

**Repräsentativuntersuchung zur Überprüfung
der Anwendungsvoraussetzungen der Sozialen
Erhaltungsverordnung (Zwischenkontrolle) in
den Gebieten Nördliche Neustadt, Altona-Nord,
Bahrenfeld-Süd, Ottensen, Eimsbüttel/Hoheluft-
West/Stellingen-Süd und Eilbek**

Endbericht

Hamburg, Januar 2026

FUB-00350

KURZFASSUNG	1
1 ZIELE UND RECHTLICHE GRUNDLAGE DER VERORDNUNGEN	9
1.1 Auftrag	9
1.2 Untersuchungsgebiete	10
1.3 Soziale Erhaltungsverordnung, Umwandlungsverordnung und Vorkaufsrecht	11
2 UNTERSUCHUNGSDESIGN	13
2.1 Haushaltebefragung	13
2.1.1 Erhebungsmethode	13
2.1.2 Erhebungsinhalte	13
2.1.3 Stichprobe und Vorgehen	14
2.1.4 Versand der Befragungsunterlagen	16
2.1.5 Rücklauf	16
2.1.6 Repräsentativität, Gewichtung und Auswertung	17
2.2 Auswertung Sekundärdaten	20
2.3 Prüfkriterien der Zwischenkontrolle	20
2.3.1 Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	20
2.3.2 Besondere städtebauliche Gründe	21
2.4 Hinweise zur Datengrundlage	21
3 ERGEBNISSE DER REPRÄSENTATIVERHEBUNG	23
3.1 Verdrängungspotenzial	23
3.1.1 Soziodemografische Strukturen	23
3.1.2 Gebietsbindung und Vernetzung im Stadtteil	33
3.2 Aufwertungspotenzial	41
3.2.1 Baualtersstruktur	41
3.2.2 Wohnungsgröße	42
3.2.3 Ausstattung	45
3.2.4 Gebäudequalitäten	52
3.3 Verdrängungsdruck	54
3.3.1 Abgleich zugezogene Haushalte und ortsansässige Haushalte	54
3.3.2 Modernisierungstätigkeit und Dachgeschossausbau	60
3.3.3 Mietpreisstrukturen	65
3.3.4 Eigentümerwechsel	69
4 ERGEBNISSE DER SEKUNDÄRDATEN- ANALYSE	70
4.1 Soziodemografische Strukturen	70
4.2 Struktur des Wohnungsbestands	74
4.3 Neubauaktivitäten	76
4.4 Umwandlung von Wohnraum	77

4.5 Miet- und Kaufpreisentwicklung	78
5 GEBIETSBEZOGENE ERGEBNISAUS- WERTUNG	82
5.1 Hinweise	82
5.2 Nördliche Neustadt	84
5.2.1 Verdrängungspotenzial	84
5.2.2 Aufwertungspotenzial	86
5.2.3 Verdrängungsdruck	90
5.2.4 Städtebauliche Folgen	91
5.2.5 Empfehlungen	92
5.3 Altona-Nord	94
5.3.1 Verdrängungspotenzial	94
5.3.2 Aufwertungspotenzial	97
5.3.3 Verdrängungsdruck	100
5.3.4 Städtebauliche Folgen	102
5.3.5 Empfehlungen	103
5.4 Bahrenfeld-Süd	104
5.4.1 Verdrängungspotenzial	104
5.4.2 Aufwertungspotenzial	107
5.4.3 Verdrängungsdruck	112
5.4.4 Städtebauliche Folgen	113
5.4.5 Empfehlungen	114
5.5 Ottensen	116
5.5.1 Verdrängungspotenzial	116
5.5.2 Aufwertungspotenzial	119
5.5.3 Verdrängungsdruck	123
5.5.4 Städtebauliche Folgen	125
5.5.5 Empfehlungen	126
5.6 Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	128
5.6.1 Verdrängungspotenzial	128
5.6.2 Aufwertungspotenzial	131
5.6.3 Verdrängungsdruck	135
5.6.4 Städtebauliche Folgen	137
5.6.5 Empfehlungen	138
5.7 Eilbek	139
5.7.1 Verdrängungspotenzial	139
5.7.2 Aufwertungspotenzial	142
5.7.3 Verdrängungsdruck	145

5.7.4 Städtebauliche Folgen	147
5.7.5 Empfehlungen	148
6 ERFOLGSKONTROLLE	149
ANHANG	156
Abbildungen	156
Abbildungsverzeichnis	165
Tabellenverzeichnis	165
Quellenverzeichnis	168
Fragebogen	170

KURZFASSUNG

Hintergrund

Soziale Erhaltungsverordnungen (SozErhVO) flankieren als zentrales Mittel der Wohnungsbestandspolitik zur Sicherung bezahlbaren Wohnens die Neubaustrategie des Senats. Insbesondere Altbauquartiere mit urbaner Mischung und zunehmend auch Quartiere der Nachkriegszeit sind begehrt und stehen unter einem starken Aufwertungs- und Verdrängungsdruck.

Hamburg setzt Soziale Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB und dem Vorkaufsrecht gemäß §§ 24-28 BauGB ein, um in stark nachgefragten Wohngebieten die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten. Bisher wurden in Hamburg Soziale Erhaltungsverordnungen für sechzehn Gebiete erlassen.

Städtebauliches Ziel der Verordnungen ist es, die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Quartier durch die Einführung eines zusätzlichen Genehmigungsvorbehaltes bei Anträgen auf Rückbau, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Wohnungen und Gebäude sowie bei der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum aus besonderen städtebaulichen Gründen zu sichern.

Darüber hinaus ist im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungsverordnung ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB verankert. Zudem unterliegt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Gebiet einer Sozialen Erhaltungsverordnung einer zusätzlichen Genehmigungspflicht.

Im Rahmen der vorliegenden Studie erfolgt erstmalig die Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für sechs Gebiete mit Sozialen Erhaltungsverordnungen, die seit dem Jahr 2016 in Kraft getreten sind. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Gebiete:

Untersuchungsgebiete und das Datum ihrer Festlegung

Untersuchungsgebiet	Datum der Festlegung
1. Nördliche Neustadt	10.3.2018
2. Altona-Nord	19.6.2019
3. Bahrenfeld-Süd	9.11.2016
4. Ottensen	23.3.2016
5. Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	18.4.2018
6. Eilbek	29.1.2020

Quelle: BSW 2024

Aufgabe und Untersuchungsansatz

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB) - hat die FUB IGES Wohnen, Immobilien, Umwelt, Immobilienforschung GmbH (im Folgenden FUB IGES) beauftragt, die Anwendungsvoraussetzungen der aufgeführten Sozialen Erhaltungsverordnungen zu überprüfen.

Ziel war es, auf Basis einer postalischen/Online-Haushaltsbefragung, der Auswertung von Sekundärdaten und von gutachterlichen Einschätzungen eine Bewertung des

- Verdrängungspotenzials,
- Aufwertungspotenzials,
- Verdrängungsdrucks und der
- städtebaulichen Folgen

in den genannten Gebieten vorzunehmen. Zudem war zu prüfen, ob die räumliche Abgrenzung der Ordnungsgebiete Bestand haben soll. Ebenfalls erfolgte im Rahmen der repräsentativen Haushaltsbefragung eine Aktualisierung des weit überwiegend vorhandenen Standards (Ausstattungsmerkmale der Wohnungen), der für die Vollzugspraxis der Hamburger Bezirksämter von Bedeutung ist.

Strukturmerkmale der Gebiete

Bei den sechs Gebieten handelt es sich um stark nachgefragte zentral gelegene Wohnquartiere. Die sozial gemischten Stadträume zeichnen sich ganz überwiegend durch eine vielfältige urbane Nutzungsmischung aus. Insgesamt leben 2023 rund 157.040 Personen in den sechs Gebieten. Die meisten Einwohnerinnen und Einwohner wohnen mit 65.206 Personen in Eimsbüttel/Hohe- luft-West/Stellingen-Süd, die wenigsten mit 6.214 Personen in der Nördlichen Neustadt (Auszug aus dem Einwohner-Melderegister Hamburg, Stand: 31.12.2023).

Vielfach prägen Gebäude der Gründerzeit das Bild der Quartiere. Trotz der bereits hohen baulichen Dichte wurden in den Untersuchungsgebieten viele Neubauprojekte in Form von Baulückenschließungen, Nachverdichtungen und Dachgeschossausbauten realisiert. Die infrastrukturelle Ausstattung der Gebiete ist ausnahmslos als gut bis sehr gut zu werten. So gibt es in allen Quartieren ein umfangreiches Dienstleistungs-, Freizeit-, und Nahversorgungsangebot. Verkehrlich sind alle Gebiete gut angebunden. Das Hamburger Zentrum kann gut mit dem Fahrrad erreicht werden. Die Distanz zur Innenstadt (Rathaus) beträgt maximal 5 km, meist jedoch deutlich weniger.

Verdrängungspotenzial (Kap. 3, Tab. 8 – 27)

Zur Bewertung des Verdrängungspotenzials wurde geprüft, ob einem Teil der Bevölkerung in Folge von modernisierungsbedingten Mietsteigerungen oder anderen Maßnahmen, wie Nutzungsänderungen oder Umwandlungen in Eigentumswohnungen adäquater Wohnraum nicht mehr im bisherigen Umfang im Untersuchungsgebiet (bspw. bei notwendig werdenden Umzügen) zur Verfügung stehen würde.

Die Bevölkerungsstruktur der sechs Untersuchungsgebiete zeigte 2023 nur teilweise einheitliche Muster. Im Vergleich zu Hamburg insgesamt ist hier der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis

17 Jahre gleich groß oder größer als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Gleiches gilt, mit Ausnahme von Eilbek, für den Anteil der älteren Erwachsenen zwischen 45 und 64 Jahre. Die Altersgruppe der jüngeren Erwachsenen zwischen 18 und 29 Jahre ist mit einem Anteil von jeweils 20 % in Altona-Nord und Eilbek am stärksten und mit 14 bzw. 15 % in der Nördlichen Neustadt und in Ottensen am schwächsten vertreten. Zum Vergleich: in Hamburg insgesamt liegt ihr Anteil bei 18 %. Die Gruppe der 30- bis 44-Jährigen ist in der Mehrzahl der Untersuchungsgebiete im Vergleich zu Hamburg insgesamt leicht unterrepräsentiert.

Bei den Seniorinnen und Senioren zwischen 65 und 79 Jahre ist das Bild uneinheitlich: während ihr Anteil in Bahrenfeld-Süd und Altona-Nord leicht unterdurchschnittlich ist, liegt er in der Nördlichen Neustadt und in Ottensen zwei Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 10 %. Ein ebenfalls uneinheitliches Bild zeigt sich bei der Gruppe der Hochbetagten ab 80 Jahre: während ihr Anteil in Bahrenfeld-Süd und Altona-Nord ein bzw. zwei Prozentpunkte unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 4 % liegt, befindet er sich in Eilbek ein Prozentpunkt darüber.

Von 2014 bis 2023 konnten in allen Untersuchungsgebieten Einwohnerzuwächse verzeichnet werden, die allerdings geringer ausfielen als im Hamburger Durchschnitt. Bezogen auf die verschiedenen Altersgruppen verlief das Bevölkerungswachstum nicht homogen. Insgesamt ist im Vergleich zu Hamburg insgesamt in der Hälfte der Gebiete (Nördliche Neustadt, Altona-Nord und Ottensen) ein verstärkter Alterungsprozess mit einer überproportionalen Zunahme der Personen ab 65 Jahre festzustellen.

In den Untersuchungsgebieten dominieren zwei Haushaltstypen: Singlehaushalte mit einem Anteil von 33 % sowie Paarhaushalte ohne Kinder, die 39 % der Haushalte stellen. Familienhaushalte sind mit rund 22 % der dritthäufigste Haushaltstyp. Die höchsten Anteile an Familienhaushalten (mit minderjährigen Kindern) weisen mit 23 bzw. 21 % Ottensen und Altona-Nord auf. Am niedrigsten ist dieser Anteil in Bahrenfeld-Süd.

Vor dem Hintergrund der zentralen Lage in Hamburg (innerstädtische Wohngebiete) wie auch in Hinblick auf die vorliegende Bebauungsstruktur sind die sechs Untersuchungsgebiete insgesamt ganz überwiegend durch Mieterinnen- und Mieterhaushalte (Haupt- und Untermiete) geprägt (vgl. Tab. 9). Rund 80 % – und damit mehr Haushalte als in Hamburg insgesamt (79 %) – wohnen zur Miete. Lediglich in Ottensen liegt der Anteil der Mieterhaushalte mit 73 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Trotz eines sehr hohen Anteils an tendenziell mobilen kleinen Haushalten weisen die Haushalte in den Untersuchungsgebieten mit 10,6 bis 15 Jahren eine hohe durchschnittliche Wohndauer auf. Sofern ein Umzug geplant oder in Erwägung gezogen wird, möchte – mit Ausnahme von Bahrenfeld-Süd – die klare Mehrheit der Haushalte das jeweilige Untersuchungsgebiet nur ungern verlassen und auch nach dem Umzug dort wohnen bleiben. Auch die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld ist durchweg hoch bis sehr hoch.

Die Nutzungsintensität der nachbarschaftlichen Infrastrukturen steht für eine starke Gebietsbindung der Bewohnerschaft, die sich nicht zuletzt in meist stark ausgeprägten Nachbarschaftskontakten widerspiegelt. Insgesamt kann somit konstatiert werden, dass in allen sechs Untersuchungsgebieten eine hohe Gebietsbindung vorliegt.

Vielfältige, sozial gemischte Quartiere gehen immer auch mit Einkommensunterschieden der Haushalte einher. Insofern belegen die festgestellten Differenzen weiterhin das Vorhandensein

von sozial gemischten Stadtquartieren. Der Erhalt dieser Strukturen ist ein zentrales Ziel der Hamburger Stadtentwicklungspolitik. Gleichzeitig stehen sehr große Einkommensunterschiede immer auch für einen hohen Verdrängungsdruck. So können sich Haushalte mit hohen Einkommen hochpreisige, modernisierte und gut ausgestattete Wohnungen leisten, einkommensschwächere Haushalte können dies in den freifinanzierten Marktsegmenten nicht oder nur durch Inkaufnahme einer hohen Wohnkostenbelastung. Dies zeigen auch die Ergebnisse der Befragung.

Von einer besonders hohen Wohnkostenbelastung kann ausgegangen werden, wenn 40 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Warmmiete ausgegeben werden. Hiervon sind rund 14 % der Haushalte betroffen, wobei der Anteil der besonders belasteten Haushalte in Bahrenfeld-Süd (17 %) und Nördliche Neustadt (16) % am höchsten ist.

Hinsichtlich der Preissensibilität gibt es deutliche Unterschiede zwischen einzelnen Haushaltstypen. Besonders Alleinerziehende (mit Kindern unter 25 Jahren) verfügen über geringe Einkommen, ebenso Familien mit erwachsenen Kindern sowie junge und ältere Singlehaushalte. Diese Gruppen – und hier ganz besonders die Alleinerziehenden – wären demnach von Mietsteigerungen besonders betroffen. Über die mit Abstand höchsten Einkommen verfügen dagegen Paalhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre, zu denen auch sogenannte DINK-Haushalte¹ zählen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass in allen Teilgebieten der Untersuchungsgebiete erhebliche Anteile der Haushalte größere Mietsteigerungen nicht mehr tragen könnten und damit potenziell von Verdrängung bedroht sind.

Aufwertungspotenzial (Kap. 3, Tab. 28 – 43)

Zur Bewertung des Aufwertungspotenzials wird geprüft, ob bzw. in welchem Umfang die Aufwertung des Gebäudebestands in einem Gebiet aufgrund der baulichen Ausgangssituation überhaupt möglich bzw. wahrscheinlich ist.

Insgesamt gab es 2023 in den sechs Untersuchungsgebieten rund 91.660 Wohnungen. Nach den Daten des Statistikamts Nord weist Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd mit 39.416 Wohnungen die höchste und Nördliche Neustadt mit 3.511 Wohnungen die geringste Zahl an Wohnungen auf.

Die Untersuchungsgebiete sind mehrheitlich durch eine gemischte Baualtersstruktur geprägt, auch wenn, mit Ausnahme von Eilbek, Altbaubestände (Baujahr bis 1948) überwiegen. Die Wohnungsgrößen liegen meist unterhalb des Hamburger Mittels. Lediglich Ottensen weist vergleichsweise größere Wohnungen auf. Die meist hohe Zahl an kleinen Wohnungen (insbesondere in Altona-Nord, Eilbek und Bahrenfeld-Süd) birgt das Potenzial von Zusammenlegungen oder Grundrissänderungen.

Einen Indikator für das Aufwertungspotenzial stellt der öffentlich geförderte (mietpreis- und belegungsgebundene) Wohnungsbestand dar. Aus der Bindung fallende Wohnungen können bei aufwendiger Modernisierung und darauffolgenden Mietsteigerungen den Verdrängungsdruck erhöhen. Gleichzeitig kann ein langfristig gebundener Wohnungsbestand Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen entgegenwirken.

¹ Double Income No Kids

Der Anteil von gebundenen/geförderten Wohnungen beträgt in Hamburg 2023 insgesamt 8 %. In Altona-Nord und der Nördlichen Neustadt liegt dieser Wert mit 9 bzw. 13 % oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts, in den übrigen Untersuchungsgebieten mit 1 bis 4 % deutlich darunter. Bis 2028 werden viele dieser Wohnungen aus der Bindung fallen. Dies betrifft insbesondere die Nördliche Neustadt und Altona-Nord. Im Ergebnis wird damit in den Untersuchungsgebieten die zumindest in Teilen noch vorhandene stabilisierende Wirkung des gebundenen/geförderten Wohnungsbestandes (weiter) abnehmen.

Insgesamt ist der Wohnungsbestand in den sechs Untersuchungsgebieten hinsichtlich des Ausstattungsstandards vergleichsweise heterogen ausgeprägt. Der Anteil von Wohnungen mit einer einfachen Ausstattung überwiegt jedoch in allen sechs Gebieten. So bestehen bezüglich vermietungsrelevanter Ausstattungsmerkmale, wie dem Einbau von hochwertigen Küchen, der Vergrößerung von Balkonen oder der Ausstattung mit hochwertigen Fußbodenbelägen noch erhebliche Aufwertungspotenziale.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass in allen Untersuchungsgebieten erhebliche Aufwertungspotenziale vorhanden sind.

Verdrängungsdruck (Kap. 3, Tab. 44 – 58)

Zur Bewertung des Verdrängungsdrucks wurde geprüft, ob eine Nachfragesituation zu erwarten ist, bei der verstärkt Bevölkerungsgruppen als Nachfrager auftreten, die in der Lage sind, auch höhere Mieten für modernisierte Wohnungen zu zahlen oder Eigentum zu erwerben.

Die Auswertung zeigt, dass im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2024 das Niveau der mittleren Angebotsmieten (pro m² Wfl., nettokalt) in allen betrachteten Stadtteilen fast durchgehend über dem gesamtstädtischen Niveau rangierte. Bezogen auf das Jahr 2024 gilt dies – in absteigender Reihenfolge – im besonderen Maße für Ottensen, Altona-Nord und Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd.

Die Mietpreissteigerungen bewegen sich im genannten Zeitraum durchweg im zweistelligen Prozentbereich. Von besonders starken Mietpreissteigerungen sind mit 47 bis 66 % die Stadtteile Bahrenfeld, Altona-Nord und Stellingen(-Süd) betroffen.

Nochmals stärker sind die Preise für Eigentumswohnungen gestiegen. Mit 86 bis 96 % weisen demgegenüber Eimsbüttel, Altona-Nord, Ottensen und die Neustadt deutlich überdurchschnittliche Steigerungsraten auf. Zum Vergleich: in Hamburg insgesamt betrug der Zuwachs 80 %. Im Jahr 2024 lag der mittlere Quadratmeterkaufpreis für Eigentumswohnungen in den betrachteten Stadtteilen zwischen 5.121 € in Bahrenfeld und 5.860 € in der Neustadt. Zum Vergleich: In Hamburg insgesamt lag der mittlere Quadratmeterkaufpreis für Eigentumswohnungen in 2024 bei 5.223 € (vgl. Tabelle 68). Neben der Neustadt zeichnen sich Altona-Nord, Hoheluft-West, Ottensen und Eimsbüttel durch weit überdurchschnittliche Eigentumspreise aus. Die deutlich überdurchschnittlichen Quadratmeterkaufpreise wie auch die zumeist überdurchschnittliche Preisdynamik sind Ausdruck eines weiterhin hohen Verdrängungsdrucks.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ausgehend von einem bereits hohen Preisniveau erhebliche Miet- und Kaufpreissteigerungen in allen Gebieten zu beobachten sind, was ein deutlicher Ausdruck eines weiterhin hohen Verdrängungsdrucks ist.

Ein weiteres Indiz für den Verdrängungsdruck sind die sozioökonomischen Unterschiede zwischen Ortsansässigen und Zugezogenen. So verfügen die Zugezogenen insbesondere in der Nördlichen Neustadt über signifikant höhere Einkommen als Ortsansässige. Die Wohnkostenbelastung der Zugezogenen liegt trotz der deutlich höheren Nettokaltmieten, die diese Haushalte durchschnittlich zahlen, teilweise sogar leicht unter (Nördliche Neustadt, Eilbek), ansonsten nur marginal über dem Niveau der Ortsansässigen.

Ein weiterer Anhaltspunkt für den bestehenden Verdrängungsdruck ist die Preisdifferenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten. Die Differenz zwischen den Altverträgen (Wohndauer 10 und mehr Jahre) und den neu abgeschlossenen Mietverträgen liegt teils bei fast 5 € nettokalt pro m² Wfl. (Ottensen) mindestens jedoch bei rund 3,50 € pro m² Wfl. (Eilbek). Gleichzeitig werden vorhandene Mieterhöhungsspielräume durch die Vermieter meist ausgeschöpft. So erfolgte bei rund 73 % aller Mietverhältnisse seit Mietvertragsabschluss bereits mindestens eine Mieterhöhung.

Der Verdrängungsdruck spiegelt sich auch in den Angaben der befragten Haushalte zu den Umzugsgründen wider. So gaben 8 % Haushalte als Umzugsgrund an, dass die „Wohnung zu teuer“ sei. Insbesondere in diesen Fällen werden die stattfindenden Verdrängungsprozesse im Untersuchungsgebiet sichtbar.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass in allen Untersuchungsgebieten ein hoher Verdrängungsdruck besteht.

Städtebauliche Folgen

Ziel der Sozialen Erhaltungsverordnung ist nicht, einzelne Mieterinnen oder Mieter vor einer Verdrängung aus ihrer Wohnung aufgrund von Mietpreisanhebungen zu schützen (kein individueller Mieterschutz). Entscheidend ist, ob aufgrund steigenden Aufwertungs- und Verdrängungsdrucks negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind. Dies ist beispielsweise dann gegeben, wenn günstiger Wohnraum in einem Quartier entfällt, so dass in anderen Stadtteilen entsprechender Ersatz geschaffen werden müsste oder wenn sozialräumliche Polarisierungen im Stadtgebiet verstärkt oder soziale Netzwerke geschwächt werden.

Für die Untersuchungsgebiete lässt sich festhalten:

- Aufgrund der in den untersuchten Teilgebieten vorhandenen Aufwertungspotenziale besteht die Gefahr, dass bei einem Wegfall der Sozialen Erhaltungsverordnung eine Intensivierung der aktuell genehmigungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen erfolgt, was zu einer Reduzierung von preisgünstigem Wohnraum führt, der an andere Stelle durch den Einsatz von Fördermitteln aufwendig neu geschaffen werden müsste.
- Bereits heute müssen Mieterinnen oder Mieter ihre Wohnung aufgrund der teils hohen Wohnkostenbelastung aufgeben und umziehen. Aufgrund des Wegfalls einer hohen Anzahl von mietpreisgebundenem Wohnraum besteht die Gefahr (wenn die Vermieterinnen und Vermieter die Mieterhöhungsspielräume voll ausschöpfen), dass viele Haushalte mit geringen Einkommen, die heute in preisgünstigen Wohnungen leben, verdrängt werden. Ein Ausweichen in preisgünstigere Wohnlagen in Hamburg würde die Polarisierung von einkommensschwächeren Haushalten im Stadtgebiet verstärken und ggf. unerwünschte soziale Folgewirkungen nach sich ziehen, die wiederum mit Kosten für die öffentliche Hand verbunden sein können.

- Zudem lösen Verdrängungsprozesse an der einen Stelle zusätzlichen Nachfragedruck an anderer Stelle aus, was dort wiederum zu Preissteigerungen und Verdrängungseffekten führen kann.
- Wegen der stark ausgeprägten Gebietsbindung der Haushalte würde ein unfreiwilliger Umzug aus dem Gebiet für einen Großteil der davon betroffenen Haushalte mit dem Verlust eben dieser Bindungen einhergehen und die vorhandenen intakten (sozialen) Netzwerke schwächen.

Fazit

Die sechs Untersuchungsgebiete weisen aufgrund ihrer innenstadtnahen Lage, den attraktiven urbanen Milieus, der sehr guten Verkehrsanbindung und einer guten Infrastrukturausstattung eine hohe Anziehungskraft auf Wohnungssuchende aus dem gesamten Stadtgebiet und darüber hinaus auf. Bereits seit vielen Jahren zählen die Untersuchungsgebiete zu den am stärksten nachgefragten Wohnquartieren Hamburgs.

Insbesondere jüngere Single- und Paarhaushalte haben die Untersuchungsgebiete als potenziellen Wohnstandort für sich entdeckt. Gleichzeitig hat sich aufgrund der langen Wohndauer das durchschnittliche Alter der ansässigen Bevölkerung erhöht. In der Folge ist der in ganz Hamburg zu beobachtende demografische Wandel und Alterungsprozess in den Untersuchungsgebieten, mit Ausnahme von Eilbek, besonders ausgeprägt. Dies gilt insbesondere für die Nördliche Neustadt und Ottensen. Zwar sind in den letzten Jahren viele einkommensstarke Haushalte zugezogen, gleichwohl gibt es noch einen erheblichen Anteil an Haushalten, der auf den Erhalt des preiswerten Wohnraums angewiesen ist bzw. viele Haushalte, die bereits heute eine „kritisch“ hohe Wohnkostenbelastung tragen. Die lokale Vernetzung und die hohe Wohnzufriedenheit sprechen für intakte sozialräumliche Strukturen und ein funktionierendes Zusammenleben unterschiedlicher Gruppen. Der unfreiwillige Fortzug der angestammten Bewohnerschaft würde daher die bestehenden lokalen Netzwerke schwächen.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage und der dynamischen Preisentwicklung würde ein Wegfall der Sozialen Erhaltungsverordnungen mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Intensivierung der derzeit genehmigungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen führen, was mit entsprechenden höheren Mieten verbunden wäre. Zudem birgt die meist hohe Zahl an kleinen Wohnungen die Gefahr von Zusammenlegungen oder Grundrissänderungen. Wohnungszusammenlegungen sind vor allem deshalb problematisch, weil sich damit einerseits der Versorgungsschlüssel (Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten) verschlechtert und andererseits der ökonomische Verdrängungsdruck verstärkt wird, weil hohe Mieten dann nicht mehr mit kleinen Wohnungsgrößen kompensiert werden können. Daher ist der Erhalt des durch kleine Wohnungen geprägten Wohnungsbestands erforderlich.

Aufgrund des hohen Nachfragedrucks und der hohen Verkaufspreise im Eigentumssegment sind weitere Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die bisherigen Entwicklungen eine weitere Reduzierung des preiswerten Wohnungsbestands und zugleich eine Verdrängung eines Teils der dort wohnenden einkommensschwächeren Haushalte erwarten lassen. Ohne die Steuerung des künftigen Aufwertungsprozesses ist die aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerte Bevölkerungsstruktur gefährdet. Insbesondere die Genehmigungsvorbehalte für

1 ZIELE UND RECHTLICHE GRUNDLAGE DER VERORDNUNGEN

Soziale Erhaltungsverordnungen (SozErhVO) flankieren als zentrales Mittel der Wohnungsbestandspolitik zur Sicherung bezahlbaren Wohnens die Neubaustrategie des Senats. Insbesondere Altbauquartiere mit urbaner Mischung und zunehmend auch Quartiere der Nachkriegszeit sind begehrt und stehen unter einem starken Aufwertungs- und Verdrängungsdruck. Hamburg setzt Soziale Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB und dem Vorkaufsrecht gemäß §§ 24-28 BauGB ein, um in stark nachgefragten Wohngebieten die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten. Derzeit sind in 16 Gebieten Soziale Erhaltungsverordnungen in Kraft.

In regelmäßigen Abständen ist zu prüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungsverordnung noch gegeben sind. Dies ist im Jahr 2020 geschehen im Rahmen einer umfangreichen ersten Zwischenkontrolle für die Gebiete Südliche Neustadt, St. Georg, St. Pauli, Sternschanze, Osterkirchenviertel, Altona-Altstadt und Eimsbüttel-Süd. Eine weitere Zwischenkontrolle soll nun für alle Sozialen Erhaltungsverordnungen durchgeführt werden, die in den Jahren 2016 - 2020 erlassen wurden.

1.1 Auftrag

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung – hat die FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im Folgenden FUB IGES) beauftragt, die Anwendungsvoraussetzungen der Sozialen Erhaltungsverordnungen in sechs Erhaltungsgebieten anhand aktueller Daten zu prüfen.

Ziel war es, auf Basis einer postalischen/Online-Haushaltebefragung, der Auswertung von Sekundärdaten und von gutachterlichen Einschätzungen eine Bewertung des

- Verdrängungspotenzials,
- Aufwertungspotenzials,
- Verdrängungsdrucks und der
- städtebaulichen Folgen

in den sechs Untersuchungsgebieten vorzunehmen. Zudem war zu prüfen, ob die räumlichen Abgrenzungen der Ordnungsgebiete nach wie vor plausibel sind. Ebenfalls erfolgte auf Basis einer repräsentativen Haushaltebefragung eine Aktualisierung des weit überwiegend vorhandenen Standards (Ausstattungsmerkmale der Wohnungen), der für die Vollzugspraxis der Sozialen Erhaltungsverordnungen von Bedeutung ist.

Rechtsgrundlage für die Erhebung ist eine Verordnung über eine Repräsentativerhebung (HmbGVBl. Nr. 8) zur Zwischenkontrolle der Sozialen Erhaltungsverordnungen in den unten genannten Gebieten, die am 1.4.2024 in Kraft getreten ist.

1.2 Untersuchungsgebiete

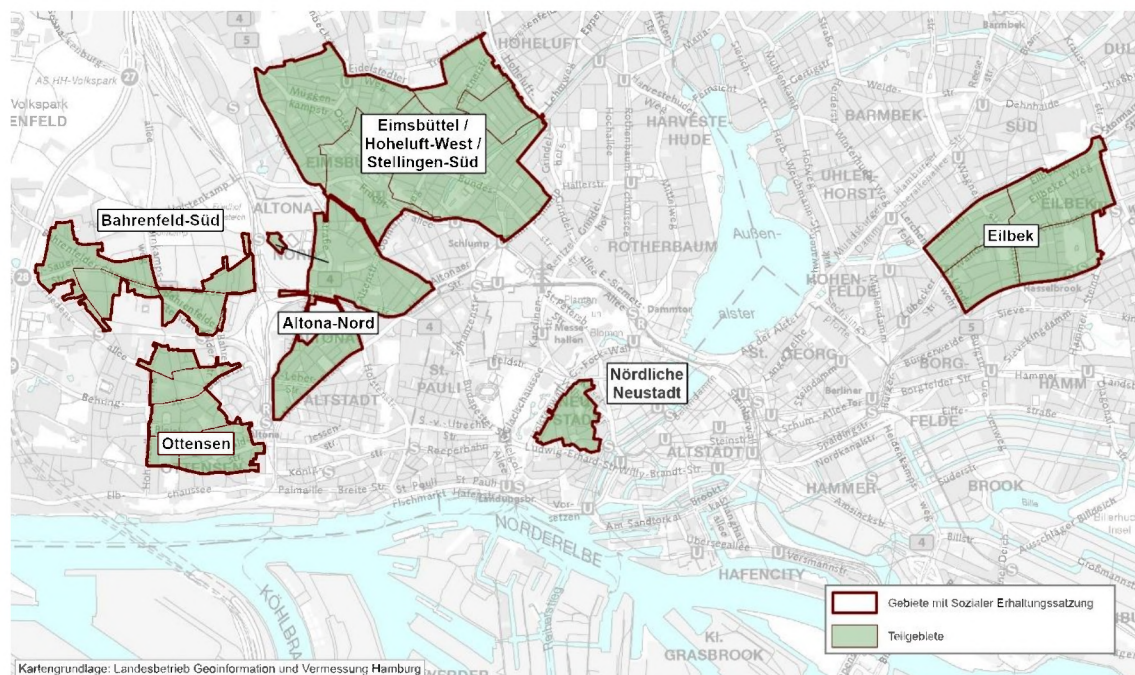
Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens erfolgte die Überprüfung der Sozialen Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in den folgenden Erhaltungsgebieten:

Tabelle 1 Untersuchungsgebiete

Untersuchungsgebiet	Datum der Festlegung
1. Nördliche Neustadt	10.3.2018
2. Altona-Nord	19.6.2019
3. Bahrenfeld-Süd	9.11.2016
4. Ottensen	23.3.2016
5. Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	18.4.2018
6. Eilbek	29.1.2020

Quelle: BSW 2024

Abbildung 1 Lage und Abgrenzung der Untersuchungsgebiete



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

1.3 Soziale Erhaltungsverordnung, Umwandlungsverordnung und Vorkaufsrecht

Eine Soziale Erhaltungsverordnung (SozErhVO) entfaltet in Hamburg ihre volle rechtliche Wirkung in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung (UmwandVO) gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB und dem Instrumentarium des Allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß §§ 24-28 BauGB. Hierzu führt der Leitfaden „Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg“ (Freie und Hansestadt Hamburg – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.), 2019: Soziale Erhaltungsverordnungen in Haus:

Soziale Erhaltungsverordnung

Ziel der SozErhVO ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in ihrer Struktur vor dem Hintergrund besonderer städtebaulicher Gründe zu erhalten. Die SozErhVO dient damit nicht unmittelbar dem individuellen Mieterschutz. Mittelbar kann sich jedoch aus den städtebaulichen Erhaltungszielen der Schutz bestehender Mietverhältnisse ergeben. Die Schutzwirkung einer SozErhVO besteht darin, dass bauliche Maßnahmen innerhalb des festgelegten Gebiets untersagt werden können, wenn sie direkt oder indirekt zu einer Verknappung des Wohnraums verdrängungssensibler Bevölkerungsgruppen führen würden. Zu den gefährdenden Maßnahmen zählen der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen, bauliche Änderungen bzw. Modernisierungen, die den Wohnwert steigern und damit zu Mieterhöhungen führen können, sowie die Nutzungsänderung von Mietwohnungen in zum Beispiel gewerbliche Nutzung. Ein solches Vorhaben kann im Genehmigungsverfahren nach § 173 BauGB grundsätzlich versagt werden, wobei § 172 Absatz 4 Satz 2 und Satz 3 Nr. 1 und 1a BauGB eine Reihe von Ausnahmetatbeständen vorsieht, die zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus gilt der Genehmigungsvorbehalt nicht für die Errichtung von Neubauten, sofern hierdurch Bestandswohnraum nicht berührt wird.

