereignisse. Und sie weisen dort Lücken auf, wo neue Bewohner Veränderungen im Verhältnis zum Vormieter nicht erkennen können. Im folgenden fließen deshalb verstärkt die Bewertungen der Schlüsselpersonen und andere Daten ein.

8.1 Die "neuen" Bewohner"

Mit der Aufgabe der industriellen Nutzung mit Beginn der 1960er Jahre ging eine deutliche Veränderung in der Nachfragestruktur einher, später begünstigt durch die städtebauliche Sanierung in Mottenburg.

Seitdem wird allgemein in weiten Teilen des Gebiets eine deutliche Aufwertung verzeichnet, ein stärkerer Zuzug "bessergestellter" Haushalte - insbesondere deutscher Familien, DINK's und Singles - verbunden mit steigenden Mieten und zunehmendem Angebot an Eigentumswohnungen. Mit dem Abschluss der Sanierung im Jahr 1999 wurde einerseits konstatiert, dass die Einwohnerstruktur noch sehr heterogen sei (Mottenburg). Andererseits kam die oben genannte Untersuchung zur Vorbereitung einer Sozialen Erhaltungsverordnung zeitgleich zu dem Ergebnis, dass von einem bereits durchgeführten Verdrängungsprozeß ausgegangen werden müsse, zwar bei unteren Einkommensklassen und Mietern von Sozialwohnungen weitere Verdrängungspotentiale bestünden, aber die Mieterhöhungspotentiale weitestgehend ausgeschöpft seien; allerdings wurde auch ein hohes Aufwertungspotential verzeichnet.

Die zentralen Fragen lauten, ob in letzten Jahren weitere Veränderung zu verzeichnen sind, welche Rolle dabei die externe Nachfrage spielt und ob Unterschiede in Teilgebieten bestehen.

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich bei den Haushalten mit einer Wohndauer bis zu 10 Jahren in ihrer jetzigen Wohnung (55 %) zum einen um "Neuzugänge von außerhalb" handelt (57 %, davon gut ⅔ aus Hamburg bzw. dem Umland), zum anderen um Umziehende innerhalb des Gebiets (43 %). Bei den länger Wohnhaften lauten die Vergleichszahlen 59 % von außerhalb bzw. 41 % aus dem Gebiet. Im Vergleich zu Bahrenfeld-Süd resultiert also ein

größerer Anteil der heutigen Haushalte aus der "Binnen-Nachfrage".

Für die Analyse wurden folgende Gruppen unterschieden:

- Wohndauer bis 5 Jahre und von außerhalb zugezogen,
- Wohndauer 5 bis 10 Jahre und von außerhalb zugezogen,
- Wohndauer bis 5 Jahre und Umzug im Stadtteil,
- Wohndauer 5 bis 10 Jahre und Umzug im Stadtteil,
- Wohndauer über 10 Jahre,.

Bei der Interpretation der Befragungsergebnisse ist zu beachten, dass mobile Haushalte sich von den übrigen unterscheiden: Allgemein ziehen junge, "nicht gesettelte" Haushalte häufiger um (Singles, Paare, Haushalte mit noch nicht schulpflichtigen Kindern) und solche, die in einer Umbruchphase sind (Auszug aus dem Elternhaus, Studienbeginn, Trennung, eingetretene Arbeitslosigkeit, "vor dem Altwerden"). Zudem handelt es sich um eine Momentaufnahme der derzeitigen Bewohner. Eine Aussage wie z.B. "vor 10 bis 20 Jahren sind mehr Familien zugezogen" und daraus abgeleitete Rückschlüsse auf Nachfrageveränderungen, sind allein aufgrund der Wohndauer nicht zulässig: Wer damals zugezogen ist, war zu dem Zeitpunkt vielleicht noch keine Familie, andere sind inzwischen wieder weggezogen.[1)]

Vor diesem Hintergrund sind folgende Auffälligkeiten zu verzeichnen:

Wohndauer bis 5 Jahre
Entsprechend den Ausführungen zur Mobilität handelt es sich bei den "neuen" Bewohnern häufiger um junge Einzelpersonen, junge kinderlose Paare und sonstige Mehrpersonen-Haushalte/Wohngemeinschaften. Unter den im Gebiet umgezogenen Haushalten sind Paare mit Kindern und Singles mittleren Alters überdurchschnittlich vertreten.

Wohndauer 5 bis 10 Jahre
In dieser Gruppe sind Einzelpersonen und kinderlose Paare mittleren Alters und insbesondere Paare mit Kindern überdurchschnittlich vertreten, bei den im Gebiet Umgezogenen auch Alleinerziehende. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass viele der anderen damals Zugezogenen inzwischen wieder weg sind oder ihren Status verändert haben. Insofern könnte für diese Gruppen eine vergleichbare Situation wie bei jener mit kürzerer Wohndauer angenommen werden.

Als Fazit aus Thesen und Daten ist anzunehmen: Es gab immer Zuzug von jungen Leuten von außen, ein Teil hat das Gebiet wieder verlassen, der Rest hat seinen Status verändert

1) Die Sozialwohnungen nehmen eine Sonderrolle ein: Aufgrund der Bindungen sind hier in einem jeweils kurzen Zeitraum nach Fertigstellung "berechtigte" Haushalte eingezogen (innerhalb der Einkommensgrenzen, der Wohnungsgröße angemessene Personenzahl). Allerdings ist der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen, in denen in jüngerer Zeit Mieterwechsel stattgefunden haben, so gering, dass dies keinen nennenswerten Einfluss auf die Gesamtstruktur hat.

(ist älter geworden, hat das Studium abgeschlossen, ist in die Berufstätigkeit eingestiegen, hat ein höheres Einkommen, eine Familie gegründet), die Ansprüche haben sich geändert und es wurde im Gebiet umgezogen.
Auffällig bleibt der relativ hohe Anteil an Kindern bei allen Haushalten mit einer Wohndauer bis 10 Jahren. (Zwar liegt der Anteil der Familien in den öffentlich geförderten Wohnungen mit 42 gegenüber 34 % höher, aber 85 % der Familien leben in freifinanzierten Wohnungen.)

Die Durchschnittseinkommen bei den Gruppen, die in den letzten 10 Jahren von außen zugezogen und jenen die in jüngster Zeit im Gebiet umgezogen sind, liegen mit 3.000 bis 3.140 € höher als bei denen mit langer Wohndauer (2.580 €) und jenen, die vor 5 bis 10 Jahren im Gebiet umgezogen sind (2.600 €). Dies ist wesentlich darauf zurückzuführen; dass bei den länger Wohnhaften die Anteile der Ruhegeldempfänger und der Bewohner in Sozialwohnungen hoch ist; aber auch bei den anderen Gruppen sind alle Einkommensklassen besetzt - noch finden also auch Haushalte mit geringerem Einkommen ihre Nischen im Gebiet.
(Die Proportionen der Einkommensverhältnisse sind beinahe identisch mit Bahrenfeld-Süd, dort liegen aber fast alle Zahlen rund 250 bis 300 € niedriger.)

Darüber hinaus sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

Wie schon in Kap. 5.1.7 dargelegt, bringen die jüngst von außen Zugezogenen weniger Autos mit, als im Gebiet schon vorhanden waren.

Alle in den letzten 10 Jahren zu- und umgezogenen Haushalte haben einen etwas geringeren Flächenverbrauch (von 34 bis 38 m² pro Person als Durchschnittswerte in den Gruppen). Hier liegen die "älteren" Bewohner mit 46 m² deutlich höher.

In den letzten 5 Jahren sind Haushalte mit Personen mit Migrationshintergrund entsprechend ihrem aktuellen Anteil im Gebiet von außen zugezogen.

8.2 Investitionen in den Bestand

Modernisierungen

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung haben öffentlich geförderte Modernisierungen und Neubauten stattgefunden, daneben aber auch kaum kontrollierbare privatwirtschaftliche Investitionen.

Bei den Haushalten wurden die Verbesserungsaktivitäten der Vermieter in den letzten 5 Jahren abgefragt. Da die zeitlich *nach* solchen Maßnahmen Zugezogenen hierzu oft nichts sagen können, liegen die Zahlen tendenziell zu niedrig.
Abgefragt wurden außerdem die geplanten Maßnahmen. Da Eigentümer selten weit im voraus über ihre Planungen informieren, dürfte es sich nur um konkret anstehende Maßnahmen handeln; auch diese Zahlen dürften deshalb eher zu niedrig liegen.

Ermittelt wurden mietrelevante (umlage*fähige*) Verbesserungen und für die Vermietbarkeit relevante Instandsetzungsmaßnahmen - also optische Verbesserungen, die aber auch einen Modernisierungsanteil enthalten können. Die Befragten haben darüber hinaus unter "Sonstiges" auch reine Instandsetzungsmaßnahmen angeführt.

Tab. 18: Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen
(je Maßnahme: Anteil der betroffenen Wohnungen)

	in den letzten 5 Jahren durchgeführt bzw. laufend	geplant bzw. Fortsetzung begonnener Mod.
Einbau neuer Fenster	**12 %**	**2 %**
Heizungsmodernisierung	**8 %**	**1 %**
Wärmedämmung (Dach, Fassade)	**14 %**	**2 %**
Anbau/Vergrößerung Balkon	**4 %**	**1 %**
erstmaliger Einbau eines Bads	**1 %**	**0 %**
erstmaliger Einbau eines WC	**0 %**	**0 %**
Modernisierung der Gebäudetechnik	**6 %**	**<1 %**
Erweiterung der Elektroinstallation	**4 %**	**1 %**
Mod. der Kücheneinrichtung	**4 %**	**<1 %**
neue Kacheln in der Küche	**2 %**	**1 %**
neue Kacheln im Bad	**4 %**	**<1 %**
neue Türen	**2 %**	**<1 %**
Abschleifen der Fußböden	**3 %**	**<1 %**
Sanierung des Treppenhauses	**12 %**	**1 %**
sonstiges (häufigste Nennungen: Instandsetzung Fassade, Dach Sanierung Keller/Grundmauern)	**16 %**	**3 %**

Quelle: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

In 42 % der Wohnungen sind in den letzten 5 Jahren Verbesserungen durchgeführt worden, in 8 % sind solche geplant. Unter Berücksichtigung einer Schnittmenge (5 % "beides") sind 45 % der Wohnungen betroffen.
In 49 % sind Maßnahmen weder durchgeführt worden noch geplant, 6 % der Befragten wissen nichts.

Was bei einigen Hausbesitzern gängige Praxis ist, aber aus den Daten nicht hervorgehen kann, sind umfassende Erneuerungen von Wohnungen bei Neuvermietung. (Manche Bewohner haben dies angemerkt, konnten aber die Maßnahmen nicht im einzelnen benennen.) In mehreren Objekten kursieren unter den Mietern auch Gerüchte über geplante massive Aufwertungen, Änderungen der Wohnungsgrößen, Umwandlung oder Abriss.

Hinsichtlich der Intensität hält sich der Modernisierungsaufwand in den einzelnen Wohnungen allerdings in Grenzen: Soweit Maßnahmen durchgeführt wurden oder geplant sind, wurde von 3 % der Befragten die "Komplettmodernisierung" angeführt. Ansonsten wurden bei 18 % mehr als drei, bei 12 % 3 und in 56 % nur eine bis zwei Maßnahmen durchgeführt.
Bei den übrigen 11 % handelt es sich ausschließlich um Instandsetzungsarbeiten.

Insgesamt umfassen 15 % der Modernisierungsfälle ausschließlich die Erneuerung von Oberflächen bzw. den Austausch von Ausstattungsteilen oder/und Instandsetzungsarbeiten.

Mit zunehmenden Maßnahmeumfang fällt die Bewertung der Investitionen bei den Bewohnern etwas positiver aus. Eine leichte oder deutliche Qualitätsverbesserung wurde häufiger aber auch dort verzeichnet, wo wenige - gezielte - Maßnahmen durchgeführt worden sind. Insgesamt geben

- 34 % eine "sehr starke" oder "starke" Verbesserung durch die Maßnahme(n) an,
- 44 % eine geringe ("etwas") und 23 % gar keine; häufiger bei den reinen Instandsetzungs- und Einzelmaßnahmen.

Die Modernisierungskosten wurden nur selten voll umgelegt: in 13 % der Fälle entsprechend der gesetzlichen Regelung ganz, in 17 % teilweise, in 61 % überhaupt nicht; 10 % der Befragten wissen es nicht mehr.[1)]
Abgesehen davon, dass nicht alle erfassten Maßnahmen "umlagefähig" sind (reine Instandsetzungsmaßnahmen wurden nach Bewohnerangaben fast nie umgelegt), entspricht dies bei freifinanzierten Wohnungen üblicher Praxis: Vielen Eigentümern ist der Abrechnungs- und Abstimmungsaufwand bei einer Kostenumlage zu hoch, oft lassen auch Staffel-Mietverträge eine Umlage nicht zu. Die erwartete Rendite wird ggf. über allgemeine Mietanhebungen bzw. bei Mieterwechsel oder bei Balkonanbauten über den Zuwachs der Wohnfläche realisiert.

(Zur nachträglichen Wärmedämmung vgl. auch Kap. 6.6: 15 % der Befragten gaben an, dass in den letzten 5 Jahren in ihrem Haus partielle oder umfassende Arbeiten durchgeführt worden seien, bei weiteren 2 % seien solche geplant.)

Aus mehreren Häusern wurde berichtet, das große Wohnungen erst durch Zusammenlegungen oder durch Anmietung/Kauf von zwei Wohnungen entstanden seien (insbes. Zwischen- und Nachkriegsobjekte, z.B. Hohenzollernring, Boninstraße; aber auch bei Offerten von Eigentumswohnungen).

Dachausbau

62 % der Befragten gaben an, dass das Dachgeschoß in ihrem Haus Wohnraum enthalte.
In 12 % dieser Fälle erfolgte der Ausbau in den vergangenen 5 Jahren.
Da weitere 6 % der Befragten aufgrund der kurzen Wohndauer keine Angabe machen konnten, könnte die Quote etwas höher sein.

Die aktuelle Nachrüstung entfällt weitestgehend auf den Altbaubestand (dies entspricht aber auch seinem höheren Anteil am Gesamtbestand).
Die verbleibenden größten Potentiale liegen im Altbau- und Zwischenkriegsbestand. Objekte

1) Soweit überhaupt Angaben vorliegen. Auf viele traf die Frage nicht zu, weil sie erst nachher eingezogen oder die Verbesserungen noch nicht abgeschlossen sind.

ab 1978 weisen häufiger schon bauseitig eine Dachgeschoßnutzung auf.

Dachgeschoßausbauten



Neubau / Ersatzbau

Seit 1994 wurden - anhand der Stichprobe hochgerechnet - rund 1.200 Wohnungen neu errichtet, davon knapp die Hälfte in der Form von Eigentumswohnungen, die übrigen als Mietwohnungen (einschließlich gut 20 % öffentlich geförderte Wohnungen).