Für den Erlass einer SozErhVO ist ein formelles Verfahren analog zur Bauleitplanung nicht vorgesehen. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 ff. BauGB ist damit nicht erforderlich. Als Voraussetzung für den Beschluss einer SozErhVO durch das zuständige Bezirksamt ist der Nachweis ausreichend, dass die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im betreffenden Gebiet vorliegen.

In Hamburg ist der Aufstellungsbeschluss gemäß § 172 Absatz 2 BauGB Bestandteil des Regelverfahrens. Dadurch können während der erforderlichen Repräsentativerhebung gemäß § 15 BauGB Entscheidungen über Bauvorhaben für bis zu einem Jahr zurückgestellt und die Begründung von Wohnungseigentum vorläufig untersagt werden.

Umwandlungsverordnung

Die Umwandlungsverordnung (UmwandVO) gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB wird für ganz Hamburg erlassen und ist in Gebieten mit SozErhVO wirksam. Ziel der UmwandVO ist es, einer im Zuge der Bildung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) vermuteten Verdrängung von Bewohnerinnen und Bewohnern entgegenzuwirken. Damit sind Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig.

Die UmwandVO gilt mit mehrfachen Verlängerungen seit 1998. Sie wurde mit Senatsbeschluss zuletzt im Jahr 2024 um weitere fünf Jahre bis zum 31.12.2029 verlängert. Auch für die Anwendung der UmwandVO gelten verschiedene Ausnahmetatbestände, die in § 172 Absatz 4 Satz 2 und Satz 3 Nr. 2 bis 6 BauGB benannt sind.

Seit dem 13. November 2021 gilt in Hamburg neben der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB auch eine Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB². Danach besteht in ganz Hamburg wegen einer weiterhin angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen, innerhalb und außerhalb von Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung. In Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung bedeutet das konkret: Besteht keine Genehmigungspflicht nach § 250 BauGB, zum Beispiel weil sich in dem Gebäude weniger als sechs Wohnungen befinden, ist in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung weiterhin eine Genehmigung nach § 172 BauGB beim jeweils zuständigen Bezirksamt zu beantragen.

Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht kann durch die Stadt in einem Gebiet mit SozErhVO nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB ausgeübt werden, wenn ein Grunderwerb stattfindet und die begründete Annahme besteht, dass hierdurch eine nachteilige Änderung der Bevölkerungsstruktur zu befürchten ist. Die Käuferin/der Käufer des Grundstücks kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, indem sie/er sich rechtsverbindlich zur Erfüllung der Ziele und Zwecke der SozErhVO verpflichtet. In diesem Fall wirkt das zuständige Bezirksamt darauf hin, mit dem Käufer eine entsprechende Abwendungsvereinbarung nach § 27 Absatz 1 Satz 1 BauGB als öffentlich-rechtlichen Vertrag zu schließen.

² Derzeit befristet bis 31.12.2025, die Verlängerung der Verordnung um weitere 5 Jahre ist abhängig von der Novelle des BauGB.

2 UNTERSUCHUNGSDESIGN

2.1 Haushaltebefragung

2.1.1 Erhebungsmethode

Grundsätzlich stehen für die Durchführung einer Haushaltebefragung mehrere Methoden zur Auswahl. So kommt neben einer „standardisierten persönlichen Haushaltebefragung (Interviews)“ auch die „postalische schriftliche Haushaltebefragung“ in Frage. Angesichts der Rahmenbedingungen wurde eine schriftliche Haushaltebefragung durchgeführt. Folgende Gründe sind dafür ausschlaggebend:

- Die guten Erfahrungen bei der Durchführung schriftlicher Repräsentativerhebungen im Rahmen einer früheren Zwischenkontrolle im Jahr 2020 in insgesamt sieben Untersuchungsgebieten. Hier konnte jeweils ein Rücklauf von 17 bis 22 % erzielt werden.
- Besseres Zeitmanagement: Angesichts des anvisierten Zeitplans ist die schriftliche Befragung der mündlichen Befragung überlegen, da hier parallel viele Haushalte angeschrieben werden können, während die mündliche interviewgestützte Befragung nur konsekutiv erfolgen könnte.
- Die Kosten: Pro verwertbarem Datensatz entstehen im Rahmen einer schriftlichen Haushaltebefragung geringere Kosten als im Rahmen einer persönlichen Haushaltebefragung.

Ergänzende Online-Befragung

Neben der postalischen Beantwortung konnten die Haushalte die Fragen alternativ auch im Internet beantworten. Hierfür wurde eine Online-Eingabemaske programmiert. Die Befragung war passwortgeschützt. So konnte sichergestellt werden, dass ausschließlich angeschriebene Haushalte an der Befragung teilnehmen. Um auszuschließen, dass die Haushalte nicht sowohl postalisch als auch online an der Befragung teilnehmen, wurde ein individualisiertes Passwort auf dem Fragebogen abgedruckt.

2.1.2 Erhebungsinhalte

Die Grundlage der Repräsentativerhebung bildete ein standardisierter Fragebogen (vgl. Anhang). Der Fragebogen basiert auf einem erprobten Kriterienkatalog, der bereits in anderen Untersuchungsgebieten eingesetzt wurde.

Auf Basis der Auswertung der repräsentativen Haushaltebefragung wird geprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen der jeweiligen SozErhVO nach wie vor gegeben sind und ob die Gebietsabgrenzungen der SozErhVO weiterhin plausibel sind. Zudem werden die für den Vollzug erforderlichen Grundlagen (weit überwiegend vorhandene Ausstattungsmerkmale) erhoben.

2.1.3 Stichprobe und Vorgehen

Die BSW hat FUB IGES Adressdaten (Hilfsmerkmale) aus dem Melderegister zur Verfügung gestellt. FUB IGES wurden

- der Vor- und Zuname (inkl. Titel),
- das Geschlecht,
- das Einzugsdatum,
- das Geburtsdatum und
- die Adresse

aller volljährigen Bewohnerinnen und Bewohner der sechs Untersuchungsgebiete übermittelt, soweit keine Auskunftssperre nach § 51 des Bundesmeldegesetzes (BMG) und kein bedingter Sperrvermerk nach § 52 BMG bestehen.

Haushaltegenerierung

Da es sich um eine Haushaltebefragung handelt, das Melderegister jedoch keine Informationen über Haushaltskonstellationen vorhält, wurde in einem ersten Schritt eine Haushaltegenerierung vorgenommen. Hierzu erfolgte die Identifizierung von Personen, die einen Haushalt bilden. Konkret erfolgte der

- (a) Abgleich von Namen und Adressen sowie
- (b) des Einzugsdatums.

Zu (a): Wenn an einer Adresse mehrere Personen mit identischem Nachnamen (ggf. auch Teil des Doppelnamens) gemeldet sind, werden diese zu einem Haushalt zusammengefasst. Aus diesem Haushalt wird eine volljährige Person (zufällig) ausgewählt, die anderen Personen werden aus der Grundgesamtheit entfernt.

Zu (b): Wenn an einer Adresse mehrere Personen mit identischem Einzugsdatum gemeldet sind (Annahme: ein Haushalt), wird aus diesem Personenkreis eine volljährige Person (zufällig) ausgewählt, die anderen Personen werden aus der Grundgesamtheit entfernt.

Geschichtete Zufallsstichprobenziehung

Ziel war es, einen Nettorücklauf von mindestens 5 % bezogen auf die Anzahl der Haushalte (Stichtag 31.12.2023) zu erfassen (Bedingung 1)³. Ferner sollte der Rücklauf eine Auswertung

³ Vergabeunterlagen, Leistungsverzeichnis, S. 8/14 u. 9/14: Um die Größe der erforderlichen Zufallsstichprobe vorab einschätzen zu können, wurde eine Berechnung unter Zuhilfenahme eines Online-Tools vorgenommen. An die Berechnung wurden folgende Anforderungen gestellt:

- Konfidenzniveau von 95 % (gibt die Wahrscheinlichkeit an, mit der Aussagen getroffen werden können),
- Fehlerspanne: $\pm 3 \%$ (die Ergebnisse liegen mit der o. g. Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich über/unter dem tatsächlichen Wert).

auf Ebene einzelner Teilräume ermöglichen. So sind die einzelnen Untersuchungsgebiete, die Nördliche Neustadt ausgenommen, in Teilgebiete untergliedert. Für jedes der Teilgebiete sollen repräsentative Untersuchungsergebnisse ausgewiesen werden können. Als Zielzahl wurde ein Nettorücklauf von rund 100 Fragebögen pro Teilbereich angesetzt (Bedingung 2).

Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen an die Stichprobe ergab sich eine Bruttostichprobe von 34.694 Haushalten. Es wurden also 34.694 Fragebögen versendet.

Die Tabelle 2 stellt die Herleitung des Stichprobenumfangs bei einem erwarteten Rücklauf von 20 % dar. Grün hervorgehoben ist die jeweils maßgebliche Bedingung für die Berechnung des Stichprobenumfangs. Der Bruttostichprobenumfang ergibt sich aus der Division des maßgeblichen (grün hervorgehobenen) Nettostichprobenumfangs mit der anvisierten Rücklaufquote von 20 %.

Tabelle 2 Ableitung des Stichprobenumfangs

Untersuchungsgebiet	Anzahl Haushalte 31.12.2023 (Melderegister, nach Statistischen Gebieten)*	Anzahl Teil- gebiete	Bedingung 1 Zielstich- probe = Net- torücklauf 5 % bezo- gen auf alle Haushalte)	Bedingung 2 Zielstich- probe = 100 (+20 % Puf- fer) Rück- läufer pro Teilgebiet	Brutto- stichprobe
Nördliche Neustadt	3.694	1	185	120	3.694
Altona-Nord	13.028	2	651	240	5.000
Bahrenfeld-Süd	8.296	4	415	480	5.000
Ottensen	11.109	5	555	600	5.000
Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd	41.705	6	2.085	720	11.000
Eilbek	13.714	4	686	480	5.000
Gesamt	91.546	22	4.577	2.640	34.694

* ohne Unterkünfte
Quelle: FUB IGES

Dabei handelt es sich um eine „konservative Schätzung“, d. h. um eine besonders sichere Variante einer Schätzung. Die Stichprobengröße hängt wesentlich von diesen Vorgaben ab und variiert daher weniger stark als es die unterschiedliche Gesamtzahl der Haushalte in den zu untersuchenden Gebieten es vermuten lassen würde. So kommt es, dass der prozentuale Anteil der Stichprobe in kleineren Gebieten (z. B. Nördliche Neustadt) höher ausfällt als in größeren Gebieten.

Die mit Hilfe des Online-Tools ermittelte Stichprobengröße wurde im Anschluss qualifiziert, sodass gerundete Zahlen entstanden. Zudem wurde die Stichprobengröße soweit erhöht, dass sie mindestens 5 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet umfasst.

Im Einzelnen werden folgende Stichprobenumfänge angestrebt (Nettostichprobe):

- 900 Haushalte aus dem Untersuchungsgebiet Nördliche Neustadt (entspricht ca. 21,9 % der Haushalte)
- 1.000 Haushalte aus dem Untersuchungsgebiet Altona-Nord (entspricht ca. 5,1 % der Haushalte)
- 1.000 Haushalte aus dem Untersuchungsgebiet Bahrenfeld-Süd (entspricht ca. 9,3 % der Haushalte)
- 1.000 Haushalte aus dem Untersuchungsgebiet Ottensen (entspricht ca. 7,5 % der Haushalte)
- 2.200 Haushalte aus dem Untersuchungsgebiet Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd (entspricht ca. 6,0 % der Haushalte)
- 1.000 Haushalte aus dem Untersuchungsgebiet Eilbek (entspricht ca. 6,8 % der Haushalte)

Um einen ausreichenden Rücklauf auf Ebene der Teilgebiete zu erzielen, erfolgte eine im Verhältnis zur Anzahl der Haushalte in den Untersuchungsgebieten disproportionale Stichprobenziehung. Konkret wurde mit Ausnahme eines Teilgebiets in Ottensen, in dem nur knapp 500 Haushalte wohnen, in jedem Teilgebiet eine Zufallsstichprobe von mindestens 600 Haushalten (Zielstichprobe dividiert durch den erwarteten Rücklauf in Höhe von 20 %) gezogen. Damit hat jeder Haushalt im Teilgebiet die gleiche Chance/Wahrscheinlichkeit ausgewählt zu werden.

Dieses Verfahren führt dazu, dass in kleineren Teilgebieten überproportional viele Haushalte angeschrieben werden. Die Ziehungswahrscheinlichkeit eines Haushalts ist in Teilgebieten mit einer im Vergleich zu den anderen Teilgebieten geringeren Zahl an Haushalten dementsprechend höher als in Teilgebieten mit einer großen Zahl an Haushalten. Für die Ergebnisauswertung auf Ebene der Untersuchungsgebiete wurden die Ergebnisse der disproportional geschichteten Stichprobe daher wieder zurückgewichtet. Das sogenannte Redressmentgewicht (Wiederherstellungsgewicht) gleicht die unterschiedlichen Ziehungswahrscheinlichkeiten aus und stellt die Proportionen auf Ebene des Untersuchungsgebiets wieder her.

2.1.4 Versand der Befragungsunterlagen

Die angeschriebenen Haushalte haben folgende Befragungsunterlagen erhalten:

- Ein personalisiertes Anschreiben von FUB IGES (1 DIN-A4-Blatt – einseitig bedruckt),
- ein Anschreiben der BSW inkl. Karte zu den bestehenden Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung in Hamburg (1 DIN-A4-Blatt – doppelseitig bedruckt),
- ein allgemeines Informationsschreiben mit ausführlichen Hinweisen zum Datenschutz (inkl. Hinweis auf die Datenschutzerklärung der BSW) (2 DIN-A4-Blätter – drei Druckseiten),
- einen Fragebogen mit personalisiertem Fragebogen mit Fragebogenkennung und
- einen Rücksendeumschlag (inkl. Hinweis „Gebühr bezahlt Empfänger“).

Die Zustellung der Befragungsunterlagen erfolgte durch die Deutsche Post AG als Kompaktbrief Ende November 2024.

2.1.5 Rücklauf

Die Fragebögen wurden von den befragten Haushalten direkt an FUB IGES zurückgesandt oder online ausgefüllt. Insgesamt konnte eine Rücklaufquote von 17,0 % erreicht werden, was einem Rücklauf von 5.902 Fragebögen entspricht. 1.366 Fragebögen konnten nicht zugestellt werden (4 %), weil der Adressat nicht ermittelt werden konnte.⁴

Bezogen auf die einzelnen Untersuchungsgebiete bestehen Unterschiede beim Rücklauf. Mit 14,2 % weist die Nördliche Neustadt die niedrigste Rücklaufquote auf. Die höchste Teilnahmebereitschaft verzeichnet mit einer Quote von 19,0 % das Untersuchungsgebiet Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd (Tabelle 3).

⁴ „Unbekannt verzogen“: Gründe für diese Ausfälle liegen in der Datengrundlage Melderegister, wenn z.B. nach einem Auszug eine aktuelle Adresse (noch) nicht vorliegt.

Tabelle 3 Rücklauf Fragebögen

Untersuchungsgebiet	Anzahl Angeschriebene Haushalte	Anzahl Rücklauf	Rücklaufquote
Nördliche Neustadt	3.694	524	14,2%
Altona-Nord	5.000	780	15,6%
Bahrenfeld-Süd	5.000	853	17,1%
Ottensen	5.000	872	17,4%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	11.000	2.092	19,0%
Eilbek	5.000	781	15,6%
Gesamt	34.694	5.902*	17,0%**

* knapp 4 % der Befragungsunterlagen konnten nicht zugestellt werden

** bezogen auf zugestellte Fragebögen (1.366 Briefe waren nicht zustellbar)

Quelle: FUB IGES

2.1.6 Repräsentativität, Gewichtung und Auswertung

Eine Befragung birgt die Gefahr, dass nicht-repräsentative Ergebnisse gewonnen werden. Dies ist immer dann der Fall, wenn einzelne Personengruppen nicht oder unterrepräsentativ berücksichtigt werden. Im Rahmen der vorliegenden Befragungsergebnisse ergibt sich die Notwendigkeit einer Gewichtung aus dem Verfahren der Stichprobenziehung (vgl. Kap. 2.1.3). Darüber hinaus wurde geprüft, ob der Rücklauf hinsichtlich soziodemografischer Merkmale repräsentativ ist.

Im Rahmen der Gewichtung ist zu beachten, dass Informationen über die Grundgesamtheit meist nur mit einem Zeitversatz zur Verfügung stehen. Es besteht beispielsweise eine zeitliche Differenz zwischen dem Erhebungszeitraum und dem Stichtag der Datenaufbereitung der amtlichen Statistik. Darüber hinaus gibt es ggf. Abgrenzungs- bzw. Definitionsprobleme. Beispielsweise wurde im Rahmen der Befragung abgefragt, ob die Personen, die im Haushalt leben, arbeitslos sind und Arbeitslosengeld II (SGB II) erhalten. Die Definition „arbeitslos“ ist jedoch vergleichsweise komplex, so dass Unterschiede zwischen den Erhebungsdaten und der Statistik der Bundesagentur für Arbeit ggf. auch auf Abgrenzungsprobleme zurückgeführt werden können.

Eine weitere Herausforderung besteht in unterschiedlichen Bezugsgrößen. Während für die Grundgesamtheit meist Daten für einzelne Personen vorliegen (Altersstruktur der Einwohnerinnen und Einwohner, Arbeitslose, Erwerbstätige etc.), beziehen sich die Erhebungsdaten auf Haushalte. Zwar werden im Rahmen der Befragung auch personenbezogene Daten abgefragt (bspw. Alter der einzelnen Haushaltsmitglieder und Erwerbsstatus), eine ggf. vorzunehmende Gewichtung muss jedoch immer auf den Haushalt abstellen (ein Haushalt = eine Wohnung = ein Datensatz).

Wie in den Gutachten zur Überprüfung der Abwendungsgrundlagen wurde auch für die vorliegende Studie eine Prüfung der Repräsentativität hinsichtlich der Altersstruktur, des Erwerbsstatus „arbeitslos“ sowie des Migrationshintergrunds durchgeführt. Hinsichtlich der Altersstruktur lagen keine auffälligen Abweichungen zwischen den Melderegister- und den Erhebungsdaten vor, weshalb für dieses Merkmal auf eine Gewichtung verzichtet wurde (vgl. Tabelle 4 und Tabelle 5). Auch die Ergebnisse zu den Arbeitslosen sind unauffällig (vgl. Tabelle 6). Zwar gibt es teils geringfügige Unterschiede, eine eindeutige Tendenz ist jedoch nicht zu erkennen. Zudem ist die Gruppe der Arbeitslosen innerhalb der Befragten relativ klein. Darüber hinaus können Unter-

schiede aus den unterschiedlichen Erhebungsstichtagen sowie den geschilderten Abgrenzungsproblemen resultieren. Vor diesem Hintergrund erfolgte keine Gewichtung nach dem Merkmal „arbeitslos“.

Tabelle 4 Altersstruktur Befragung

Untersuchungsgebiet	0 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre u. ä.
Nördliche Neustadt	16%	11%	30%	28%	11%	3%
Altona-Nord	15%	14%	31%	27%	11%	2%
Bahrenfeld-Süd	12%	15%	34%	29%	8%	1%
Ottensen	16%	11%	23%	32%	16%	2%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	14%	14%	30%	27%	12%	3%
Eilbek	13%	16%	35%	24%	10%	2%

Quelle: FUB IGES Haushalbefragung 2024

Tabelle 5 Altersstruktur Melderegister

Untersuchungsgebiet	0 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre u. ä.
Nördliche Neustadt	13%	14%	28%	29%	12%	4%
Altona-Nord	14%	20%	28%	27%	9%	2%
Bahrenfeld-Süd	15%	17%	29%	27%	8%	3%
Ottensen	15%	15%	25%	30%	12%	4%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	12%	18%	30%	26%	10%	4%
Eilbek	12%	20%	30%	24%	10%	5%

Quelle: Melderegister 2024

Tabelle 6 Arbeitslose Befragung und Melderegister

Untersuchungsgebiet	Haushalbefragung Anteil Arbeitslose (bezogen auf alle Personen ab 16 Jahren)	Statistik der Arbeits- agentur 2023 Anteil Arbeitslose (bezogen auf alle ab 15 Jah- ren)
Nördliche Neustadt	2%	3%
Altona-Nord	3%	5%
Bahrenfeld-Süd	3%	4%
Ottensen	2%	3%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	2%	2%
Eilbek	2%	3%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit und Melderegister 31.12.2023, FUB IGES Haushalbefragung 2024

Darüber hinaus erfolgte ein Abgleich der Personen mit Migrationshintergrund. Nach den Daten des melderegistergestützten Schätzmodells (MigraPro) des Statistikamts Nord beträgt der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund in den einzelnen Untersuchungsgebieten zwischen 26 und 40 % (Tabelle 7). Im Rahmen der Haushalbefragung wurden Anteile zwischen 9 und 14 % identifiziert.

Die Unterschiede sind vermutlich darauf zurückzuführen, dass einige Befragten sich selbst deutlich seltener als eine Person mit Migrationshintergrund eingeordnet haben, als dies nach offizieller Definition der Fall gewesen wäre.

Tabelle 7 Migrationshintergrund

Quelle	Personen mit Migrationshintergrund		Haushalte mit Migrationshintergrund	
	Statistikamt Nord (MigraPro)	Befragung	Statistikamt Nord und Befragung (s.u.)	Befragung
Nördliche Neustadt	37%	14%	50%	19%
Altona-Nord	40%	14%	51%	18%
Bahrenfeld-Süd	37%	12%	49%	16%
Ottensen	28%	9%	44%	14%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd	26%	10%	39%	15%
Eilbek	37%	12%	52%	17%

Quelle: Melderegister 31.12.2023 (nur Hauptwohnsitz), ergänzt um Schätzungen mit MigraPro durch das Statistikamt Nord, die Haushalte mit Migrationshintergrund wurden abgeleitet aus dem Verhältnis von Personen zu Haushalten (Befragung) und des Anteils der Personen mit Migrationshintergrund (Statistikamt Nord);
FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Da sich die Gruppe der Personen mit Migrationshintergrund in einigen Punkten von den Personen ohne Migrationshintergrund unterscheidet (vgl. Kap. 3.1.1), erfolgte eine Gewichtung nach dem Merkmal „Migrationshintergrund“. Auf Ebene der sieben Untersuchungsgebiete wurden die Gewichtungsfaktoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund berechnet. Für eine simultane Gewichtung des Redressmentgewichts und des Merkmals „Migrationshintergrund“ erfolgte die Multiplikation der beiden Einzelgewichte.

Die Stichprobe entspricht damit hinsichtlich der relevanten Merkmale der Struktur und Zusammensetzung der Grundgesamtheit. Die dargestellten Befragungsergebnisse sind somit repräsentativ für die Bevölkerung und den Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet.

Auswertung

Grundsätzlich wurden für alle Fragebogeninhalte Häufigkeitsauswertungen und diverse Kreuzauswertungen durchgeführt. Als Schichtungsvariablen wurden unter anderem

- der Haushaltstyp,
- das Einzugsjahr (Ortansässige/Zugezogene),
- das Quartier/der statistische Bezirk sowie
- die Wohnform (Miete/Eigentum)

verwendet.

Im Rahmen der Befragung wurde eine Vielzahl von Wohnungsausstattungsmerkmalen erfasst (z.B. zur Heizung, den sanitären Anlagen und zur Küche). FUB IGES hat die diesbezüglichen relativen Häufigkeiten teilgebietsbezogen aufbereitet und so die Grundlagen für die Bearbeitung der Genehmigungsverfahren im Rahmen der Sozialen Erhaltungsverordnung aktualisiert.

2.2 Auswertung Sekundärdaten

Flankierend zu den Befragungsergebnissen aus der Haushaltebefragung hat FUB IGES aktuelle kleinräumige Sekundärdaten aus dem Städtebaulichen Monitoring und aus dem Sozialmonitoring der BSW ausgewertet. Diese Daten erlauben – anders als die Befragungsergebnisse – Aussagen zur zeitlichen Entwicklung sozialräumlicher Eckdaten. Zudem kann die Gebietsentwicklung ins Verhältnis zur Entwicklung von Hamburg insgesamt gesetzt werden. Allerdings sind die Grenzen der Statistischen Gebiete nicht deckungsgleich mit den jeweiligen Untersuchungsgebieten. Die Auswertungen beziehen sich jeweils auf die Statistischen Gebiete, die überwiegend den Untersuchungsgebieten zugeordnet werden konnten. Liegen die Statistischen Gebiete dagegen überwiegend außerhalb des Untersuchungsgebietes, wurden sie nicht berücksichtigt (vgl. Abbildung 22 sowie Hinweise im Anhang).

2.3 Prüfkriterien der Zwischenkontrolle

Für die Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen wurden die im Leitfaden „Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg“⁵ aufgeführten Kriterien herangezogen. Im Leitfaden heißt es (Zitat): *„Die SozErhVO hat zum Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem festgelegten Gebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten. Es bestehen damit zwei grundsätzliche Anwendungsvoraussetzungen für eine SozErhVO. Zum einen muss die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährdet sein. Zum anderen ist zu ermitteln, ob bzw. welche negativen städtebaulichen Folgen eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung nach sich ziehen würde.*

Weder im Gesetz noch in der Rechtsprechung ist konkret vorgegeben, wie diese Anwendungsvoraussetzungen nachzuweisen sind. In Hamburg wird als Grundlage für den Erlass einer SozErhVO eine Repräsentativuntersuchung durchgeführt, der eine Plausibilitätsuntersuchung vorausgeht. Die Untersuchungen richten sich dabei an folgenden Anwendungsvoraussetzungen aus [hier: Kap. 2.3.1 und 2.3.2].

2.3.1 Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Die Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist anzunehmen, wenn [...] die drei Faktoren Verdrängungspotenzial, Aufwertungspotenzial und Verdrängungsdruck gleichzeitig festzustellen sind.

- *Das Verdrängungspotenzial wird aus jenen Anteilen der Bevölkerung in einem Gebiet abgeleitet, für die in Folge modernisierungsbedingter Mietsteigerungen oder anderer Maßnahmen wie Nutzungsänderungen oder Umwandlungen in Eigentumswohnungen adäquater Wohnraum nicht mehr im bisherigen Umfang zur Verfügung stehen würde. Hiervon können große*

⁵ Freie und Hansestadt Hamburg - Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.), 2019: Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg - Leitfaden für die Praxis, S. 4 - 5

Teile der Bevölkerung (auch mittlere Einkommensschichten) betroffen sein. Bevölkerungsgruppen, die vor ihrem sozioökonomischen Hintergrund grundsätzlich Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnungsmarkt haben, sind darüber hinaus besonders verdrängungssensibel.

- *Das Aufwertungspotenzial beschreibt, ob bzw. in welchem Umfang die Aufwertung des Gebäudebestands in einem Gebiet aufgrund der baulichen Ausgangssituation überhaupt möglich bzw. wahrscheinlich ist.*
- *Der Verdrängungsdruck bildet die Investitionsbereitschaft und Nachfragesituation in dem Gebiet ab, insbesondere durch Bevölkerungsgruppen, die in der Lage wären, auch höhere Mieten für modernisierte Wohnungen zu zahlen oder Eigentum zu erwerben.*

2.3.2 Besondere städtebauliche Gründe

Wenn eine Gefährdung der vorhandenen Wohnbevölkerung im o. g. Sinne festzustellen ist, müssen als weitere Anwendungsvoraussetzungen für eine SozErhVO besondere städtebauliche Gründe für ihren Schutz vorliegen. Dazu sind die städtebaulichen Auswirkungen der befürchteten Verdrängung zu bewerten. Dies bedeutet, dass eine gut funktionierende Wechselbeziehung zwischen der Wohnbevölkerung und der städtebaulichen Situation durch Wegzug dieser Bevölkerungsgruppen gestört werden würde. Ausgelöste nachteilige Entwicklungen können sich beispielsweise dadurch auszeichnen, dass wegen der Verdrängungsprozesse:

- *günstiger Wohnraum in einem Quartier entfällt, so dass in anderen Stadtteilen entsprechender Ersatz geschaffen werden müsste und dort ggf. wiederum ein Verdrängungsprozess stattfindet,*
- *sozialräumliche Polarisierungen im Stadtgebiet verstärkt werden,*
- *soziale Netzwerke infolge der veränderten Bevölkerungsstruktur an Integrationskraft verlieren,*
- *der Nachfragedruck für PKW-Stellplätze durch erhöhte Nutzung des Individualverkehrs neuer Bevölkerungsgruppen steigt und gleichzeitig der öffentliche Nahverkehr an anderer Stelle ausgebaut werden muss,*
- *vorhandene Infrastruktureinrichtungen, die auf die verdrängungsgefährdete Bevölkerung zugeschnitten sind, nicht mehr ausgelastet sind und funktionslos werden bzw. an neue Bedarfe angepasst werden müssen, während an anderer Stelle neue Infrastruktureinrichtungen für die verdrängte Bevölkerung geschaffen werden müssen.“ (Zitat Ende)*

2.4 Hinweise zur Datengrundlage

Für die Analyse der soziodemografischen und wohnungsbezogenen Strukturen können sowohl die Sekundärdaten (vgl. Kap. 4) als auch die Primärdaten (Erhebungsdaten der Haushaltebefragung – Kap. 3) herangezogen werden. Die Sekundärdaten (Melderegister, amtliche Statistiken zur Bautätigkeit/zum Wohnungsbestand etc.) bieten die Möglichkeit, Zeitreihen auszuwerten und

das Untersuchungsgebiet mit Hamburg insgesamt und dem Bezirk zu vergleichen.⁶ Zudem bieten die Sekundärdaten ein vollständiges Bild einzelner soziodemografischer und wohnungs- bzw. gebäudebezogener Merkmale (Anzahl und Alter der Wohnbevölkerung, Neubautätigkeit etc.). Auf Basis der Primärdaten können im Gegensatz zu den Sekundärdaten haushaltsbezogene Auswertungen durchgeführt und aufgrund des umfassenden Fragenkatalogs wesentlich differenziertere Aussagen zum Wohnungsbestand getroffen werden.

Ein Abgleich von haushaltsbezogenen Ergebnissen der Befragung mit Daten zu Haushalten des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) ist nur eingeschränkt möglich. Bei den Daten des Statistikamts Nord „handelt es sich nicht um statistische Ergebnisse im Sinne einer Erhebung, sondern um rechnerisch ermittelte Schätzungen, bei denen Personen nach bestimmten Regeln Haushalten zugeordnet werden“⁷. Dieses Verfahren führt zu einer Überschätzung der Anzahl der Haushalte. Dies gilt insbesondere für die Gruppe der Einpersonenhaushalte. Aufgrund des unterschiedlichen methodischen Ansatzes sind die Daten des Statistikamts Nord nicht direkt mit den Befragungsergebnissen vergleichbar. Sie eignen sich aber für den Vergleich mit Hamburg insgesamt.

Auch ein direkter Vergleich mit früheren Befragungsergebnissen ist nur bedingt möglich. So wurden die Fragen aus früheren Untersuchungen weiterentwickelt oder nicht mehr gestellt, weil sie sich erübrigt haben. Darüber hinaus wurde die Datenbasis der jeweiligen Vorgängerstudien nicht gewichtet.

⁶ Die Sekundärdaten liegen in der Regel auf Ebene der Statistischen Gebiete vor. Die Grenzen der Statistischen Gebiete sind nicht deckungsgleich mit den jeweiligen Untersuchungsgebieten. Die Auswertungen beziehen sich jeweils auf die Statistischen Gebiete, die überwiegend den Untersuchungsgebieten zugeordnet werden konnten (vgl. Abbildung 22).

⁷ Statistikamt Nord 2024, S. 4

3 ERGEBNISSE DER REPRÄSENTATIVERHEBUNG

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Haushaltebefragung (Repräsentativerhebung) in Hinblick auf die Beurteilung des Verdrängungs- und Aufwertungspotenzials sowie des Verdrängungsdrucks dargestellt.

3.1 Verdrängungspotenzial

Um das Verdrängungspotenzial zu spezifizieren, werden nachfolgend unter anderem die Haushalts-, Erwerbs- und Einkommensstrukturen dargestellt. Zudem wird die Wohnkostenbelastung, als ein wichtiger Indikator für das Verdrängungspotenzial bzw. die Verdrängungsgefahr sowie die Gebietsbindung der Bevölkerung dargestellt.

3.1.1 Soziodemografische Strukturen

Haushaltsstruktur

Die Tabelle 8 stellt die Haushaltsstruktur für die sechs Untersuchungsgebiete dar. Folgende Aspekte sind hervorzuheben:

- In den Untersuchungsgebieten dominieren zwei Haushaltstypen: Singlehaushalte mit 33 % sowie Paarhaushalte ohne Kinder mit 39 %. Dabei entfällt der größte Anteil der Singlehaushalte auf die Altersgruppe 30 bis 60 Jahre, gefolgt von den Singlehaushalten über 60 Jahre. Eine vergleichsweise geringe Rolle kommt den Singlehaushalten unter 30 Jahren zu. Bezogen auf die Paarhaushalte entfällt der größte Anteil auf die Altersgruppe bis 65 Jahre, während der Altersgruppe über 65 Jahre ein deutlich geringerer Stellenwert zukommt.
- In besonderem Maße durch Singlehaushalte gekennzeichnet sind die Nördliche Neustadt und Bahrenfeld-Süd mit jeweils 36 % der Haushalte.
- Nur in der Nördlichen Neustadt ist der Anteil der Singlehaushalte (leicht) höher als der Anteil der Paarhaushalte, in den übrigen Gebieten überwiegen Paarhaushalte.
- Mit 25 % stellen – bezogen auf alle sechs Untersuchungsgebiete – Familienhaushalte den dritthäufigsten Haushaltstyp dar. Quantitativ im Vordergrund stehen dabei Familien mit minderjährigen Kindern; demgegenüber deutlich nachgeordnet sind Familien mit erwachsenen Kindern und Haushalte mit Alleinerziehenden. Die höchsten Anteile an Familienhaushalten (mit minderjährigen Kindern) weisen mit 21 bzw. 23 % Altona-Nord und Ottensen auf. Am niedrigsten ist dieser Anteil in Bahrenfeld-Süd.
- Alleinerziehenden kommt in den sechs Untersuchungsgebieten nur eine geringe Bedeutung zu. Ihr Anteil liegt zwischen 2 % in Ottensen 5 % in Altona-Nord und der Nördlichen Neustadt.
- Der Haushaltstyp Wohngemeinschaft ist in den sechs Untersuchungsgebieten genauso schwach vertreten, mit Anteilen von 2 % bis 4 %.

Tabelle 8 Haushaltsstrukturen

	Nördliche Neustadt	Altona-Nord	Bahrenfeld-Süd	Ottensen	Eimsb., Hohel.-Wes., Stell.-Süd	Eilbek	Haushalte insgesamt
Singlehaushalt, unter 30 Jahre	3%	3%	6%	2%	5%	5%	4%
Singlehaushalt, 30 bis 60 Jahre	20%	17%	22%	12%	20%	19%	19%
Singlehaushalt, über 60 Jahre	13%	9%	8%	12%	10%	9%	10%
Familie mit minderjährigen Kindern	19%	21%	15%	23%	20%	19%	19%
Familie mit erwachsenen Kindern	2%	4%	2%	4%	2%	2%	3%
Alleinerziehend (mit Kindern unter 25 J.)	5%	5%	3%	2%	3%	3%	3%
Paarhaushalt bis 65 Jahre, ohne Kinder	24%	29%	35%	27%	29%	34%	30%
Paarhaushalt über 65 Jahre, ohne Kinder	8%	7%	6%	15%	8%	7%	9%
Wohngemeinschaft	4%	4%	4%	4%	2%	2%	3%
Sonstige	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Wohnformen (Miete und Eigentum)

Vor dem Hintergrund der zentralen Lage in Hamburg (innerstädtische Wohngebiete) wie auch in Hinblick auf die vorliegende Bebauungsstruktur sind die sechs Untersuchungsgebiete insgesamt überwiegend durch Mieterinnen- und Mieterhaushalte (Haupt- und Untermiete) geprägt (vgl. Tab. 9). Rund 80 % der Haushalte wohnen zur Miete, dies entspricht in etwa den Haushalten in Hamburg insgesamt (79 %, laut Zensus, Statistisches Bundesamt 2023). Lediglich in Ottensen liegt der Anteil der Mieterhaushalte mit 73 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Tabelle 9 Wohnform

	Eigentümer/in	Hauptmieter/in	Untermieter/in
Nördliche Neustadt	5%	88%	7%
Altona-Nord	14%	79%	7%
Bahrenfeld-Süd	12%	82%	5%
Ottensen	21%	73%	6%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	14%	81%	5%
Eilbek	13%	80%	6%
Haushalte insgesamt	14%	80%	6%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Vergleicht man die sechs Untersuchungsgebiete untereinander, wird eine Varianz deutlich. Hinsichtlich des Anteils von Eigentümerhaushalten liegen die Werte zwischen minimal 5 % in der Nördlichen Neustadt bis maximal 21 % in Ottensen.

Erwerbstätigkeit

Die Tabelle 10 stellt die Beschäftigungsverhältnisse aller Personen (!) ab 16 Jahren dar. Der Anteil der Erwerbstätigen an allen Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahre liegt zwischen 68 und 76 % - und damit in etwa auf dem Niveau von Hamburg insgesamt.

Tabelle 10 Beschäftigungsverhältnis

	Nördliche Neustadt	Altona- Nord	Bahren- feld-Süd	Ottensen	Eimsb./ Hoheluft- West/ Stell.-Süd	Eilbek	Personen insge- samt
Auszubildende/r	1%	3%	1%	1%	2%	2%	2%
Minijobber/in	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%
Student/in, Schü- ler/in	8%	10%	7%	8%	9%	9%	9%
Arbeiter/in	2%	4%	3%	2%	2%	4%	3%
Angestellte/r	54%	50%	60%	50%	54%	57%	54%
Beamte/r	4%	4%	4%	5%	4%	6%	5%
Selbständige/r	11%	10%	9%	12%	11%	6%	10%
in Beschäfti- gungsmaßnahme, Umschüler/in	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
arbeitssuchend	2%	4%	4%	2%	3%	3%	3%
Hausfrau/mann	2%	2%	1%	2%	1%	1%	1%
Rentner/in, Pensi- onär/in	16%	12%	10%	18%	13%	11%	13%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Der Anteil der Rentenbezieherinnen und Rentenbezieher ist analog zur geringeren Zahl von Personen über 65 Jahre in der Haushaltebefragung im Vergleich zu Hamburg insgesamt unterdurchschnittlich hoch (vgl. Kap. 4.1, Tabelle 60).

Haushaltsnettoeinkommen

Das einfache Haushaltsnettoeinkommen (arithmetisches Mittel) liegt (vgl. Tabelle 11) in den sechs Untersuchungsgebieten in einer Spanne zwischen 3.851 € in Bahrenfeld-Süd und 4.446 € in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd.

Tabelle 11 Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen

	Haushaltsnettoeinkommen in €	Personen im Haushalt	Pro-Kopf-Nettoeinkommen in €	Äquivalenzhaushaltseinkommen in €
Nördliche Neustadt	4.251	1,99	2.439	3.035
Altona-Nord	3.859	2,06	2.026	2.645
Bahrenfeld-Süd	3.851	1,87	2.232	2.788
Ottensen	4.323	2,19	2.185	2.855
Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd	4.446	1,99	2.458	3.102
Eilbek	3.986	1,97	2.196	2.792
Haushalte insgesamt	4.186	2,01	2.292	2.913

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Das arithmetische Mittel ist für den Vergleich und die Beschreibung der Einkommenssituation nicht optimal. So ist das Einkommen immer im Kontext von Haushaltsgröße und -zusammensetzung zu bewerten. Beispielsweise ist ein Haushaltsnettoeinkommen von 2.400 € für einen Singlehaushalt eher hoch, aber für einen Vier-Personenhaushalt eher gering. Das Pro-Kopf-Einkommen hilft an dieser Stelle ebenfalls nicht weiter. Es berücksichtigt nicht, dass Mehrpersonenhaushalte effizienter wirtschaften können und dass je nach Alter des Haushaltsmitglieds unterschiedliche Bedürfnisse bzw. Kosten entstehen. Vor diesem Hintergrund wurde ein gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen, das sogenannte Äquivalenzeinkommen berechnet⁸. Derart berechnet, ermittelt sich eine geringere Spanne zwischen 2.645 € in Altona-Nord und 3.102 € in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd.

Auf der Basis des Äquivalenzeinkommens (Bezug hier und im Folgenden) kann die Einkommenssituation unterschiedlicher Haushaltstypen in den sechs Untersuchungsgebieten besser bewertet werden (vgl. Tabelle 12). Besonders Alleinerziehende (mit Kindern unter 25 Jahren) verfügen über niedrige Einkommen, ebenso junge und ältere Singlehaushalte. Diese Gruppen – und hier ganz besonders die Alleinerziehenden – wären demnach von Mietsteigerungen besonders betroffen. Über die mit Abstand höchsten Äquivalenzeinkommen verfügen Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre, zu denen auch sogenannte DINK⁹-Haushalte zählen. Ebenfalls noch vergleichsweise hohe Einkommen haben Singlehaushalte mittleren Alters.

In Relation der sechs Untersuchungsgebiete untereinander lässt sich hinsichtlich des Äquivalenzeinkommens der oben genannten vier einkommensschwächeren Haushaltstypen Folgendes festhalten:

⁸ Das Haushaltsnettoeinkommen wird nach der Struktur des Haushalts gewichtet, orientiert an der von der OECD und der europäischen Statistik angewandten Methodik. Die erste erwachsene Person im Haushalt erhält ein Bedarfsgewicht von 1, weitere Personen und Jugendliche über 14 Jahren haben jeweils ein Gewicht von 0,5 und Kinder bis zu 14 Jahren ein Gewicht von 0,3. Unterstellt wird, dass mit anwachsender Zahl von Haushaltsmitgliedern Größenvorteile wirksam werden, und dass der Bedarf von Kindern geringer ist als der von Erwachsenen.

⁹ Double Income No Kids

- Die Einkommenssituation von Alleinerziehenden (mit Kindern unter 25 Jahren) weist eine deutliche Disparität auf. In Bahrenfeld-Süd und Eilbek liegen die niedrigsten Einkommen vor. Dem gegenüber sehr gut aufgestellt sind die Alleinerziehenden in der Nördlichen Neustadt.
- Auch bei Familien mit erwachsenen Kindern besteht eine erhebliche Spanne. Besonders gering fallen die Einkommen in Altona-Nord aus. Am oberen Ende der Skala liegt die Nördliche Neustadt.
- Bei Singlehaushalten unter 30 Jahre ist die Einkommensspanne nicht so ausgeprägt. Am einkommensschwächsten sind diese in Eilbek und Bahrenfeld-Süd.
- Bei Singlehaushalten über 60 Jahre (schwerpunktmäßig Rentnerhaushalte) ergibt sich eine erhebliche Spanne. Eine deutlich unterdurchschnittliche Einkommenssituation lässt sich für Altona-Nord konstatieren. Eine überdurchschnittliche Einkommenssituation zeigt sich in der Nördlichen Neustadt.
- Daneben ergeben sich für das Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp im Vergleich der sechs Untersuchungsgebiete folgende auffallende Befunde: Bei den Singlehaushalten 30 bis 60 Jahre sticht vor allem die im Vergleich gute Einkommenssituation in der Nördlichen Neustadt sowie in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd hervor – Schlusslicht ist hier Altona-Nord.

Tabelle 12 Haushaltsnettoeinkommen differenziert nach Haushaltstyp

	Nördliche Neustadt		Altona-Nord		Bahrenfeld-Süd		Ottensen		Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd		Eilbek	
	Mittelwert	Äquivalenzeinkommen	Mittelwert	Äquivalenzeinkommen	Mittelwert	Äquivalenzeinkommen	Mittelwert	Äquivalenzeinkommen	Mittelwert	Äquivalenzeinkommen	Mittelwert	Äquivalenzeinkommen
Singlehaushalt, unter 30 Jahre	2.551	2.551	2.501	2.522	2.146	2.157	2.233	2.284	2.475	2.450	2.109	2.109
Singlehaushalt, 30 bis 60 Jahre	3.305	3.305	2.710	2.710	2.943	2.943	3.192	3.192	3.278	3.278	2.845	2.845
Singlehaushalt, über 60 Jahre	2.581	2.581	1.773	1.773	2.178	2.178	2.437	2.437	2.404	2.404	2.411	2.411
Familie mit minderjährigen Kindern	5.298	2.754	5.119	2.691	4.998	2.660	5.303	2.664	6.018	3.074	5.464	2.821
Familie mit erwachsenen Kindern	5.469	2.735	3.882	1.792	5.619	2.617	5.577	2.699	5.344	2.622	5.337	2.556
Alleinerziehend (mit Kindern unter 25 J.)	4.087	2.978	3.080	2.253	2.574	1.859	3.320	2.392	3.314	2.347	2.983	2.191
Paarhaushalt bis 65 Jahre, ohne Kinder	5.560	3.713	4.522	3.020	4.680	3.120	4.760	3.207	5.376	3.606	4.709	3.165
Paarhaushalt über 65 Jahre, ohne Kinder	3.587	2.391	4.242	2.828	4.141	2.772	4.226	2.817	4.049	2.706	3.260	2.173
Wohngemeinschaft	5.528	2.743	4.422	2.375	3.827	2.453	6.343	2.728	5.697	2.952	4.814	2.304
Sonstige	2.661	1.774	2.689	1.905	2.055	1.370	2.025	1.350	3.090	2.060	k.A.	k.A.

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Um bestehende Einkommensungleichheiten in den Untersuchungsgebieten vertiefend herauszuarbeiten, erfolgte eine Auswertung der Äquivalenzeinkommen für das 20. Perzentil¹⁰ und 80. Perzentil. Zu berücksichtigen ist, dass die Einkommen klassiert¹¹ abgefragt wurden und die Einkommen dadurch nach oben „gedeckelt“ sind (höchste Einkommensklasse = „8.000 Euro und mehr“ pro Monat). In der Folge werden die Einkommensdisparitäten eher unter- als überschätzt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in allen sechs Gebieten erhebliche Einkommensunterschiede bestehen. Die größten absoluten Einkommensunterschiede gibt es in der Nördlichen Neustadt und in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd. Die Differenz zwischen dem 20. und dem 80. Perzentil liegt dort bei jeweils über 2.300 €. Die größten relativen Einkommensunterschiede bestehen in der Nördlichen Neustadt und in Eilbek. Der Messwert des 80. Perzentils ist dort 2,3-fach bzw. 2,6-fach höher als der des 20. Perzentils. Geringere relative Unterschiede bestehen in Bahrenfeld-Süd und Ottensen, hier ist das Einkommen beim Messwert des 80. Perzentils 2,1-fach bzw. 2,0-fach so hoch wie beim 20. Perzentil.

Vielfältige, sozial gemischte Quartiere gehen immer auch mit Einkommensunterschieden der Haushalte einher. Insofern belegen die festgestellten Differenzen das Vorhandensein von sozial gemischten Stadtquartieren. Der Erhalt dieser Strukturen ist ein zentrales Ziel der Hamburger Stadtentwicklungspolitik. Gleichzeitig stehen sehr große Unterschiede immer auch für einen hohen Verdrängungsdruck. Haushalte mit (sehr) hohen Einkommen können sich hochpreisige Wohnungen leisten, fragen tendenziell hohe Ausstattung- und Komfortstandards nach und beeinflussen auch das Preisniveau des lokalen Versorgungsangebotes.

Tabelle 13 Einkommensdisparitäten (Basis Äquivalenzeinkommen)

	20. Perzentil	50. Perzentil (Median)	80. Perzentil	Differenz zwischen 20. und 80. Perzentil	Perzentil verhältnis 20. zu 80. Perzentil
Nördliche Neustadt	1.633	2.767	4.308	2.675	2,6
Altona-Nord	1.633	2.425	3.611	1.978	2,2
Bahrenfeld-Süd	1.813	2.694	3.733	1.920	2,1
Ottensen	1.850	2.767	3.733	1.883	2,0
Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd	1.933	2.900	4.286	2.353	2,2
Eilbek	1.633	2.694	3.733	2.100	2,3
Haushalte insgesamt	1.850	2.767	4.150	2.300	2,2

Quelle: FUB IGES Haushalbefragung 2024

In Relation zu Hamburg insgesamt stellen sich die Einkommen der Haushalte in den Untersuchungsgebieten höher dar. Dies trifft insbesondere auf Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd zu (vgl. Tabelle 14). Zwei Aspekte sind bei der Interpretation der Zahlen zu berücksichtigen. Zum

¹⁰ Ein Perzentil gibt an, wie viel Prozent der Vergleichsgruppe unterhalb eines bestimmten Werts liegen (z.B. bedeutet das 80. Perzentil, dass 80 % der Werte darunter liegen).

¹¹ Zur Berechnung z.B. des Mittelwertes wurde jeweils der mittlere Wert der jeweiligen Einkommensklasse angesetzt, also beispielsweise der Wert 2.900 für die Klasse 2.600 bis 3.199 Euro. Für die nach oben offene höchste Einkommensklasse „8.000 Euro und mehr“ wurde ein Wert von 9.000 Euro angenommen.

einen ist das Mietenniveau (Inserate) deutlich überdurchschnittlich. Bei Wohnungswechseln im freifinanzierten Marktsegment scheiden Personen mit geringen Einkommen vielfach als Nachfolgehaushalt aus (vgl. Kap. 3.3.1). Darüber hinaus zeichnen sich die Gebiete durch eine hohe Zahl von Erwerbspersonen aus, die in der Tendenz über höhere monatliche Einkünfte verfügen als erwerbslose oder rentenbeziehende Personen. Ferner ist zu berücksichtigen ist, dass sich die Vergleichsdaten für die Gesamtstadt auf das Jahr 2023 beziehen. Die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist somit nur eingeschränkt gegeben.

Als zusätzliche Orientierung sei an dieser Stelle auch das durchschnittliche, personenbezogene jährliche Einkommen (Vollzeit) in Hamburg angeführt. Dies betrug 2023 Brutto 66.865 €¹². Abzüglich Steuern und Sozialleistungen¹³ ergibt sich überschlägig ein monatliches Durchschnittsnettoeinkommen in Höhe von 3.490 € pro Person (Vollzeit).

Tabelle 14 Haushaltsnettoeinkommen differenziert nach Anteil der Einkommensklassen

	Nördliche Neustadt	Altona- Nord	Bahren- feld-Süd	Ottensen	Eimsb./ Hoheluft- West/ Stell.-Süd	Eilbek	Haus- halte ins- gesamt
unter 700€	3%	1%	0%	1%	1%	1%	1%
700 bis 899€	1%	1%	1%	0%	1%	1%	1%
900 bis 1.299€	5%	4%	4%	2%	2%	4%	3%
1.300 bis 1.499€	2%	4%	3%	2%	2%	3%	2%
1.500 bis 1.699€	2%	3%	2%	2%	2%	3%	2%
1.700 bis 1.999€	3%	5%	4%	6%	5%	4%	5%
2.000 bis 2.299€	5%	8%	9%	5%	5%	9%	7%
2.300 bis 2.599€	7%	9%	9%	6%	6%	8%	7%
2.600 bis 3.199€	12%	10%	12%	11%	10%	13%	11%
3.200 bis 3.799€	11%	11%	14%	13%	10%	9%	11%
3.800 bis 4.499€	12%	13%	10%	11%	10%	10%	11%
4.500 bis 5.199€	9%	7%	12%	9%	11%	9%	10%
5.200 bis 5.999€	6%	8%	9%	8%	9%	9%	9%
6.000 bis 6.999€	9%	8%	5%	10%	9%	8%	8%
7.000 bis 7.999€	4%	3%	3%	8%	7%	4%	5%
8.000€ und mehr	10%	5%	4%	6%	9%	6%	7%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

¹² Statistikamt Nord, Statistisches Jahrbuch. Berichtsjahr 2023, 2025

¹³ Es wurde pauschal eine Steuer- und Abgabenlast in Höhe 37 % angesetzt. Je nach Haushaltskonstellation kann das Nettoeinkommen schwanken. Laut einer aktuellen Studie der Industrieländerorganisation OECD zu Steuern und Sozialabgaben in 38 Staaten liegt die Abgabenlast für einen Singlehaushalt bei rund 48 %. Bei einem Paar mit zwei Kindern beträgt sie rund 33 %. Quelle: OECD, Taxing Wages. Tax and gender through the lens of the second earner, 2024.

**Tabelle 15 Haushaltsnettoeinkommen differenziert nach Anteil der Einkommensklassen,
Vergleich mit Hamburg insgesamt**

Einkommensklassen Haushaltebefragung	Haushalte insgesamt (Haushaltebefragung)	Einkommensklassen Mikrozensus	Hamburg 2024
unter 700 €	1%	unter 1000 €	7%
700 bis 899 €	1%		
900 bis 1.299 €	3%	1.000 bis 1.249 €	6%
1.300 bis 1.499 €	2%	1.250 bis 1.499 €	6%
1.500 bis 1.699 €	2%	1.500 bis 1.749 €	6%
1.700 bis 1.999 €	5%	1.750 bis 1.999 €	6%
2.000 bis 2.299 €	7%	2.000 bis 2.249 €	8%
2.300 bis 2.599 €	7%	2.250 bis 2.499 €	5%
2.600 bis 3.199 €	11%	2.500 bis 3.249 €	15%
3.200 bis 3.799 €	11%	3.250 bis 3.499 €	4%
3.800 bis 4.499 €	11%	3.500 bis 4.499 €	13%
4.500 bis 5.199 €	10%	4.500 bis 4.999 €	5%
5.200 bis 5.999 €	9%	5.000 bis 5.999 €	7%
6.000 bis 6.999 €	8%	6.000 bis 6.999 €	4%
7.000 bis 7.999 €	5%	7.000 bis 7.999 €	3%
8.000 € und mehr	7%	8.000 € und mehr	6%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024/Statistikamt Nord, Ergebnisse des Mikrozensus (Sonderauswertung)

Da die verfügbaren Daten zum Haushaltsnettoeinkommen für die Gesamtstadt im letzten Mikrozensus durch andere Gehaltsklassen abgebildet werden, als in der durchgeführten Haushaltebefragung sind die Ergebnisse z. T. eingeschränkt vergleichbar. Insgesamt bleibt jedoch festzustellen, dass Haushalte der unteren Einkommensklassen stadtweit deutlich häufiger vertreten sind als in den Untersuchungsgebieten. Gleiches gilt vice-versa für Haushalte der oberen Einkommensklassen.

Wohnkostenbelastung

Ein wichtiger Indikator für die Einschätzung des Verdrängungspotenzials ist die Wohnkostenbelastung (vgl. Tabelle 16). Zur Berechnung der Wohnkostenbelastung wird die Miete (inklusive Neben- und Heizkosten) ins Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen gesetzt.

Die Haushalte in den sechs Untersuchungsgebieten weisen eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung in Höhe von 27 bis 29 % auf. Hiermit liegt insgesamt betrachtet eine hohe Wohnkostenbelastung vor. Wie im Folgenden aufgezeigt wird, ist damit ein erheblicher Anteil der Haushalte auf den Erhalt preiswerten Wohnraums angewiesen und trägt bereits heute – trotz vergleichsweise hoher Haushaltsnettoeinkommen – eine kritisch hohe Wohnkostenbelastung.

Die mittlere Wohnkostenbelastung täuscht allerdings über die große Bandbreite der Belastung vieler Haushalte hinweg (vgl. Tabelle 16). Gut ein Viertel (27 %) der Haushalte in den sechs Untersuchungsgebieten weist insgesamt eine vergleichsweise geringe und damit gut tragbare Belastung von weniger als 20 % des Einkommens auf. Von einer besonders hohen Wohnkostenbelastung kann ausgegangen werden, wenn diese über 40 % des Haushaltsnettoeinkommens beträgt. Hiervon sind rund 14 % der Haushalte betroffen. Dabei liegt je nach Gebiet ein Wert von minimal 13 % in Ottensen bis maximal 17 % in Bahrenfeld-Süd vor, so dass in allen Gebieten

eine erhebliche Anzahl der Haushalte eine kritische Wohnkostenbelastung trägt. Weitere Mieterhöhungen sind für diese Haushalte kaum zu tragen.

Tabelle 16 Wohnkostenbelastung der Haushalte

	unter 20 %	20 bis 30 %	30 bis 40 %	über 40 %
Nördliche Neustadt	25%	38%	21%	16%
Altona-Nord	28%	37%	22%	14%
Bahrenfeld-Süd	25%	38%	20%	17%
Ottensen	28%	39%	20%	13%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd	28%	38%	20%	14%
Eilbek	30%	36%	20%	14%
Haushalte insgesamt	27%	38%	20%	14%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Eine Auswertung der Wohnkostenbelastung der Haushalte nach Haushaltstyp zeigt (vgl. Tab. 17), dass in der Mehrheit der sechs Untersuchungsgebiete insbesondere folgende Haushaltstypen mehrheitlich von einer hohen Wohnkostenbelastung von 30 % und mehr betroffen sind:

- Junge Singlehaushalte unter 30 Jahre,
- Singleseniorenhaushalte über 60 Jahre,
- Haushalte von Alleinerziehenden und
- Wohngemeinschaften.

Am prekärsten ist dabei die Situation für Singlehaushalte, insbesondere für Singleseniorenhaushalte, die in allen Untersuchungsgebieten mehrheitlich mit Wohnkosten von 30 % und mehr konfrontiert sind, in der Nördlichen Neustadt und in Altona-Nord betrifft dies sogar rund drei Viertel der Singleseniorenhaushalte.

Nur für einen Haushaltstyp, und zwar für Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre, lässt sich in allen sechs Untersuchungsgebieten für die große Mehrheit eine verträgliche Wohnkostenbelastung konstatieren. Dieser Haushaltstyp zeichnet sich durch das im Vergleich höchste Äquivalenzeinkommen aus. Häufig bilden zwei (Voll-)Verdiener den gemeinsamen Haushalt, weshalb ein höheres bis hohes Mietniveau besser getragen werden kann.

Tabelle 17 Wohnkostenbelastung von 30 % und mehr, differenziert nach Haushaltstypen

	Nördliche Neustadt		Altona-Nord		Bahrenfeld-Süd		Ottensen		Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stell.-Süd		Eilbek	
	30 bis 40 %	über 40 %	30 bis 40 %	über 40 %	30 bis 40 %	über 40 %	30 bis 40 %	über 40 %	30 bis 40 %	über 40 %	30 bis 40 %	über 40 %
Singlehaushalt, unter 30 Jahre	45%	16%	28%	38%	45%	36%	24%	38%	31%	26%	40%	12%
Singlehaushalt, 30 bis 60 Jahre	20%	11%	21%	10%	21%	15%	25%	14%	20%	11%	30%	12%
Singlehaushalt, über 60 Jahre	29%	49%	47%	28%	24%	36%	33%	29%	33%	31%	28%	32%
Familie mit minderjährigen Kindern	16%	8%	27%	13%	17%	9%	15%	7%	20%	13%	15%	13%
Familie mit erwachsenen Kindern	11%	11%	13%	41%	6%	31%	33%	5%	19%	15%	12%	0%
alleinerziehend (mit Kindern unter 25 J.)	33%	6%	23%	21%	36%	29%	35%	30%	32%	19%	18%	6%
Paarhaushalt bis 65 Jahre, ohne Kinder	18%	9%	15%	7%	12%	12%	17%	8%	12%	8%	11%	8%
Paarhaushalt über 65 Jahre, ohne Kinder	27%	6%	21%	5%	15%	7%	12%	17%	29%	19%	23%	36%
Wohngemeinschaft	6%	54%	3%	27%	51%	16%	17%	7%	11%	8%	6%	30%
Sonstige	0%	84%	0%	0%	12%	75%	0%	100%	26%	0%	0%	0%
Haushalte insgesamt	21%	16%	22%	14%	20%	17%	20%	13%	20%	14%	20%	14%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Bildungsniveau

Das Bildungsniveau (vgl. Tabelle 18) beeinflusst die Chancen auf dem Arbeitsmarkt. So geht ein hohes Bildungsniveau u. a. mit einem geringeren Risiko des Arbeitsplatzverlustes einher. Zudem besteht eine enge Korrelation zwischen Bildung und Einkommen. Bezüglich des Verdrängungspotenzials sind Personen mit einem niedrigen Bildungsniveau eher gefährdet als Personen mit einem hohen Niveau.

In den sechs Untersuchungsgebieten bietet sich folgendes Bild (bei den Haushaltsmitgliedern ab 16 Jahren):

- Mit – je nach Gebiet – 59 bis 69 % hat deutlich über die Hälfte der Haushaltsmitglieder einen Hochschulabschluss.
- Rund ein Fünftel (17 bis 23 %) der Haushaltsmitglieder hat – je nach Gebiet – mindestens eine Fachhochschul- oder Hochschulreife als derzeit höchsten Abschluss.
- Je nach Gebiet haben 6 bis 13 % der Haushaltsmitglieder einen mittleren Schulabschluss.
- Rund 2 bis 5 % der Personen haben – je nach Gebiet – einen ersten allgemeinen Abschluss oder keinen Abschluss.

- Im Vergleich der sechs Untersuchungsgebiete zeichnen sich vor allem Ottensen und Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd durch ein überdurchschnittliches Bildungsniveau aus.

Tabelle 18 Bildungsniveau - höchster bisher erreichter Abschluss (Haushaltsmitglieder ab 16 Jahre)

	Nördliche Neustadt	Altona- Nord	Bahren- feld-Süd	Ottensen	Eimsb./ Hohel.- West/ Stell.- Süd	Eilbek	Haus- haltsmit- glieder ab 16 Jahre insge- samt
Erster Allgemeinbildender Abschluss	4%	5%	3%	2%	3%	4%	3%
Mittlerer Schulabschluss	12%	6%	10%	9%	8%	13%	9%
Fachhochschul- oder Hochschulreife	22%	22%	23%	19%	17%	22%	20%
abgeschlossenes Studium	60%	63%	62%	67%	69%	59%	65%
noch Schulbesuch	2%	3%	1%	2%	2%	2%	2%
ohne allgemeinen Schulabschluss	0%	1%	1%	1%	1%	0%	1%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Haushalte mit Migrationshintergrund

Für Personen mit Migrationshintergrund ist der Zugang zum Wohnungsmarkt teils erschwert. Ansonsten zeigen die vorliegenden Befragungsergebnisse, dass

- Haushalte mit Migrationshintergrund tendenziell ein etwas geringeres gewichtetes Äquivalenzeinkommen als Haushalte ohne Migrationshintergrund aufweisen,
- hinsichtlich des Bildungsniveaus keine signifikanten Unterschiede zwischen den Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund bestehen,
- Unterschiede bei der Haushaltsstruktur bestehen. So gibt es unter den Haushalten mit Migrationshintergrund häufiger Haushalte mit Kindern und seltener Singlehaushalte.

3.1.2 Gebietsbindung und Vernetzung im Stadtteil

Die (potenzielle) Verdrängung aus dem Stadtteil ist insbesondere dann als negativ zu bewerten, wenn damit der Verlust von Bindungen einhergeht. Die Verbundenheit mit dem Wohnumfeld umfasst sowohl die lokalen Alltagsbezüge als auch die Wertschätzung der Nachbarschaft. Je geringer die Gebietsbindung, desto größer die (Grund-)Wahrscheinlichkeit für Fortzüge aus dem Gebiet. Als Indikatoren für die Gebietsbindung wurden folgende Merkmale ausgewählt:

- Mobilität/ Wohndauer, Sesshaftigkeit
- Umzugsabsichten
- Kontakte in der Nachbarschaft
- Nutzung des Umfelds, Vernetzung im Stadtteil

- Ehrenamtliche Betätigung
- Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld

Wohndauer und Sesshaftigkeit

Die durchschnittliche Wohndauer (vgl. Tabelle 19) reicht in den sechs Untersuchungsgebieten von 10,6 Jahren in Bahrenfeld-Süd und Eilbek bis 15,0 Jahren in Ottensen; sie variiert damit nur relativ gering und liegt auf dem Niveau anderer Erhebungen für Soziale Erhaltungsverordnungen.

Der Anteil der Haushalte die bereits 10 Jahre oder länger in ihrer Wohnung leben ist in allen Untersuchungsgebieten hoch und reicht von 36 % in Eilbek bis 55 % Ottensen.