Die Neubauquote liegt damit bei fast 0,7 % p.a. - nicht eingerechnet die Neubauten am Gebietsrand (außerhalb des Untersuchungsgebiets) und die laufenden Bauvorhaben.

Umnutzungen

Hierzu liegen keine systematischen Erkenntnisse vor.

Bei mehreren Stichtags-Suchen im Internet wurden jeweils 10 bis 12 explizit so deklarierte "Ferienwohnungen" jeglicher Größe gefunden, gemäß den Bildern oder Beschreibungen in normalen Wohngebäuden.

Aufgrund der Interviewerberichte kann dies punktuell als bestätigt angesehen werden, außerdem wurde darauf hingewiesen, dass sich in zwei kleineren Gebäuden seit längerem ausschließlich "Handwerkerwohnungen" befinden und sich insbes. in Bahnhofsnähe in etlichen Wohngebäuden ausschließlich Büros und Praxen befinden.
Daneben ist eine Umnutzung ehemals gewerblicher Flächen zu Wohnzwecken zu verzeichnen (einzelne 'lofts').

Aus der Befragung liegt zudem eine Zahl zur freiberuflichen Nutzung von Wohnraum vor: 12 % der Haushalte nutzen einen Teil ihrer Wohnung entsprechend.

8.3 Anstehende Projekte

Neben jüngst fertig gestellten bzw. fast bezugsfertigen Neubauten (u.a. Fette Höfe, Behringstraße, Rothestraße, Westend, Gaußstraße 198, Studentenwohnungen Am Felde) gibt es einige laufende Projekte und Planungen mit Auswirkungen auf den Bestand (Erscheinungsbild, Dichte) oder Einfluss auf das Umfeld (Ängste der Anwohner, neue Nutzer). Ungeachtet des Planungsstands und der Genehmigungsfähigkeit betrifft dies u.a.:

- Neu-/Ersatzbauten (Bunker Behringstraße, Spritzenplatz, Hofbebauung Friedensallee),
- Aufstockung Bahrenfelder Straße (nördlich Völckersstraße),
- das Investoreninteresse an den Flächen in der Barnerstraße (REWE-Parkplatz und die benachbarte Ecke an der Bahrenfelder Straße) und im Südwesten des Alma-Wartenberg-Platzes.

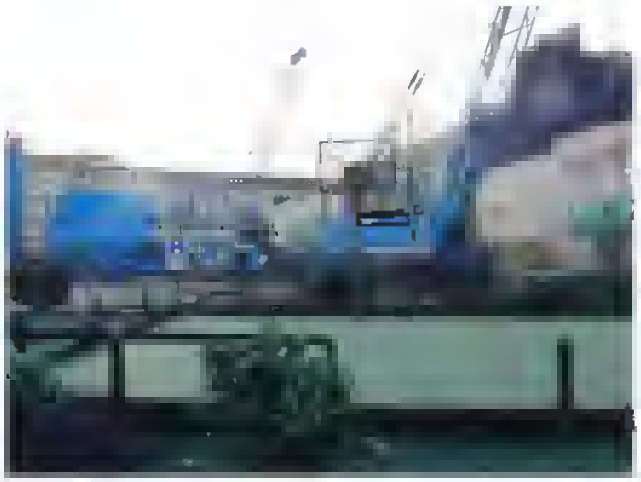
Diese Projekte würden nur zum Teil von einer Sozialen Erhaltungsverordnung berührt werden, können aber durchweg zur weiteren Aufwertung beitragen und eine Initialzündung für Investitionen im jeweiligen Umfeld sein.
Hierzu sind auch die Bebauung des "Zeiseparkplatzes" (im Gespräch sind 700 Arbeitsplätze), der Neubau einer S-Bahn-Station in Höhe Thomasstraße und nicht zuletzt die vielfältigen Aktivitäten am Nordrand von Ottensen zu rechnen (die Umnutzung der Gelände von Kolbenschmidt, Schwarzkopf, Euler-Hermes; die Verlagerung des Unternehmenssitzes der altoba in die Gaußstraße), die jeweils im weiteren Umfeld die Wohnungsnachfrage erhöhen, auf die Tagesbevölkerung wirken, die Infrastruktur verändern und damit Folgeinvestitionen auslösen werden.

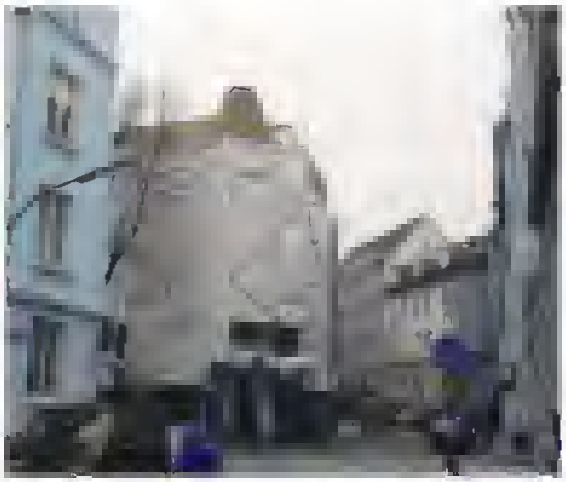
Leere Grundstücke gibt es darüber hinaus nicht, aber durchaus viele Kümmernutzungen.

Als Indikatoren für Veränderungen können - neben den intensiven Modernisierungen bei Mieterwechsel - auch die vereinzelt genannten "sonstige Gründe" für geplante Umzüge der Bewohner, die weitergehenden Hinweise der Befragten und Rückfragen aufgrund der angekündigten Untersuchung gesehen werden: Aus etlichen Häusern wurde über einen anstehenden Verkauf des Hauses, Kündigungen, Entmietungsversuche, befristete Mietverträge,

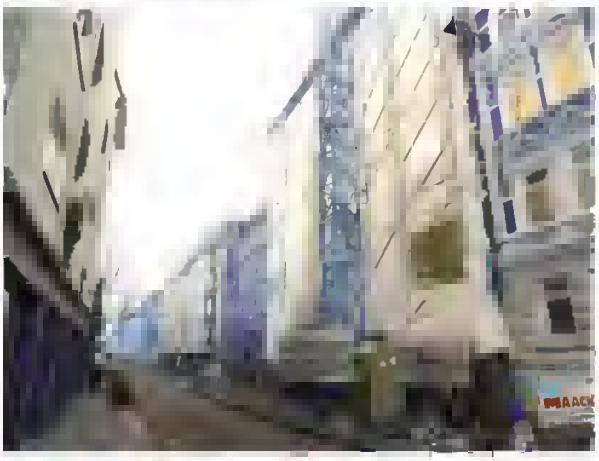
Mobbing, Auszugsprämien für einkommensschwache Mieter, erwartete Umwandlungen, Um- und Ausbauten, Leerstände und einen vermuteten Abriss berichtet.

Baustellen und Potentiale (letztere ungeachtet des Baurechts, des Denkmalschutzes und der tatsächlichen Absichten der Eigentümer)