Tabelle 19 Wohndauer

	Nördliche Neustadt	Altona-Nord	Bahrenfeld-Süd	Ottensen	Eimsb./Hohel.-West/Stell.-Süd	Eilbek	Haushalte insgesamt
bis 2 Jahre	15%	17%	16%	10%	14%	19%	15%
2 bis 4 Jahre	13%	15%	14%	12%	17%	17%	15%
4 bis 10 Jahre	30%	26%	31%	23%	24%	28%	26%
10 bis 20 Jahre	25%	20%	20%	22%	21%	20%	21%
20 Jahre oder mehr	17%	21%	18%	33%	24%	16%	22%
Durchschnittliche Wohndauer in Jahren	11,6	11,4	10,6	15,0	12,5	10,6	12,1

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Umzugsabsichten

Bezogen auf die sechs Untersuchungsgebiete insgesamt erwägt lediglich gut ein Drittel (38 %) der Haushalte, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen (vgl. Tabelle 20): 10 % wollen auf jeden Fall und 28 % vielleicht umziehen. Insbesondere wollen Singlehaushalte unter 30 Jahre und Personen, die in Wohngemeinschaften leben, umziehen. Singlehaushalte über 60 Jahre und Paalhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre wollen mehrheitlich nicht umziehen.

Im Vergleich der sechs Untersuchungsgebiete werden zum Teil signifikante Unterschiede deutlich: Der Anteil der Haushalte, die in den nächsten zwei Jahren einen Umzug erwägen, reicht von 28 % in Ottensen bis 42 % in Bahrenfeld-Süd.

Tabelle 20 Umzugsabsichten in den nächsten zwei Jahren

	ja, auf jeden Fall	ja, eventuell/ vielleicht	nein
Nördliche Neustadt	7%	28%	65%
Altona-Nord	9%	27%	64%
Bahrenfeld-Süd	12%	30%	58%
Ottensen	7%	21%	72%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	11%	28%	61%
Eilbek	9%	31%	60%
Haushalte insgesamt	10%	28%	63%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Für die Bewertung des Verdrängungsdrucks ist weniger die Frage entscheidend, ob ein Umzug geplant ist, sondern warum und wohin. Vor diesem Hintergrund wurden die Umzugsgründe und Umzugsziele ausgewertet.

Umzugsgründe

Zwei Umzugsgründe (vgl. Tabelle 21) haben eine herausgehobene Bedeutung für die Haushalte: persönliche Gründe (Familie, Gesundheit, sonstige persönliche Gründe) und eine zu kleine Wohnung. Je nach Untersuchungsgebiet rangiert dabei entweder der eine oder der andere Grund an erster Stelle. Ein weiterer maßgeblicher Umzugsgrund ist eine zu teure Wohnung, andere wichtige Umzugsgründe sind berufliche Gründe, die Unzufriedenheit mit dem Umfeld/dem Stadtteil und der Erwerb von Wohneigentum.

Persönliche Gründe (Spanne 10 bis 17 %):

Persönliche Gründe werden von 10 % (Ottensen) bis 17 % (Eilbek) der befragten Haushalte als Umzugsgrund genannt.

Zu kleine Wohnung (Spanne 12 bis 21 %):

Dem Umzugsgrund „zu kleine Wohnung“ kommt mit 12 % (Ottensen) bis 21 % (Bahrenfeld-Süd, Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd) der Fälle ebenfalls eine wichtige Rolle zu.

Bezogen auf Haushaltstypen stellt vor allem für Singlehaushalte unter 30 Jahre und Familien mit minderjährigen Kindern die zu geringe Wohnungsgröße überdurchschnittlich häufig einen Umzugsgrund dar (vgl. Tabelle 22). Aber auch Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre wollen häufig wegen einer zu geringen Wohnungsgröße umziehen. Die Untersuchungsgebiete sind überwiegend durch 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen geprägt (vgl. Kapitel 3.2.2). Vergrößert sich der Haushalt z. B. aufgrund von Familiengründung und steigt deshalb der Wohnflächenbedarf, ist ein Umzug oftmals unumgänglich.

Zu teure Wohnung (Spanne 6 bis 8 %):

Ein weiterer bedeutender Umzugsgrund für die befragten Haushalte ist eine zu teure Wohnung – praktisch gleichermaßen in allen Untersuchungsgebieten. Er ist auch ein wichtiger Indikator für Verdrängungsprozesse. Bei der Betrachtung nach Haushaltstypen zeigt sich, dass vor allem Singlehaushalte unter 30 Jahre und Wohngemeinschaften wegen einer zu teuren Wohnung umziehen wollen bzw. müssen.

Unzufriedenheit mit dem Umfeld/dem Stadtteil (Spanne 2 bis 6 %):

Als teils räumlicher weiterer relevanter, wenn auch nachgeordneter Umzugsgrund wird eine überdurchschnittlich hohe Unzufriedenheit der befragten Haushalte mit dem Umfeld/ dem Stadtteil (z. B. ungepflegt/ unsicher/ zu viel Trubel) deutlich. Dies gilt vor allem für Altona-Nord, Bahrenfeld-Süd und Eilbek mit jeweils 6 % der Fälle.

Bei der Differenzierung nach Haushaltstypen (vgl. Tabelle 22) zeigen sich keine gravierenden Unterschiede: von keinem Haushaltstyp wird die Unzufriedenheit mit dem Umfeld/dem Stadtteil in mehr als 5 % der Fälle genannt - Ausnahme: Familie mit erwachsenen Kindern (9 %).

Die Ergebnisse für die weiteren, eher nachgeordneten Umzugsgründe stellen sich wie folgt dar:

- Aus beruflichen Gründen wollen 3 % bis 5 % der befragten Haushalte umziehen. Nach Haushaltstyp sind es besonders Wohngemeinschaften (22 %) und Singlehaushalte unter 30 Jahre (11 %), die berufliche Motive für den Umzug nennen.
- Der Erwerb von Wohneigentum wird von 2 (Ottensen) bis 6 % der befragten Haushalte als Umzugsgrund genannt, insbesondere von Familien mit minderjährigen Kindern und Paarhaushalten bis 65 Jahre, ohne Kinder.

Als Umzugsgründe nachrangig sind Probleme mit den Nachbarn/Bewohnern im Haus und die Kündigung durch den Vermieter (Spanne jeweils reicht von 1 bis 3 %).

Tabelle 21 Umzugsgründe

	Nördliche Neustadt	Altona- Nord	Bahren- feld-Süd	Otten- sen	Eimsb./ Hohel.- West/ Stell.- Süd	Eilbek	Haus- halte insge- samt
Persönliche/ familiäre/ ge- sundheitliche Probleme	14%	16%	14%	10%	16%	17%	14%
Berufliche Gründe	3%	3%	5%	3%	5%	5%	4%
Wohnung zu klein	18%	19%	21%	12%	21%	17%	18%
Wohnung zu groß	1%	1%	1%	2%	1%	0%	1%
Wohnung zu teuer	8%	6%	8%	6%	8%	8%	8%
Erwerb von Wohneigen- tum	3%	3%	6%	2%	6%	6%	5%
Unzufrieden mit dem Um- feld/ Stadtteil	4%	6%	6%	2%	2%	6%	4%
Probleme mit den Nach- barn/ Bewohnern im Haus	1%	2%	2%	1%	3%	2%	2%
Kündigung durch den Vermieter	1%	1%	1%	1%	2%	1%	1%
Sonstiges	5%	6%	9%	6%	7%	5%	6%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Tabelle 22 Umzugsgründe – differenziert nach Haushaltstypen (Auswahl)

	Single- haus- halt, unter 30 Jahre	Single- haus- halt, 30 bis 60 Jahre	Single- haus- halt, über 60 Jahre	Fami- lie mit min- derjäh- rigen Kin- dern	Fami- lie mit er- wach- senen Kin- dern	allein- erzie- hend (mit Kin- dern unter 25 J.)	Paar- haus- halt bis 65 Jahre, ohne Kinder	Paar- haus- halt über 65 Jahre, ohne Kinder	Wohn- ge- mein- schaft	Sons- tige	Haus- halte insge- samt
persönliche/ famili- äre/ gesundheitliche Probleme	21%	17%	9%	14%	11%	12%	16%	5%	30%	21%	14%
berufliche Gründe	11%	6%	1%	2%	1%	0%	5%	0%	22%	0%	4%
Wohnung zu klein	29%	19%	2%	30%	7%	10%	21%	1%	19%	0%	18%
Wohnung zu groß	0%	1%	1%	0%	6%	3%	1%	2%	0%	2%	1%
Wohnung zu teuer	14%	8%	4%	7%	5%	9%	9%	3%	15%	16%	8%
Erwerb von Wohnei- gentum	3%	4%	1%	7%	5%	4%	7%	0%	1%	0%	5%
unzufrieden mit dem Umfeld/ Stadtteil	4%	5%	2%	3%	9%	3%	5%	3%	2%	0%	4%
Probleme mit den Nachbarn/ Bewoh- nern im Haus	1%	4%	1%	2%	0%	4%	2%	1%	3%	0%	2%
Kündigung durch den Vermieter	4%	1%	0%	1%	0%	2%	2%	1%	2%	0%	1%
Sonstiges	6%	10%	4%	4%	7%	8%	7%	3%	8%	3%	6%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Umgzugsziel

Mit Werten von minimal 56 % in Eilbek bis maximal 87 % in Ottensen möchte die klare Mehrheit der Haushalte das jeweilige Untersuchungsgebiet nur ungern verlassen und auch nach dem Umzug dort wohnen bleiben (vgl. Tabelle 23).

Tabelle 23 Umzugsziel

	Ich würde den Stadt- teil nur un- gern verlas- sen	Es ist mir egal, ob ich hier oder in einem ande- ren Stadtteil wohne	Ich möchte lieber in ei- nem ande- ren Stadtteil wohnen	Ich möchte so schnell wie möglich weg von hier	Ich muss den Stadt- teil leider verlassen
Nördliche Neustadt	66%	15%	11%	0%	7%
Altona-Nord	67%	20%	8%	2%	4%
Bahrenfeld-Süd	65%	17%	12%	3%	4%
Ottensen	87%	4%	5%	1%	4%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd	80%	10%	5%	1%	5%
Eilbek	56%	20%	15%	1%	8%
Haushalte insgesamt	72%	13%	8%	2%	5%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Fasst man die Antwortoptionen „Es ist mir egal, ob ich hier oder in einem anderen Stadtteil wohne“, „Ich möchte lieber in einem anderen Stadtteil wohnen“ und „Ich möchte so schnell wie möglich weg von hier“ zusammen, wird im Vergleich der sechs Untersuchungsgebiete deutlich, dass die Haushalte in Ottensen (10 %) und Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd (16 %) besonders eng mit dem Quartier verbunden sind. Mit 36 % fällt dieser Wert für die Haushalte in Eilbek mit Abstand am höchsten aus. Schlussfolgernd daraus besteht im Vergleich hier die geringste Bindung an das Quartier.

Zufriedenheit mit dem Gebiet/ Wohnumfeld

Die starke Verbundenheit der Haushalte mit dem jeweiligen Untersuchungsgebiet spiegelt sich auch in einer hohen Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld wider (vgl. Tabelle 24): mindestens neun von zehn Haushalten (93 %) sind mit ihrem Wohnumfeld „sehr zufrieden“ oder „eher zufrieden“.

Unter den sechs Untersuchungsgebieten ist die Zufriedenheit mit dem Gebiet/ Wohnumfeld mit 97 % in Ottensen am höchsten und in Bahrenfeld-Süd mit immerhin noch 89 % am niedrigsten.

Tabelle 24 Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

	sehr zufrieden	eher zufrieden	eher unzufrieden	sehr unzufrieden	weiß (noch) nicht
Nördliche Neustadt	54%	41%	4%	1%	1%
Altona-Nord	44%	46%	7%	2%	1%
Bahrenfeld-Süd	37%	52%	9%	1%	0%
Ottensen	65%	32%	3%	0%	0%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd	58%	36%	5%	1%	0%
Eilbek	39%	51%	7%	1%	1%
Haushalte insgesamt	51%	42%	6%	1%	0%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Kontakte in der Nachbarschaft

Die Verbundenheit mit dem Quartier hängt auch mit den nachbarschaftlichen Kontakten zusammen (vgl. Tabelle 25). Bezogen auf die sechs Untersuchungsgebiete insgesamt gibt nur eine Minderheit von rund 10 % an, die Nachbarn kaum oder gar nicht zu kennen. Häufig bestehen flüchtige nachbarschaftliche Kontakte (rund 31 %). Über die Hälfte der Befragten gab an, dass ein intensiveres Verhältnis mit gelegentlichen Hilfeleistungen (rund 39 %) oder sogar Freundschaften (rund 20 %) vorliegen. In den Untersuchungsgebieten liegt somit ein relativ hohes Niveau nachbarschaftlicher Kontakte vor.

Am intensivsten sind diese in Ottensen, wo 71 % der Haushalte äußerten, dass ein engeres Verhältnis mit gelegentlichen Hilfeleistungen (rund 43 %) oder sogar Freundschaften (rund 28 %) bestehen würden. Im Vergleich der sechs Untersuchungsgebiete entsprechen die Werte in der Nördlichen Neustadt, Altona-Nord und Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd in etwa dem Durchschnittswert der sechs Gebiete von knapp 60 %. Mit rund 50 % liegen in Eilbek etwas schwächer ausgeprägte nachbarschaftliche Kontakte vor.

Tabelle 25 Nachbarschaftskontakte

	Ich kenne meine Nachbarn kaum oder gar nicht	Ich kenne meine Nachbarn flüchtig, wir sprechen ab und zu mal miteinander	Ich kenne meine/ einige Nachbarn näher, wir helfen uns gelegentlich	Ich bin mit den/ einigen Nachbarn befreundet, wir helfen/ besuchen uns öfter
Nördliche Neustadt	7%	34%	41%	17%
Altona-Nord	14%	30%	35%	21%
Bahrenfeld-Süd	12%	32%	39%	17%
Ottensen	6%	23%	43%	28%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd	9%	31%	40%	20%
Eilbek	14%	36%	35%	15%
Haushalte insgesamt	10%	31%	39%	20%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Nutzung der örtlichen Infrastrukturen und Vernetzung im Stadtteil

Für die Wohnzufriedenheit und die sozialräumliche Gebietsbindung spielt das lokale Infrastrukturangebot eine wichtige Rolle. Im Rahmen der Haushaltebefragung wurden daher auch die Nutzung und Bedeutung von lokalen Infrastrukturangeboten erhoben.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Bewohner aller sechs Untersuchungsgebiete die vorhandenen Infrastrukturen im jeweiligen Gebiet sehr intensiv nutzen. Tabelle 26 gibt einen Überblick über die jeweilige Nutzungsintensität. Vergleicht man die sechs Untersuchungsgebiete untereinander, bildet sich eine gewisse Spanne ab. Eine besonders hohe Nutzungsintensität lässt sich für Ottensen feststellen, während die Nutzungsintensität in Bahrenfeld-Süd und insbesondere in Eilbek schwächer ausgeprägt ist als im Durchschnitt der sechs Gebiete.

Tabelle 26 Nutzung der lokalen Infrastrukturen und Vernetzung im Stadtteil

	Nördliche Neustadt	Altona-Nord	Bahrenfeld-Süd	Ottensen	Eimsb./Hohel.-West/Stell.-Süd	Eilbek	Haushalte insgesamt
Nutzung Erwerbstätigkeit, Arbeits-/ Ausbildungsstätten	48%	44%	42%	47%	42%	37%	43%
Nutzung Bildungseinrichtungen (Schule)	19%	22%	18%	28%	22%	20%	22%
Nutzung Kita, Haus der Jugend, Stadtteiltreff, Seniorenentreff etc.	25%	28%	20%	23%	22%	19%	23%
Nutzung Beratungsangebote für Familien, Frauen, Jugendliche, Senior/innen etc.	7%	17%	6%	14%	9%	8%	10%
Nutzung ÖPNV-Angebote (S-, U-Bahn, Bus)	92%	92%	94%	93%	94%	93%	93%
Nutzung Flächen für Sport und Spiel	48%	56%	44%	58%	59%	47%	54%
Nutzung öffentliche Parks/ Grünanlagen	88%	85%	76%	87%	91%	90%	87%
Nutzung kulturelle Einrichtungen/ Veranstaltungen	70%	62%	56%	79%	58%	36%	60%
Nutzung religiöse Einrichtungen	31%	19%	18%	23%	20%	19%	21%
Nutzung Einkaufen und Dienstleistungsangebote für den täglichen Bedarf	96%	95%	93%	96%	95%	95%	95%
Nutzung Ärzte und medizinische Einrichtungen	85%	80%	76%	91%	88%	84%	85%
Nutzung Kneipen/ Restaurants/ Cafés	91%	82%	80%	92%	92%	73%	86%
Nutzung Besuch von Verwandten/ Freunden/ Bekannten	64%	75%	69%	77%	76%	60%	72%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Ehrenamtliches Engagement

Ergänzend zu den genannten Aktivitäten wurde nach dem ehrenamtlichen Engagement in einer stadtteilbezogenen Einrichtung oder Initiative – z. B. Schule/ Kita, Bürger-/ Einwohnerverein, Quartiersbeirat, kulturelle oder religiöse Einrichtung, Sportverein, sonstige Bürgerinitiative – gefragt (vgl. Tabelle 27). Am ausgeprägtesten ist das ehrenamtliche Engagement mit 20 % der befragten Haushalte, die angaben, dass sich mindestens ein Haushaltsmitglied ehrenamtlich engagiert, in Ottensen. Auch in der Nördlichen Neustadt und in Altona-Nord zeigt sich im Vergleich der Untersuchungsgebiete ein (leicht) überdurchschnittliches ehrenamtliche Engagement. Schwächer ausgeprägt ist dieses in Bahrenfeld-Süd, Eilbek und Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd mit Werten von 9 bis 12 % der Haushalte.

Tabelle 27 Ehrenamtliches Engagement in stadtteilbezogenen Einrichtungen oder Initiativen

	Ehrenamtliches Engagement von mindestens einem Haushaltsmitglied
Nördliche Neustadt	15%
Altona-Nord	17%
Bahrenfeld-Süd	9%
Ottensen	20%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	12%
Eilbek	12%
Haushalte insgesamt	14%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Intensität der nachbarschaftlichen Verhältnisse und das ehrenamtliche Engagement positiv mit der Wohndauer korrelieren. Zudem werden mit zunehmender Wohndauer kulturelle, kirchliche und medizinische Angebote häufiger im Wohnumfeld in Anspruch genommen.

3.2 Aufwertungspotenzial

Im Folgenden wird geprüft, in welchem Umfang die Aufwertung des Gebäudebestands aufgrund der baulichen Ausgangssituation möglich bzw. wahrscheinlich ist.

3.2.1 Baualtersstruktur

Die Baualtersstruktur gibt Hinweise auf das vorhandene bzw. nicht vorhandene Aufwertungspotenzial. Ein geringes Aufwertungspotenzial ist anzunehmen, wenn zusammenhängende Gebiete fast ausschließlich durch Neubauten (Wohnungen wurden im Jahr 2010 oder später errichtet) geprägt sind. Bei Wohnungen, die in dieser Zeit errichtet wurden, weisen alle Gebäudebauteile in der Regel noch einen guten Erhaltungszustand auf, so dass Modernisierungen und Standardverbessernde Maßnahmen nicht zu erwarten sind. Bei der älteren Bausubstanz (insbesondere Baujahre vor 1994) ist, sofern nicht die Erhebung der Wohnungsausstattung (vgl. Tabelle 33 ff.) das Gegenteil belegt, grundsätzlich von einem Aufwertungspotenzial auszugehen.

Die Tabelle 28 stellt die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in den sechs Untersuchungsgebieten dar. Mit Ausnahme von Eilbek sind alle Untersuchungsgebiete maßgeblich durch Altbaubestände (Baujahr bis 1948) geprägt, mit mindestens 48 % bis maximal 58 % der Wohnungen. Zum Vergleich: in Eilbek sind dies nur 10 % der Wohnungen.

In Altona-Nord, Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd und besonders in Eilbek kommt dem Wohnungsbestand der unmittelbaren Nachkriegszeit (1949 bis 1960) mit Anteilswerten zwischen 14 und 55 % eine bedeutende Rolle zu.

Neubauwohnungen (hier Baujahr 2010 und später) sind mit Anteilswerten zwischen 8 und 15 % in den Untersuchungsgebieten vorhanden. Im Vergleich der sechs Untersuchungsgebiete sind Eilbek mit einem Anteilswert von 15 % überdurchschnittlich und Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stel-

lingen-Süd mit 8 % unterdurchschnittlich durch Neubauwohnungen geprägt. Der geringe Neubauanteil in den Untersuchungsgebieten weist – vorbehaltlich der Prüfung der Ausstattungsqualität - auf ein hohes Aufwertungspotenzial hin.

Tabelle 28 Baualtersstruktur Wohnungen (in Prozent der Wohnungen)

	Nördliche Neustadt	Altona-Nord	Bahrenfeld-Süd	Ottensen	Eimsb./Hohel.-West/Stell.-Süd	Eilbek	Haushalte insgesamt
bis 1918	36%	38%	33%	32%	40%	5%	33%
1919-1948	13%	13%	25%	16%	13%	5%	15%
1949-1960	8%	14%	7%	7%	21%	55%	19%
1961-1967	2%	3%	5%	1%	4%	9%	4%
1968-1977	5%	4%	2%	4%	5%	3%	4%
1978-1993	20%	5%	2%	13%	3%	4%	6%
1994-2001	2%	7%	11%	7%	2%	2%	5%
2002-2009	4%	2%	3%	9%	3%	2%	4%
2010-2018	11%	9%	9%	8%	6%	7%	8%
ab 2019	0%	4%	5%	1%	2%	8%	3%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

3.2.2 Wohnungsgröße

Die Darstellung der Wohngröße gibt Hinweise auf die gebietstypische Wohnungsstruktur. Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen (vgl. Tabelle 29) in den sechs Untersuchungsgebieten unterscheiden sich mit einer Spannweite von minimal rund 64 m² in Bahrenfeld-Süd bis maximal 81 m² in Ottensen und rangieren bis auf Ottensen unter der durchschnittlichen Wohnungsgröße in Hamburg in Höhe von 76 m².

Im Bezirk Hamburg-Mitte beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße 66 m². Von dem im Bezirk Hamburg-Mitte befindlichen Untersuchungsgebiet Nördliche Neustadt liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße etwas über dem Durchschnittswert des Bezirks.

In den zwei im Bezirk Altona gelegenen Untersuchungsgebieten Altona-Nord und Bahrenfeld-Süd liegen die durchschnittlichen Wohnungsgrößen jeweils unter dem Durchschnittswert des Bezirks von 81 m².

Das im Bezirk Eimsbüttel gelegene Untersuchungsgebiet Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd weist ebenfalls eine unter dem Durchschnittswert des Bezirks (77 m²) liegende durchschnittliche Wohnungsgröße auf. Gleiches gilt auch für das Gebiet Eilbek, dessen durchschnittliche Wohnungsgröße deutlich unter dem Durchschnittswert im Bezirk Wandsbek von 84 m² liegt.

Eine geringe Pro-Kopf-Wohnfläche ist ein Hinweis darauf, dass viele Haushalte in relativ beengten Wohnverhältnissen leben. Insbesondere viele Familien leben auf vergleichsweise geringer Wohnfläche. Während die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in den Untersuchungsgebieten minimal 39 m² in Altona-Nord und Bahrenfeld-Süd sowie maximal 42 m² in Ottensen und Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd beträgt, liegt die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche bei Familien (mit minderjährigen Kindern) zwischen 25 m² in der Nördlichen Neustadt, Altona-Nord

und Bahrenfeld-Süd sowie maximal 28 m² in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd. 25 % der Familienhaushalte in der Nördlichen Neustadt und in Bahrenfeld-Süd leben auf weniger als 20 m² pro Haushaltsmitglied.

Die höchste pro Kopf-Wohnfläche weisen hingegen Singlehaushalte über 60 Jahre auf. Pro Person stehen hier im Mittel zwischen 56 m² Wohnfläche in Bahrenfeld-Süd und 71 m² Wohnfläche in Ottensen zur Verfügung. Hintergrund ist der sogenannte Remanenzeffekt, bei dem insbesondere ältere Personen ab 65 Jahre nach Auszug der Kinder und/oder nach Auszug oder Tod des Lebenspartners/ der Lebenspartnerin in der ursprünglichen (nun relativ großen) Wohnung verbleiben.

Tabelle 29 Wohnungsgröße

	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittliche Zimmeranzahl	Durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in m ²
Nördliche Neustadt	71,9	2,7	41,4
Altona-Nord	69,6	2,7	38,5
Bahrenfeld-Süd	63,6	2,5	38,6
Ottensen	80,7	3,1	42,0
Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd	74,1	2,9	42,2
Eilbek	69,9	2,7	39,9
Haushalte insgesamt	72,1	2,8	40,8

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

In den sechs Untersuchungsgebieten liegt die durchschnittliche Zimmeranzahl zwischen 2,5 in Bahrenfeld-Süd und 3,1 in Ottensen. 66 % bis 85 % des Wohnungsbestandes der Untersuchungsgebiete entfallen auf 2- und 3-Zimmerwohnungen (vgl. Tabelle 30), womit dieser Wohnungstyp jeweils prägend ist. Wohnungen mit 4 Zimmern und mehr befinden sich im Vergleich der sechs Gebiete überdurchschnittlich häufig in Ottensen und weit unterdurchschnittlich in Bahrenfeld-Süd.

Tabelle 30 Anteil Wohnungen nach Zimmeranzahl

	Zimmerzahl				
	1	2	3	4	5 und mehr
Nördliche Neustadt	7%	40%	34%	16%	3%
Altona-Nord	4%	38%	40%	15%	2%
Bahrenfeld-Süd	5%	47%	38%	9%	1%
Ottensen	4%	25%	41%	24%	6%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd	5%	35%	38%	16%	6%
Eilbek	7%	34%	42%	13%	4%
Haushalte insgesamt	5%	36%	39%	15%	4%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

In Hinblick auf die gebietstypischen Standards werden in der Tabelle 31 und in der Tabelle 32 die typischen Wohnungsgrößen angeführt. Während die Tabelle 31 das arithmetische Mittel abbildet,

zeigt die Tabelle 32 eine Spanne von Wohnungsgrößen. Die Spannenwerte (16,67 Perzentil und 83,33 Perzentil) geben an, welche Wohnfläche zwei Drittel aller Wohnungen differenziert nach Zimmeranzahl aufweisen (jeweils ein Sechstel der Wohnungen liegt damit ober- bzw. unterhalb des Spannenwerts).

Bei der Betrachtung des gebietsprägenden Bestandes an 2- und 3-Zimmer-Wohnungen ergibt sich in Hinblick auf die Wohnungsgröße (arithmetisches Mittel) folgendes Bild für die sechs Untersuchungsgebiete:

Die durchschnittliche Größe der 2-Zimmerwohnungen unterscheidet sich in den Untersuchungsgebieten nicht wesentlich und variiert zwischen 53 m³ in Altona-Nord sowie 58 m² in Ottensen. Die durchschnittliche Größe der 3-Zimmerwohnungen reicht von 71 m² in Bahrenfeld-Süd und 80 m² in der Nördlichen Neustadt.

Tabelle 31 Durchschnittliche Wohnungsgröße differenziert nach Zimmeranzahl in m²

	Zimmerzahl				
	1	2	3	4	5 und mehr
Nördliche Neustadt	40	56	80	96	145
Altona-Nord	39	53	73	100	135
Bahrenfeld-Süd	37	54	71	95	111
Ottensen	47	58	75	101	160
Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd	38	54	73	104	149
Eilbek	33	56	74	96	135
Haushalte insgesamt	38	55	74	100	147

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Tabelle 32 Gebietstypische Wohnungsgrößen (in m²) differenziert nach Zimmeranzahl

	Perzentil (m ² Wfl.)	Zimmerzahl				
		1	2	3	4	5 und mehr
Nördliche Neustadt	16,67	31	46	64	82	102
	83,33	49	65	93	107	236
Altona-Nord	16,67	25	45	60	83	102
	83,33	51	63	85	118	146
Bahrenfeld-Süd	16,67	27	46	62	80	90
	83,33	44	63	80	110	144
Ottensen	16,67	32	46	61	88	115
	83,33	68	69	90	115	199
Eimsbüttel/Hoheluft- West/Stellingen-Süd	16,67	32	45	61	84	110
	83,33	45	64	85	125	178
Eilbek	16,67	24	46	61	78	107
	83,33	42	65	87	120	166
Haushalte insgesamt	16,67	29	45	61	83	110
	83,33	45	64	85	118	177

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

3.2.3 Ausstattung

Die Angaben zur Ausstattung nehmen im Rahmen der Genehmigungsprüfung von baulichen Änderungen (Umbau, Ausbau, Erweiterung, Modernisierung und ggf. Instandsetzung) eine zentrale Rolle ein.

Hinweis: „Als bestimmender Maßstab des Ausstattungsstandards wird in Hamburg der prägende Standard einer durchschnittlichen Wohnung, der ab ca. 66 % der vergleichbaren Wohnungen vorhanden ist, in dem jeweiligen Gebiet mit SozErhVO zugrunde gelegt. Der jeweilige Ausstattungsstandard wird in Hamburg für jedes Gebiet im Rahmen der Repräsentativuntersuchung einzeln erhoben (gebietstypischer Standard). Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die lediglich die Mindestanforderungen gemäß HBauO herstellen, sind grundsätzlich zu genehmigen, da durch die SozErhVO kein sogenannter „Substandard“ festgeschrieben werden soll. Ebenso sind energetische Modernisierungen zu genehmigen, zu deren Durchführung eine Verpflichtung nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) besteht.“¹⁴

Interpretationshinweis: Alle Befragungen, die auf Stichproben beruhen, weisen eine statistische Unsicherheit auf. Die Befragungsergebnisse können also in einem gewissen Umfang von der Grundgesamtheit abweichen. Bei der vorliegenden Untersuchung ist dies hinsichtlich der Frage, ob ein Merkmal den 66 %-Schwellenwert erreicht oder nicht, von Relevanz. Bei Ergebnissen, die geringfügig ober- bzw. unterhalb des 66 %-Schwellenwerts liegen, kann auf Basis der Befragungsstichprobe und der damit verbundenen statistischen Unsicherheit keine Eindeutigkeit hergestellt werden. Der wahre Wert (mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 %) liegt in Abhängigkeit der Stichprobengröße zwischen +/-3 % und +/-5% je nach Größe der Stichprobe.

In den folgenden Tabellen ist der weit überwiegend vorhandene Standard für die sechs Untersuchungsgebiete jeweils „grün“ hervorgehoben (unter Berücksichtigung einer Fehlerspanne von +/- 5 % werden alle Werte ab 61 % „grün“ hervorgehoben).

Tabelle 33 Ausstattung: Heizung

	Nördliche Neustadt	Altona- Nord	Bahren- feld-Süd	Otten- sen	Eimsb./ Hohel.- West/ Stell.- Süd	Eilbek	Haus- halte insge- samt
Zentralheizung	95%	92%	92%	89%	87%	95%	91%
Einzelöfen	5%	8%	8%	11%	12%	5%	9%
keine Heizung	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%

Quelle: FUB IGES Haushalbefragung 2024

¹⁴ Leitfadensoziale Erhaltungsverordnung 2019

Tabelle 34 Warmwasserversorgung

	Nördliche Neustadt	Altona- Nord	Bahren- feld-Süd	Otten- sen	Eimsb./ Hohel.- West/ Stell.- Süd	Eilbek	Haus- halte insge- samt
Zentrale Warmwasser- versorgung	70%	45%	51%	59%	45%	50%	51%
Durchlauferhitzer	24%	43%	37%	30%	40%	40%	37%
Boiler	6%	11%	13%	11%	15%	13%	13%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Tabelle 35 Ausstattung: Sanitärräume

	Nördliche Neustadt	Altona- Nord	Bahren- feld-Süd	Otten- sen	Eimsb./ Hohel.- West/ Stell.- Süd	Eilbek	Haus- halte insge- samt
ein Badezimmer	84%	86%	91%	82%	78%	87%	83%
zwei Badezimmer	5%	6%	5%	9%	5%	5%	6%
kein separates Badezim- mer	1%	1%	2%	2%	2%	1%	2%
zweites WC (Gäste WC)	7%	9%	5%	12%	9%	9%	9%
Badezimmer und WC in getrennten Räumen	12%	12%	2%	11%	19%	10%	13%
Badezimmer oder WC außerhalb der Wohnung	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Tabelle 36 Ausstattung: Badezimmer

	Nördliche Neu- stadt	Altona- Nord	Bahren- feld-Süd	Otten- sen	Eimsb./ Hohel.- West/ Stell.- Süd	Eilbek	Haus- halte insge- samt
WC/ Toilette	92%	93%	97%	91%	87%	96%	91%
Badewanne	69%	49%	46%	64%	58%	71%	58%
separate Dusche	31%	42%	43%	36%	38%	33%	38%
Wände im Spritzwasser- bereich geschützt	82%	85%	85%	85%	85%	86%	85%
Fußboden gefliest	82%	86%	87%	87%	88%	88%	87%
bodengleiche Dusche	6%	12%	8%	13%	8%	8%	9%
Duschbereich 1,20m x 1,20m	13%	24%	19%	19%	20%	16%	19%
mehr als ein Wasch- becken	5%	6%	2%	6%	5%	6%	5%
Heizmöglichkeit	82%	78%	76%	75%	74%	80%	76%
Fenster	40%	65%	68%	60%	52%	41%	55%
Lüftungsanlage (mindestens Abluft)	51%	35%	32%	37%	40%	49%	40%
Handtuchheizkörper	37%	38%	34%	43%	45%	39%	41%
Fußbodenheizung	5%	9%	13%	17%	9%	11%	11%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Tabelle 37 Ausstattung: Küche*

	Nördliche Neu- stadt	Altona- Nord	Bahren- feld-Süd	Otten- sen	Eimsb./ Hohel.- West/ Stell.- Süd	Eilbek	Haus- halte insge- samt
Herd	79%	85%	86%	83%	85%	87%	85%
Spüle	85%	87%	86%	87%	86%	87%	86%
Einbauküche mit Elektro- geräten	59%	50%	49%	55%	58%	57%	55%
Bodenbelag (Fliesen o.ä.)	54%	61%	57%	67%	67%	74%	64%
Wandfliesen	65%	72%	74%	69%	72%	72%	71%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

*Vom Vermieter gestellt.

Tabelle 38 Ausstattung: Balkon/ Loggia/ Terrasse

	Nördliche Neustadt	Altona- Nord	Bahren- feld-Süd	Otten- sen	Eimsb./ Hohel.- West/ Stell.- Süd	Eilbek	Haus- halte insge- samt
kein Balkon/ keine Loggia/ keine Terrasse	32%	31%	25%	16%	19%	25%	23%
mindestens ein Balkon oder eine Loggia oder eine Terrasse	68%	69%	75%	84%	81%	75%	77%
darunter*:							
(nur) ein Balkon	52%	45%	52%	52%	52%	56%	52%
(nur) eine Loggia	6%	4%	10%	8%	7%	6%	7%
(nur) eine Terrasse	3%	10%	7%	14%	6%	8%	8%
mehrere Balkone/ Log- gien/ Terrassen	8%	12%	8%	15%	20%	8%	14%

* Mehrfachnennungen möglich

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Tabelle 38a Ausstattung: Balkon/ Loggia/ Terrasse

	Nördliche Neustadt		Altona-Nord		Bahrenfeld-Süd	
	Anteil	Durch- schnitt- liche Größe m²	Anteil	Durch- schnitt- liche Größe m²	Anteil	Durch- schnitt- liche Größe m²
kein Balkon/ keine Loggia/ keine Ter- rasse	32%	-	31%	-	25%	-
mindestens ein Balkon oder eine Log- gia oder eine Terrasse, darunter:	68%	-	69%	-	75%	-
darunter*:						
(nur) ein Balkon	52%	4,6	45%	4,4	52%	4,5
(nur) eine Loggia	6%	3,5	4%	4,6	10%	3,6
(nur) eine Terrasse	3%	15,0	10%	15,8	7%	15,0
mehrere Balkone/ Loggien/ Terras- sen	8%	-	12%	-	8%	-

* Mehrfachnennungen möglich

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Tabelle 38b Ausstattung: Balkon/ Loggia/ Terrasse

	Ottensen		Eimsb./ Hoheluft-West/ Stell.-Süd		Eilbek	
	Anteil	Durchschnittliche Größe m²	Anteil	Durchschnittliche Größe m²	Anteil	Durchschnittliche Größe m²
kein Balkon/ keine Loggia/ keine Terrasse	16%	-	19%	-	25%	-
mindestens ein Balkon oder eine Loggia oder eine Terrasse, darunter:	84%	-	81%	-	75%	-
darunter*:						
(nur) ein Balkon	52%	5,6	52%	4,6	56%	5,1
(nur) eine Loggia	8%	6,2	7%	4,9	6%	4,6
(nur) eine Terrasse	14%	14,5	6%	15,6	8%	15,0
mehrere Balkone/ Loggien/ Terrassen	15%	-	20%	-	8%	-

* Mehrfachnennungen möglich

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Tabelle 39 Ausstattung: Balkon-/ Loggia-/ Terrassenflächen (in m²) *

<<<	Nördliche Neustadt	Altona-Nord	Bahrenfeld-Süd	Ottensen	Eimsb./ Hoheluft-West/ Stell.-Süd	Eilbek	Haushalte insgesamt
Durchschnittliche Freisitzfläche (Balkone, Loggia, Terrasse)	4,16	4,70	4,23	5,02	4,56	4,90	4,61

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

*Die arithm. Mittelwerte beziehen sich auf Fälle, bei denen die Summe aller Freisitzflächen max. 10 m² beträgt.

Tabelle 40 Ausstattung: Sonstige Merkmale der Wohnung

	Nördliche Neu- stadt	Altona- Nord	Bahren- feld-Süd	Otten- sen	Eimsb./ Hohel.- West/ Stell.- Süd	Eilbek	Haus- halte insge- samt
Thermo-/ Isolierverglasung	75%	80%	82%	85%	76%	75%	78%
Kastenfenster/ Doppel- flügel Fenster	5%	5%	6%	5%	8%	7%	7%
Einfachverglasung	7%	3%	2%	3%	4%	5%	4%
Wintergarten	0%	1%	0%	0%	1%	1%	1%
Gegensprechanlage/ Türöffner, akustisch mit Hörer/ Lautsprecher	81%	87%	87%	83%	84%	82%	84%
Gegensprechanlage/ Türöffner, Video mit Ka- mera/ Bildschirm	5%	5%	9%	11%	7%	7%	7%
barrierefreier Zugang zu allen Räumen	24%	21%	18%	24%	18%	19%	20%
Rollläden	2%	2%	3%	4%	2%	5%	3%
Aufzug/ Fahrstuhl im Haus	35%	14%	16%	28%	15%	14%	19%
Garagen-/ Tiefgaragen- platz oder Stellplatz auf dem Grundstück	27%	14%	21%	23%	14%	24%	19%
hochwertige Fußböden/ Bodenbeläge in den Wohnräumen	23%	31%	33%	38%	35%	25%	32%
Erneuerte Zimmer- oder Wohnungstüren	13%	10%	13%	16%	14%	14%	14%
Kamin/ Kaminofen	1%	4%	1%	5%	5%	1%	3%
Fußbodenheizung	3%	3%	7%	11%	4%	9%	6%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Energetische Ausstattung

Hinweis: Da die ermittelten Werte mit einer sehr hohen Unsicherheit (bis zu 50% der Befragten war der energetische Zustand nicht bekannt) behaftet sind, sollten die ermittelten Zahlen als Hinweis, nicht jedoch als verlässliche Beurteilungsgrundlage für den Vollzug der Sozialen Erhaltungsverordnungen gesehen werden. Basierend auf den ausgewerteten Angaben ist davon auszugehen, dass höherwertige energetische Ausstattungen in keinem der Untersuchungsgebiete als überwiegend vorhanden bezeichnet werden können.

Tabelle 41 Energetische Ausstattung

	Nördliche Neustadt	Altona- Nord	Bahren- feld-Süd	Otten- sen	Eimsb./ Hohel.- West/ Stell.- Süd	Eilbek	Haus- halte insge- samt
gedämmte Fassade beide/ alle Seiten	26%	34%	32%	35%	26%	41%	31%
gedämmte Fassade eine Seite	26%	42%	44%	28%	29%	26%	32%
gedämmte Kellerdecke	11%	18%	17%	13%	11%	19%	14%
gedämmtes Dachge- schoss	23%	36%	36%	42%	30%	42%	34%
Photovoltaik	0%	2%	1%	1%	2%	4%	2%
Gründach/ Dachbegrü- nung	2%	2%	2%	4%	2%	3%	2%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Zusammenfassung

Insgesamt ist der Wohnungsbestand in den sechs Untersuchungsgebieten vergleichsweise heterogen ausgeprägt. Der Anteil von Wohnungen mit einer einfachen Ausstattung überwiegt jedoch in allen sechs Gebieten. Wie die folgende Darstellung aufzeigt bestehen bezüglich vermietungsrelevanter Ausstattungsmerkmale, wie dem Einbau von hochwertigen Küchen, der Vergrößerung von Balkonen oder der Ausstattung mit hochwertigen Fußbodenbelägen noch erhebliche Aufwertungspotenziale.

Für alle sechs Untersuchungsgebiete zählen folgende Standardausstattungsmerkmale zum weit überwiegend vorhandenen Standard:

- Bad/ WC
- Küche – Herd und Spüle, Wandfliesen
- Bad – Fußboden gefliest, Wände im Spritzwasserbereich geschützt (z. B. Fliesen), Heizmöglichkeit
- mindestens ein Balkon oder eine Loggia oder Terrasse
- Zentralheizung
- Isolierverglasung
- Gegensprechanlage/ Türöffner, akustisch

Ausstattungsmerkmale, die für eine hochwertige Wohnausstattung stehen und die derzeit in den sechs Untersuchungsgebieten nicht zum weit überwiegend vorhandenen Standard zählen, sind:

- eine Einbauküche mit Elektrogeräten
- eine Badewanne
- ein zweites WC (Gäste-WC)

- mehr als ein Waschbecken im Bad
- eine bodengleiche Dusche (ohne Schwelle)
- Handtuchheizkörper im Bad
- eine Fußbodenheizung im Bad
- eine Lüftungsanlage im Bad (mindestens Abluft)
- eine Gegensprechanlage mit Türöffner und Video mit Kamera/Bildschirm
- ein Aufzug/Fahrstuhl im Haus
- ein barrierefreier Zugang zu allen Räumen
- ein Garagen-/Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück
- hochwertige Fußböden/Bodenbeläge in den Wohnräumen (z. B. Echtholzparkett, hochwertiger Teppich, Naturstein)
- eine Fußbodenheizung in der überwiegenden Zahl der Wohnräume

Für keines der einzelnen Merkmale der *energetischen Ausstattung* der Wohnungen (vgl. Tabelle 41) liegt ein Anteilswert ab 61 % in den sechs Untersuchungsgebieten vor. Die Ergebnisse zur energetischen Ausstattung erklären sich vor allem aus der Baustruktur der Untersuchungsgebiete, die zumeist überdurchschnittlich stark durch einen älteren Wohnungs- und Gebäudebestand (Baujahr vor 1949) geprägt sind.

3.2.4 Gebäudequalitäten

Der optische Eindruck der Fassade oder des Treppenhauses ist ein gewichtiges Argument für die (Miet-)Preisgestaltung. Insbesondere bei hochpreisigen Objekten bzw. für die Ansprache zahlungskräftiger Mieterinnen und Mieter ist das äußere Erscheinungsbild von großer Bedeutung. Der Erhaltungszustand des Gebäudes bzw. des Treppenhauses gibt häufig Auskunft darüber, inwieweit das optische eher wenig kapitalintensive Aufwertungspotenzial bereits ausgeschöpft wurde.

Gebäudezustand außen (Fassade, Fenster, Eingangsbereich, Balkone, Dach):

In allen sechs Untersuchungsgebieten ist ein insgesamt normaler bis sehr gepflegter (äußerer) Erhaltungszustand der Gebäude weit überwiegend vorhandener Standard (vgl. Tabelle 42). Hinsichtlich eines sehr gepflegten Erhaltungszustands weisen die Nördliche Neustadt und Eilbek mit 23 % bzw. 25 % die höchsten Werte auf.

Einen (leicht) höheren Anteil von Wohnungen in Gebäuden mit einem mäßigen bis ungepflegten äußeren Zustand weisen Bahrenfeld-Süd und Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd auf. Jeweils 23 % der Haushalte gaben hier an, dass Defizite bestehen.

Tabelle 42 Zustand des Gebäudes

	Nördliche Neustadt	Altona- Nord	Bahren- feld-Süd	Otten- sen	Eimsb./ Hohel.- West/ Stell.- Süd	Eilbek	Haus- halte insge- samt
Insgesamt normaler bis sehr gepflegter Erhal- tungszustand, davon:	83%	80%	77%	80%	77%	79%	79%
Sehr gepflegt	25%	14%	17%	19%	16%	23%	18%
Insgesamt normaler Erhaltungszustand	58%	65%	59%	60%	62%	57%	61%
Mäßiger Erhaltungszu- stand	14%	16%	18%	17%	18%	18%	17%
Ungepflegter, herunter- gekommener Zustand	3%	4%	5%	3%	5%	3%	4%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Treppenhaus/Fahrradbereich:

Die Befragungsergebnisse zum Zustand des Treppenhauses/des Fahrstuhlbereichs (vgl. Tabelle 43) korrespondieren im Wesentlichen mit denen zum äußeren Gebäudezustand. In allen sechs Untersuchungsgebieten ist ein insgesamt zufriedenstellender bis gepflegter, gut erhaltener Zustand weit überwiegend vorhandener Standard. Hinsichtlich eines gepflegten, gut erhaltenen Zustands weisen die Nördliche Neustadt und Ottensen mit 24 bzw. 26 % die höchsten Werte auf. Umgekehrt ist der Anteil der Haushalte, die den Zustand des Treppenhauses bzw. des Fahrstuhlbereichs mäßig oder ungepflegt bewerten mit 20 % in Eilbek am niedrigsten.

Tabelle 43 Zustand des Treppenhauses/des Fahrstuhlbereiches

	Nördliche Neustadt	Altona- Nord	Bahren- feld-Süd	Otten- sen	Eimsb./ Hohel.- West/ Stell.- Süd	Eilbek	Haus- halte insge- samt
Insgesamt zufriedenstel- lender bis gepflegter, gut erhaltener Zustand, da- von:	79%	75%	77%	78%	75%	80%	77%
Insgesamt gepflegter, gut erhaltener Zustand	24%	17%	20%	26%	20%	20%	21%
Zustand zufriedenstel- lend	55%	57%	56%	51%	56%	59%	56%
Mäßiger Zustand	16%	19%	17%	15%	19%	14%	17%
Ungepflegtes Erschei- nungsbild	5%	6%	6%	7%	6%	6%	6%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Zusammenfassend lässt sich Folgendes festhalten:

- Die sechs Untersuchungsgebiete weisen einen in etwa ähnlichen Erhaltungszustand (äußere Gebäudequalität, Zustand des Treppenhauses/ des Fahrstuhlbereiches) auf.
- Hinsichtlich der Ausstattungsqualität der Wohnungen ist im Vergleich der sechs Untersuchungsgebiete das Erscheinungsbild aufgrund der gemischten Baustrukturen heterogener.

3.3 Verdrängungsdruck

Der Verdrängungsdruck wird ganz maßgeblich durch die Investitionsbereitschaft der Wohnungsmarkakteure und die Nachfragesituation im Gebiet bestimmt. Wesentlich sind die Investitionsbereitschaft und die Nachfrage von Bevölkerungsgruppen, die in der Lage wären, höhere Mieten für modernisierte Wohnungen zu zahlen oder Eigentum zu erwerben.

Bezogen auf die Ergebnisse der Haushaltebefragung geben die folgenden Indikatoren und Kriterien Aufschluss über den Verdrängungsdruck:

- der soziostrukturelle Abgleich (Relation) der ortsansässigen Bevölkerung mit den zugezogenen Haushalten,
- die Modernisierungstätigkeit sowie
- die Miet- und Kaufpreisstrukturen.

Weitere relevante Indikatoren – Neubautätigkeit, Mietenentwicklung und Umwandlung von Mietwohnraum in Wohneigentum – ermitteln sich im Rahmen der weiter unten dargestellten Sekundärdatenanalyse.

3.3.1 Abgleich zugezogene Haushalte und ortsansässige Haushalte

Zugezogene Haushalte und ortsansässige Haushalte wurden wie folgt definiert: Zugezogene Haushalte wohnen erst bis zu fünf Jahre in der Wohnung und der vorherige Wohnort lag außerhalb des betrachteten Stadtteils. Ortsansässige Haushalte wohnten schon vor 2020 in der Wohnung oder haben vor dem Umzug in die jetzige Wohnung in der Nähe oder im gleichen Stadtteil gewohnt.

Im Folgenden werden die Unterschiede zwischen den zugezogenen Haushalten und den ortsansässigen Haushalten herausgearbeitet. Markante Unterschiede zwischen den beiden Gruppen lassen sich bezüglich folgender Punkte feststellen:

Haushaltsstrukturen

Die zugezogenen Haushalte sind im Mittel zumeist deutlich jünger (vgl. Tabelle 44). Im Vergleich zur ortsansässigen Wohnbevölkerung sind unter den Zugezogenen deutlich mehr Singlehaushalte unter 30 Jahren und – mit Ausnahme von Altona-Nord und Bahrenfeld-Süd – Singlehaushalte zwischen 30 bis 60 Jahre sowie mehr Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre. Zudem ist der Anteil von Wohngemeinschaften höher.

Für alle anderen Haushaltstypen lässt sich für die sechs Untersuchungsgebiete festhalten, dass der Anteil der zugezogenen Haushalte (teilweise deutlich) geringer ausfällt als der der ortsansässigen Haushalte.

Im Vergleich der sechs Untersuchungsgebiete lässt sich weiterhin folgendes feststellen:

- Nördliche Neustadt: Überdurchschnittlich starker Zuzug von Singlehaushalten zwischen 30 bis 60 Jahren
- Altona-Nord: Überdurchschnittlicher Zuzug von Familien mit Kindern

Tabelle 44 Haushaltsstrukturen: Anteil der Haushaltstypen – ortsansässige und zugezogene Haushalte

	Nördliche Neu- stadt		Altona-Nord		Bahrenfeld- Süd		Ottensen		Eimsb./Hohe- luft-West/Stell.- Süd		Eilbek	
	Ortsansässige	Zugezogene	Ortsansässige	Zugezogene	Ortsansässige	Zugezogene	Ortsansässige	Zugezogene	Ortsansässige	Zugezogene	Ortsansässige	Zugezogene
Singlehaushalt, unter 30 Jahre	1%	10%	1%	9%	1%	19%	1%	8%	2%	13%	2%	9%
Singlehaushalt, 30 bis 60 Jahre	19%	24%	19%	14%	27%	10%	11%	16%	20%	20%	18%	22%
Singlehaushalt, über 60 Jahre	17%	5%	11%	2%	10%	2%	14%	2%	12%	1%	12%	4%
Familie mit min- derjährigen Kin- dern	22%	14%	22%	18%	16%	11%	24%	16%	22%	13%	21%	13%
Familie mit er- wachsenen Kin- dern	3%	0%	5%	0%	2%	0%	4%	0%	3%	0%	3%	0%
alleinerziehend (mit Kindern un- ter 25 Jahre)	6%	1%	5%	4%	3%	3%	2%	1%	4%	1%	4%	1%
Paarhaushalt bis 65 Jahre, ohne Kinder	21%	35%	24%	42%	31%	45%	24%	41%	24%	44%	28%	46%
Paarhaushalt über 65 Jahre, ohne Kinder	10%	3%	8%	2%	8%	2%	17%	6%	11%	0%	11%	1%
Wohngemein- schaft	2%	9%	2%	8%	2%	7%	2%	9%	1%	7%	1%	3%
Sonstige	0%	0%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Einkommenssituation, Wohnkostenbelastung

Die zugezogenen Haushalte verfügen teilweise über deutlich höhere Nettohaushaltseinkommen (Äquivalenzeinkommen) als die ortsansässigen Haushalte, dies gilt insbesondere für die Nördliche Neustadt (vgl. Tabelle 45). Eine Ausnahme zeigt sich in Eilbek, hier ist das Äquivalenzeinkommen im Durchschnitt bei den Ortsansässigen höher.

Vergleichsweise geringe Unterschiede der Haushaltseinkommen zwischen den Ortsansässigen und den Zugezogenen sind in Altona-Nord und Ottensen festzustellen. Dies gibt Hinweise auf erheblich fortgeschrittene Gentrifizierungsprozesse. Für Altona-Nord, Ottensen, Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd sowie Eilbek ergibt sich sogar eine negative Differenz des ungewichteten Mittelwerts der Einkommen.

Tabelle 45 Haushaltsnettoeinkommen - ortsansässige und zugezogene Haushalte

		Mittelwert (ungewichtet in Euro)	Äquivalenzeinkommen (in Euro)
Nördliche Neustadt	Ortsansässige	4.063	2.875
	Zugezogene	4.834	3.523
	Differenz	771	648
Altona-Nord	Ortsansässige	3.898	2.650
	Zugezogene	3.832	2.689
	Differenz	-66	39
Bahrenfeld-Süd	Ortsansässige	3.749	2.745
	Zugezogene	4.108	2.901
	Differenz	359	156
Ottensen	Ortsansässige	4.338	2.859
	Zugezogene	4.273	2.923
	Differenz	-65	64
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	Ortsansässige	4.446	3.057
	Zugezogene	4.443	3.198
	Differenz	-3	141
Eilbek	Ortsansässige	4.063	2.832
	Zugezogene	3.803	2.728
	Differenz	-260	-104

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

- Die Durchschnittsmiete der zugezogenen Haushalte liegt zwischen 18 % in Ottensen und 36 % in Bahrenfeld-Süd über dem Mietenniveau der ortsansässigen Haushalte.
- Aufgrund der besseren Einkommenssituation liegt die Wohnkostenbelastung der Zugezogenen, trotz der deutlich höheren Mieten, die diese Haushalte durchschnittlich zahlen, teilweise sogar geringfügig unter (Nördliche Neustadt und Eilbek), ansonsten nur leicht über oder auf dem Niveau der Ortsansässigen (Altona-Nord, Bahrenfeld-Süd, Ottensen und Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd, vgl. Tabelle 46). Das zeigt, dass die Wohnkostenbelastung nicht immer einen relevanten Indikator darstellt.

Tabelle 46 Wohnkostenbelastung und Miete - ortsansässige und zugezogene Haushalte

		Wohnkostenbelastung	Durchschnittsmiete (nettokalt €/m ²)
Nördliche Neustadt	Ortsansässige	29%	10,79
	Zuggezogene	28%	14,35
Altona-Nord	Ortsansässige	28%	10,73
	Zuggezogene	28%	13,04
Bahrenfeld-Süd	Ortsansässige	27%	11,03
	Zuggezogene	31%	15,02
Ottensen	Ortsansässige	28%	11,19
	Zuggezogene	28%	13,19
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	Ortsansässige	27%	11,93
	Zuggezogene	28%	14,67
Eilbek	Ortsansässige	28%	10,34
	Zuggezogene	27%	12,42

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Pkw-Besitz

- Ferner haben die Zugezogenen – trotz höherer Einkommen – mit Ausnahme von Altona-Nord in allen sechs Untersuchungsgebieten seltener ein Auto (vgl. Tabelle 47), was eine höhere Wohnkaufkraft (Geld, das potenziell fürs Wohnen verwendet werden kann) impliziert. Eine zusätzliche Belastung der Parkraumsituation ist durch den Zuzug einkommensstärkerer Zielgruppen damit eher nicht verbunden.

Tabelle 47 KFZ - ortsansässige und zugezogene Haushalte

		kein Auto	ein Auto	2 Autos u. mehr
Nördliche Neustadt	Ortsansässige	57%	38%	5%
	Zuggezogene	65%	34%	1%
Altona-Nord	Ortsansässige	59%	35%	6%
	Zuggezogene	58%	40%	2%
Bahrenfeld-Süd	Ortsansässige	50%	44%	6%
	Zuggezogene	63%	32%	5%
Ottensen	Ortsansässige	45%	48%	7%
	Zuggezogene	66%	29%	5%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	Ortsansässige	49%	45%	6%
	Zuggezogene	64%	32%	4%
Eilbek	Ortsansässige	50%	43%	7%
	Zuggezogene	64%	33%	3%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Bildungsniveau

- In allen sechs Untersuchungsgebieten liegt bei den Zugezogenen ein höheres Bildungsniveau vor (vgl. Tabelle 48). Im Vergleich der sechs Untersuchungsgebiete lässt sich dabei eine besonders starke Diskrepanz für Eilbek feststellen, gefolgt von Bahrenfeld-Süd und Nördliche Neustadt.
- Ursächlich für die Differenz beim Bildungsniveau zwischen Ortsansässigen und Zugezogenen ist neben dem sozialen Status das Alter der Bevölkerung. So lag der Anteil der Personen, die ihre Bildungslaufbahn mit der Fachhochschul- oder Hochschulreife oder dem Studium abgeschlossen haben, früher deutlich unter dem heutigen Niveau.

Tabelle 48 Bildung (höchster Abschluss) - ortsansässige und zugezogene Haushalte

		Allgemeinbildender Abschluss	Mittlerer Schulabschluss	Fachhochschul- oder Hochschulreife	abgeschlossenes Studium	noch Schulbesuch/ ohne allgemeinen Schulabschluss
Nördliche Neustadt	Ortsansässige	5%	11%	18%	66%	0%
	Zugezogene	1%	3%	16%	81%	0%
Altona-Nord	Ortsansässige	5%	5%	14%	73%	2%
	Zugezogene	0%	3%	19%	76%	2%
Bahrenfeld-Süd	Ortsansässige	1%	8%	22%	68%	1%
	Zugezogene	0%	5%	14%	81%	0%
Ottensen	Ortsansässige	2%	6%	14%	78%	1%
	Zugezogene	0%	1%	12%	87%	0%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	Ortsansässige	3%	7%	12%	78%	1%
	Zugezogene	0%	1%	12%	86%	1%
Eilbek	Ortsansässige	3%	14%	20%	63%	0%
	Zugezogene	3%	2%	16%	79%	0%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Die Veränderungen der Bevölkerungsstrukturen, die sich aus der Auswertung der Haushaltebefragung ergeben, sind ein deutliches Indiz für den in den sechs Untersuchungsgebieten vorliegenden Verdrängungsdruck. Die Untersuchungsgebiete ziehen – mit unterschiedlicher Intensität – speziell ein junges, überdurchschnittlich gebildetes, urbanes Milieu an. Diese Haushalte sind zu einem großen Teil in der Lage, das überdurchschnittlich hohe Neuvermietungs-niveau zu tragen. Zudem zeigen die Ergebnisse, dass zunehmend Wohngemeinschaften gebildet werden. Diese Wohnform erlaubt es, vergleichsweise hohe Mieten pro Quadratmeter Wohnfläche zu tragen.

3.3.2 Modernisierungstätigkeit und Dachgeschossausbau

Modernisierungstätigkeit

Laut des Berichts „Die Soziale Erhaltungsverordnung in der Praxis – Vollzug und Wirkmechanismen“ zeigt „[...] die Gesamtschau über alle im Jahr 2022 gestellten Anträge auf Rückbau (Abriss), bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen nach § 172 BauGB in den Gebieten mit SozErhVO.“¹⁵ Im Jahr 2022 wurden für fast 2.500 Wohneinheiten Anträge erfasst. „Die überwiegende Mehrheit der Anträge bezog sich auf bauliche Veränderungen (82 %), nur ein geringer Anteil betraf Nutzungsänderungen (12 %) oder Abrisse (6 %). Die Verteilung war in den einzelnen Bezirken nur wenig unterschiedlich, einzig im Bezirk Hamburg-Mitte hatten die Anträge auf Nutzungsänderung einen höheren Anteil, bei einem insgesamt niedrigeren Antragsgeschehen.“¹⁶

Für bauliche Veränderungen (u. a. Modernisierungen, die den Wohnwert steigern) wurden in den Untersuchungsgebieten insgesamt Anträge für 1.020 Wohneinheiten (WE) gestellt (darunter 7 WE in Nördliche Neustadt, 129 WE in Ottensen, 71 WE in Bahrenfeld-Süd, 189 WE in Altona-Nord, 597 WE in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd und 27 WE in Eilbek).¹⁷

„Ein Großteil der gestellten Anträge wird im Lauf des Verfahrens genehmigt. Über alle Bezirke hinweg lag der Anteil im Jahr 2022 bei 84 % der eingereichten Anträge. Deutlich mehr als die Hälfte aller Anträge (63 %) wurde ohne Nebenbestimmungen oder Änderungen genehmigt, weitere 21 % wurden mit Nebenbestimmungen oder nach Änderung der Anträge genehmigt. Als Nebenbestimmungen können z. B. genannt werden: Kappung der Umlage von Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete, Bereitstellung von Ersatzwohnraum, Einhaltung bestimmter Ausführungsstandards / Produktqualitäten.“¹⁸

Grundsätzlich ist zwischen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu differenzieren. Instandsetzungsmaßnahmen zielen auf die Aufrechterhaltung des baulichen Zustands ab, wohingegen mit Modernisierungsmaßnahmen eine Verbesserung der Wohnverhältnisse einhergeht. Eine Instandsetzung liegt mietrechtlich vereinfacht gesagt dann vor, wenn Beschädigtes repariert und der vertragliche Zustand wiederhergestellt wird. Die Kosten sind über die Miete abgedeckt und damit vom Vermieter zu tragen. Modernisierungen können hingegen (zum Teil) auf die Miete umgelegt werden. Seit dem 01.01.2019 können Vermieter die jährliche Miete um bis zu 8 % (vorher 11 %) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Die Frage, ob eine Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme vorliegt, ist nicht einfach zu beantworten und wird regelmäßig erst durch Gerichte entschieden.

Handelt es sich bei der Maßnahme um eine umfassende Modernisierung, kann im Sinne des § 556f BGB eine Mieterhöhung berechtigt sein und §§ 556d und 556e BGB sind nicht anzuwenden.

¹⁵ Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.): Bericht „Die Soziale Erhaltungsverordnung in der Praxis – Vollzug und Wirkmechanismen“

¹⁶ Ebd.

¹⁷ Vgl. ebd.

¹⁸ Ebd.

Eine exakte Differenzierung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnte im Rahmen der Haushaltebefragung nicht vorgenommen werden. Zu vermuten ist, dass insbesondere bei den abgefragten Merkmalen

- Erneuerung von Ausstattungsteilen im Bad,
- Erneuerung von Ausstattungsteilen in der Küche und
- Erneuerung von Oberflächen (Wände oder Böden)

teilweise (auch) Instandsetzungsarbeiten durchgeführt wurden. Wie angeführt, können Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen eines bestehenden Mietvertragsverhältnisses nicht auf die Miete umgelegt werden. Sie stehen auch nicht unter einem Genehmigungsvorbehalt in Sozialen Erhaltungsgebieten. Gleichwohl können entsprechende Maßnahmen im Rahmen einer Neuvermietung zur Mietenmaximierung genutzt werden.

Im Rahmen der Haushaltebefragung wurde abgefragt, ob es in den vergangenen fünf Jahren eine Modernisierung gegeben hat bzw. ob eine Modernisierung angekündigt oder geplant ist (vgl. Tabelle 49). Die Angaben beziehen sich auf die Wohnung (bspw. Baderneuerung) und auf das Gebäude (bspw. Einbau Fahrstuhl, Fassadendämmung). 36 % der Haushalte gaben an, dass Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. In den einzelnen Untersuchungsgebieten reicht die Spanne von 28 % in Eilbek bis 39 % in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd).

Tabelle 49 Modernisierungstätigkeit (durchgeführt)

	ja	nein	unbekannt
Nördliche Neustadt	37%	43%	20%
Altona-Nord	35%	48%	17%
Bahrenfeld-Süd	31%	53%	16%
Ottensen	38%	49%	13%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	39%	47%	14%
Eilbek	28%	51%	21%
Haushalte insgesamt	36%	49%	16%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Bezüglich der besonders relevanten Modernisierungsmaßnahmen lässt sich Folgendes festhalten (Bezug: durchgeführte Maßnahmen, vgl. Tabelle 50):

- Einbau neuer Fenster: Mit minimal 7 % der befragten Haushalte (Eilbek) bis maximal 16 % (Nördliche Neustadt) gab ein beachtlicher Teil der befragten Haushalte an, dass ein Einbau neuer Fenster erfolgt ist.
- Einbau eines Aufzugs: Diese kostenintensive und zumeist je Gebäude einmalig durchgeführte Maßnahme wurde – je nach betrachtetem Gebiet – gar nicht bis selten durchgeführt. Mit einem Wert von 4 % lässt sich für Ottensen im Vergleich der sechs Gebiete der höchste Wert feststellen.
- Anbau und Vergrößerung eines Balkons: Auch hier handelt es sich um eine Maßnahme, die im Lebenszyklus einer Wohnung selten mehrmals erfolgt. Die Werte der Untersuchungsgebiete rangieren zwischen 2 und 5 %.

- Modernisierung der Gebäudetechnik (z. B. Leitungen, Gegensprechanlage): Mit Werten von 7 bis 12 % zeigen sich auch hier für die Untersuchungsgebiete recht ähnliche Werte.
- Modernisierung der Gebäudehülle (Wärmedämmung von Fassade oder Dach): Hier liegen (wohnungsbezogene) Werte zwischen 6 % (Nördliche Neustadt) und 11 % (Eilbek) vor.