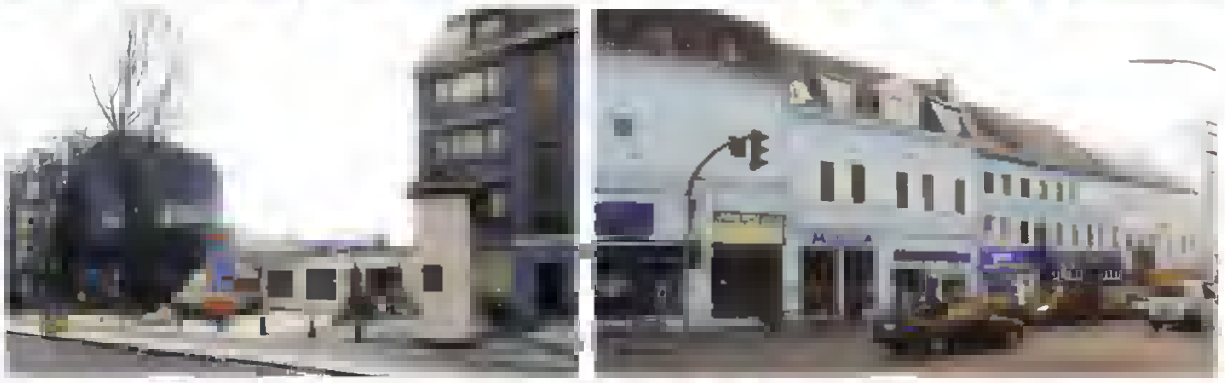


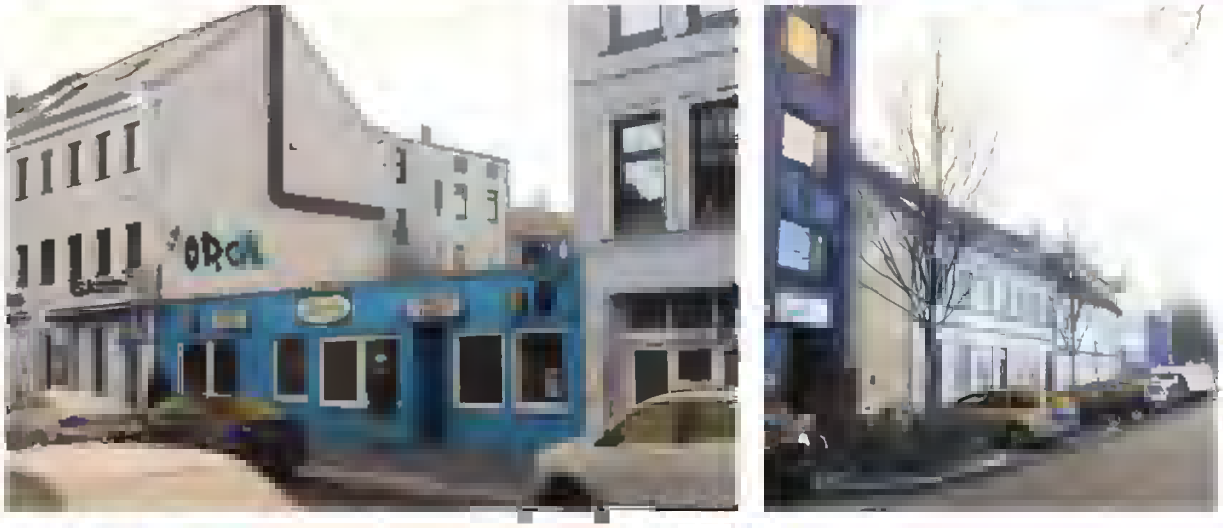


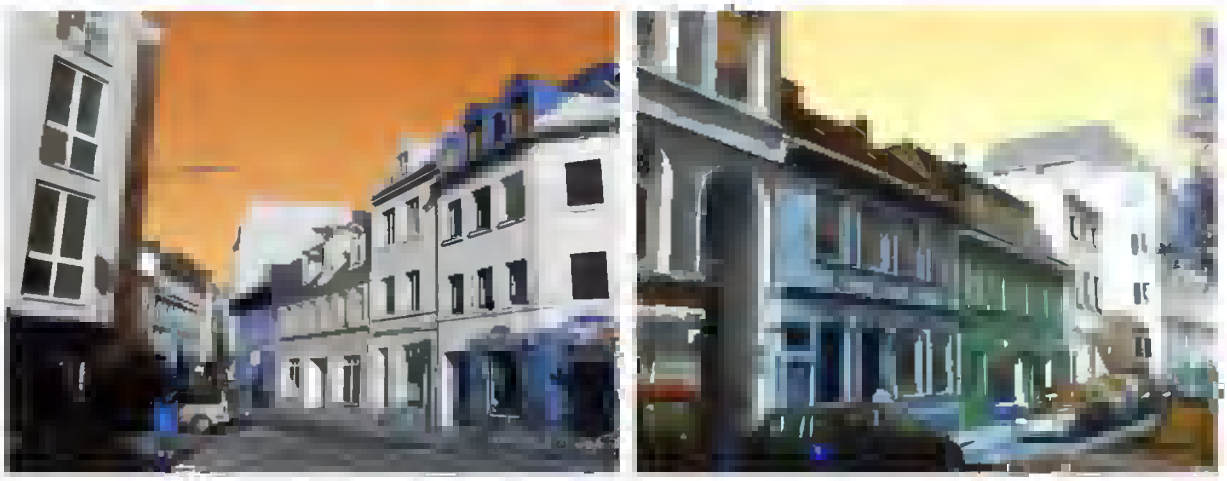






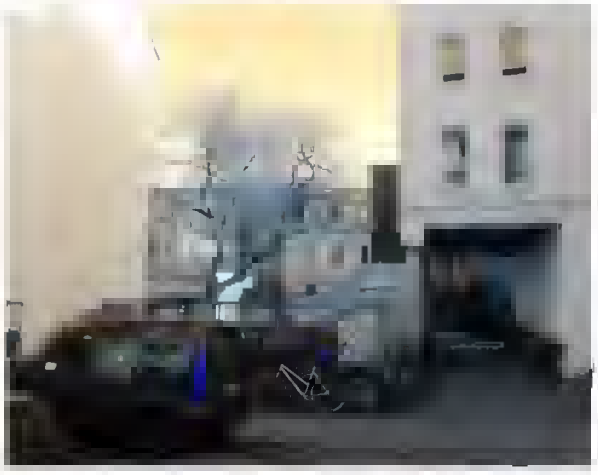



ORCA

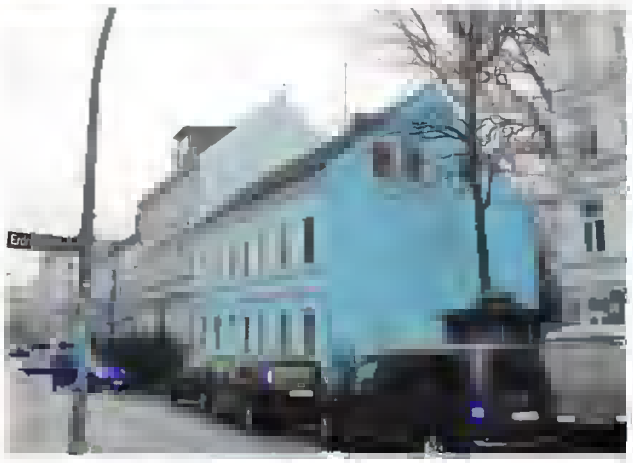


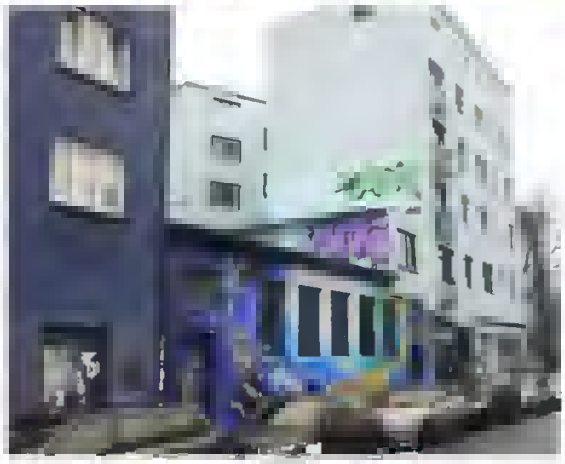


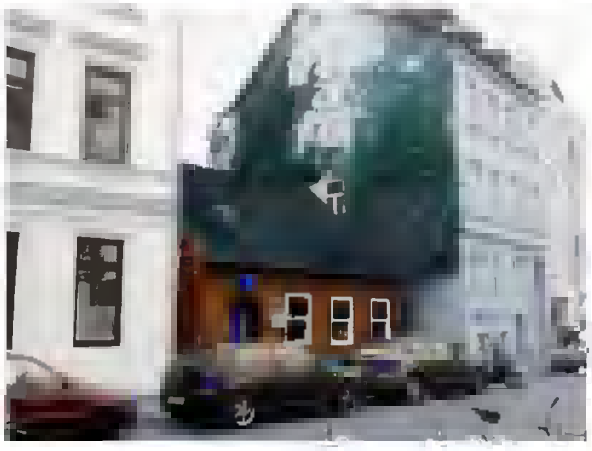


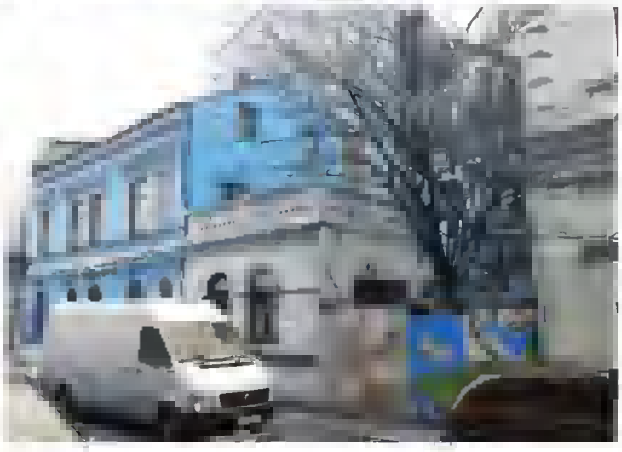












8.4 Eigentümer(wechsel)

Anhand einer Auflistung aller Liegenschaften im Untersuchungsgebiet [1)] ergibt sich folgende Verteilung der *Häuser* auf Eigentümergruppen:

Privatpersonen (inkl. WEG)	61 %
SAGA GWG	9 %
Genossenschaften	7 %
sonstige Immobilienunternehmen	17 %
sonstige privatwirtschaftliche Unternehmen, Vermögensverwaltungen Kirchen, Stiftungen, Vereine	4 %
FHH	2 %

Im gesamten Gebiet spielen Eigentümergemeinschaften nach dem WEG eine große Rolle (30 % der Häuser, davon 7 % in der Hand von Unternehmen - also noch nicht verkauft; vgl. folgendes Kap.).

Der Bestand von SAGA GWG umfasst in diesem Gebiet 9 % der Häuser: eine große freifinanzierte Anlage im Norden, vier überwiegend öffentlich geförderte Anlagen in der Mitte des Gebiets (Behringstraße/Holstenring, Große Brunnenstraße und Nöltingstraße), die allerdings zum größeren Teil in den nächsten fünf Jahren aus der Bindung fallen, außerdem etliche kleine Anlagen und Einzelobjekte unterschiedlicher Qualität in Streulagen in Mottenburg. 'Steuerungsfunktionen' für die Umgebung im Hinblick auf die Ziele einer Sozialen Erhaltungsverordnung sind in keinem Fall zu verzeichnen, wie Investitionen im jeweiligen Umfeld zeigen. (Tendenziell ist eher eine Aufwertung der Einzelobjekte/Altbauten von SAGA GWG zu verzeichnen bzw. zu erwarten, einschließlich Umwandlung/Verkauf in Einzelfällen.)
Die genossenschaftlichen Bestände (7 % der Häuser) weisen eine ähnliche Struktur und räumliche Verteilung auf, die vorangegangenen Ausführungen gelten sinngemäß. Umwandlungen und Verkäufe sind hier allerdings nicht zu erwarten.

Zu den Eigentümerwechseln kann aus der Bewohnerbefragung ein Anhaltspunkt gewonnen werden: 11 % wohnen in Häusern, die in den vergangenen 5 Jahren den Besitzer gewechselt haben. (Der Anteil kann etwas höher liegen: Wegen der kurzen Wohndauer konnte die Frage von 9 % nicht beantwortet werden.) Diese Angabe läuft auf ca. 3 - 4 Wechsel p.a. hinaus - ein relativ niedriger Wert, allerdings bestehen große Bestandsteile bereits aus Wohnungseigentum; zudem wird in Hamburg allgemein ein Rückgang der Verkäufe in den "Top-Stadtteilen" verzeichnet.[2)].

Bei den Gruppen der Privatpersonen (soweit ältere und handlungsunfähige Kleineigentümer und Erben/Erbengemeinschaften) und einigen "professionellen" Eigentümern/Anlegern wird

1) Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Auswertung von ALKIS-Sachdaten, 10.02.2015. Von insg. 2.230 Datensätzen (= Häusern) wurden 400 'ohne Hausnummer' ausgeschlossen (unbebaute Grundstücke/Grundstücksteile, öffentliche Anlagen etc.).
2) z.B. Engels&Völkers Commercial Hamburg

es auch künftig zu Wechseln kommen. Die Nachfrage nach Häusern ist nach Einschätzung von Hauseigentümern und Maklern groß, die verlangten Preise überschreiten allerdings oft das "seriöse limit" (Zitat: "Da geht nur noch Umwandlung").

Zu mit dem Eigentümerwechsel verbundenen Mietenentwicklungen, Modernisierungsaktivitäten und Mieterwechseln zeigt sich kein klares Bild (geringe Fallzahlen und viele Haushalte mit kurzer Wohndauer, die zu den relevanten Sachverhalten nichts beitragen können). Allerdings zeigt sich ein räumlicher Schwerpunkt: ¾ der Fälle liegen südlich der Behringstraße (Teilgebiete Südost (55 %) und MitteSüd (21 %)).

8.5 Umwandlungen

Als wichtiges Kriterium für den Verdrängungsdruck wird die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen angesehen. Dies ist z.B. ein Mittel, bei nicht mehr steigerbarer Rendite aus Mieteinnahmen einen weiteren finanziellen Vorteil zu ziehen (insbes. von Eigentümern/Unternehmen, deren Geschäftszweck weniger in der Wohnraum*bewirtschaftung* liegt). Bevorzugt werden von professionellen Umwandlern normalerweise billige Objekte (= schlechter Zustand, Altverträge mit niedrigen Mieten); bei allgemein hohem Preisniveau rücken jedoch auch andere Häuser in den Fokus, die verkaufsfördernde Kriterien aufweisen (Gebäude- oder Umfeldmerkmale).

Umwandlungen führen i.a. zu höheren Wohnkosten - unabhängig von der Ausgangsmiete und davon, ob die Wohnung selbst genutzt oder vermietet wird, weil ein an der potentiellen Rendite orientierter Kaufpreis finanziert werden muss. Entsprechend sind Kapitalanleger bzw. zahlungskräftige Nutzer die Zielgruppe.

In Ottensen wurde zum einen mehrfach über eine aktive Entmietung im Zusammenhang mit Verkauf, Umwandlung und Modernisierung berichtet (von Bewohnern und Mietervereinen); betroffen waren also direkt die bisher dort wohnenden Haushalte, die die Auswirkungen nicht tragen konnten oder wollten. Indirekt sind vergleichbare Bevölkerungsgruppen allgemein betroffen, da das Angebot für sie verringert wird.
(Zitat: "Wir haben uns ein Ausweichquartier gesucht. Wir könnten zurückgehen - mit neuem Vertrag und für 24 statt vorher 8 €/m².")

(Aus den Gesprächen mit den Mietervereinen ist zu ergänzen, dass sowohl Käufer als auch Bewohner von umgewandelten Wohnungen oft keine genaue Kenntnis über die Rechtslage besitzen; ein wesentlicher Bestandteil der Arbeit der Vereine betrifft Entmietungsversuche im Kontext von Umwandlungen und Eigenbedarfskündigungen.)

Aus der o.g. Auflistung aller Liegenschaften kann entnommen werden, dass es im Untersuchungsgebiet 247 Liegenschaften mit 538 Häusern und 4.074 Wohnungen in der Form von Wohnungseigentum gibt (= 30 % aller Häuser). Aus der Befragung resultiert ein Anteil von

35 % Eigentumswohnungen (Bahrenfeld-Süd 19 %).

Im Vergleich zu Bahrenfeld-Süd sind die Eigentümergemeinschaften mit ∅ 17 Personen kleiner (Bahrenfeld-Süd 30 Personen), ebenso die einzelnen Häuser mit ∅ rund 8 Wohnungen (Bahrenfeld-Süd 12 Wohnungen).

60 % der Wohnungen entfallen vornehmlich auf Alt- und auf einzelne Zwischenkriegsbauten (Bahrenfeld-Süd 29 %), sind also umgewandelt worden.
36 % entfallen auf die Baualtersklassen ab 1978 (Bahrenfeld-Süd 44 %); diese dürften zum größeren Teil bereits in der Form von Eigentumswohnungen errichtet worden sein.
Die übrigen 5 % entfallen auf die Altersklassen 1948 bis 1977. Hier ist eine nachträgliche Umwandlung wahrscheinlich.[1)]

Als Besonderheit ist festzuhalten, dass vor wenigen Jahren mind. 3 Objekte mit 175 Sozialwohnungen vorzeitig abgelöst und in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind. (Da hier noch die Nachwirkungsfrist läuft, müssten die nach Umwandlung eingezogenen Käufer noch die Berechtigung zum Bezug aufweisen.)

Die Befragung zeigt, dass derzeit 44 % der Eigentumswohnungen selbst genutzt werden (Bahrenfeld-Süd 40 %), die übrigen der Kapitalanlage dienen.[2)]
Ein höherer Selbstnutzer-Anteil findet sich in den jüngsten Neubauten (63 %; ab Baujahr 1994); in den übrigen Baualtersklassen überwiegen Kapitalanleger (60 %). Allerdings dürfte sich der Anteil der Selbstnutzer kontinuierlich erhöhen, wie die Hinweise von Mietern und Mietervereinen auf Eigenbedarfskündigungen und Entmietungsversuche nahelegen.

Angesichts der laufenden und anstehenden Projekte, der Nachfrage, der erzielbaren Rendite und der Potentiale ist zu erwarten, dass weitere Umwandlungen bzw. Neu-/Ersatzbauten mit Eigentumswohnungen folgen werden (laufend z.B. Ecke Große Brunnen-/Behringstraße).

Entsprechend den Umwandlungs- und Neubauaktivitäten streut die Wohndauer der selbstnutzenden Wohnungseigentümer über alle ausgewiesenen Klassen (überdurchschnittlich nur: 10 bis 20 Jahre); sie sind etwas häufiger aus dem Gebiet gekommen als die Mieterhaushalte (58 gegenüber 50 %).

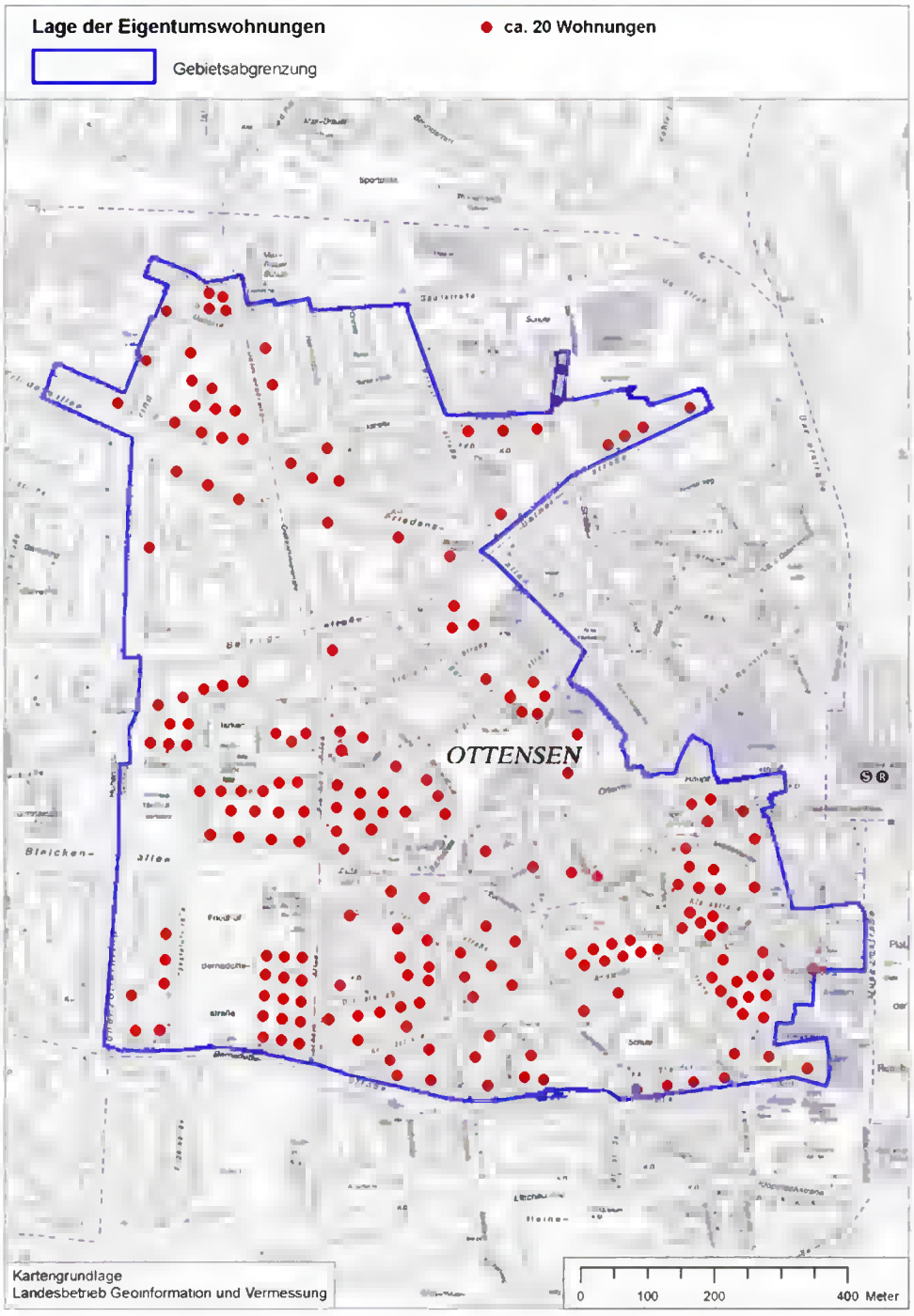
Auffällig ist ein überdurchschnittlicher Anteil an alten kinderlosen Singles und Paaren und an Paaren mit Kind(ern). Das Durchschnittseinkommen der Gruppe liegt mit 3.380 € deutlich über jenem der Mieterhaushalte (2.700 €).

---

1) Der Bezirk Altona hat keine systematische Aufzeichnung der Umwandlungsfälle/Abgeschlossenheitsbescheinigungen.
2) Die Aussage stützt sich auf den Anteil der erfassten Wohnungseigentümer; die Angaben der Befragten zum Anteil der Eigennutzer sind sehr lückenhaft, erscheinen sehr unzuverlässig und können zudem nicht mit der Zahl der dahinter stehenden Wohnungen gewichtet werden

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen kommt - wie gesagt - zu einem beträchtlichen Anteil aus dem Gebiet: 58 % der Selbstnutzer haben schon vorher in der Umgebung gewohnt (Bahrenfeld-Süd 44 %). Von den Umzugswilligen, deren Hauptmotiv in der Begründung von Eigentum liegt, wollen fast alle im Gebiet bleiben. Da die meisten in den obersten Einkommensgruppen liegen und viele derzeit schon hohe Mieten zahlen, könnten diese bei angemessenem Eigenkapitaleinsatz im obersten Preissegment mithalten. Aus Investorensicht ist die künftige Nachfrage also gesichert.

Abb. 22: Räumliche Verteilung der Eigentumswohnungen



Die Punkte sind über die betroffenen Straßenabschnitte verteilt; sie lassen keinen Rückschluss auf einzelne Objekte zu.

8.6 Preise für Eigentumswohnungen

Der Spitzenpreis im Untersuchungsgebiet liegt aktuell bei 1,2 Mio. € für eine 6-Zimmer-Altbauwohnung mit 190 m². In unmittelbarer Nachbarschaft des Gebiets finden sich Angebote, die noch deutlich höher liegen. Das niedrigste Angebot betraf eine 1½-Zimmer-Wohnung mit 38 m² (159.000 €, Baujahr nach 1970).

Für eine umfassendere Betrachtung wurden drei Quellen genutzt:

- der LBS-Immobilienmarktatlas (erarbeitet von f+b Forschung und Beratung), dessen Zahlen auch in den Stadtteilprofilen des Statistikamts Nord erscheinen,
- die jährlichen Erhebungen von Schülern des Gymnasiums Ohmoor und
- eine eigene Internetrecherche bei immonet.de und Internetauftritten einzelner Anbieter.[1)]

Alle Quellen sind mit Zufälligkeiten behaftet, variieren stark und zeigen nur die *Angebots*-preise (und nur jener Offerten, die nicht "vom Bauschild", durch Mundpropaganda oder an vorhandene Mieter verkauft werden). Die tatsächlichen Werte in einem Stadtteil sind von Zufälligkeiten geprägt: vom Anteil der Neubauten (deren Größe und des Anteils der inserierten Wohnungen eines Hauses) und der Wiederverkäufe einzelner Wohnungen im erfassten Zeitraum. Eine attraktive Penthouse-Wohnung oder eine überzogene Forderung kann in einem Jahr den Durchschnitt anheben, ein Neubau mit 10 "normalen" Wohnungen oder ein genügsamer Privatverkäufer mit einer renovierungsbedürftigen Wohnung im nächsten den Wert wieder drücken - wenn die Offerten zufällig in den Erfassungszeitraum fallen.

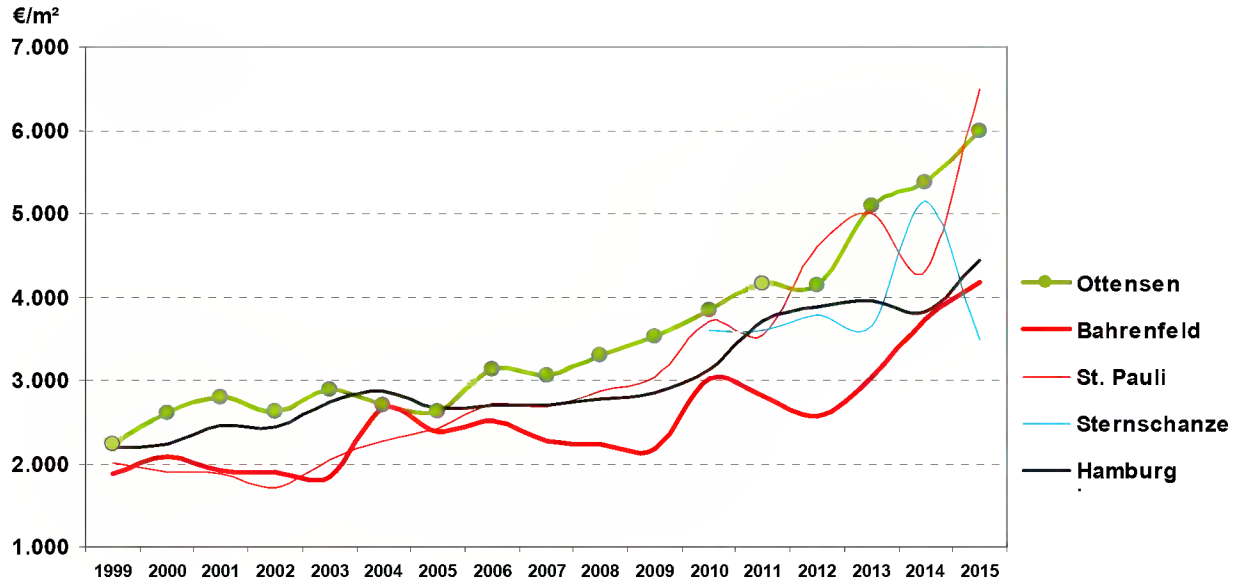
Da es bei den ersten beiden Quellen für das Untersuchungsgebiet keine gesonderten Daten gibt, wird in den folgenden Abbildungen behelfsweise der *Stadtteil Ottensen* herangezogen.

In der Vergangenheit wurde vom Gymnasium Ohmoor beim Durchschnittspreis aller Offerten in Ottensen (Neubau- und Bestandswohnungen) ein nahezu stetiger Anstieg verzeichnet, zuletzt auf 5.985 €/m². Damit liegt das Niveau - wie meistens in den vergangenen 16 Jahren - über dem Wert der Gesamtstadt (4.433 €/m²) und deutlich höher als in Bahrenfeld. [2)]

1) Ohmoor jeweils Februar/März eines Jahres, LBS/f+b jeweils Februar, eigene Internetrecherche Januar bis Juni 2015.

2) Der in der Ohmoor-Tabelle Vm für 2011 ausgewiesene Wert für St. Pauli beruht u.E. auf einem Zuordnungsfehler und wurde von uns überschlägig korrigiert. Die Werte für 2008 wurden interpoliert, da in dem Jahr keine Erhebung stattgefunden hat.

Abb. 23: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Stadtteil Ottensen insgesamt - Gymnasium Ohmoor



Quelle: Gymnasium Ohmoor, Eigentumswohnungspreise, Tabellen der jeweiligen Jahre.
Hinweis: Werte 2008 interpoliert, da in diesem Jahr keine Erhebung stattgefunden hat.

LBS/f+b weist folgende Preise aus (vgl. folgende Abb.):

- für Wohnungen aus dem Bestand, also Verkäufe "gebrauchter" Wohnungen, aktuell einen Wert von 4.070 €/m² (damit über dem Hamburger Durchschnitt von 3.372 €/m²),
- für Erstverkäufe in Neubauten (max. 3 Jahre alt oder Umwandlung und aufgrund des baulichen Aufwands Einstufung in die Altersklasse "Neubau") einen Wert von 5.164 €/m² (damit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 4.144 €/m²).

Beide Werte liegen deutlich über jenen aus Bahrenfeld und deutlich niedriger als jener des Gymnasiums Ohmoor.

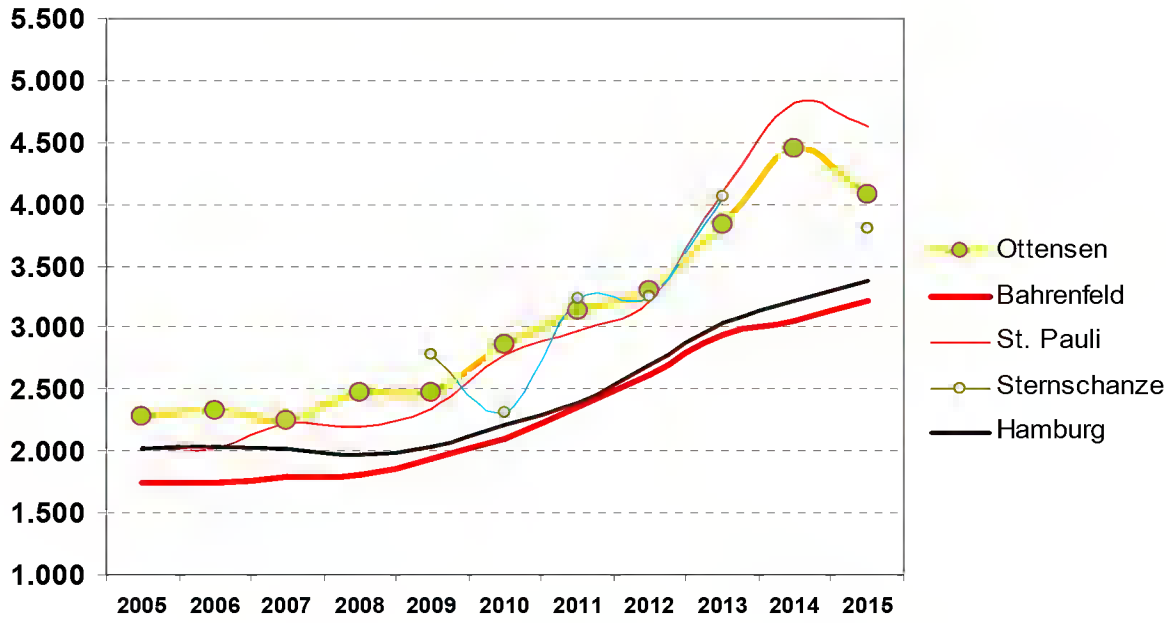
Die eigenen Recherchen im Internet (Januar bis Juni 2015, insg. 49 unterschiedliche Objekte *ausschließlich im Untersuchungsgebiet*, davon einzelne mit mehreren Wohnungen) ergeben von den vorgenannten Quellen abweichende Werte: Der ermittelte Gesamtdurchschnitt liegt bei 4.695 €/m² (damit niedriger als Ohmoor). Nach Bestandssegmenten zeigt sich eine Bandbreite von

- 4.800 bis 6.260 €/m² für Neubauwohnungen (Erstbezug); der Durchschnitt aus 7 angebotenen Wohnungen liegt bei 5.450 €/m² (lbs: 5.164 €/m²),
- 4.140 bis 6.451 €/m² für umgewandelte Altbauwohnungen (Erst- und Wiederverkauf); der Durchschnitt aus 16 angebotenen Wohnungen liegt bei 5.091 €/m²,
- 2.984 bis 6.454 €/m² für 24 Angebote aus allen anderen Altersklassen (Durchschnitt 4.262 €/m²).

Der Durchschnitt über alle Bestandswohnungen liegt über dem lbs-Wert (4.570 gegenüber 4.070 €/m²).

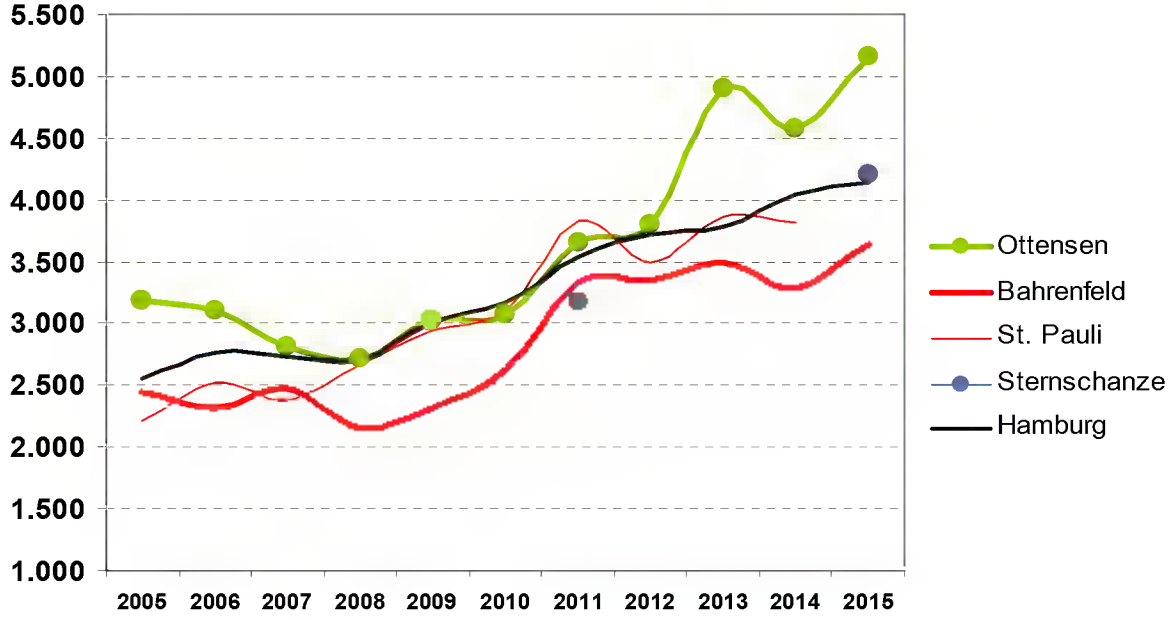
Die Altbauten weisen Wohnungsgrößen von 50 bis 190 m² und Qualitäten von "sanierungsbedürftig" bis "hochwertig" auf); die Neubauten liegen zwischen 61 und 143 m², die übrigen Altersklassen zwischen 35 und 141 m².