Tabelle 50 Modernisierungs-/Investitionstätigkeit – Einzelmaßnahmen durchgeführt

	Nördliche Neustadt	Altona- Nord	Bahren- feld-Süd	Otten- sen	Eimsb. Hohel.- West/ Stell.- Süd	Eilbek	Haus- halte ins-ge- samt
Einbau oder Erneuerung einer zentralen Heizungsanlage	4%	9%	11%	6%	8%	6%	8%
Einbau oder Erneuerung einer zentralen Warmwasserversorgung	3%	5%	6%	4%	4%	5%	5%
Einbau neuer Fenster	16%	9%	12%	12%	11%	7%	11%
Einbau eines Aufzugs	2%	0%	1%	4%	1%	1%	1%
Anbau oder Vergrößerung eines Balkons	2%	2%	5%	2%	3%	4%	3%
Modernisierung der Elektroinstallationen	6%	5%	6%	5%	6%	7%	6%
Erneuerung von Ausstattungsteilen im Bad	10%	9%	13%	9%	9%	7%	9%
Erneuerung von Ausstattungsteilen in der Küche	6%	6%	10%	4%	8%	6%	7%
Erneuerung von Oberflächen (Wände/ Böden)	11%	7%	10%	7%	10%	7%	9%
Modernisierung der Gebäudetechnik	12%	8%	11%	7%	7%	11%	9%
Modernisierung der Gebäudehülle	6%	8%	8%	7%	8%	11%	8%
Grundrissänderung der Wohnung oder Wohnungszusammenlegung	1%	2%	3%	1%	1%	1%	1%
Balkonkraftwerk (Solaranlage)	0%	1%	1%	0%	0%	0%	1%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Der Tabelle 51 können Angaben zu geplanten Modernisierungsmaßnahmen entnommen werden. Überwiegend sind den befragten Haushalten keine geplanten Maßnahmen bekannt.

Tabelle 51 Modernisierungs-/Investitionstätigkeit – Einzelmaßnahmen geplant *

	Nördliche Neustadt	Altona- Nord	Bahren- feld-Süd	Otten- sen	Eimsb./ Hohel.- West/ Stell.- Süd	Eilbek	Haus- halte ins-ge- samt
Einbau oder Erneuerung einer zentralen Heizungsanlage	3%	3%	4%	8%	4%	4%	4%
Einbau oder Erneuerung einer zentralen Warmwasserversorgung	1%	3%	3%	2%	2%	1%	2%
Einbau neuer Fenster	2%	3%	3%	6%	3%	5%	4%
Einbau eines Aufzugs	1%	2%	3%	1%	1%	1%	1%
Anbau oder Vergrößerung eines Balkons	1%	1%	5%	2%	2%	1%	2%
Modernisierung der Elektroinstallationen	2%	1%	3%	2%	1%	1%	2%
Erneuerung von Ausstattungsteilen im Bad	4%	2%	3%	3%	1%	2%	2%
Erneuerung von Ausstattungsteilen in der Küche	4%	2%	4%	1%	1%	1%	2%
Erneuerung von Oberflächen (Wände/ Böden)	1%	2%	3%	1%	2%	3%	2%
Modernisierung der Gebäudetechnik	3%	2%	1%	3%	2%	1%	2%
Modernisierung der Gebäudehülle	4%	4%	2%	4%	5%	4%	4%
Grundrissänderung der Wohnung oder Wohnungszusammenlegung	1%	0%	2%	0%	1%	2%	1%
Balkonkraftwerk (Solaranlage)	1%	1%	4%	1%	1%	1%	1%

*Die Angaben zu den Einzelmaßnahmen beziehen sich auf die Haushalte, die Angaben machen konnten.

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Im Rahmen der Haushaltebefragung wurde abgefragt, ob die Modernisierungskosten ganz oder teilweise auf die Miete umgelegt wurden (vgl. Tabelle 52). Vielfach haben die befragten Haushalte angegeben, dass es ihnen nicht bekannt sei, ob eine Umlage erfolgt ist. 19 % der Haushalte bejahten diese Frage, 39 % verneinten sie.

Bei der Betrachtung der einzelnen Untersuchungsgebiete wird deutlich, dass Altona-Nord und Bahrenfeld-Süd (25 bzw. 22 % Ja-Antworten) in Relation etwas häufiger und in der Nördlichen Neustadt (14 %) und Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd (18 %) etwas seltener eine Umlage erfolgt.

Tabelle 52 Umlage Modernisierungskosten auf die Miete (ganz oder teilweise)

	ja	nein	unbekannt
Nördliche Neustadt	14%	40%	46%
Altona-Nord	25%	37%	39%
Bahrenfeld-Süd	22%	41%	36%
Ottensen	21%	42%	37%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	18%	38%	44%
Eilbek	19%	40%	41%
Haushalte insgesamt	19%	39%	41%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Dachgeschossausbau

Eine weitere Frage der Erhebung betrifft das Thema Dachgeschossausbau in den vergangenen fünf Jahren (vgl. Tabelle 53). Auch hier handelt es sich um eine Frage, die das gesamte Gebäude betrifft und wohnungsbezogen ausgewertet wird.

Diese Frage konnte ein relativ großer Teil der befragten Haushalte nicht konkret beantworten (Antwort „Unbekannt“). 3 % bis 10 % der Haushalte gaben an, dass ein Dachgeschoßausbau im Gebäude stattgefunden hat. Folgende Zusammenhänge lassen sich in diesen Fällen aufzeigen:

- Ein erheblicher Teil der genannten Dachgeschossausbauten wurde in gründerzeitlichen Baustrukturen (Baujahr vor 1919) durchgeführt.
- Mit einem Dachgeschossausbau geht häufig auch eine Modernisierungstätigkeit im übrigen Gebäude einher.
- Eine Häufung von Dachgeschossausbauten wird in Folge eines Eigentümerwechsels festgestellt.

Tabelle 53 Dachgeschossausbau (ganz oder teilweise)

	ja	nein	unbekannt
Nördliche Neustadt	3%	75%	22%
Altona-Nord	10%	69%	21%
Bahrenfeld-Süd	8%	75%	18%
Ottensen	5%	82%	13%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	5%	77%	18%
Eilbek	3%	75%	22%
Haushalte insgesamt	6%	76%	18%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

3.3.3 Mietpreisstrukturen

Mietenniveau (pro Quadratmeter Wohnfläche)

Für alle sechs Untersuchungsgebiete lässt sich ein hohes Mietenniveau feststellen, das deutlich über dem Hamburger Mittel (Durchschnittsmiete für Hamburg insgesamt gemäß Mietenspiegel zum 01.04.2023 = 9,83 €/m²)¹⁹ angesiedelt ist.

Im Mittel liegt das Mietenniveau (nettokalt pro m² Wfl.) in den sechs Untersuchungsgebieten zwischen 11,34 € (Eilbek) und 12,97 € (Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd). Das Niveau der Neuvertragsmieten liegt rund 2 € bis 3 € über dem Niveau der (durchschnittlichen) Gesamtmieten (vgl. Tabelle 54). Hinweis: Das auf Basis der Haushalbefragung dargestellte Mietenniveau bezieht sich auf Mietvertragsverhältnisse, die mit Hauptmietern vorliegen. Grundsätzlich nicht einbezogen sind geförderte Wohnungen und Wohngemeinschaften betreffende Mietverträge.

Der Vergleich der Mietpreise von Haushalten, die schon länger in den Untersuchungsgebieten wohnen (10 Jahre und länger) mit den Mietpreisen der in den letzten zwei Jahren zugezogenen Haushalte zeigt deutlich, dass die Mieten in den jüngeren Einzugsjahren gestiegen sind. So liegen die durchschnittlichen Mieten (nettokalt pro m² Wfl.) der Haushalte mit einer Wohndauer von 10 und mehr Jahren bei 9,40 bis 10,56 €. Damit beträgt die Differenz zwischen den Altverträgen (10 Jahre und älter) und den neu abgeschlossenen Mietverträgen rund 3,00 bis 5,00 € (im Mittel 39 %) und damit deutlich über den Mietsteigerungsmöglichkeiten, die im Rahmen von Bestandsmieterhöhungen zu erzielen sind. Besonders stark ausgeprägt ist die Differenz zwischen Alt- und Neuverträgen in Ottensen mit 4,94 € bzw. 47 %. Eine vergleichsweise geringe Differenz ergibt sich im Untersuchungsgebiet Eilbek und in der Nördlichen Neustadt. Aber auch hier sind noch Differenzen in Höhe von 36 % festzustellen.

Tabelle 54 Durchschnittliche Nettokaltmiete nach Vertragsdauer in Euro pro m² Wfl. (freifinanziert, ohne Wohngemeinschaften und Untermietverhältnisse)

	Miete insgesamt	Neuvermietungsmiete (letzte zwei Jahre)	Miete Altverträge (10 Jahre und älter)
Nördliche Neustadt	12,74	14,21	10,42
Altona-Nord	11,77	14,20	10,01
Bahrenfeld-Süd	11,77	13,98	10,02
Ottensen	12,09	15,50	10,56
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	12,97	15,89	11,07
Eilbek	11,34	12,81	9,40
Haushalte insgesamt	12,28	14,58	10,47

Quelle: FUB IGES Haushalbefragung 2024

¹⁹ Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, 2023

Tabelle 54b Durchschnittliche Nettokaltmieten-Differenz (in €/m²) Neuvermietungen zu Altverträgen nach Größenklassen

	Nördliche Neustadt	Altona-Nord	Bahrenfeld-Süd	Ottensen	Eimsb./Hohel.-West/Stell.-Süd	Eilbek
25 bis unter 41 m²	5,69	2,96	-0,36	5,36	4,53	7,84
41 bis unter 66 m²	3,08	5,26	2,65	4,67	4,23	2,30
66 bis unter 91 m²	3,47	3,11	5,61	5,15	6,01	3,35
ab 91 m²	4,92	3,47	8,90	4,71	5,88	4,63
Insgesamt	3,78	4,19	3,97	4,94	4,81	3,41

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Tabelle 54c Durchschnittliche Nettokaltmieten-Differenz (in €/m²) Neuvermietungen zu Altverträgen nach Baualtersklassen

	Nördliche Neustadt	Altona-Nord	Bahrenfeld-Süd	Ottensen	Eimsb./Hohel.-West/Stell.-Süd	Eilbek
vor 1949	3,14	3,89	5,03	3,39	4,53	2,15
1949 bis 1977	3,30	2,12	2,15	7,29	4,62	2,28
1978 bis 2009	4,04	3,72	5,58	7,29	2,79	-0,04
ab 2010	1,23	2,11	2,67	-0,43	2,16	2,30
Insgesamt	3,89	4,48	4,06	5,97	4,35	2,34

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Mietenniveau differenziert nach Wohnungsgröße und Baualtersklasse

Die Tabelle 55 zeigt für die sechs Untersuchungsgebiete das Mietenniveau (pro m² Wfl. nettokalt) – auch hier nur für Hauptmietverhältnisse und ohne Sozialwohnungen und Wohngemeinschaften – differenziert nach Wohnungsgröße und Baualtersklasse auf. Neubauwohnungen (Baujahr ab 2010) sind mit Werten von 14,32 €/m² in Altona-Nord bis 16,71 €/m² in Ottensen erwartungsgemäß am teuersten. In Nördliche Neustadt, Altona-Nord, Ottensen folgen dann Altbauwohnungen von vor 1949 mit Mieten von 10,97 bis 11,56 €/m². In den übrigen Untersuchungsgebieten sind Wohnungen der Baualtersklasse 1978 bis 2009 am zweit teuersten, mit Werten von 12,07 €/m² (Eilbek) bis 13,22 €/m² (Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd). Für Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1977 ergeben sich im Vergleich der vier Baualtersklassen die niedrigsten Werte mit 9,05 €/m² in Altona-Nord bis 11,25 €/m² in der Nördlichen Neustadt (Ausnahme: Nördliche Neustadt und Ottensen mit dem niedrigsten Wert in der Baualtersklasse 1978 bis 2009: 9,37, bzw. 9,79 €/m²).

Tabelle 55 Durchschnittliche Nettokaltmiete differenziert nach Wohnungsgröße und Baujahr in €/m²

Nördliche Neustadt	vor 1949	1949 bis 1977	1978 bis 2009	ab 2010
25 bis unter 41 m²	10,77*	10,31*	N < 5	N < 5
41 bis unter 66 m²	10,64	11,32	8,80	15,57
66 bis unter 91 m²	11,52	12,12*	9,01	15,04*
ab 91 m²	13,40	N < 5	11,38	17,31
Insgesamt	11,56	11,25	9,37	16,08
Altona-Nord	vor 1949	1949 bis 1977	1978 bis 2009	ab 2010
25 bis unter 41 m²	10.69*	9.02*	N < 5	N < 5
41 bis unter 66 m²	9,91	8,91	10,34	16,91
66 bis unter 91 m²	11,83	9,32	10,20	14,29
ab 91 m²	12,01	N < 5	9,93*	8,94*
Insgesamt	10.97	9.05	10.17	14.32
Bahrenfeld-Süd	vor 1949	1949 bis 1977	1978 bis 2009	ab 2010
25 bis unter 41 m²	N < 5	11.67*	16.82*	25.25*
41 bis unter 66 m²	10,75	11,42	14,63	17,04*
66 bis unter 91 m²	10,22	8,63	11,11	14,55
ab 91 m²	10,71	N < 5	12,65*	17,01
Insgesamt	10.59	10.93	12.57	16.42
Ottensen	vor 1949	1949 bis 1977	1978 bis 2009	ab 2010
25 bis unter 41 m²	11.52*	N < 5	N < 5	N < 5
41 bis unter 66 m²	10,50	11,23	9,62	15,84*
66 bis unter 91 m²	11,42	9,85	9,49	17,19
ab 91 m²	11,09	11,26*	11,37	16,68
Insgesamt	11,02	10,70	9,79	16,71

Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	vor 1949	1949 bis 1977	1978 bis 2009	ab 2010
25 bis unter 41 m²	13,62*	11,92	N < 5	N < 5
41 bis unter 66 m²	11,94	11,00	12,96	15,49
66 bis unter 91 m²	12,96	10,19	13,44	15,19
ab 91 m²	12,33	13,50	14,16	16,55
Insgesamt	12,43	10,92	13,22	15,79
Eilbek	vor 1949	1949 bis 1977	1978 bis 2009	ab 2010
25 bis unter 41 m²	N < 5	12,88	N < 5	N < 5
41 bis unter 66 m²	11,87*	9,98	12,71*	16,99
66 bis unter 91 m²	12,29	9,85	10,43*	14,31
ab 91 m²	10,61	9,76	13,52*	14,02*
Insgesamt	11,69	10,07	12,07	15,19

* N ≥ 5 und <10; Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Mieterhöhungen im Bestand

Die folgenden Ausführungen und die Tabelle 56 beziehen sich auf Haushalte, die Angaben zur vorherigen und zur jetzigen Nettokaltmiete ihrer Wohnung getroffen haben (letzte Mietänderung ohne Wohnungswechsel). Die durchschnittliche Mieterhöhung variiert je nach Gebiet zwischen 5,9 % in Bahrenfeld-Süd und 8,4 % in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd.

Tabelle 56 Vergleich vorherige und derzeitige Wohnungs-Nettokaltmiete in Euro

	Vorherige Nettokaltmiete	Jetzige Nettokaltmiete	Durchschnittliche Differenz absolut	Durchschnittliche Differenz relativ in %
Nördliche Neustadt	772	828	56	7,0
Altona-Nord	716	768	52	7,2
Bahrenfeld-Süd	698	737	39	5,9
Ottensen	762	822	60	8,2
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	809	872	63	8,4
Eilbek	677	724	47	7,1
Haushalte insgesamt	753	807	55	7,5

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Sofern die mietrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, können Mietpreisanpassungen bei bestehenden Mietvertragsverhältnissen vorgenommen werden. Dies erfolgte in den Untersuchungsgebieten durch die Vermieterinnen und Vermieter konsequent (vgl. Tabelle 57). In den sechs Gebieten wurden 69 bis 78 % der Mietvertragsverhältnisse angepasst (inkl. neuer Vertragsverhältnisse, bei denen meist keine Anpassung erfolgt ist). Meist fallen die Mietsteigerungen mit bis zu 5 % moderat aus. Vergleichsweise häufig erfolgten jedoch auch erhebliche Mietpreisanpassungen in Höhe von 5 bis 10 %.

Tabelle 57 Anpassungen bestehender Mietverträge

	Nördliche Neustadt	Altona-Nord	Bahrenfeld-Süd	Ottensen	Eimsb./Hohel.-West/Stell.-Süd	Eilbek	Haus-halte ins-gesamt
bis 3 % erhöht	24%	25%	32%	24%	20%	21%	24%
3 bis 5 % erhöht	36%	31%	25%	15%	18%	26%	23%
5 bis 10 % erhöht	20%	24%	30%	28%	30%	32%	28%
10 bis 15 % erhöht	11%	11%	8%	17%	19%	13%	14%
über 15 % erhöht	9%	10%	6%	15%	13%	8%	11%
Anteil angepasster Verträge	74%	69%	76%	78%	73%	70%	73%

Quelle: FUB IGES Haushalbefragung 2024

Hinweis: Mietsteigerungen über 15 % liegen über der derzeit gültigen Kappungsgrenze. Mietpreissteigerungen in diesem Umfang können nur durch wohnwerterhöhende Maßnahmen gerechtfertigt werden.

3.3.4 Eigentümerwechsel

Bei etwa jedem zehnten Haushalt ist es bei den befragten Haushalten in den letzten fünf Jahren zu einem Eigentümerwechsel des Wohngebäudes gekommen. Die Spanne reicht von 9 % in Ottensen bis 16 % in Bahrenfeld-Süd. Rund 11 bis 20 % der Haushalte antworteten bezüglich eines Eigentümerwechsels mit „Unbekannt“.

Tabelle 58 Eigentümerwechsel (Wohngebäude) in den letzten fünf Jahren

	ja	nein	unbekannt
Nördliche Neustadt	12%	76%	12%
Altona-Nord	11%	74%	15%
Bahrenfeld-Süd	16%	70%	14%
Ottensen	9%	80%	11%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	13%	73%	14%
Eilbek	12%	68%	20%
Haushalte insgesamt	12%	73%	14%

Quelle: FUB IGES Haushalbefragung 2024

Bei einem Eigentümerwechsel lassen sich folgende Tendenzen feststellen:

- es wird ein höherer Mietpreis verlangt,
- es erfolgen häufiger Modernisierungstätigkeiten und
- es wird tendenziell häufiger das Dachgeschoss ausgebaut.

4 ERGEBNISSE DER SEKUNDÄRDATEN-ANALYSE

4.1 Soziodemografische Strukturen

Im Folgenden werden auf Grundlage von Sekundärdaten des Statistikamts Nord die wesentlichen soziodemografischen Merkmale differenziert nach den sechs Untersuchungsgebieten Nördliche Neustadt, Altona-Nord, Bahrenfeld-Süd, Ottensen, Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd und Eilbek im Vergleich zu Hamburg insgesamt dargestellt.

Bevölkerungsstand und -entwicklung

Insgesamt lebten in den sechs Untersuchungsgebieten 2023 (Stand 31.12.) rund 157.000 Personen²⁰. Die meisten Einwohnerinnen und Einwohner verzeichnete mit 65.206 Personen Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd, die wenigsten mit 6.304 Personen die Nördliche Neustadt (vgl. Tabelle 59).

Zwischen 2014 und 2023 waren in allen Untersuchungsgebieten Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen – die allerdings alle, wenn auch teilweise nur geringfügig, geringer ausfielen als in Hamburg insgesamt, dessen Einwohnerzahl in diesem Zeitraum um 8,9 % gestiegen ist. Den größten (relativen) Bevölkerungszuwachs verzeichnete Eilbek mit 8,2 %, den geringsten die Nördliche Neustadt mit 1,4 %.

Tabelle 59 Bevölkerungsentwicklung 2014-2023

Untersuchungsgebiet	Bevölkerung 2014	Bevölkerung 2023	Entwicklung 2014-2023
Nördliche Neustadt	6.214	6.304	1,4%
Altona-Nord	21.766	23.017	5,7%
Bahrenfeld-Süd	16.342	17.280	5,7%
Ottensen	22.208	22.540	1,5%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	63.123	65.206	3,3%
Eilbek	20.981	22.693	8,2%
HAMBURG	1.803.752	1.964.021	8,9%

Quelle: Statistikamt Nord / Melderegister, Stand 31.12. des jeweiligen Jahres, 2024

²⁰ Die Sekundärdaten liegen in der Regel auf Ebene der Statistischen Gebiete vor. Die Grenzen der Statistischen Gebiete sind teils nicht deckungsgleich mit den jeweiligen Untersuchungsgebieten. Die Auswertungen beziehen sich jeweils auf die Statistischen Gebiete, die überwiegend den Untersuchungsgebieten zugeordnet werden konnten (vgl. Abb. 22).

Altersstruktur

Die Bevölkerungsstruktur der sechs Untersuchungsgebiete zeigte 2023 (Stand 31.12.) nur teilweise einheitliche Muster (vgl. Tabelle 60). Im Vergleich zu Hamburg insgesamt ist hier der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 17 Jahre etwas kleiner als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Für den Anteil der älteren Erwachsenen zwischen 45 und 64 Jahre gilt, dass die Anteile etwas über dem Hamburger Durchschnitt liegen (Ausnahme Eilbek).

Die Altersgruppe der jüngeren Erwachsenen zwischen 18 und 29 Jahre ist mit einem Anteil von jeweils 20 % in Altona-Nord und Eilbek am stärksten und mit 14 bzw. 15 % in der Nördlichen Neustadt und in Ottensen am schwächsten vertreten. Zum Vergleich: in Hamburg insgesamt liegt ihr Anteil bei 16 %.

Die Gruppe der 30- bis 44-Jährigen ist in der Mehrzahl der Untersuchungsgebieten im Vergleich zu Hamburg insgesamt leicht überrepräsentiert, am ausgeprägtesten in Ottensen, wo der Anteil dieser Altersgruppe sieben Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 23 % liegt.

Bei den Seniorinnen und Senioren zwischen 65 und 79 Jahre ist das Bild uneinheitlich: während ihr Anteil in Bahrenfeld-Süd und Altona-Nord leicht unterdurchschnittlich ist, liegt er in der Nördlichen Neustadt und in Ottensen genau auf dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 12 %. Ein ebenfalls uneinheitliches Bild zeigt sich bei der Gruppe der Hochbetagten ab 80 Jahre: während ihr Anteil in Bahrenfeld-Süd und Altona-Nord ein bzw. zwei Prozentpunkte unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 6 % liegt, befindet er sich in Eilbek nur ein Prozentpunkt darunter.

Tabelle 60 Altersstruktur 2023

	0 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre u. älter
Nördliche Neustadt	13%	14%	28%	29%	12%	4%
Altona-Nord	14%	20%	28%	27%	9%	2%
Bahrenfeld-Süd	15%	17%	29%	27%	8%	3%
Ottensen	15%	15%	25%	30%	12%	4%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	12%	18%	30%	26%	10%	4%
Eilbek	12%	20%	30%	24%	10%	5%
HAMBURG	17%	16%	23%	26%	12%	6%

Quelle: Statistikamt Nord / Melderegister, Stand 31.12.2023, 2024

Das Bevölkerungswachstum von 2014 bis 2023 verlief in den Untersuchungsgebieten bezogen auf die verschiedenen Altersgruppen nicht homogen (vgl. Tabelle 61). Zusammenfassend lässt sich im Vergleich zu Hamburg insgesamt in der Hälfte der Gebiete (Nördliche Neustadt, Altona-Nord und Ottensen) ein verstärkter Alterungsprozess mit einer überproportionalen Zunahme der Personen ab 65 Jahre feststellen.

Betrachtet man die Entwicklung der einzelnen Altersgruppen in den sechs Untersuchungsgebieten im Zeitraum 2014 bis 2023, wird Folgendes deutlich:

- Mit Ausnahme von Eilbek ist in allen Gebieten der Anteil der Kinder und Jugendlichen (0- bis 17-Jährige) geringer gestiegen (oder sogar rückläufig, wie in Ottensen) als in Hamburg insgesamt.
- Die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen hat sich teilweise gegenläufig entwickelt: während in Hamburg insgesamt ein Zuwachs von 6 % zu verzeichnen war, stagnierte der Anteil dieser Altersgruppe in Bahrenfeld-Süd (+/-0 %) bzw. ging in der Nördlichen Neustadt (-2 %) zurück. In Altona-Nord (21 %) und Ottensen (14 %) kam es zu überdurchschnittlichen Zuwächsen.
- Während in Hamburg insgesamt der Anteil der 30- bis 44-Jährigen um 12 % gestiegen ist, ist deren Anteil mit Ausnahme von Eilbek, wo ein überdurchschnittlich hoher Anstieg (16 %) zu verzeichnen war, in allen Gebieten gesunken, insbesondere in der Nördlichen Neustadt und Ottensen.
- In allen Gebieten ist der Anteil der 45- bis 64-Jährigen gestiegen, besonders stark in der Nördlichen Neustadt, Altona-Nord und Bahrenfeld-Süd. Leicht unterdurchschnittlich im Vergleich zu Hamburg insgesamt (7 %) waren dagegen die Zuwächse in Ottensen und Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd.
- Während der Anteil der 65- bis 79-Jährigen in Hamburg insgesamt um 8 % zurückging, wuchs deren Anteil in vier der sechs Untersuchungsgebiete, besonders stark in Altona-Nord und Ottensen.
- Dieser Alterungsprozess zeigt sich auch bei den über 80-Jährigen: in allen Gebieten kam es, mit Ausnahme von Eilbek, wo sogar ein relativer Rückgang zu verzeichnen ist, zu zweistelligen Zuwächsen. Besonders hoch und über dem Hamburger Durchschnitt liegend waren diese in der Nördlichen Neustadt und Ottensen.

Tabelle 61 Veränderung der Einwohnerzahl 2014 bis 2023 nach Altersgruppen

	0 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre u. älter
Nördliche Neustadt	6%	-2%	-13%	12%	6%	55%
Altona-Nord	0%	21%	-9%	13%	16%	24%
Bahrenfeld-Süd	12%	0%	-1%	15%	-4%	24%
Ottensen	-6%	14%	-15%	5%	24%	59%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd	6%	6%	-3%	6%	3%	21%
Eilbek	25%	-1%	16%	9%	-8%	-2%
HAMBURG	16%	6%	12%	7%	-8%	36%

Quelle: Statistikamt Nord / Melderegister, Stand 31.12. des jeweiligen Jahres, 2024

Sozialstruktur

Von Verdrängung bedroht sind einkommensschwache Personen. Zu diesem Personenkreis zählen Arbeitslose nach SGB II, die Bürgergeld erhalten. Ihr Anteil an der Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren (vgl. Tabelle 62) ist mit Ausnahme Altona-Nord (4,8 %) in allen Untersuchungsgebieten geringer als in Hamburg insgesamt (4,2 %) und reicht von 1,9 % in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd bis 3,7 % in Bahrenfeld-Süd.

Besonders von Verdrängung bedroht sind ältere einkommensschwache Personen. Hierzu zählen die Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII. Der Anteil an

Personen, die Grundsicherungsleistungen im Alter empfangen, ist – bezogen auf die Gruppe der ab 65-Jährigen – in drei der sechs Untersuchungsgebiete (Nördliche Neustadt, Altona-Nord und Bahrenfeld-Süd) mit 11 % bis 20 % deutlich größer als in Hamburg insgesamt (9 %). In den übrigen Gebieten liegt dieser Wert mit jeweils 8 % leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund liegt – mit Ausnahme von Altona-Nord mit 40 % – in allen Gebieten in einer Spanne zwischen 26 bis 37 % zum Teil deutlich unter dem Gesamthamburger Niveau von 40 %.

Tabelle 62 Sozialstruktur: Arbeitslose, Grundsicherung, Migrationshintergrund 2023

	Anteil Arbeitslose (SGB II) an der Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahre	Anteil der Empfänger:innen von Grundsicherung im Alter und weiteren Hilfeleistungen an der Bevölkerung 65 Jahre und älter	Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund an Bevölkerung insgesamt
Nördliche Neustadt	2,7%	20%	37%
Altona-Nord	4,8%	13%	40%
Bahrenfeld-Süd	3,7%	11%	37%
Ottensen	2,9%	8%	28%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd	1,9%	8%	26%
Eilbek	2,9%	8%	37%
HAMBURG	4,2%	9%	40%

Quelle: Statistikamt Nord / Melderegister, Stand 31.12.2023, 2024

4.2 Struktur des Wohnungsbestands

Insgesamt gab es 2023 in den sechs Untersuchungsgebieten rund 91.660 Wohnungen. Nach den Daten des Statistikamts Nord weist Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd mit 39.416 Wohnungen die höchste und die Nördliche Neustadt mit 3.511 Wohnungen die geringste Zahl an Wohnungen auf. Das Verhältnis von Einwohnerinnen und Einwohnern zu Wohnungen ist in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd mit 1,65 Personen pro Wohnung am geringsten und in Ottensen mit 1,84 Personen pro Wohnung am höchsten, wobei auch dieser Wert noch unter dem Hamburger Durchschnitt von 1,97 Personen pro Wohnung liegt.

Tabelle 63 Wohnungsbestand (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) 2023

	Wohnungen
Nördliche Neustadt	3.511
Altona-Nord	13.124
Bahrenfeld-Süd	9.771
Ottensen	12.229
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	39.416
Eilbek	13.610
HAMBURG	998.363

Quelle: Statistikamt Nord, Stand 31.12.2023, 2024

Wie bereits in Kapitel 3.1.1 dargestellt, dominiert in den Gebieten der Anteil der Mieterinnen- und Mieterhaushalte respektive der Mietwohnungen (vgl. Tabelle 9). Das Potenzial für Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohneigentum, wäre – wenn die Umwandlungsverordnung aufgehoben würde – entsprechend groß.

Geförderter Wohnungsbestand

Einen Indikator für das Aufwertungspotenzial stellt der gebundene/geförderte Wohnungsbestand dar. Aus der Bindung fallende Wohnungen können bei aufwendiger Modernisierung und darauffolgenden Mietsteigerungen den Aufwertungsdruck erhöhen (insbesondere bei vorhandenem Aufwertungspotenzial). Gleichzeitig kann ein langfristig gebundener Wohnungsbestand Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen entgegenwirken.

Derzeit beträgt der Anteil von gebundenen/geförderten Wohnungen in Hamburg 2023 insgesamt 8 % (vgl. Tabelle 64). In Altona-Nord und der Nördlichen Neustadt liegt dieser Wert mit 9 bzw. 13 % oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts, in den übrigen Untersuchungsgebieten mit 1 bis 4 % deutlich darunter.

Betrachtet man den Bindungsauslauf im Zeitraum 1.1.2023 bis 1.1.2028 wird deutlich, dass in den kommenden Jahren viele Wohnungen aus der Bindung fallen werden. Dies betrifft insbesondere die Nördliche Neustadt, wo dies 32 % des geförderten Wohnungsbestands betrifft (hamburgweit sind dies 28 %).

Im Ergebnis wird damit in den Untersuchungsgebieten die zumindest in Teilen noch vorhandene stabilisierende Wirkung des gebundenen/geförderten Wohnungsbestandes (weiter) abnehmen.

Tabelle 64 Geförderter Wohnungsbestand und Bindungsauslauf 2023 bis 2028

	Wohnun- gen 2023	Gebundener / geförderter Wohnungs- bestand 01.01.2023	Anteil Ge- bundener/ geförderter Wohnungen	Bindungs- auslauf bis 01.01.2028 (absolut)	Bindungs- auslauf bis 01.01.2028 (relativ)
Nördliche Neustadt	3.511	451	13%	143	32%
Altona-Nord	13.124	1.116	9%	207	19%
Bahrenfeld-Süd	9.771	329	3%	91	28%
Ottensen	12.229	520	4%	85	16%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd	39.416	304	1%	34	11%
Eilbek	13.610	410	3%	81	20%
HAMBURG	998.363	78.191	8%	22.058	28%

Quelle: Statistikamt Nord, Stand 31.12.2023, 2024

4.3 Neubauaktivitäten

Trotz der bereits zumeist stark verdichteten Siedlungsstruktur fand in der Hälfte der sechs Untersuchungsgebiete (Bahrenfeld-Süd, Ottensen, Eilbek) eine mit der Intensität in Hamburg insgesamt vergleichbare Neubauaktivität statt (vgl. Tabelle 65)²¹. Die Relation des Zuwachses an Wohnungen in den Jahren 2014 bis 2023 zum Gesamtbestand 2023 beträgt für Hamburg insgesamt 7 % und in Bahrenfeld-Süd, Ottensen, Eilbek zwischen 5 und 8 %. Deutlich unterdurchschnittlich war die Neubauaktivität mit jeweils 3 % in der Nördlichen Neustadt und in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd. Eine Sonderrolle nimmt Altona-Nord ein: Aufgrund zahlreicher Neubauprojekte – die (Neue) Mitte Altona (bzw. das Statistische Gebiet 23008) ist hier als Neubauprojekt nicht berücksichtigt, da sie nicht im Untersuchungsgebiet liegt – wuchs hier im gleichen Zeitraum der Wohnungsbestand um 2.821 Wohnungen, dies entspricht, bezogen auf den Gesamtbestand 2023, einem Anteil von 21 %. In den übrigen Gebieten variieren die absoluten Bestandszuwächse zwischen 117 Wohnungen in der Nördlichen Neustadt und 1.134 Wohnungen Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd.

Mit dem Wohnungsneubau geht in der Regel eine Aufwertung des Stadtbildes bzw. des Wohnumfeldes einher. Auch wenn ein Teil der Neubauwohnungen öffentlich gefördert wurde und damit einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegt, ist eine ausgeprägte Neubautätigkeit in Verbindung mit den weiteren Aufwertungs- und Verdrängungsfaktoren ein Indiz für einen bestehenden Verdrängungsdruck.