Abb. 24: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Stadtteil Ottensen insgesamt - lbs



Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas Hamburg und Umland der jeweiligen Jahre

Abb. 25: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Neubauten im Stadtteil Ottensen insgesamt - lbs



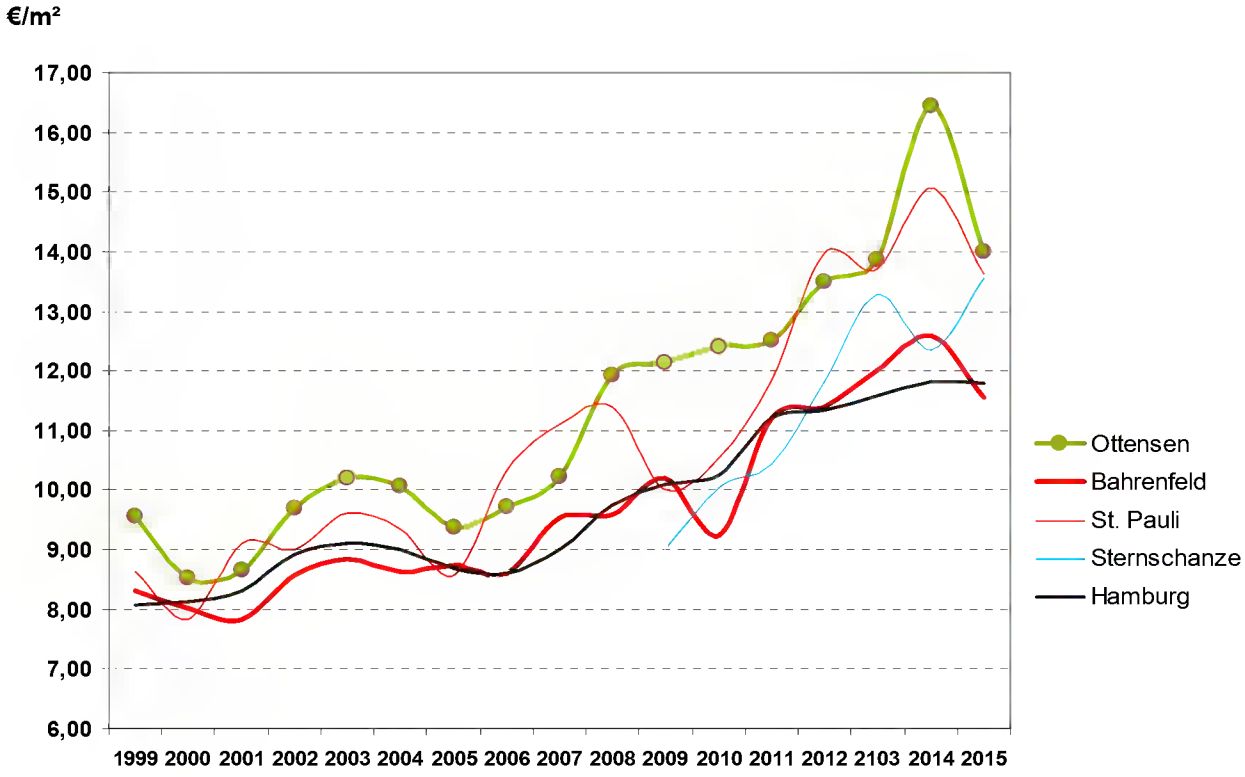
fehlende Werte: kein Angebot.
Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas Hamburg und Umland der jeweiligen Jahre

8.7 Mietenentwicklung

Allgemein ist festzuhalten, dass die Befragungsergebnisse für das Untersuchungsgebiet Zahlen erbracht haben, die unterhalb jener für den Stadtteil liegen: Dort ist - nach einem kräftigen Anstieg in 2014 - der aktuelle Wert bei Neuvermietungen mit 14 €/m² nettokalt wieder auf die Trendlinie der vergangenen 8 Jahre zurückgefallen (vgl. Abb. 26), im Untersuchungsgebiet liegt dagegen der Durchschnitt noch bei 11,60 €/m². [1)] Allerdings wurden in Bewohner- und Expertengesprächen auch für Ottensen Fälle zitiert, in denen Bestandsmieter seit längerem unveränderte, moderate Mieten zahlen, bei Neuvermietung aber demgegenüber deutliche Aufschläge verlangt wurden - insbes. dort, wo die Vermietung durch Verwalter/Makler erfolgt.

Bei den jüngst eingezogenen Haushalten (Wohndauer bis 1 Jahr, freifinanzierte Wohnungen) liegt der Durchschnitt - wie gesagt - bei 11,60 €/m² (gegenüber 8,93 €/m² im gesamten Bestand), 73 % dieser Mieten liegen über dem oberen Mietenspiegel-Spannenwert.

Abb. 26: Entwicklung der Angebotspreise für Mietwohnungen im Stadtteil Ottensen insgesamt - Gymnasium Ohmoor



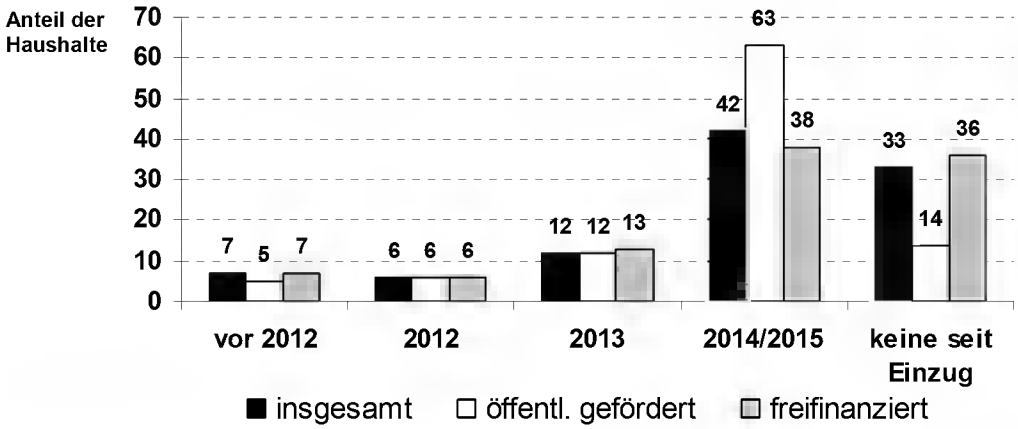
Quelle: Gymnasium Ohmoor, Mietenentwicklung, Tabellen der jeweiligen Jahre

1) Die eigene Beobachtung der Neuvermietungsmieten im Internet zwischen Januar und Juni 2015 kommt zu einem etwas niedrigerem Wert als Ohmoor: Für 131 Vorgänge wurde ein Durchschnitt von 13,52 €/m² nettokalt, bei einer Spanne von 8,16 bis 18,67 €/m² ermittelt. Der niedrigere Wert aus der Befragung resultiert daraus, dass ein nennenswerter Teil der Vermietungen nicht über das Internet läuft.

Mietanhebungen

Von 92 % der Mieterhaushalte liegen folgende Angaben zu Mieterhöhungen vor: [1)]

Abb. 27: Jahr der letzten Mietanhebung nach Art des Wohnraums



Quelle: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Tab. 19: Jahr der letzten Mietanhebung nach Art des Wohnraums
(Spalten-%)

	öffentl. gefördert	freifinanziert	insgesamt
2014/2015	**63**	**38**	**42**
2013	**12**	**13**	**12**
2012	**6**	**6**	**6**
früher	**5**	**7**	**7**
keine seit Einzug	**14**	**36**	**33**

Quelle: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Bei preisgebundenen Wohnungen ist i.a. der Subventionsabbau bzw. die Änderung der Mietobergrenze die Ursache, dass Anhebungen stattfinden. Betroffen sind dann alle Haushalte - hier im wesentlichen in den letzten beiden Jahren.

Auffällig ist der hohe Anteil "ohne Mieterhöhung" in den freifinanzierten Wohnungen. Zu diesen 222 Haushalten sind folgende Aussagen möglich:

- 54 % haben ihre Wohnung erst in den letzten 3 Jahren bezogen. Hier kann unterstellt werden, dass die meisten Eigentümer beim Mieterwechsel ihre Vorstellungen realisiert und die Möglichkeiten weitestgehend genutzt haben: 61 % dieser Mieten liegen oberhalb der Mietenspiegelspanne, 29 % zwischen Mittelwert und oberer Spanne, 2 % auf dem Mittelwert, 9 % darunter.

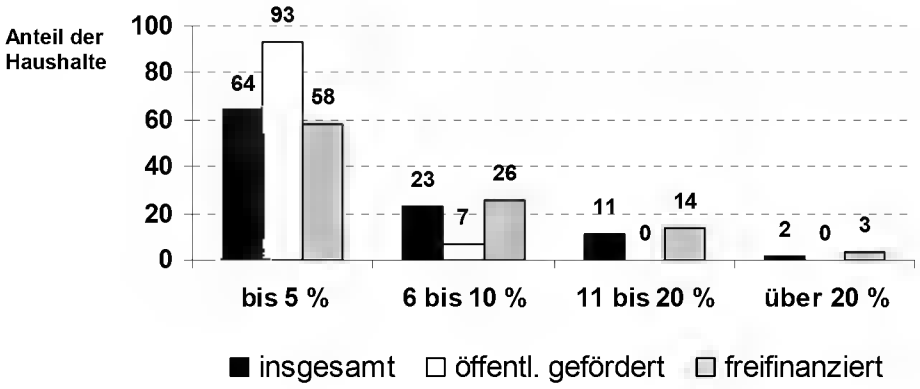
1) Erfasst wurden nur Anhebungen der Nettokaltmiete - ohne modernisierungsbedingte Mietsteigerungen.

- Bei 46 % liegt der Einzug mehr als 3 Jahre zurück; hier scheinen einige Eigentümer die rechtlichen Möglichkeiten zur Mietanpassung nicht ausgeschöpft zu haben oder die vereinbarten Obergrenzen bei Staffelmietverträgen wurden erreicht. Diese Mieten liegen im Vergleich zum Mietenspiegel etwas günstiger (39 % oberhalb der Spanne, weitere 36 % zwischen Mittelwert und oberer Spanne, 5 % auf dem Mittelwert, 21 % darunter).

Fasst man die Fälle "keine Erhöhung seit Einzug und Einzug in den letzten 3 Jahren" und die Mietanhebungen bei bestehenden Verträgen zusammen, so hat es in insgesamt 83 % aller freifinanzierten Mietwohnungen in den letzten 3 Jahren eine Mietanpassung gegeben.

Für 436 Fälle liegt eine Angabe über die **prozentuale Mietanhebung** vor bzw. konnte diese aufgrund absoluter Zahlenangaben errechnet werden (8 % ohne Angabe). Die Mehrzahl der Anhebungen liegt im Bereich bis 5 %. Hierzu gehören die meisten öffentlich geförderten, aber auch 58 % der freifinanzierten Wohnungen. Bei letzteren resultieren die niedrigen Anhebungen aus begrenzten Spielräumen oder - häufiger - aus Staffelmietverträgen.

Abb. 28: Höhe der letzten Mietanhebung nach Art des Wohnraums



Quelle: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Tab. 20: Höhe der letzten Mietanhebung nach Art des Wohnraums
(Spalten-%)

	preisgebunden	freifinanziert	insgesamt
bis 5 %	93	58	64
6 bis 10 %	7	26	23
11 bis 20 %	0	14	11
über 20 %	0	3	2

Quelle: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs;
Die letzte Zeile dürfte eigentlich nicht besetzt sein - die entsprechenden Fälle sind aber nach intensiver Überprüfung plausibel.

Eine Gegenüberstellung von "Höhe der Anhebung" und damit "erreichtem Mietniveau" (freifinanzierte Wohnungen) zeigt,

- dass die Fälle mit mittlerer und höherer Anhebung auch danach noch gut zur Hälfte auf oder unter dem Mietenspiegel-Mittelwert liegen (hier wird tendenziell "nachgeholt"),
- dass die Fälle mit geringerer Anhebung einerseits danach gut zur Hälfte oberhalb der Spanne liegen (hier sind nur noch begrenzte Spielräume vorhanden und (deshalb?) häufig Staffelmieten vereinbart, andererseits knapp zur Hälfte danach noch unter dem Mietenspiegel-Mittelwert liegen (hier wird wohl oft der gesetzlich mögliche Rahmen nicht ausgeschöpft.

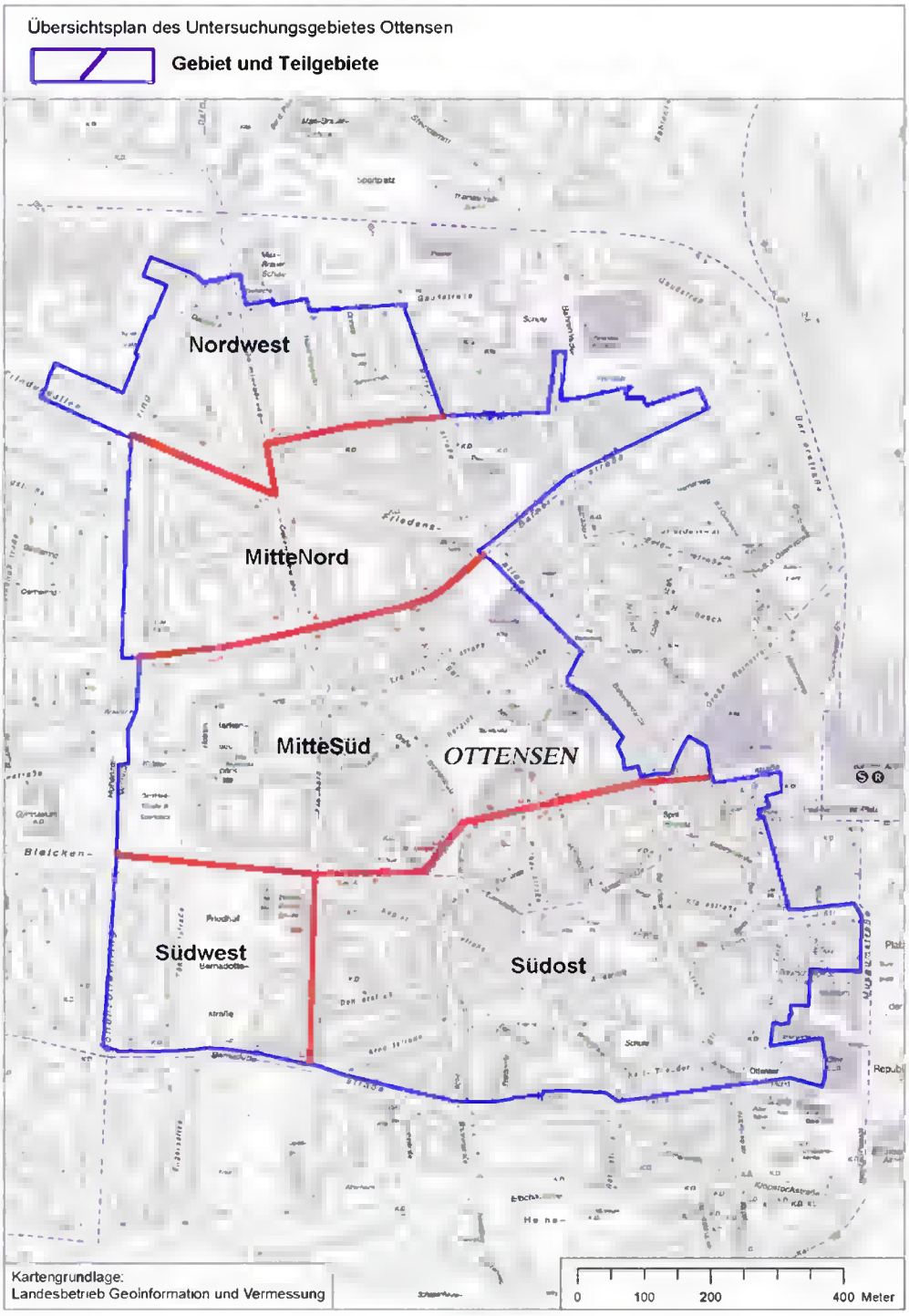
9. TEILGEBIETE

Das Untersuchungsgebiet weist eine Vielzahl unterscheidbarer Situationen aufgrund der historischen Entwicklung, Bau- und Eigentümerstrukturen und Auswirkungen aus besonderen Nutzungen auf (Bahnhof Altona und Geschäftszentrum Ottenser Hauptstraße, Elbrand, Gewerbe am nördlichen Rand). Wie eine explorative Analyse der Befragungsergebnisse nach Baublöcken gezeigt hat, bestehen durchaus signifikante Abweichungen hinsichtlich der Bewohnerstruktur, der Art des Wohnraums, der Mieten, der Umgebungsqualitäten und deren Bewertung. Diese sind aber weitgehend durch die Mikrolage bzw. durch größere Wohnanlagen von Unternehmen geprägt und weder immer schlüssig hinsichtlich der Merkmalskombinationen, noch räumlich zusammenhängend und angesichts der Fallzahlen zu klein für eine differenziertere Auswertung.