Tabelle 65 Veränderung des Wohnungsbestands (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) 2014 bis 2023

	Zunahme des Wohnungsbestands 2014 bis 2023 in WE	Anteil Zuwachs 2014 bis 2023 am Gesamtbestand 2023
Nördliche Neustadt	117	3%
Altona-Nord	2.821	21%
Bahrenfeld-Süd	766	8%
Ottensen	604	5%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	1.134	3%
Eilbek	675	5%
HAMBURG	74.523	7%

Quelle: Statistikamt Nord 2024

²¹ Hier dargestellt anhand der Veränderung der Zahl der Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) zwischen 2014 und 2023. Die Differenz ergibt sich aus der Summe der Baufertigstellungen und Wohnungsabgänge (durch Abriss oder Wohnungszusammenlegungen).

4.4 Umwandlung von Wohnraum

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt die bauliche Abgeschlossenheit (Abtrennung) der Wohnung vom Gesamtobjekt und ist Voraussetzung für die Begründung von Teileigentum im Grundbuch.

Sofern Eigentümer Wohnungen in ihren Mietobjekten als Eigentumswohnungen verkaufen möchten, benötigen sie eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die Zahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen zeigt also ein „Privatisierungs- bzw. Umwandlungspotenzial“ an und ist damit ein Indikator für kleinräumige Transformations- bzw. Verdrängungsprozesse. Allerdings ändert sich an der Nutzungsart meist erst dann etwas, wenn die Wohnungen tatsächlich (einzeln) verkauft werden.

Im Zeitraum 2014 bis 2022 wurden in Hamburg insgesamt für 6,8 % des Wohnungsbestandes Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt (vgl. Tabelle 66). Mit Ausnahme der Nördlichen Neustadt, wo dieser Wert nur 3,1 % betrug, wurden in allen Untersuchungsgebieten anteilig mehr Abgeschlossenheitsbescheinigungen als in Hamburg insgesamt erwirkt. Dies gilt insbesondere für Ottensen, Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd und Altona-Nord, wo dieser Anteil 11,0 bis 16,2 % beträgt.

Tabelle 66 Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2014 bis 2022

	Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2014 - 2022 in WE	Anteil am Gesamtbestand 2022
Nördliche Neustadt	108	3,1%
Altona-Nord	2.122	16,2%
Bahrenfeld-Süd	859	8,8%
Ottensen	1.340	11,0%
Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	5.105	13,0%
Eilbek	1.241	9,1%
HAMBURG	67.437	6,8%

Quelle: BSW 2025

4.5 Miet- und Kaufpreisentwicklung

Mietpreisentwicklung

Um die Mietpreisentwicklung der letzten Jahre darstellen und mit der Situation in Hamburg insgesamt vergleichen zu können, wird im Folgenden auf Grundlage einer Auswertung der öffentlich inserierten Mietwohnungsangebote²² die Entwicklung der Angebotsmieten abgebildet (vgl. Tabelle 67). Da entsprechende Daten nur auf Ebene der Stadtteile vorliegen, besteht keine bzw. nur teilweise räumliche Deckungsgleichheit mit den sechs Untersuchungsgebieten.

Die Auswertung zeigt, dass im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2024 das Niveau der mittleren Angebotsmieten (pro m² Wfl. nettokalt) in allen betrachteten Stadtteilen fast durchgehend über dem gesamtstädtischen Niveau rangierte. Bezogen auf das Jahr 2024 gilt dies – in absteigender Reihenfolge – im besonderen Maße für Ottensen, Stellingen, Altona-Nord und Eimsbüttel,

Hinsichtlich der Preisdynamik lassen sich in Relation zur Entwicklung in Hamburg insgesamt (+42 % von 2014 bis 2024) drei Gruppen bilden:

- Mit einer Steigerung von 23 bis 36 % liegt der Anstieg in der Neustadt und in Hoheluft-West und Ottensen unterhalb des gesamthamburger Entwicklungspfades.
- Mit Zuwächsen von 41 bzw. 43 % zeigt sich in Eimsbüttel und Eilbek eine mit Hamburg insgesamt vergleichbare Entwicklung.
- Mit 47 bis 66 % weisen demgegenüber Bahrenfeld, Altona-Nord und Stellingen höhere Steigerungsraten auf.

²² Basis: FUB IGES Marktmietenmonitor 2024

Tabelle 67 Mietpreisentwicklung 2014 bis 2024 (Inserate – nettokalt pro m² - Median)

Stadtteil	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Entwicklung 2014-2024
Neustadt	13,24	13,43	12,78	13,94	15,00	15,03	15,64	16,21	16,96	16,86	16,32	23%
Altona-Nord	11,57	11,17	11,82	12,99	14,84	14,68	14,83	15,00	15,98	17,14	17,10	48%
Ottensen	13,00	12,92	13,36	14,08	14,44	14,81	15,00	15,53	16,00	15,91	17,71	36%
Bahrenfeld	11,00	11,27	11,77	12,28	12,73	13,35	14,34	14,50	15,71	14,75	16,12	47%
Eimsbüttel	12,06	12,30	12,60	13,06	14,01	14,42	14,55	15,02	15,91	16,27	17,00	41%
Hoheluft-West	12,31	12,33	12,77	13,50	14,00	14,42	15,24	15,18	15,00	17,25	15,76	28%
Stellingen-Süd	10,30	10,55	11,26	11,74	12,44	12,99	13,48	14,00	14,45	16,06	17,11	66%
Eilbek	10,17	10,43	10,92	11,40	11,93	12,10	12,50	12,67	13,50	13,62	14,51	43%
HAMBURG	10,00	10,13	10,56	11,09	11,79	12,00	12,58	12,89	13,49	13,82	14,18	42%

Quelle: FUB IGES Marktmietenmonitor/ ImmoInfo GmbH

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ausgehend von einem bereits hohen Preisniveau erhebliche Preissteigerungen in allen Gebieten zu beobachten sind, wenn auch die Zuwächse teilweise geringer ausfallen als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Dies kann als ein deutlicher Ausdruck des weiterhin hohen Verdrängungsdrucks gewertet werden. Dies gilt insbesondere für Bahrenfeld, Altona-Nord und Stellingen.

Nachfrage nach Wohnungsangeboten

Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungsangeboten kann anhand der mittleren Verweildauer (Time on Market) eines Angebots im Internet abgebildet werden. Diese beträgt, mit Ausnahme von Stellingen, wo die mittlere Angebotsdauer zwei Tage beträgt, in allen Stadtteilen der Untersuchungsgebiete nur einen Tag. Dieser Wert gilt, von Randlagen abgesehen, für den Großteil der Hamburger Stadtteile und spiegelt die aktuelle Anspannung des Hamburger Wohnungsmarktes wider.

Preisentwicklung für Eigentumswohnungen

Wie auch bei den Mieten liegen die Preise für Eigentumswohnungen nur auf Ebene der Stadtteile vor, so dass auch hier keine räumliche Deckungsgleichheit mit den sechs Untersuchungsgebieten besteht. Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen der letzten Jahre wird im Folgenden anhand der Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen abgebildet.

Im Jahr 2024 lag der mittlere Quadratmeterkaufpreis für Eigentumswohnungen in den betrachteten Stadtteilen zwischen 5.121 € in Bahrenfeld-Süd und 5.860 € in der Neustadt. Zum Vergleich: In Hamburg insgesamt lag der mittlere Quadratmeterkaufpreis für Eigentumswohnungen in 2024 bei 5.223 € (vgl. Tabelle 68). Neben der Neustadt zeichnen sich Altona-Nord, Hoheluft-West, Ottensen und Eimsbüttel durch weit überdurchschnittliche Eigentumspreise aus.

Hinsichtlich der Preisdynamik – Entwicklung der Angebotspreise zwischen 2014 und 2024 – ergibt sich für Hamburg insgesamt eine sehr starke Steigerung um 80 %. In Relation zur Entwicklung in Hamburg insgesamt lassen sich bei den betrachteten Stadtteilen wiederum drei Gruppen bilden:

- Mit einer Steigerung von 70 bis 74 % liegt die Entwicklung in Hoheluft-West, Bahrenfeld und Eilbek zwar auf hohem Niveau aber unterhalb des gesamt Hamburger Entwicklungspfades.
- Mit einem Zuwachs von 81 % zeigt sich in Stellingen eine mit Hamburg insgesamt vergleichbare Entwicklung.
- Mit 86 bis 96 % weisen demgegenüber Eimsbüttel, Altona-Nord, Ottensen und die Neustadt deutlich überdurchschnittliche Steigerungsraten auf.

Obwohl die Kaufpreise für Eigentumswohnungen seit der deutlichen Erhöhung von Finanzierungskosten (bedingt durch die Zinserhöhung der EZB im Jahr 2022) zuletzt zum Teil rückläufig waren, sind die deutlich überdurchschnittlichen Quadratmeterkaufpreise wie auch die teils überdurchschnittliche Preisdynamik Ausdruck eines weiterhin hohen Verdrängungsdrucks. Bei vergleichbarem Zinsniveau ist nicht davon auszugehen, dass Kaufpreise für Eigentumswohnungen weiter nachgeben.

Tabelle 68 Preisentwicklung Eigentumswohnungen (Inserate in Euro je m²)

Stadtteil	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Entwicklung 2014-2024
Neustadt	2.992	3.203	3.880	4.206	-	-	-	-	5.823	6.045	5.860	96%
Altona-Nord	3.062	3.343	3.365	3.819	4.230	4.322	5.341	6.242	6.317	5.545	5.721	87%
Ottensen	2.940	3.228	3.491	4.014	3.935	-	5.309	6.218	6.060	5.592	5.607	91%
Bahrenfeld	2.963	3.183	3.489	3.752	4.004	4.433	4.945	5.473	5.984	5.429	5.121	73%
Eimsbüttel	3.034	3.311	3.552	3.931	4.221	4.378	5.309	5.871	6.121	5.490	5.652	86%
Hoheluft-West	3.336	3.159	3.715	-	4.440	4.228	4.530	6.073	6.022	6.748	5.663	70%
Stellingen	2.858	3.036	3.360	3.664	3.998	3.954	4.776	5.477	6.020	5.303	5.172	81%
Eilbek	3.055	3.111	3.498	3.874	4.089	4.363	4.882	5.545	6.018	5.174	5.305	74%
HAMBURG	2.895	3.054	3.357	3.609	3.943	4.155	4.778	5.577	5.805	5.243	5.223	80%

Quelle: FUB IGES Vergleichspreismonitor/ ImmoInfo GmbH

5 GEBIETSBEZOGENE ERGEBNISAUSWERTUNG

5.1 Hinweise

Im Folgenden wird für die sechs untersuchten Gebiete – basierend auf den Daten und Ergebnissen der Repräsentativerhebung (vgl. Kap. 3) und der Sekundärdatenanalyse (vgl. Kap. 4) – jeweils separat abgeleitet, ob weiterhin die Anwendungsvoraussetzungen für einen Fortbestand der Sozialen Erhaltungsverordnung gegeben sind.

In Hinblick auf den notwendigen Nachweis einer Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gliedern sich die gebietsbezogenen Auswertungen jeweils in die hier untersuchungsrelevanten Kriterien

- Verdrängungspotenzial,
- Aufwertungspotenzial und
- Verdrängungsdruck.

Die Erläuterung des Verdrängungspotenzials beinhaltet ergänzend eine Kurzdarstellung wesentlicher einwohner- und haushaltsbezogener Strukturdaten, die in der Repräsentativerhebung ermittelt wurden.

Die Bestimmung des Aufwertungspotenzials fußt u. a. maßgeblich auf der Analyse des Baualters sowie der Ausstattungsmerkmale der Wohnungen und Wohngebäude, wie sie in der Repräsentativerhebung ermittelt wurden. Als "überwiegend vorhanden" wird ein Ausstattungsmerkmal gewertet, wenn es bei mindestens 66 % der vergleichbaren Wohnungen, in dem jeweiligen Gebiet mit SozErhVO, vorhanden ist²³.

Die Ergebnisse zu erfolgten und geplanten Modernisierungen sowie die Angaben zum Umwandlungsgeschehen (Abgeschlossenheitsbescheinigungen) sind vor dem Hintergrund der bestehenden Sozialen Erhaltungsverordnungen zu interpretieren.

Für Gebiete, für die eine Gefährdung der vorhandenen Wohnbevölkerung im o. g. Sinne festzustellen ist, müssen als weitere Anwendungsvoraussetzung für den Fortbestand der Sozialen Erhaltungsverordnung besondere städtebauliche Gründe für den Schutz der vorhandenen Wohnbevölkerung vorliegen und dementsprechend dargelegt werden. Diese Betrachtung erfolgt jeweils unter dem Punkt städtebauliche Folgen. Hierbei finden auch die Gebietsbindung der Bewohner und Bewohnerinnen sowie ihre Vernetzung im Gebiet Berücksichtigung.

²³ Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg: „Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg, Leitfaden für die Praxis“, 2019

Bei Verdrängungs- und Aufwertungsprozessen sind gebietsübergreifend identische negative städtebauliche Folgen zu befürchten, so dass diesbezüglich für alle Gebiete dieselben Kernaussagen (und damit Formulierungen) zutreffen.

Die Kernergebnisse der Vorgängerstudien werden von FUB IGES in Form von Zitaten zusammengefasst dargestellt (blaue Kästen) und für einen Vergleich in die gebietsbezogenen Kapitel zum Verdrängungs- und Aufwertungspotenzial, zum Verdrängungsdruck sowie zu den städtebaulichen Folgen eingebunden.

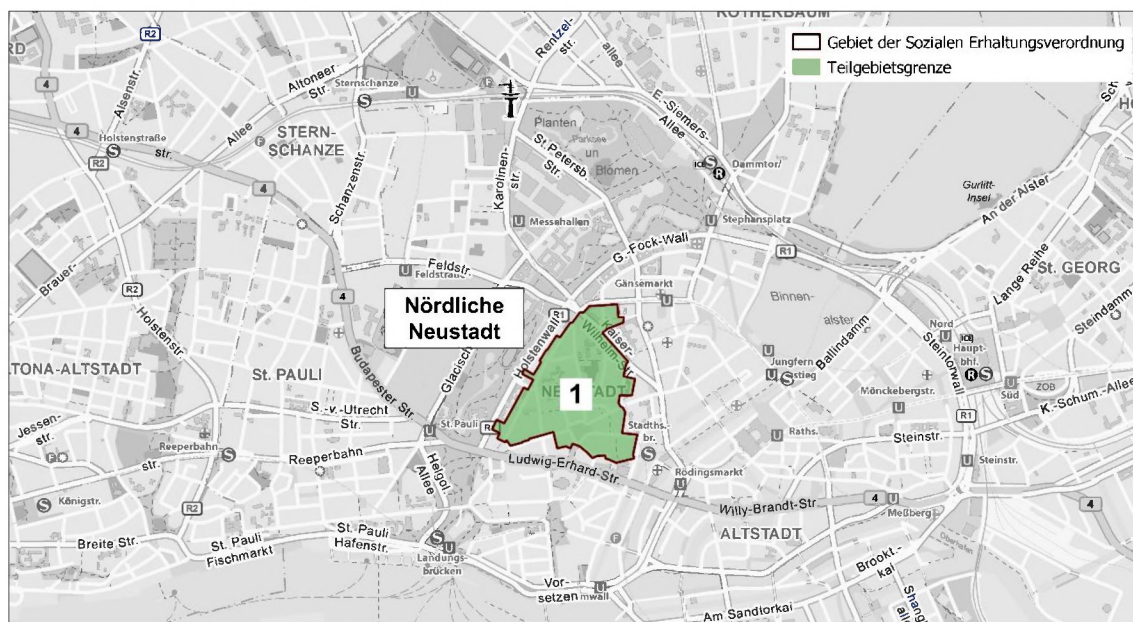
Bis auf die Nördliche Neustadt umfassen die sechs Untersuchungsgebiete mindestens zwei (Altona-Nord) bis maximal sechs Teilgebiete (Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd). Das heißt, es wird geprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen auch je Teilgebiet weiterhin vorliegen bzw. ob gegebenenfalls für einzelne Teilgebiete die Erhaltungsverordnung aufgehoben werden sollte. Voraussetzung für die Aufrechterhaltung der Sozialen Erhaltungsverordnung ist auch hier, dass alle drei maßgeblichen Kriterien Verdrängungspotenzial, Aufwertungspotenzial sowie Verdrängungsdruck erfüllt sind.

- Für die Abschätzung des Verdrängungspotenzials auf Teilraumebene wurden das gewichtete Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen vgl. Kap. 3.3.1), die Wohnkostenbelastung und der Eigentümeranteil herangezogen. Um die bestehenden Einkommensungleichheiten vertiefend herauszuarbeiten, erfolgte eine Auswertung der Äquivalenzeinkommen für das 20. Perzentil und das 80. Perzentil. Konkret wurden die beiden Werte zueinander ins Verhältnis gesetzt (Perzentilverhältnis).
- Für die Beurteilung des Aufwertungspotenzials auf Teilraumebene wurden die Merkmale Baualter, Zustand der Wohngebäude (äußerlich) sowie die Ausstattungsmerkmale Fahrstuhl/Aufzug, Garagen-/Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück, Einbauküche mit Elektrogeräten, hochwertige Fußböden in den Wohnräumen sowie Balkon/Loggia/Terrasse (6 m² und größer) einbezogen.
- Der Verdrängungsdruck wird anhand des Mietniveaus (nettokalt pro m² Wfl.) und der Preisdifferenz zwischen Alt- und Neuverträgen beschrieben (Hinweis: Um eine ausreichende Feldbesetzung zu gewährleisten, wurden bei der teilraumbezogenen Betrachtung die Neuverträge der letzten vier Jahre herangezogen. Für die Darstellung der Preisdifferenz auf Ebene des Untersuchungsgebietes wurden hingegen die Neuverträge der letzten zwei Jahre herangezogen. Altverträge sind Mietvertragsverhältnisse, die bereits 10 Jahre oder länger bestehen – unabhängig davon, ob sie angepasst wurden oder nicht).

Zu berücksichtigen ist, dass die statistische Unsicherheit aufgrund der geringeren Fallzahlen auf Teilgebietsebene zunimmt. Da die Ergebnisse auf Teilgebietsebene eindeutig sind bzw. die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufrechterhaltung der Sozialen Erhaltungsverordnungen auch auf Teilgebietsebene klar vorliegen, besteht kein weiterer Handlungsbedarf bspw. im Sinne einer weitergehenden, vertiefenden Analyse.

5.2 Nördliche Neustadt

Abbildung 2 Untersuchungsgebiet Nördliche Neustadt



Quelle: FUB IGES 2025

Im Vergleich aller sechs Untersuchungsgebiete stellt die Nördliche Neustadt das räumlich kleinste Gebiet dar und zeichnet sich auch durch die geringste Einwohnerzahl aus. Das Untersuchungsgebiet ist, anders als die übrigen Gebiete, nicht in Teilgebiete unterteilt.

5.2.1 Verdrängungspotenzial

Die Vorgängerstudie²⁴ kommt zu dem Ergebnis, dass die Nördliche Neustadt eine vielfältige und intakte Bewohnerstruktur, ausgeprägte soziale Netze und eine hohe Integrationskraft aufweist. Die Bewohnerinnen und Bewohner seien zum größten Teil in ihrem Stadtteil verwurzelt, mit Wohnung und Mitbewohnern zufrieden, und sie nutzen intensiv die Angebote, die das Umfeld ihnen bietet. Ein Teil der Haushalte sei gut situiert, es gebe aber auch die "auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen".

In der Vorgängerstudie wurden bereits stattfindende Verdrängungsprozesse identifiziert. Auch nach den vorliegenden Ergebnissen der Repräsentativerhebung zur Zwischenkontrolle ist das Verdrängungspotenzial weiterhin hoch. Im Einzelnen können folgende untersuchungsrelevanten Strukturen und Veränderungen festgestellt werden:

²⁴ ARGE Kirchhoff / Jacobs: Soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet Nördliche Neustadt / Venusberg. Endbericht, Hamburg, Oktober 2016.

Sozio-demografische Strukturdaten (vgl. Kap. 4.1)

- Rund 6.300 Einwohner/Einwohnerinnen zum Stand 31.12.2023 (Melderegister).
- Im Zeitraum 2014 bis 2023 leichter Einwohnerzuwachs um 1,4 %; der im Vergleich zu Hamburg insgesamt (8,9 %) unterdurchschnittlich schwach ausgeprägt ist.
- Altersstruktur: Mit 13 % Kinderanteil etwas unter dem Niveau von Hamburg insgesamt positioniert. Im Vergleich zu den anderen sechs Untersuchungsgebieten ist der Anteil der 18- bis 29-Jährigen mit 14 % etwas geringer ausgeprägt. Die Altersstruktur entspricht ansonsten ungefähr den Werten der Gesamtstadt.
- Ungleiches Bevölkerungswachstum nach Altersgruppen: Die Zahl der Kinder und Jugendlichen in der Nördlichen Neustadt hat mit 6 % leicht zugenommen. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist dies ein unterdurchschnittliches Wachstum (vgl. Gesamtstadt: 16 %).
- Den höchsten Anstieg mit 55 % verzeichnet die Gruppe der 80-Jährigen und älter. Demografische Prozesse bedingen den starken Anstieg dieser Alterskohorte.
- Eine unterdurchschnittliche Einwohnerentwicklung ist bei den 30- bis 44-Jährigen (-13 %) sowie bei den 18- bis 29-Jährigen festzustellen (-2 %).
- Die demografische Alterung ist auch ursächlich für den Anstieg der Zahl der 65- bis 79-Jährigen (6 %).

Verdrängungspotenzial - Betrachtung auf Ebene des gesamten Untersuchungsgebietes (vgl. auch Kap. 3 und Kap. 4)

Folgende Kennwerte und Tatbestände sind im Zusammenhang mit dem Verdrängungspotenzial in der Nördliche Neustadt zu nennen:

- Der Anteil der Arbeitslosen (SGB II) an der Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren liegt in Nördliche Neustadt mit 2,7 % unter dem gesamtstädtischen Niveau von 4,2 %.
- Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund ist mit 37 % ebenfalls etwas niedriger als in der Gesamtstadt mit 40 %.
- Besonders von Verdrängung bedroht sind ältere einkommensschwache Personen. In der Nördlichen Neustadt beziehen (bezogen auf die Gruppe der über 64-Jährigen) mit 20 % anteilig doppelt so viele Personen Grundsicherung im Alter als in Hamburg insgesamt mit 9 %. Im Gebiet sind also überproportional viele Senioren-/innenhaushalte armutsgefährdet. Das überhaupt noch so viele Grundsicherungsempfänger im Alter im Quartier leben, kann als ein Erfolg des Instruments der Sozialen Erhaltungsverordnung (in Kombination mit einem vergleichsweise hohen Anteil an geförderten Wohnungen) gewertet werden.
- Rund 95 % der Haushalte sind Mieterinnen- und Mieterhaushalte (Haupt- bzw. Untermiete); sie sind im Gegensatz zu Eigentümerhaushalten nicht vor Verdrängung geschützt.
- Das Durchschnittseinkommen der Haushalte entspricht dem Haushaltseinkommen aller Haushalte zusammen. Das Äquivalenzeinkommen beträgt im Mittel 3.035 €. Haushalte im Untersuchungsgebiet Altona-Nord, Bahrenfeld-Süd, Ottensen und Eilbek verfügen über geringere Einkommen. Singlehaushalte über 60 Jahre, Sonstige Haushalte, Singlehaushalte unter 30 Jahre und Paarhaushalte über 65 Jahre ohne Kinder weisen die geringsten Einkommen im Untersuchungsgebiet auf.

- Es gibt einen erheblichen Anteil an Haushalten, der auf den Erhalt preiswerten Wohnraums angewiesen ist oder der bereits heute eine kritische Wohnkostenbelastung trägt. Fast jeder fünfte Mieterhaushalt gibt mehr als 40 % des Einkommens für das Wohnen aus. Insbesondere bei den folgenden Haushaltstypen ist die Wohnkostenbelastung höher als 40 %:
 - Singlehaushalte über 60 Jahre: 49 %
 - Wohngemeinschaften: 54 %
 - Sonstige Haushalte: 84 %

Fazit Verdrängungspotenzial

Die Analyse zeigt ein hohes Verdrängungspotenzial auf. Ein erheblicher Anteil der Mieterinnen- und Mieterhaushalte ist auf den Erhalt preiswerten Wohnraums angewiesen. Dies gilt insbesondere - aber (aufgrund des hohen Mietenniveaus) nicht ausschließlich - für die vergleichsweise große Gruppe der Bezieher und Bezieherinnen von Grundsicherung im Alter wie auch für die Gruppe der Arbeitslosen.

5.2.2 Aufwertungspotenzial

Im Rahmen der Vorgängerstudie²⁵ wurde ein Aufwertungspotenzial festgestellt. Zudem gebe es im Altbau- und Zwischenkriegsbestand attraktive Gebäudestrukturen, die bei entsprechender Hervorhebung (Instandsetzung/Pflege) zur allgemeinen Gebietsaufwertung beitragen können - ebenso wie Ausbauten und Ersatzbauten. Allerdings bestünden bei der Basis-Ausstattung (Beheizung, Bad) in diesem Gebiet kaum Defizite.

Aufwertungspotenzial - Betrachtung auf Gesamtgebietsebene

Wie bereits in der Vorgängerstudie dargestellt, besteht auch nach den vorliegenden Ergebnissen der Repräsentativerhebung zur Zwischenkontrolle weiterhin ein Aufwertungspotenzial. Für das Untersuchungsgebiet Nördliche Neustadt lässt sich festhalten:

Nach den Daten der amtlichen Statistik gibt es im Untersuchungsgebiet 3.511 Wohnungen²⁶. Wie bereits dargestellt, überwiegt der Anteil von Mieterinnen- und Mieterhaushalten respektive der Anteil von Mietwohnungen im Gebiet. Das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist entsprechend groß. Der Wohnungsbestand wird geprägt durch Zwei- und Dreizimmerwohnungen. 74 % der Wohnungen entfallen auf dieses Segment (vgl. Kap. 3.2.2., Tab. 29-32).

Im Untersuchungsgebiet nimmt der geförderte Wohnungsbestand im Vergleich zur Gesamtstadt eine wichtige Versorgungsfunktion für einkommensschwächerer Haushalte ein. Aus der Bindung fallende Wohnungen zeichnen sich im Regelfall nicht durch eine gehobene Ausstattung aus und bieten so ein Potenzial für Modernisierungen und eine Ausrichtung an Mieterschichten, die diesen Standard nachfragen und finanzieren können. Im Vergleich zu Hamburg insgesamt ist der Anteil der preisgebundenen Wohnungen in der Nördlichen Neustadt fast doppelt so hoch. Während in

²⁵ ARGE Kirchhoff / Jacobs: *Soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet Nördliche Neustadt / Venusberg. Endbericht*, Hamburg, Oktober 2016

²⁶ Statistikamt Nord, Stand 31.12.2023

Hamburg insgesamt nur rund 8 % des Wohnungsbestandes gefördert bzw. mietpreisgebunden sind, sind es in der Nördlichen Neustadt 13 %. Bis 2028 wird rund ein Drittel der derzeit geförderten Wohnungen aus der Bindung fallen. Ob es auch zukünftig gelingt, den Bindungsauslauf durch neue Bindungen zu kompensieren, ist angesichts der beschränkten Neubaupotenziale im Gebiet zumindest fraglich. Es besteht damit die Gefahr, dass die stabilisierende Wirkung des mietpreisgebundenen Wohnraums zukünftig noch weiter abnehmen wird.

In der Vorgängerstudie wird deutlich, dass die Gebäudequalitäten alle in einem eher guten Spektrum einzuordnen sind. Zudem befinden sich aus allen Epochen Wohnungsbestände im Quartier. Rund 36 % der Wohnungen befinden sich in gründerzeitlichen Gebäuden (Baujahr bis 1918). Das ist im Vergleich mit den anderen fünf Untersuchungsgebieten eine dem Durchschnitt entsprechende Zahl. In den anderen Gebieten liegt der Anteil meist zwischen 32 % und 40 %. Auf die Baujahre 2002 und später, die in der Regel nicht modernisiert oder aufgewertet werden, entfällt 15 % des Wohnungsbestands. Die Baualtersstruktur lässt somit auf ein tendenziell hohes Aufwertungspotenzial schließen. Dies belegen auch die Befragungsergebnisse zur Wohnungsausstattung und Gebäudequalität. Die ausgewerteten Indikatoren (vgl. die folgende Übersicht) weisen auf vorhandene Aufwertungsspielräume im Untersuchungsgebiet hin. Die Wohnungen verfügen ganz überwiegend über eine „Basisausstattung“. Ausstattungsmerkmale, die mit höherwertigen, gut ausgestatteten Wohnungen assoziiert werden (z. B. Fußbodenheizung, Rollläden, Gegensprechanlage mit Video) sind kaum vorhanden.

Zum weit überwiegend vorhandenen Standard zählt das Ausstattungsmerkmal Balkon/Loggia/Terrasse (mindestens eines der genannten), welches bei 68 % der Wohnungen vorhanden ist. Von diesen haben 24 % der Wohnungen einen Balkon, eine Loggia/Terrasse mit einer Größe von 6 m² oder mehr (bis 10 m²), also in einer eher gehobenen Ausführung.

Tabelle 69 Übersicht Ausstattungsmerkmale Nördliche Neustadt

Bereich	Merkmal	Nördliche Neustadt
Heizung	Zentralheizung	95%
	Einzelöfen	5%
	keine Heizung	0%
Warmwasser	Zentrale Warmwasserversorgung	70%
	Durchlauferhitzer	24%
	Boiler	6%
Ausstattung Bad	ein Badezimmer	84%
	zwei Badezimmer	5%
	kein separates Badezimmer	1%
	zweites WC (Gäste WC)	7%
	Badezimmer und WC in getrennten Räumen	12%
	Badezimmer oder WC außerhalb der Wohnung	0%
	WC/ Toilette	92%
	Badewanne	69%
	separate Dusche	31%
	Wände im Spritzwasserbereich geschützt	82%
	Fußboden gefliest	82%
	bodengleiche Dusche	6%
	Duschbereich 1,20m x 1,20m	13%
	mehr als ein Waschbecken	5%
	Heizmöglichkeit	82%
	Fenster	40%
	Lüftungsanlage (mindestens Abluft)	51%
	Handtuchheizkörper	37%
	Fußbodenheizung	5%
Ausstattung Küche	Herd	79%
	Spüle	85%
	Einbauküche mit Elektrogeräten	59%
	Bodenbelag (Fliesen u. ä.)	54%
	Wandfliesen	65%

Bereich	Merkmal	Nördliche Neustadt
Sonstige Merkmale der Wohnung	mindestens ein Balkon oder eine Loggia oder eine Terrasse	68%
	Wintergarten	0%
	Gegensprechanlage/ Türöffner, akustisch mit Hörer/ Lautsprecher	81%
	Gegensprechanlage/ Türöffner, Video mit Kamera/ Bildschirm	5%
	barrierefreier Zugang zu allen Räumen	24%
	Rollläden	2%
	Aufzug/ Fahrstuhl im Haus	35%
	Garagen-/ Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück	27%
	hochwertige Fußböden/ Bodenbeläge in den Wohnräumen	23%
	Erneuerte Zimmer- oder Wohnungstüren	13%
	Kamin/ Kaminofen	1%
	gedämmte Fassade beide/ alle Seiten	26%
	gedämmte Fassade eine Seite	26%
Energetische Ausstattung	gedämmte Kellerdecke	11%
	gedämmtes Dachgeschoss	23%
	Photovoltaik	0%
	Gründach/ Dachbegrünung	2%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Fazit Aufwertungspotenzial

In der Gesamtbetrachtung besteht weiterhin ein hohes Aufwertungspotenzial. Zudem besteht bei den kleinen Wohnungen die Gefahr von Wohnungszusammenlegungen. Auch der Rückbau und anschließende Neubau von Wohnraum ist in der Nördlichen Neustadt angesichts der hohen Miet- und Kaufpreise eine attraktive und wirtschaftlich darstellbare Handlungsoption. Die beispielhaft angeführten Ausstattungsmerkmale zeigen, dass ein maßgebliches weiteres Aufwertungspotenzial gegeben ist.

5.2.3 Verdrängungsdruck

Die Vorgängerstudie²⁷ kam zu dem Ergebnis, dass bereits ein Aufwertungsprozess und eine Anpassung des Wohnungsbestandes erfolgt seien, die zum größeren Teil auf eine zahlungskräftigere Klientel ausgerichtet waren und zu einem Bevölkerungszuwachs sowie zu strukturellen Veränderungen beigetragen haben. Erwartet wurde, dass es einen höheren Nachfragerdruck (Wohnen und Gewerbe) und ein steigendes Interesse bei Investoren/Maklern geben werde.

Der in der Vorgängerstudie festgestellte Verdrängungsdruck besteht nach den vorliegenden Ergebnissen der Repräsentativerhebung zur Zwischenkontrolle weiterhin. Für das Untersuchungsgebiet lässt sich festhalten:

Verdrängungsdruck - Betrachtung auf Gesamtgebietsebene

Trotz der bestehenden Sozialen Erhaltungsverordnung findet weiterhin eine rege Modernisierungstätigkeit statt. In 37 % der Wohnungen erfolgten in den letzten fünf Jahren eine oder mehrere Modernisierungsmaßnahme(n).