Im Groben weicht der nördliche Teil des Untersuchungsgebiets hinsichtlich der städtebaulichen Gegebenheiten vom südlichen ab, wobei die Grenze abhängig von den betrachteten Sachverhalten jeweils zwischen den Achsen 'Friedensallee / Planck- / Völckersstraße' und 'Bleickenallee / Ottenser Hauptstraße' liegt. Für die Analyse wurde dem Rechnung getragen und die 'Mitte' in zwei Bereiche unterteilt; einige Blöcke mussten dabei ohne spezifische Begründung einem Teilgebiet zugeordnet werden. Gesondert betrachtet wurde der südwestlich gelegene Bereich, bei dem es sich teilweise um eine 'gute Wohnlage' gemäß Mietenspiegel handelt.

Allgemein gilt, dass die Ausstattung mit Grünanlagen mit zunehmender Entfernung von der Elbe und den dortigen Parkanlagen linear schlechter beurteilt wird. Ansonsten sind folgende Auffälligkeiten im Vergleich zu den jeweils anderen Teilgebieten zu verzeichnen (= Abweichungen vom Durchschnitt):

Abb. 29: Teilgebiete



Teilgebiet "Nordwest"

Dominanz von 4- bis 5-geschossigen Zwischenkriegsbauten mit kleineren Wohnungen (2 bis 3 Zimmer bis 65 m²; in allen anderen Teilgebieten gibt es mehr niedriggeschossige Objekte und eine breitere Streuung bei den Wohnungsgrößen).

Es gibt keine öffentlich geförderten Wohnungen; der Anteil der Eigentumswohnungen und

der Anteil der Selbstnutzer sind deutlich geringer als im übrigen Untersuchungsgebiet.
In diesem Teilgebiet wurden die meisten Modernisierungsaktivitäten in den vergangenen 5 Jahren verzeichnet.

Das Mietniveau liegt relativ niedrig (∅ 8,43 €/m² nettokalt), die Neuvermietungsmieten (Wohndauer bis 1 Jahr) liegen mit ∅ 12,60 €/m² nettokalt allerdings an der Spitze.

Es gibt mehr jüngere Bewohner, weniger Familien; das Einkommen und das Bildungsniveau sind geringer.

Es wird seltener eine Veränderung der Sozialstruktur in der Umgebung verzeichnet ("nur" 58 %; in anderen Teilgebieten bis 75 %).

Im Vergleich zu allen anderen Teilgebieten ist das Verhältnis zu den Nachbarn weniger intensiv, allerdings finden sich am häufigsten Aneignungsspuren im Treppenhaus.

Die Lage allgemein und das Angebot an privatwirtschaftlicher Infrastruktur (Einkaufen, Ärzte, Dienstleistungen) werden schlechter bewertet. (Der Bereich liegt - wie der Südwesten - am weitesten von den Hauptgeschäftsstraßen entfernt.).

Teilgebiet "MitteNord"
Dominanz von 4- bis 5-geschossigen Alt- und Zwischenkriegsbauten mit heterogenen Wohnungsgrößen (2 bis 5 Zimmer, 40 bis 120 m²).
Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen und selbstnutzender Wohnungseigentümer ist gering.

Das Mietniveau liegt mit ∅ 8,91 €/m² nettokalt ebenfalls noch unter dem Gesamtschnitt, die Neuvermietungsmieten (Wohndauer bis 1 Jahr) liegen mit ∅ 12,54 €/m² nettokalt allerdings auch im obersten Bereich.

Es gibt mehr alte Paare und Ruheständler, weniger Haushalte mit Migrationshintergrund.

Es wird seltener eine Veränderung der Sozialstruktur in der Umgebung verzeichnet ("nur" 64 %; in den verbleibenden Teilgebieten über 70 %).

Die Lage allgemein und das Angebot an privatwirtschaftlicher Infrastruktur (Einkaufen, Ärzte, Dienstleistungen) werden schlechter bewertet. (Der Bereich liegt - wie der Südwesten - weiter von den Hauptgeschäftsstraßen entfernt.).

Teilgebiet "MitteSüd"
Neben knapp einem Drittel Altbauwohnungen dominieren hier Neubauten. Es gibt etwas mehr niedriggeschossige Objekte, die Dächer sind häufiger ausgebaut als in den nördlich gelegenen Teilgebieten.

Ein großer Teil der Neubauten enthält öffentlich geförderte Wohnungen, davon sind aller-

dings viele vorzeitig abgelöst (noch in der Bindung) und in Eigentumswohnungen umgewandelt worden.
Der Anteil der Eigentumswohnungen liegt - wie in allen 3 südlichen Teilgebieten - bei ca. 40 %, der Anteil der Selbstnutzer ist relativ hoch.

Ausstattungsdefizite und Modernisierungsaktivitäten sind seltener (der Bestand ist jünger).

Das Mietniveau liegt mit ∅ 9,59 €/m² nettokalt etwas höher, die Neuvermietungsmieten für freifinanzierte Wohnungen (Wohndauer bis 1 Jahr) liegen mit ∅ 10,73 €/m² nettokalt vergleichsweise niedrig.

Der Anteil der Familien liegt deutlich über dem Schnitt, ansonsten weisen die demographischen Merkmale und wirtschaftlichen Verhältnisse keine besonderen Abweichungen vom Gesamtschnitt auf.

Es wird - wie auch in allen südlichen Teilgebieten - häufiger eine Veränderung der Sozialstruktur in der Umgebung verzeichnet, auch hier wird auf den Zuzug von "Besserverdienern" hingewiesen und ein "Rückgang der Vielfalt" konstatiert, daneben ebenfalls häufiger von einer "aktiven Verdrängung" in Kontext von Umwandlung und/oder Baumaßnahmen berichtet.

Teilgebiet "Südost" (~ Mottenburg)
Dies ist das größte Teilgebiet, mit heterogenen Strukturen. Hier findet sich der höchste Anteil an Altbauwohnungen; auch hier gibt etwas mehr niedriggeschossige Objekte, die Dächer sind häufiger ausgebaut als in den beiden nördlichen Teilgebieten.

Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen ist gering; der Anteil der Eigentumswohnungen liegt - wie in allen 3 südlichen Teilgebieten - bei ca. 40 %, der Anteil der Selbstnutzer ist durchschnittlich.

Gebäude mit sanierungsbedürftigen Fassaden und Treppenhäusern sind hier häufiger anzutreffen.

Das Mietniveau liegt mit ∅ 9,46 €/m² nettokalt ebenfalls etwas über dem Gesamtschnitt (einschließlich der Sozialwohnungen aber deutlich darunter), die Neuvermietungsmieten für freifinanzierte Wohnungen (Wohndauer bis 1 Jahr) liegen mit ∅ 12,58 €/m² nettokalt ebenfalls an der Spitze.

Es gibt mehr alte Paare, weniger Haushalte mit Migrationshintergrund; das Einkommen ist geringer.

Es wird - wie in allen südlichen Teilgebieten - häufiger eine Veränderung der Sozialstruktur in der Umgebung verzeichnet (i.a. "Besserverdiener") und am häufigsten von einer "aktiven

Verdrängung" in Kontext von Umwandlung und/oder Baumaßnahmen berichtet.

Teilgebiet "Südwest" (gute Wohnlage lt. Mietenspiegel)

Dies Teilgebiet weist einige Besonderheiten auf. Hier dominieren Zwischenkriegs- und Neubauwohnungen mit einem höheren Anteil großer Wohnungen (ab 4 Zimmer bzw. ab 100 m²); auch hier gibt etwas mehr niedriggeschossige Objekte, die Dächer sind häufiger ausgebaut als in den beiden nördlichen Teilgebieten.

Es gibt keine öffentlich geförderten Wohnungen; der Anteil der Eigentumswohnungen liegt - wie in allen 3 südlichen Teilgebieten - bei ca. 40 %, der Anteil der Selbstnutzer ist hoch.

Das Mietniveau liegt mit ∅ 10,29 €/m² nettokalt an der Spitze, über die Hälfte der Mieten liegen oberhalb der Mietenspiegel-Spanne; die Neuvermietungsmieten (Wohndauer bis 1 Jahr) liegen mit ∅ 9,84 €/m² nettokalt allerdings deutlich niedriger als in allen anderen Teilgebieten (geringe Fallzahl).

Es gibt besonders viele Familien, auch mehr ältere Paare; der Anteil erwerbstätiger Haushalte liegt höher, Bildungsniveau und Einkommen erreichen die höchsten Werte.

Auch hier wird - wie in allen südlichen Teilgebieten - häufiger eine Veränderung der Sozialstruktur in der Umgebung verzeichnet ("mehr Familien"); trotz ebenfalls angeführter steigender Wohnkosten werden aber seltener "Besserverdienende" benannt (das Durchschnitts-Einkommen liegt in diesem Gebiet halt schon 40% höher als im "ärmeren" Nordwesten - da ist "besserverdienend" selten gegeben).

10. SCHLUSSBEMERKUNG

Die Würdigung der Ergebnisse ist zur Vorbereitung der Empfehlungen im Teil I dieses Berichts platziert worden. An dieser Stelle sollen noch einige zusammenfassende Hinweise und Wertungen ergänzt werden, die über die formale Begründung einer Sozialen Erhaltungsverordnung hinausgehen.

Ottensen ist die mit der städtebaulichen Sanierung intendierte Aufwertung deutlich anzumerken: Die Bewohnerschaft ist im Durchschnitt "gehoben", es gibt relativ wenig junge Singles, allerdings im Vergleich zu anderen innerstädtischen Gebieten noch mehr alte Bewohner und mehr (kleine) Familien. Die mit den ersten beiden Gentrifizierungswellen Zugezogenen sind inzwischen - soweit sie noch im Gebiet leben - gesettelt (und beklagen sich über die fortschreitende Aufwertung).

Einige Experten neigten in den Gesprächen bei der Beschreibung der Entwicklungen und des aktuellen Stands zu einer 3-Teilung des Gebiets:

- der "arme" Norden (nördlich der Achse Barnerstraße/Behringstraße oder Friedensallee),
- Mottenburg (südlich der Achse Ottenser Hauptstraße/Bleickenallee) und
- der Rest dazwischen.

Diese grobe Unterscheidung hat im Kern eine gewisse Berechtigung, vernachlässigt aber gravierende kleinräumige Unterschiede innerhalb der drei Bereiche:

- Der in der Tat schlichtere und (relativ) ärmere äußerste Nordwesten weicht vom Szeneviertel ab, die Mieten sind relativ niedrig. Allerdings liegen die Neuvermietungsmieten im Spitzenbereich, und es gibt am Rand Umwandlungen und hochpreisige Neubauwohnungen. Westlich der Borselstraße finden sich völlig andere Bau- und Nutzungsstrukturen.
  Südlich schließt sich ein "Übergangsbereich" an, der partiell die erwarteten "Ottenser Strukturen" aufweist.
- Mottenburg - also der Süden - stellt den Bereich, der das stark nachgefragte Szeneviertel kennzeichnet: heterogen, bunt, mit hohem Altbauanteil. Nach Straßenabschnitten ist allerdings ein abweichender Stand hinsichtlich der Aufwertung zu verzeichnen, der zur Zeit eher auf eine Polarisierung ("Alteinwohner, 68er, Neureiche") als auf eine abgeschlossene Verdrängung hindeutet.
  Und im Westen - beidseits des Friedhofs - schließen zwei Baublöcke mit teils guter Wohnlage an, dort mit der erwarteten "gehobenen" Bewohnerschaft, aber am äußersten Rand auch mit straßenbegleitendem Zwischenkriegs-Geschoßbau.
- Die verbleibende Mitte weist neben klassischen Altbauten unterschiedlicher Qualität einen hohen Anteil - auch öffentlich geförderter - Neubauten auf, in den meisten Baublöcken bzw. Straßenzügen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Es ist insgesamt ein heterogener Stadtteil (auch außerhalb des Untersuchungsgebiets: Nordrand, Elbchaussee, westlich Hohenzollernring). Jeglicher Versuch, homogene Teilbereiche abzugrenzen, muss scheitern. Insofern ergeben sich für die Abgrenzung eines (reduzierten) Maßnahmegebiets keine sinnvollen Anhaltspunkte: In Mottenburg ist die Aufwertung nicht abgeschlossen (auch wenn derzeit - abgesehen vom Spritzenplatz - keine Großprojekte anstehen), die Mitte sucht den Anschluss an das Szeneviertel (jedenfalls seitens der Eigentümer und Investoren), und der Norden holt mit spektakulären Projekten und Umwandlungen auf.

Es ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklungen fortsetzen werden und die zahlungskräftige interne und externe Nachfrage weiter bedient wird. Potentiale für Veränderungen sind in fast allen Teilbereichen gegeben, Investoren stehen bereit.

Hinsichtlich der demographischen und sozioökonomischen Struktur weist das Gebiet - wie gesagt - einen relativ hohen Stand auf, aber in allen Teilgebieten auch eine verdrängungsge-

fährdete Bevölkerung. Hierzu gehören neben den klassischen am Markt benachteiligten Gruppen auch wachsende Mittelschicht-Familien.[1)] (Einige Einrichtungen konstatieren, dass ihre Klientel vorrangig aus 1-Kind-Familien bestünde: "Mit dem zweiten Kind wird es zu eng, und dann müssen die das Gebiet verlassen").

Für einen anhaltenden Verdrängungsdruck sprechen die relativ hohen Neuvermietungsmieten, eine ungebrochene Umwandlungswelle und die Sorgen von Bewohnern, die an die Mietervereine herangetragen werden (Entmietungsversuche im Kontext von Umwandlungen, Eigenbedarfskündigungen und drastische Mietanhebungen aufgrund von Modernisierungen).

Luxusmodernisierungen (i.S. "goldener Wasserhähne") werden auch in Zukunft eher die Ausnahme darstellen; sie rentieren sich nicht und sind zur Ankurbelung der Nachfrage nicht erforderlich. Sie werden bestenfalls im Kontext von Grundrissänderungen und Umwandlungen eine Rolle spielen. Das Verwaltungshandeln kann sich hinsichtlich der Sozialen Erhaltungsverordnung deshalb auf die Kontrolle von Verkäufen (ganze Wohngebäude), von "massiven" baulichen Veränderungen (Grundrissänderung, Zusammenlegung - auch im Kontext von Ausbaumaßnahmen) und von Anträgen auf Abgeschlossenheit konzentrieren.

Luxusmodernisierungen sind im übrigen selten ein Tatbestand, der anhand einzelner "gebiets(un)typischer Ausstattungsmerkmale" zu entscheiden sein wird, sondern eher eine Frage der Verhältnismäßigkeit. Zu entscheiden bleibt in diesem Zusammenhang gemäß Kap. 6.5 ohnehin nur über hochwertige Fußböden und Küchen-/Badausstattungen, die Verlagerung von Bädern an Außenwände, den Einbau separater WC und von Aufzügen. Und hier geht es weniger um das '*Ob*', sondern eher um die Art der Ausführung und den Maßnahmekontext: Ein "handelsüblicher" Aufzug wird angesichts der Forderungen an 'Barrierefreiheit' unabhängig von der Rechtslage heutzutage kaum zu verwehren sein, wenn es sich um ein normales Gebäude mit normaler, evtl. alternder Bewohnerschaft handelt. Anders kann sich die Situation stellen, wenn in einem Gebäude gehobener Qualität, in dem bisher einkommenschwächere Bewohner leben, ein Aufzug in gehobener Ausführung verbaut werden soll - verbunden mit weiteren massiven Veränderungen. In solchen Situationen bietet dann das Gesamtpaket oder eine Anfrage nach Abgeschlossenheitsbescheinigungen den leichteren Ansatz zu (ver-)handeln.

Die immer noch vorhandenen privaten Einzeleigentümer und die Mischung/Kleinteiligkeit der Strukturen bietet einen gewissen Schutz vor großen Immobilienverwertern. Allerdings sind

1) In dem Kontext wichtig, dass der Gesetzgeber keine besonderen Anforderungen an eine schützenswerte Bevölkerungsstruktur stellt, also nicht ausschließlich oder vorrangig auf wirtschaftlich oder sozial schwache Gruppen zielt. Die Schutzwürdigkeit ist vielmehr immer gegeben, wenn Veränderungen in einem intakten Gebiet, namentlich eine Veränderung einer bewährten und auf das Gebiet angewiesenen Bevölkerungsstruktur, zu städtebaulich negativen Entwicklungen im Gebiet oder in anderen Teilen der Stadt führt.

Veränderungen damit nicht ausgeschlossen: Es gibt auch Verwerter, die auf Einzelobjekte spezialisiert sind; und "innerfamiliäre Wechsel" bringen es häufig mit sich, dass Erben (-gemeinschaften) ihr Erbe nicht halten können oder wollen und das Objekt verkaufen. Angesichts hoher Marktpreise sind dann einschneidende Veränderungen vorprogrammiert.

Die künftigen Entwicklungen lassen auch weiterhin massive bauliche Veränderungen (Zusammenlegungen, Ersatzbauten), Umnutzungen, eine weitere Reduzierung des relativ preiswerten Bestands und damit auch eine direkte Verdrängung der dort Wohnenden erwarten. Eine Soziale Erhaltungsverordnung kann die weitere Aufwertung des Wohnungsangebots abbremsen und die nachteiligen Folgen mildern.

Neu- und Ausbauten fallen nicht unter die zu regelnden Tatbestände. Sie leisten aber einen Beitrag zur Aufwertung und erhöhen den Veränderungsdruck auf den direkt angrenzenden Bestand. Je offensichtlicher der Wandel wird, desto interessanter wird das Umfeld für weitere Investitionen. Insofern ist es angebracht, "außerhalb der Sozialen Erhaltungsverordnung" in jedem Einzelfall zu prüfen, ob im Verhandlungswege eine gewisse Anpassung an das jeweilige Umfeld erreicht werden kann.

"Es wird immer mehr gebaut, alles wird enger, die Luft fehlt - und mein eigener Anbau wurde nicht genehmigt." (Zitat eines Eigentümers)

ANHANG: FRAGEBOGEN

ARGE KIRCHHOFF / JACOBS
ALTE LANDSTR. 112 • 22339 HAMBURG
TEL. 040 / 279 20 94
FAX 040 / 270 57 25
mail @ arge-hh.de

Befragung "Soziale Erhaltungsverordnung" 2015

Laufende Nummer übertragen: | | | | |

InterviewerIn: Hinweis vorab (wie im Anschreiben...)

Die Angaben sind freiwillig. Es entstehen keine Nachteile, wenn einzelne Fragen nicht beantwortet werden oder die Befragung insgesamt abgelehnt wird.
Die Angaben werden auf Datenträger gespeichert und nur mit anderen zusammengefasst ausgewertet. Es werden keine Namen oder anderen Merkmale gespeichert, die eine Identifikation von Einzelfällen ermöglichen. Die Fragebögen werden nach Übertragung in die EDV vernichtet.

---

1. Seit wann wohnen Sie bzw. Ihr Haushalt in dieser Wohnung?
(Einzugsjahr für das am längsten hier wohnende Haushaltsmitglied) Jahr:.....

---

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

wohne schon immer/mehr als 20 Jahre in dieser Wohnung	O 1
in der Nähe/im gleichen Stadtteil	O 2
in einem anderen Hamburger Stadtteil	O 3
im Umland von Hamburg	O 4
in einer anderen Region/in einem anderen Land	O 5

---

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

Hauptmieter	O 1
Untermieter	O 2 → **Ende**
Eigentümer	O 3 → **Fr. 6**

3a. [**Nur Hauptmieter**:] Handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung?

ja	O 1 → **Fr. 6**
nein	O 2
weiß nicht	O 3

---

4. Hat innerhalb der vergangenen 5 Jahre (seit 2010) der Eigentümer des Hauses gewechselt?

ja	O 1
nein	O 2
weiß nicht	O 3

---

5. Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung?

ja	O 1
nein	O 2 → **Fr. 6**
weiß nicht	O 3 → **Fr. 6**

6. Wenn es sich um Eigentumswohnungen handelt:
Wie viele Haushalte wohnen in diesem Gebäude in ihrer eigenen Eigentumswohnung?

bis 25 %	O	1
26 bis 50 %	O	2
51 bis 75 %	O	3
mehr als 75 %	O	4
weiß nicht	O	5

7. In welcher Zeit wurde dieses Gebäude errichtet?

bis 1918	O	1
1919 bis 20.06.1948	O	2
21.06.1948 bis 1960	O	3
1961 bis 1967	O	4
1968 bis 1977	O	5
1978 bis 1993	O	6
1994 bis 2012	O	7
nach 2012	O	8
weiß nicht	O	9

8. Ist das Dachgeschoss des Hauses ausgebaut? (Gibt es dort Wohnungen?)

ja	O	1
nein	O	2 → Fr. 9

8a. Wurde das Dachgeschoss in den vergangenen 5 Jahren (seit 2010) ausgebaut?

ja	O	1
nein	O	2
weiß nicht	O	3

9. Sind an dem Haus nachträgliche Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt worden?

nein	O	1 → Fr. 10
weiß nicht	O	2 → Fr. 10
Fassade, beide/alle Seiten	O	3
Fassade, eine Seite	O	4
Kellerdecke, Dachgeschoß	O	5

9a. Wurden diese Maßnahmen in den vergangenen 5 Jahren (seit 2010) durchgeführt?

ja	O	1
nein	O	2
weiß nicht	O	3

Jetzt kommen einige Fragen zu Ihrer Wohnung

10. Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?
(**Int**.: ggf. laut Mietvertrag; einschließlich Küche, Bad, WC, Nebenräume in der Wohnung, Flur, anrechenbarer Balkon- oder Terrassenflächen und untervermieteter Räume)

m² | | | |

11. Wie viele Wohn- und Schlafräume mit mehr als 6 m² hat die Wohnung?
(ohne Flur, Küche, Bad, WC und Abstellräume)? Anzahl Räume: .....

11a. Wie viele dieser Räume sind als Wohnraum untervermietet? Anzahl Räume: .....
[**Int**.: nur "echte" Untervermietung, nicht Paare, WG usw.]

11b. Wie viele Räume werden freiberuflich/gewerblich genutzt? Anzahl Räume: .....

12. Wie zufrieden sind Sie alles in allem mit Ihrer Wohnung?

Bitte geben Sie eine Note zwischen 1 (sehr gut) und 5 (mangelhaft). **Note**: .....

13. Wie wird Ihre Wohnung beheizt?

Zentralheizung [Fern-, Block-, Zentral- oder andere Wohnungsheizung, die alle Wohnräume von einer zentralen Stelle aus beheizt]	O 1
Nachtspeicher- oder Gas**einzel**ofenheizung	O 2
Einzelöfen oder eine Etagenheizung mit Brennstoffnachfüllung von Hand	O 3
Fußbodenheizung	O 4
Keine Heizung	O 5
weiß nicht	O 6

14. Welche sanitären Anlagen gibt es in Ihrer Wohnung? (**Int.:** nur vermieterseitig)

Badezimmer mit Dusche/Wannenbad und WC	O 1
Badezimmer mit Dusche/Wannenbad, WC **getrennt**	O 2
Badezimmer mit WC, zusätzliches WC	O 3
nur WC, kein Badezimmer	O 4→Fr. 14b
weder WC, noch Badezimmer	O 5→Fr. 14b

14a. Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (**Int.:** Mehrfachantworten möglich)

nicht oder nur teilweise gefliest	O 1
mindestens ca. 3/4 der Höhe gefliest	O 1
innenliegendes Bad/WC (= ohne Fenster)	O 1
zusätzliche Ausstattung (z. B. Bidet, 2. Handwaschbecken, Wanne und Dusche)	O 1

14b. Wie erfolgt die Warmwasserversorgung?

	Bad	Küche
Zentrale Warmwasserversorgung	O 1	O 1
Durchlauferhitzer	O 2	O 2
Boiler	O 3	O 3
ohne Warmwasserversorgung	O 4	O 4

15. Welche der folgenden Merkmale weist Ihre Wohnung auf?
(**Int.:** Mehrfachantworten möglich)

Balkon, Loggia oder Terrasse	O 1
wenn vorhanden: Größe in m² ca.	☐☐
Isolierverglasung oder Doppelfenster (in der Mehrzahl der Wohnräume)	O 1
Kabelanschluss/Satellitenantenne (bei Mietwohnungen nur, wenn vom Vermieter gestellt)	O 1
Gegensprechanlage/Türöffner, akustisch mit Hörer/Lautsprecher	O 1
Gegensprechanlage/Türöffner, Video mit Kamera/Bildschirm	O 1
Aufzug/Fahrstuhl im Haus	O 1
Garagen-/Tiefgaragenparkplatz	O 1
Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück	O 1
Fahrradstellplätze	O 1
hochwertige Fußböden oder Bodenbeläge (z. B. Echtholz-Parkett, Marmor/ Granit, Teppichboden; bei Mietwohnungen nur, wenn vom Vermieter gestellt; nicht gemeint: Laminat, einfache Holzdielen)	O 1
hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten (bei Mietwohnungen nur, wenn vom Vermieter gestellt)	O 1

15a. Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden einzelnen Aspekten Ihrer Wohnung?
Bewerten Sie bitte wieder jeweils mit einer Note zwischen 1 (sehr gut) und 5 (mangelhaft).

a)	Größe der Wohnung	**Note**: .....
b)	Zuschnitt der Wohnung / Grundrißgestaltung	.....
c)	Ausstattung der Wohnung (Bad, Küche)	.....
d)	Beheizung der Wohnung	.....
e)	baulicher Zustand der Wohnung/des Gebäudes	.....
f)	Miete/Belastung im Verhältnis zur Größe/Ausstattung	.....
g)	Schallisolierung	.....
h)	Helligkeit, Besonnung/Belichtung	.....

15b. Und wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Vermieter/Verwalter? **Note**: .....
bzw. kein/kaum Kontakt O 9

---

16. Wurden in den vergangenen 5 Jahren (seit 2010) - an Ihrem Gebäude oder in Ihrer Wohnung Modernisierungen oder Instandsetzungen **durch den Vermieter** durchgeführt bzw. sind derartige Vorhaben angekündigt / in Planung?

durchgeführt, laufend	O 1
angekündigt, geplant	O 2
beides	O 3
beides nicht	O 4 → Fr. 17
weiß nicht	O 5 → Fr. 17

16a. Um welche Maßnahmen handelt es sich?
(**Int:** Maßnahmen einzeln vorlesen)

	durch-geführt	**geplant**
Heizungsmodernisierung	O 1	O 2
Einbau neuer Fenster	O 1	O 2
Modernisierung der Elektroinstallationen (mehr Stromkreise)	O 1	O 2
erstmaliger Einbau eines Bads/einer Dusche	O 1	O 2
erstmaliger Einbau eines WC	O 1	O 2
neue Fliesen im Badezimmer	O 1	O 2
Modernisierung der Kücheneinrichtung (z.B. Spüle, Herd)	O 1	O 2
neue Fliesen in der Küche	O 1	O 2
Abschleifen der Fußböden in Wohnräumen	O 1	O 2
Erneuerung der Zimmer- oder Wohnungstüren	O 1	O 2
Sanierung des Treppenhauses	O 1	O 2
Modernisierung der Gebäudetechnik (z.B. Aufzug, Leitungen, Gegensprechanlage)	O 1	O 2
Modernisierung der Gebäudehülle (Wärmedämmung von Fassade oder Dach)	O 1	O 2
erstmaliger Anbau oder Vergrößerung von Balkonen	O 1	O 2
sonstiges:	O 1	O 2

16b. [*durchgeführte* Modernisierung:] Wurden die Kosten ganz oder teilweise auf die Miete umgelegt?

[**Int.:** im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten]

ja, ganz / 11 %-Regelung	O 1
ja, teilweise	O 2
nein	O 3
weiß nicht	O 4

16c. Hat sich durch die Arbeiten die Qualität der Wohnung bzw. des Hauses erhöht?

sehr stark	O 1
stark	O 2
etwas	O 3
gar nicht	O 4

17. Wenn Sie jetzt einmal an Ihre **Umgebung** denken, dann gibt es sicherlich Dinge, die Ihnen besonders gut gefallen, die Sie als störend empfinden oder die Ihnen fehlen.

Bewerten Sie bitte die folgenden Punkte mit einer Note zwischen 1 (sehr gut) und 5 (mangelhaft):

	Note	oder unwichtig
die Lage (Standort in der Stadt, im Quartier)	.....	O 9
die Verkehrsbelastung [**Int**.: sinngemäß: niedrig = 1 / hoch = 5]	.....	O 9
das Parkplatzangebot	.....	O 9
das Angebot an Grünanlagen	.....	O 9
die Sicherheit	.....	O 9
die Sauberkeit	.....	O 9
die Entfernung zur nächsten Bahn- oder Bushaltestelle	.....	O 9
die Nähe zu Verwandten / Freunden / Bekannten	.....	O 9
die Leute im Haus	.....	O 9
das Zusammenleben, die Kontakte zur Nachbarschaft	.....	O 9
das Zusammenleben im Quartier	.....	O 9
die Einkaufsmöglichkeiten (für den täglichen Bedarf)	.....	O 9
das Angebot an Dienstleistungen (Bank, Post, Behörden etc.)	.....	O 9
die Versorgung mit Ärzten und medizinischen Einrichtungen	.....	O 9
die kulturellen Angebote	.....	O 9
die Freizeitangebote	.....	O 9
das Angebot an sozialer Infrastruktur (Schulen, Kitas, Altentagesstätten etc.)	.....	O 9
die Nähe zu sonstigen Beratungsangeboten (z.B. für Familien, Frauen, Kinder, Jugendliche, Senioren, Migranten, Mieter)	.....	O 9

17a. Gibt es sonst noch etwas, das Ihnen an Ihrem Wohnumfeld besonders gut oder überhaupt nicht gefällt?

.....

---

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

a) Erwerbstätigkeit/Ausbildung	O 1
b) Besuch von Schule / Kita	O 1
c) Einkaufen (für den täglichen Bedarf)	O 1
d) Aufsuchen von Banken, Sparkassen, Behörden	O 1
e) Besuch von Kneipen/Restaurants	O 1
f) Besuch von öffentlichen Einrichtungen (Schwimmbad, Bücherhalle, Museum usw.)	O 1
g) Besuch von öffentlichen Veranstaltungen (Konzerte, Vorträge, Ausstellungen, Kino, Theater, Tanzveranstaltungen usw.)	O 1
h) Sport treiben	O 1
i) Besuch von Verwandten/Freunden/Bekannten	O 1
j) Besuch von Ärzten	O 1
k) Mitgliedschaft in Vereinen	O 1
l) Ausübung von sonstigen Hobbies	O 1
m)Nutzung von öffentlichen Beratungsangeboten	O 1
n) Nutzung religiöser Einrichtungen (Kirche/Moschee/Synagoge)	O 1
o) Nutzung von Parks/Grünanlagen	O 1
p) Sonstiges:	O

18a. Arbeiten Sie oder ein anderes Mitglied Ihres Haushalts sich zur Zeit ehrenamtlich in einer stadtteilbezogenen Einrichtung / Initiative (z.B. Schule/Kita, Bürger-/Einwohnerverein, Sanierungsbeirat, kulturelle oder religiöse Einrichtung, Sportverein, sonstige Bürgerinitiativen)?

ja O 1 nein O 2

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

sehr zufrieden	O 1
eher zufrieden	O 2
eher unzufrieden	O 3
sehr unzufrieden	O 4
weiß (noch) nicht	O 5

20. Hat es aus Ihrer Sicht in den letzten Jahren in ihrem Wohn**gebiet** deutliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bewohner gegeben (z.B. in der Alters- oder Sozialstruktur)?

ja, und zwar:	O 1
nein	O 2
weiß nicht	O 3

20a. Hat es aus Ihrer Sicht in den letzten Jahren in ihrem Wohn**haus** deutliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bewohner gegeben (z.B. in der Alters- oder Sozialstruktur)?

ja, und zwar:	O 1
nein	O 2
weiß nicht	O 3

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

Ich kenne meine Nachbarn kaum oder gar nicht	O 1
Ich kenne meine Nachbarn flüchtig, wir sprechen ab und zu mal miteinander	O 2
Ich kenne meine/einige Nachbarn näher, wir helfen uns gelegentlich	O 3
Ich bin mit den/einigen Nachbarn befreundet, wir helfen/besuchen uns öfter	O 4

Int: Fragen 22 bis 26 nur an Mieterhaushalte stellen! Eigentümer weiter mit Frage 27.

Jetzt kommen ein paar Fragen zu Ihrer Miete.

22. Wie hoch ist Ihre **Netto-Kaltmiete**? (*ohne* Umlagen für Heizung und Warmwasser und *ohne* Betriebs- und Nebenkosten)

volle Euro [ ][ ][ ][ ] → Fr. 23

oder falls unbekannt: Ihre **Gesamtmiete**? (die an den Vermieter gezahlt wird)

[ ][ ][ ][ ]

Sind darin enthalten
die Neben-/Betriebskosten? ja O 1
die Heizkosten? ja O 1
nein O 2

23. Und wie hoch sind die **Neben-/Betriebskosten**? volle Euro [ ][ ][ ]

Heizungs- und Warmwasserkosten? volle Euro [ ][ ][ ]

24. Enthält die Miete einen Betrag für einen **Garagen- oder Stellplatz** und/oder sonstiges, wie z.B. einen **Untermietzuschlag**?

ja, und zwar volle Euro [ ][ ][ ]
nein O 1

25. Ist Ihre Miete zurzeit ermäßigt oder gekürzt?

nein O 1

ja, und zwar um volle Euro [ ][ ][ ]

Grund:

Mietminderung wegen Mängel O 2

Verwaltertätigkeit O 3

Dienst-/Werkswohnung O 4

---

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

Jahr: .....

Miete wurde seit dem Einzug nicht erhöht O 9 → Fr. 27

26a. In welchem Umfang hat sich die Miete erhöht? Euro pro Monat insgesamt [ ][ ][ ]

oder Euro je m² Wohnfläche [ ], [ ][ ] **oder** in % zur vorherigen Miete [ ][ ]

Soweit zur Miete, wir kommen jetzt zu Ihren zukünftigen Planungen.

27. Beabsichtigen Sie bzw. Ihr Haushalt, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen?

ja, auf jeden Fall O 1

ja, eventuell/vielleicht O 2

nein O 3 → Fr. 31

---

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

Ich würde den Stadtteil nur ungern verlassen O 1

Es ist mir egal, ob ich hier oder in einem anderen Stadtteil wohne O 2

Ich möchte lieber in einem anderen Stadtteil wohnen O 3

Ich möchte so schnell wie möglich weg von hier O 4

Ich muss den Stadtteil *leider* verlassen O 5

---

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

pers./familiär:	berufliche Gründe/Wechsel des Arbeitsplatzes	O 1
	Änderung des Familienstandes/Gründung eines neuen Haushalts	O 1
	gesundheitliche Gründe, altersbedingt	O 1
wohnungsbezogen:	Wohnung ist zu klein (Vergrößerung Familie / Haushalt)	O 1
	Wunsch nach größerer Wohnung (ohne Vergrößerung des Haushalts)	O 1
	Wohnung ist zu groß	O 1
	Wohnung ist jetzt schon zu teuer	O 1
	Wohnung wird modernisiert und dann zu teuer	O 1
	Erwerb von Wohneigentum	O 1
	schlechte Ausstattung und Zustand der Wohnung	O 1
	schlechter Wohnungszuschnitt	O 1
	schlechte Ausstattung und Zustand des Hauses	O 1
Mitbewohner:	Probleme mit den Nachbarn / Bewohnern im Haus	O 1
	mangelnde Ordnung/Sauberkeit im Wohnhaus	O 1
Umfeld/Stadtteil:	ungepflegtes Wohnumfeld (Grünanlagen, Spielplätze etc.)	O 1
	Gegend zu unsicher (Kriminalität)	O 1
	kein geeignetes Umfeld für Kinder	O 1
	zu viel Trubel, Tourismus	O 1
	geringes Parkplatzangebot	O 1
Lage:	schlechte Lage zum Arbeitsplatz	O 1
	schlechte Lage zur Schule/zur Kita	O 1
Kündigung:	Kündigung durch den Vermieter	O 1
Sonstiges:	sonstige Gründe:	O 1

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

in die Nähe/bleibe im Stadtteil	O 1
in einen anderen Stadtteil Hamburgs	O 2
ins Umland von Hamburg	O 3
andere Region/anderes Land	O 4

Zum Schluss nun noch ein paar statistische Fragen zu Ihrem Haushalt

31. Wie viele Personen leben insgesamt in Ihrem Haushalt (**Int**.: einschließlich Befragte/r, ohne "echte" Untermieter)? Anzahl: .....

31a. Wie viele Kinder/Jugendliche leben in Ihrem Haushalt?

noch nicht schulpflichtige (unter 6 J.)	Anzahl: .....
zurzeit in der Schule	Anzahl: .....
mit Schulabschluss	Anzahl: .....

32. Leben Sie in einer Wohngemeinschaft? (**Int.:** echte WG, keine "unverheirateten Paare")

ja O 1

33. Nennen Sie mir bitte die Geburtsjahre der in ihrem Haushalt lebenden erwachsenen Personen. (**Int**.: nur Personen ab 18 Jahre)

befragte Person:	3. weitere Person:	6. weitere Person: .....
1. weitere Person:	4. weitere Person:	7. weitere Person: .....
2. weitere Person:	5. weitere Person:	8. weitere Person: .....

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

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

34a. Und wie viele haben eine abgeschlossene Berufsausbildung .....

35. Wie viele Personen in Ihrem Haushalt sind berufstätig? Anzahl: .....
Und wie viele sind davon vollzeitbeschäftigt? Anzahl: .....

35a. Wie viele dieser berufstätigen Personen sind tätig als ...

Arbeiter/in	Anzahl: .....
Angestellte/r	.....
Beamte/r	.....
Selbständige/r, Freiberufler/in	.....
Mithelfende Familienangehörige	.....
Auszubildende	.....

35b. Wie viele Personen ab 16 Jahre sind **nicht** berufstätig? Anzahl: .....
[**Int**.: betriebliche Ausbildung ist Berufstätigkeit]

35c. Wie viele dieser nicht berufstätigen Personen sind ...

Hausfrau/Hausmann	Anzahl:	.....
Rentner/in, Pensionär/in		.....
Frührentner/in, Frühpensionär/in		.....
zurzeit arbeitslos: Arbeitslosengeld 1		.....
zurzeit arbeitslos: Arbeitslosengeld 2 (Hartz IV)		.....
im Mutterschafts-/Erziehungsurlaub		.....
Schüler/in, Student/in		.....
im Wehr-/Zivildienst		.....

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

(***Int.:*** *Zur Ermittlung der Berechtigung ggf. Übersicht zum Bruttoeinkommen für typische Fälle vorlegen.)*

§ 5-Schein oder Dringlichkeitsschein vorhanden	O 1
wäre aufgrund des Einkommens berechtigt	O 2
wäre aufgrund des Einkommens *nicht* berechtigt	O 3

37. Erhalten Sie oder ein anderes Haushaltsmitglied Wohngeld?

Ja	O 1
Nein	O 2

38. Wie viele PKW besitzt Ihr Haushalt? Anzahl PKW: .....
Und wie viele Fahrräder? Anzahl Fahrräder: .....

39. Wenn Sie alle Einkünfte Ihres Haushalts zusammenrechnen (also Arbeitseinkommen, Pension/Rente, Kindergeld, Wohngeld, Kapitalerträge, Einkommen aus Vermietung/Verpachtung, Arbeitslosengeld, Unterhaltszahlung, BaFöG, sonstige Einkünfte), wie hoch ist dann das **monatliche Haushalts-Nettoeinkommen**?
(**Int**.: ggf. Einkommensklassen zeigen)

unter 700 €	O 1
700 - 899 €	O 2
900 - 1.299 €	O 3
1.300 - 1.499 €	O 4
1.500 - 1.699 €	O 5
1.700 - 1.999 €	O 6
2.000 - 2.299 €	O 7
2.300 - 2.599 €	O 8
2.600 - 3.199 €	O 9
3.200 - 4.499 €	O 10
4.500 € und mehr	O 11

40. **Letzte Frage:**
Wie viele Personen in Ihrem Haushalt sind nach der Staatsangehörigkeit ...

nicht deutsch	Anzahl:	.....
deutsch mit Migrationshintergrund	Anzahl:	.....
deutsch	Anzahl:	.....

[**Int.:** Migrationshintergrund = eingebürgert, aber Zuzug aus dem Ausland nach 1950 oder hier geboren; Kind deutsch, aber mind. 1 Elternteil nicht deutsch oder mit Migrationshintergrund wie vor]

Ende des Interviews. Danke!

Int.: Die folgenden Angaben bitte nach dem Interview selbst nachtragen!

41. **Zustand** des Treppenhauses/Fahrstuhlbereichs

insgesamt gepflegter, gut erhaltener Zustand
(durchgehend in allen Stockwerken; sauber, hell, freundlich, großzügig und/oder mit besonderen bauseitigen Details wie einheitliche Namensschilder, aufwendige Wohnungseingangstüren, besondere Leuchten, Schmiedeeisen, Holz, Stuckornamente, Motivkacheln, Spiegelwand usw.) O 1

Zustand zufriedenstellend
(weitgehend ordentlich, keine besonderen Details) O 2

mäßiger Zustand
(einzelne Mängel an Treppe, Putz/Anstrich, Fenstern, mäßig gepflegt; Treppenhäuser ohne natürliche Beleuchtung) O 3

ungepflegtes Erscheinungsbild
(Putz/Anstrich erneuerungsbedürftig, Schmutz) O 4

---

42. **Aneignungs- oder Nutzungsspuren** der Bewohner im Treppenhaus/Eingangsbereich
(Möblierung, Pflanzen, Bilder, Schuhe, Kinderwagen usw.) ja O 1
nein O 2

---

43. Gebäude**zustand** (Fassade, Fenster, Eingangsbereich, Balkone, Dach)

sehr gepflegt
(renovierte, gut erhaltene Fassade, Fenster) O 1

insgesamt normaler Erhaltungszustand
(einzelne kleinere Schönheitsfehler z. B. an Haustür, Fenstern) O 2

mäßiger Erhaltungszustand
(Fassade, Fenster, Eingangsbereich usw. beschädigt o. ä.) O 3

ungepflegter, heruntergekommener Zustand
(Putz/Anstrich bröckelig, Fenster erneuerungsbedürftig, Eingangsbereich desolat) O 4

---

44. Wie viele Vollgeschosse hat das Gebäude?
(inklusive Erdgeschoss, ohne Dach-/Staffelgeschoß) Anzahl Stockwerke: _____

---

45. Erscheint die Angabe zum Baualter (Frage 7) plausibel? ja / nein

---

Ich versichere, dass ich das Interview entsprechend den Anweisungen des Instituts durchgeführt habe.

Termin Interview: ..... Name Interviewer/in: .....

(Block-Nr.)