Ferner besteht eine vergleichsweise niedrige Mietpreisdynamik. Die Mietpreise (Inserate – pro m² Wfl, Nettokaltmiete, Betrachtungsebene Stadtteil) sind von 2014 bis 2024 um rund 23 % angestiegen; in Hamburg belief sich der Anstieg auf 42 %. Gleichwohl geht diese Mietpreisdynamik mit einer steigenden Verdrängungsgefahr einher. Im Jahr 2024 betrug der durchschnittliche Preis einer inserierten Wohnung 16,32 € nettokalt. Eine Wohnung in der Nördlichen Neustadt ist damit im Durchschnitt knapp 2 € pro m² Wfl. teurer als in Hamburg insgesamt.

Ein Indiz für den Verdrängungsdruck sind auch die vorhandenen Unterschiede zwischen ortsansässigen und zugezogenen Haushalten. So verfügen die Zugezogenen über signifikant höhere Einkommen. Im Mittel sind die Einkommen der zugezogenen Haushalte rund 20 % höher als die Einkommen der ortsansässigen Haushalte. Trotz des deutlich höheren Mietenniveaus der Zugezogenen ist die Wohnkostenbelastung dieser Gruppe leicht geringer als bei den Ortsansässigen, deren Miete und Einkommen deutlich geringer sind. Zugezogene Haushalte sind also meist in der Lage, die höheren Mieten zu tragen, ohne dass die Wohnkosten ein kritisches Niveau erreichen.

Der hohe Verdrängungsdruck spiegelt sich auch in der großen Preisdifferenz zwischen Alt- und Neuverträgen (bezogen auf die Quadratmetermiete) wider. So liegt das Niveau der Neuvertragsmieten um 36 % über den langjährigen Bestandsmieten (vgl. Tab. 54: Neuvermietungsmiete 14,21 Euro/m², Miete Altverträge 10,42 Euro/m²; zur Differenzierung vgl. Tab. 54b und 54c).

Fazit Verdrängungsdruck

Im Ergebnis ist zu resümieren, dass im Vergleich zum Erhebungszeitpunkt der Vorgängerstudie der Verdrängungsdruck nochmals gestiegen ist. Ursächlich ist insbesondere die Mietpreisdynamik. Der hohe Verdrängungsdruck spiegelt sich in der großen Preisdifferenz zwischen Alt- und

²⁷ ARGE Kirchhoff / Jacobs: *Soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet Nördliche Neustadt / Venusberg. Endbericht*, Hamburg, Oktober 2016

Neuverträgen wider. Die zugezogenen Haushalte zeichnen sich im Vergleich durch signifikant höhere Einkommen aus, was ein Indiz für die vorhandene Verdrängungsgefahr darstellt.

Die kleinräumige Analyse zeigt ein überwiegend hohes Mietenniveau sowie eine meist große Preisdifferenz zwischen den Mieten der Alt- und Neuverträge auf. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Marktlage, die geprägt ist durch eine dynamische Mieten- und Kaufpreisentwicklung, ist für alle Teilgebiete ein hoher Verdrängungsdruck zu konstatieren.

5.2.4 Städtebauliche Folgen

Die Vorgängerstudie²⁸ kommt zu dem Ergebnis, dass im Falle weiterer Aufwertungen im Wohnungsbestand negative städtebauliche Folgen für das Untersuchungsgebiet und für weitere Hamburger Stadtteile zu erwarten seien. Die wichtigste städtebauliche Folgewirkung bestünde darin, Ersatzwohnraum für den Wegfall von preisgünstigem Wohnraum schaffen zu müssen. Im Gebiet selbst sei ein Fortschreiten der sozialen Polarisierungsprozesse zu befürchten. Eine weitere Verdrängung sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen würde zudem zu einer Verschärfung der räumlichen Konzentration sozialer Problemlagen in anderen Stadtteilen beitragen.

Die in der Vorgängerstudie aufgezeigten potenziellen negativen städtebaulichen Folgen bestehen weiterhin. Für das Untersuchungsgebiet Nördliche Neustadt lässt sich festhalten:

Die soziostrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung ist gefährdet. Die Nördliche Neustadt zeichnet sich durch eine heterogene Bevölkerungsstruktur aus. Neben gutverdienenden Haushalten mit hohen Einkommen gibt es noch vergleichsweise viele Haushalte, die nur über geringe Einkommen verfügen oder auf Transferleistungen angewiesen sind. Diese soziale Mischung ist für attraktive innenstadtnahe Gebiete nicht selbstverständlich. Bei einer weiteren Aufwertung der Wohnungsbestände sind Verdrängungseffekte wahrscheinlich. In der Konsequenz ist zu befürchten, dass sich Segregationsprozesse verstärken und negative sozialräumliche Folgewirkungen auftreten, die wiederum mit Kosten für die öffentliche Hand verbunden sein können.

Aufgrund der weiterhin vorhandenen Aufwertungspotenziale besteht die Gefahr, dass bei einer ungebremsten Modernisierungstätigkeit preisgünstiger Wohnraum entfällt, der an andere Stelle durch den Einsatz von Fördermitteln aufwendig neu geschaffen werden müsste. Zudem lösen Verdrängungsprozesse zusätzlichen Nachfragedruck an anderer Stelle aus, was dort zu Preissteigerungen und Verdrängungseffekten führen kann.

Bereits heute müssen Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung aufgrund der teils hohen Wohnkostenbelastung aufgeben und umziehen. Aufgrund des vergleichsweise hohen Anteils an Sozialwohnungen ist zwar ein Teil der Haushalte vor hohen Mietpreisanpassungen geschützt, allerdings wird rund ein Drittel der derzeit bestehenden Sozialwohnungen bis zum Jahr 2028 aus der Bindung fallen. Dementsprechend wird es zukünftig eher noch schwieriger werden, preisgünstigen/preisgebundenen Wohnraum im Quartier anzumieten.

Im Vergleich zu den Haushalten in den anderen fünf Untersuchungsgebieten weisen die Haushalte in der Nördlichen Neustadt mit 11,6 Jahren eine durchschnittliche Wohndauer auf. Fast

²⁸ ARGE Kirchhoff / Jacobs: *Soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet Nördliche Neustadt / Venusberg. Endbericht*, Hamburg, Oktober 2016

jeder fünfte Haushalt wohnt 20 Jahre oder länger im Quartier. Die Sesshaftigkeit der Haushalte wird noch durch den Wunsch der Bewohner, bei einem Umzug im Gebiet zu verbleiben, unterstrichen. 66 % der Haushalte mit Umzugswunsch gab an, den Stadtteil im Falle eines Umzugs nur ungern verlassen zu wollen. Auch die Nutzungsintensität der nachbarschaftlichen Infrastrukturen und das hohe Maß der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld stehen für eine starke Gebietsbindung der Bewohnerschaft, die sich nicht zuletzt auch in ausgeprägten Nachbarschaftskontakten spiegelt.

Wegen der stark ausgeprägten Gebietsbindung der Haushalte im Untersuchungsgebiet würde ein unfreiwilliger Umzug aus dem Gebiet für einen Großteil der davon betroffenen Haushalte mit dem Verlust eben dieser Gebietsbindungen einhergehen und die vorhandenen intakten (sozialen) Netzwerke schwächen. Dies gilt umso mehr, da die angrenzenden Wohngebiete St. Pauli, Sternschanze und St. Georg aufgrund des dortigen Preisniveaus keine Alternative darstellen. Um bezahlbaren Wohnraum zu finden, müssen Wohnungssuchende daher tendenziell auf weiter entfernte Stadtteile ausweichen.

5.2.5 Empfehlungen

Die Nördliche Neustadt kennzeichnet sich durch eine zentrale Lage, eine in weiten Teilen ausgeprägte städtebauliche Attraktivität, aber auch durch eine vielfältige, gemischte Bevölkerung. Sie weist eine moderate Anziehungskraft auf Wohnungssuchende im gesamten Stadtgebiet auf. Der bereits in der Vorgängerstudie identifizierte Nachfragedruck hat eher zu- als abgenommen. In Folge des hohen Nachfragedrucks sind die Miet- und Kaufpreise im Untersuchungsgebiet erheblich gestiegen.

Das hohe Preisniveau der Neuvertragsmieten kann von vielen ortsansässigen Haushalten jedoch nicht getragen werden. Insbesondere einkommensschwächere Haushalte und Haushalte, deren Mitglieder Transferleistungen beziehen, sind durch Verdrängung bedroht. Wird ein Umzug erforderlich, ist ein Ausweichen auf andere Stadtteile mit einem (noch) geringen Preisniveau für viele Haushalte kaum vermeidbar, was eine weitere Intensivierung des Nachfragedrucks auf zumeist eher periphere Stadtteile nach sich zieht.

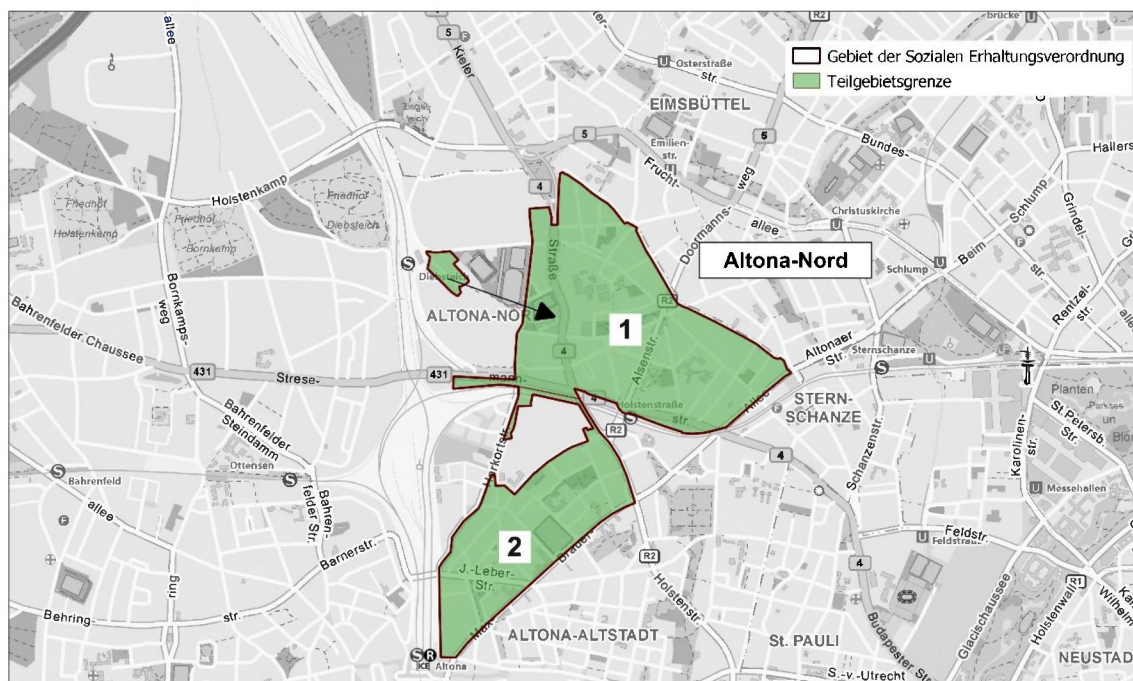
Der Bestand ist ganz überwiegend durch Wohnungen mit einer Basisausstattung geprägt. Sowohl der Abriss und Neubau als auch die Aufwertung der Bestände durch Modernisierung werden seitens der InvestorInnen bzw. EigentümerInnen beantragt, um die vorhandene Nachfrage nach höherwertigen Wohnungen zu bedienen und die Ertragssituation der Wohnungsbestände zu verbessern. Zugleich besteht aufgrund des hohen Nachfragedrucks die Gefahr von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine Aufhebung der Sozialen Erhaltungsverordnung eine weitere Reduzierung des preiswerten Bestands und zugleich eine Verdrängung eines Teils der dort wohnenden einkommensschwächeren Haushalte begünstigen würde. Ohne die Aufrechterhaltung der Sozialen Erhaltungsverordnung ist, die aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerte, gemischte Bevölkerungsstruktur gefährdet. Insbesondere die Genehmigungsvorbehalte für Umwandlungen, Zusammenlegungen von Wohnungen und Modernisierungen sind notwendige und geeignete Instrumente zum Erhalt der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Die Ergebnisse der Überprüfung zeigen das kombinierte Vorhandensein von Verdrängungspotenzial, Aufwertungspotenzial und Verdrängungsdruck im Untersuchungsgebiet. Es wird daher empfohlen, die Soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet Nördliche Neustadt aufrechtzuerhalten.

5.3 Altona-Nord

Abbildung 3 Untersuchungsgebiet Altona-Nord



Quelle: FUB IGES

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich dabei in zwei Teilgebiete.

5.3.1 Verdrängungspotenzial

Die Vorgängerstudie²⁹ kommt zu dem Ergebnis, dass die Bevölkerungsstruktur trotz der Zuwanderung bessergestellter Bevölkerungsgruppen noch immer durch nennenswerte Anteile sozial und ökonomisch schwächer gestellter Gruppen geprägt sei. Kennzeichnend für das Gebiet sei jeweils ein im Vergleich zu Hamburg überdurchschnittlicher Anteil von Familien und von Wohngemeinschaften und Mehrgenerationen-Haushalten; demgegenüber seien Singles deutlich seltener vertreten.

In der Vorgängerstudie wurden bereits stattfindende Verdrängungsprozesse identifiziert. Trotzdem ist das Verdrängungspotenzial weiterhin hoch. Im Einzelnen können folgende untersuchungsrelevanten Strukturen und Veränderungen festgestellt werden:

²⁹ ARGE Kirchhoff / Jacobs: *Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung im Hamburger Stadtteil Altona-Nord. Endbericht*, Hamburg, Februar 2019.

Sozio-demografische Strukturdaten (vgl. Kap. 4.1)

- Rund 23.000 Einwohner/Einwohnerinnen zum Stand 31.12.2023 (Melderegister).
- Der Einwohnerzuwachs zwischen 2014 und 2023 fällt mit knapp 6 % im Vergleich zu Hamburg insgesamt (8,9 %) eher niedrig aus.
- Junge Bewohnerschaft: Mit 14 % Kinderanteil nur leicht unter dem Niveau von Hamburg insgesamt (17 %) positioniert. Im Vergleich zu den anderen fünf Untersuchungsgebieten ist der Anteil der Haushalte mit Kindern etwas höher ausgebildet. Der Anteil der Personen mit einem Alter von 65 oder mehr Jahren ist mit 11 % in Relation zu Hamburg insgesamt mit 18 % unterdurchschnittlich ausgeprägt.
- Ungleiches Bevölkerungswachstum nach Altersgruppen: In der Altersgruppe 0 bis 17 Jahre gab es kein Wachstum in den letzten 10 Jahren, während die Gruppe der 80-Jährigen und älter am meisten wuchs.
- Den höchsten Anstieg mit 24 % verzeichnet die Gruppe der 80-Jährigen und älter, knapp gefolgt von der Altersgruppe 18 bis 29 Jahre (21 %).
- Eine unterdurchschnittliche Einwohnerentwicklung ist bei den 0- bis 17-Jährigen (0 %) sowie bei den 30- bis 44-Jährigen festzustellen (-9 %).
- Die demografische Alterung ist auch ursächlich für den Anstieg der Zahl der 65- bis 79-Jährigen (16 %) und insbesondere für den Anstieg der Zahl der ab 80-Jährigen (24 %).

Verdrängungspotenzial - Betrachtung auf Ebene des gesamten Untersuchungsgebietes (vgl. auch Kap. 3 und Kap. 4)

Folgende Kennwerte und Tatbestände sind im Zusammenhang mit dem Verdrängungspotenzial in Altona-Nord zu nennen:

- Der Anteil der Arbeitslosen (SGB II) an der Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren liegt in Altona-Nord mit 4,8 % etwas über dem gesamtstädtischen Niveau von 4,2 %, was mit einem erhöhten Verdrängungspotenzial besonders preissensibler Gruppen assoziiert ist.
- Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund ist mit 40 % gleich dem in der Gesamtstadt.
- Ältere einkommensschwache Personen sind besonders von Verdrängung bedroht. In Altona-Nord beziehen 13 % der über 64-jährigen Grundsicherung im Alter, das ist rund ein Drittel mehr als im Hamburger Durchschnitt (9 %). Damit ist der Anteil armutsgefährdeter Seniorenhaushalte in diesem Gebiet überdurchschnittlich hoch. Dass überhaupt noch so viele Grundsicherungsempfänger im Alter im Quartier leben, kann als ein Erfolg des Instruments der Sozialen Erhaltungsverordnung (in Kombination mit einem vergleichsweise hohen Anteil an geförderten Wohnungen) gewertet werden.
- 86 % der Haushalte sind Mieterinnen- und Mieterhaushalte (Haupt- bzw. Untermiete); sie sind im Gegensatz zu Eigentümerhaushalten nicht vor Verdrängung geschützt.
- Das Durchschnittseinkommen der Haushalte ist im Vergleich zu den fünf weiteren Untersuchungsgebieten gering ausgeprägt. Das Äquivalenzeinkommen beträgt im Mittel rund 2.650 €. Damit liegt Altona-Nord etwa 250 € unter dem Gesamtdurchschnitt der Befragten insgesamt

(rund 2.900 €). Insbesondere Singlehaushalte über 60 Jahre und Familien mit erwachsenen Kindern weisen geringe Einkommen auf.

- Es gibt einen erheblichen Anteil an Haushalten, der auf den Erhalt preiswerten Wohnraums angewiesen ist oder der bereits heute eine kritische Wohnkostenbelastung trägt. 14 % der Mieterhaushalte gibt mehr als 40 % des Einkommens für das Wohnen aus. Insbesondere bei den folgenden Haushaltstypen ist die Wohnkostenbelastung höher als 40 %:
 - Singlehaushalte unter 30 Jahre: 38 %
 - Familien mit erwachsenen Kindern: 41 %

Verdrängungspotenzial - Betrachtung auf Ebene der Teilgebiete

Das Ergebnis eines weiterhin bestehenden maßgeblichen Verdrängungspotenzials bestätigt sich auch bei kleinräumiger Betrachtung - und zwar für beide Teilgebiete.

Wie die Abbildung 8 im Anhang zeigt, besteht hinsichtlich des durchschnittlichen monatlichen Nettohaushaltseinkommens (Äquivalenzeinkommen) zwischen den beiden Teilgebieten des Untersuchungsgebietes ein deutlicher Unterschied. In Teilgebiet 1 sind mit rund 2.720 € die Einkommen deutlich höher als in Teilgebiet 2 mit rund 2.580 €.

Die Analyse der Einkommensdisparitäten (vgl. Abbildung 9 im Anhang) innerhalb der Teilgebiete zeigt, dass jeweils große Einkommensunterschiede bestehen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Messwert für das 80. Perzentil um den Faktor 2,3 (Teilgebiet 1) bzw. 2,1 (Teilgebiet 2) über dem des 20. Perzentils rangiert. Diese ausgeprägten Einkommensunterschiede sind ein Indikator für eine sozial gemischte Bevölkerungsstruktur.

Die Wohnkostenbelastung ist mit 28 % in beiden Teilgebieten gleich hoch. Zudem gibt es in beiden Teilgebieten einen relevanten Anteil an Haushalten, die eine kritische Wohnkostenbelastung von 40 % oder mehr tragen (vgl. Abbildung 11 im Anhang). In Teilgebiet 1 und 2 sind dies jeweils 16 %.

Der Anteil der Wohnungen, die von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt werden, ist in beiden Teilgebieten etwa gleich hoch: in Teilgebiet 1 sind dies 16 % und in Teilgebiet 2 13 % (siehe Abbildung 12). Damit wohnen in beiden Teilgebieten weit überwiegend Mieterinnen- und Mieterhaushalten, die - anders als Eigentümerinnen- und Eigentümerhaushalte - potenziell verdrängt werden können.

Fazit Verdrängungspotenzial

Die Analyse zeigt ein hohes Verdrängungspotenzial auf. Ein erheblicher Anteil der Mieterinnen- und Mieterhaushalte ist auf den Erhalt preiswerten Wohnraums angewiesen. Dies gilt insbesondere - aber (aufgrund des hohen Mietenniveaus) nicht ausschließlich - für die Gruppe der Arbeitslosen wie auch für die vergleichsweise große Gruppe der Bezieher und Bezieherinnen von Grundsicherung im Alter.

Ein hohes Verdrängungspotenzial besteht – trotz der vorliegenden Unterschiede – für alle Teilgebiete. In allen Teilgebieten wohnt ein hoher Anteil an Haushalten, die eine kritisch hohe Wohnkostenbelastung tragen. Daneben dominieren in allen Teilgebieten Mieterinnen- und Mieterhaushalte. Die vorhandenen Einkommensdisparitäten innerhalb der Teilgebiete sind zudem ein Indiz

für sozial gemischte Gebiete und zeigen, dass ein nicht unerheblicher Anteil einkommensschwächerer und damit potenziell von Verdrängung bedrohter Haushalte in den Quartieren wohnt.

5.3.2 Aufwertungspotenzial

Im Rahmen der Vorgängerstudie³⁰ wurde ein relevantes Aufwertungspotenzial festgestellt. Der Ausstattungsstandard weise zwar im Hinblick auf die grundlegenden mietwirksamen Faktoren wenig Defizite auf. Insbesondere die größeren Wohnanlagen seien in der Vergangenheit meist schon entsprechend durchmodernisiert worden. Gleichzeitig bestünden aber innerhalb der meisten Wohnungen Spielräume für eine mietwirksame Aufwertung.

Aufwertungspotenzial - Betrachtung auf Gesamtgebietsebene

Wie bereits im Rahmen der Vorgängerstudie dargestellt, besteht auch weiterhin ein erhebliches Aufwertungspotenzial. Für das Untersuchungsgebiet Altona-Nord lässt sich festhalten:

Nach den Daten der amtlichen Statistik³¹ gibt es im Untersuchungsgebiet 13.124 Wohnungen (Datenstand 2024). Wie bereits dargestellt, überwiegt der Anteil von Mieterinnen- und Mieterhaushalten respektive der Anteil von Mietwohnungen im Gebiet. Das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist entsprechend groß. Der Wohnungsbestand wird geprägt durch Zwei- und Dreizimmerwohnungen. 78 % der Wohnungen entfallen auf dieses Segment, womit eine latente Gefahr von Wohnungszusammenlegungen besteht (vgl. Kap. 3.2.2., Tab. 29-32).

Im Untersuchungsgebiet nimmt der geförderte Wohnungsbestand im Vergleich zu den anderen Versorgungsgebieten weiterhin eine Versorgungsfunktion für einkommensschwächere Haushalte ein. Aus der Bindung fallende Wohnungen zeichnen sich im Regelfall nicht durch eine gehobene Ausstattung aus und bieten so ein Potenzial für Modernisierungen und eine Ausrichtung an Mieterschichten, die diesen Standard nachfragen und finanzieren können. Der Anteil der geförderten Wohnungen liegt mit 9 % auf dem Niveau der Gesamtstadt Hamburg (8%). Bis 2028 werden weitere 19% der derzeit geförderten Wohnungen aus der Bindung fallen. Es besteht damit die Gefahr, dass die stabilisierende Wirkung des mietpreisgebundenen Wohnraums zukünftig eher abnehmen wird.

Die in der Vorgängerstudie festgestellten Qualitätsunterschiede des Wohnungs- und Gebäudebestands spiegeln sich auch in der Baualtersstruktur wider. So finden sich aus allen Epochen Wohnungsbestände im Quartier. Wohnungen in gründerzeitlichen Gebäuden (Baujahr bis 1918) nehmen im Vergleich mit den anderen fünf Untersuchungsgebieten eher eine übergeordnete Rolle ein. Rund 38 % der Wohnungen wurden bis 1918 errichtet. In den anderen Gebieten, außer Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd, liegt der Anteil meist eher knapp oder deutlicher unter 38 %. Auf die Baujahre 2002 und später, die in der Regel nicht modernisiert oder aufgewertet werden, entfallen 15 % des Wohnungsbestands. Die Baualtersstruktur lässt somit auf ein tendenziell hohes Aufwertungspotenzial schließen. Dies belegen auch die Befragungsergebnisse zur Wohnungsausstattung und Gebäudequalität. Die ausgewerteten Indikatoren (vgl. die folgende

³⁰ ARGE Kirchhoff / Jacobs: *Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung im Hamburger Stadtteil Altona-Nord. Endbericht*, Hamburg, Februar 2019.

³¹ Statistikamt Nord, Stand 31.12.2023

Übersicht) weisen auf vorhandene Aufwertungsspielräume im Untersuchungsgebiet hin. Die Wohnungen verfügen ganz überwiegend über eine „Basisausstattung“. Ausstattungsmerkmale, die mit höherwertigen, gut ausgestatteten Wohnungen assoziiert werden (z. B. Fußbodenheizung, Rollläden, Aufzug) sind kaum vorhanden.

Zum gebietstypischen Standard zählt das Ausstattungsmerkmal Balkon/Loggia/Terrasse (mindestens eines der genannten), welches bei 69 % der Wohnungen vorhanden ist. Von diesen haben 31 % der Wohnungen einen Balkon, eine Loggia/Terrasse mit einer Größe von 6 m² oder mehr (bis 10 m²), also in einer eher gehobenen Ausführung,

Tabelle 70 Übersicht Ausstattungsmerkmale Altona-Nord

Bereich	Merkmal	Altona-Nord
Heizung	Zentralheizung	92%
	Einzelöfen	8%
	keine Heizung	0%
Warmwasser	Zentrale Warmwasserversorgung	45%
	Durchlauferhitzer	43%
	Boiler	11%
Ausstattung Bad	ein Badezimmer	86%
	zwei Badezimmer	6%
	kein separates Badezimmer	1%
	zweites WC (Gäste WC)	9%
	Badezimmer und WC in getrennten Räumen	12%
	Badezimmer oder WC außerhalb der Wohnung	1%
	WC/ Toilette	93%
	Badewanne	49%
	separate Dusche	42%
	Wände im Spritzwasserbereich geschützt	85%
	Fußboden gefliest	86%
	bodengleiche Dusche	12%
	Duschbereich 1,20m x 1,20m	24%
	mehr als ein Waschbecken	6%
	Heizmöglichkeit	78%
	Fenster	65%
	Lüftungsanlage (mindestens Abluft)	35%
	Handtuchheizkörper	38%
	Fußbodenheizung	9%

Bereich	Merkmal	Altona-Nord
Ausstattung Küche	Herd	85%
	Spüle	87%
	Einbauküche mit Elektrogeräten	50%
	Bodenbelag (Fliesen u.ä.)	61%
	Wandfliesen	72%
Sonstige Merkmale der Wohnung	mindestens ein Balkon oder eine Loggia oder eine Terrasse	69%
	Wintergarten	1%
	Gegensprechanlage/ Türöffner, akustisch mit Hörer/ Lautsprecher	87%
	Gegensprechanlage/ Türöffner, Video mit Kamera/ Bildschirm	5%
	barrierefreier Zugang zu allen Räumen	21%
	Rollläden	2%
	Aufzug/ Fahrstuhl im Haus	14%
	Garagen-/ Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück	14%
	hochwertige Fußböden/ Bodenbeläge in den Wohnräumen	31%
	Erneuerte Zimmer- oder Wohnungstüren	10%
	Kamin/ Kaminofen	4%
Energietische Ausstattung	gedämmte Fassade beide/ alle Seiten	34%
	gedämmte Fassade eine Seite	42%
	gedämmte Kellerdecke	18%
	gedämmtes Dachgeschoss	36%
	Photovoltaik	2%
	Gründach/ Dachbegrünung	2%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Aufwertungspotenzial - Betrachtung auf Teilgebietsebene

Das Vorliegen eines erheblichen Aufwertungspotenzials bestätigt auch die kleinräumige Betrachtung auf Ebene der Teilgebiete.

Für die Bewertung des Aufwertungspotenzials stellt das Baujahr (vgl. Abbildung 13 im Anhang) eine entscheidende Größe dar. Ein geringes Aufwertungspotenzial ist anzunehmen, wenn zusammenhängende Gebiete fast ausschließlich durch Neubauten (Wohnungen wurden im Jahr 2009 oder später errichtet) geprägt sind. In Altona-Nord ist in beiden Teilgebieten der Anteil von Neubau mit 11 % (Teilgebiet 1) und 15 % (Teilgebiet 2) in etwa durchschnittlich.

Der Befund zum Zustand der Gebäude (vgl. Abbildung 14 im Anhang) zeigt noch ein erhebliches Aufwertungspotenzial auf. Der Anteil der Gebäude deren Zustand als sehr gepflegt bewertet wird liegt nur zwischen 14 % (Teilgebiet 1) und 15 % (Teilgebiet 2).

Hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen und der Gebäude mit Merkmalen einer gehobenen Ausstattung (Auswahl) ergibt die Untersuchung auch bei teilgebietsbezogener Analyse ein (z. T. sehr deutliches) Aufwertungspotenzial. Für keines der herangezogenen Merkmale wird in den Teilgebieten die Schwelle von 66 % erreicht, ab der eine Standardausstattung vorliegen würde.

- Bezüglich des Merkmals Fahrstuhl/Aufzug (vgl. Abbildung 15 im Anhang) liegt mit einem Ausstattungsgrad von minimal bis 12 % (Teilgebiete 1) bis maximal 17 % (Teilgebiet 2) eine geringe Streuung vor.
- Auch für die Ausstattung mit einem Garagen-/Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück (vgl. Abbildung 16 im Anhang) lässt sich kaum eine Streuung festhalten. Der Ausstattungsgrad schwankt bei den Gebieten zwischen 13 % und 14 %.
- 47 % (Teilgebiet 1) bis 52 % (Teilgebiet 2) der Wohnungen sind mit einer Einbauküche mit Elektrogeräten ausgestattet (vgl. Abbildung 17 im Anhang).
- Bezüglich des Ausstattungsmerkmals hochwertige Fußböden in den Wohnräumen (z. B. Echtholzparkett, hochwertiger Teppich, Naturstein) (vgl. Abbildung 18 im Anhang) weist das gesamte Untersuchungsgebiet bei teilgebietsbezogener Betrachtung mit einem Ausstattungsgrad von minimal 27 % bis maximal 35 % in beiden Teilgebieten noch ein erhebliches Aufwertungspotenzial auf.

Fazit Aufwertungspotenzial

In der Gesamtbetrachtung besteht weiterhin ein erhebliches Aufwertungspotenzial. Zudem besteht bei den kleinen Wohnungen die Gefahr von Wohnungszusammenlegungen. Auch der Rückbau und anschließende Neubau von Wohnraum ist in Altona-Nord angesichts der hohen Miet- und Kaufpreise eine attraktive und wirtschaftlich darstellbare Handlungsoption. Die beispielhaft angeführten Ausstattungsmerkmale zeigen, dass ein maßgebliches weiteres Aufwertungspotenzial gegeben ist.

Auch die teilräumliche Betrachtung ergibt für alle Teilgebiete ein Aufwertungspotenzial.

5.3.3 Verdrängungsdruck

Die Vorgängerstudie³² kam zu dem Ergebnis, dass eine Nachfrage, überwiegend von außen, von Gruppen mit höherem Bildungsniveau und Einkommen gegeben sei. Modernisierungen hielten sich in Grenzen, ein großer Teil der Dachgeschosse sei bereits zu Wohnraum ausgebaut worden, aber es gebe weiteres Potenzial. Die Möglichkeiten für eine Nachverdichtung würden genutzt, weiteres Potenzial sei vorhanden. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt werde durch Ferienwohnungen zusätzlich verschärft.

Der in der Vorgängerstudie festgestellte Verdrängungsdruck besteht weiterhin. Für das Untersuchungsgebiet lässt sich festhalten:

Verdrängungsdruck - Betrachtung auf Gesamtgebietsebene

Trotz der bestehenden Sozialen Erhaltungsverordnung findet weiterhin eine rege Modernisierungstätigkeit statt (viele Modernisierungen sind nach der HBauO nicht genehmigungspflichtig, obwohl ggf. genehmigungspflichtig gemäß § 172 BauGB). In rund 35 % der Wohnungen erfolgten

³² ARGE Kirchhoff / Jacobs: *Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung im Hamburger Stadtteil Altona-Nord. Endbericht*, Hamburg, Februar 2019.

in den letzten Jahren eine oder mehrere Modernisierungsmaßnahmen. Zugleich wurden in Altona-Nord (Betrachtung auf Stadtteilebene) im Vergleich zu Hamburg insgesamt anteilig vergleichsweise viele Wohnungen neu errichtet.

Ferner besteht eine überdurchschnittlich hohe Mietpreisdynamik. Die Mietpreise (Inserate – pro m² Wfl, Nettokaltmiete) sind von 2014 bis 2024 um rund 48 % angestiegen; in Hamburg belief sich der Anstieg auf 42 %. Diese Mietpreisdynamik geht mit einer steigenden Verdrängungsgefahr einher. Im Jahr 2024 betrug der durchschnittliche Preis einer inserierten Wohnung 17,10 € nettokalt. Eine Wohnung in Altona-Nord ist damit knapp 3 € pro m² Wfl. teurer als in Hamburg insgesamt.

Ein Indiz für den Verdrängungsdruck sind auch die vorhandenen Unterschiede zwischen ortsansässigen und zugezogenen Haushalten. So verfügen die Zugezogenen durchschnittlich über leicht höhere Äquivalenzeinkommen. Trotz des deutlich höheren Mietenniveaus der Zugezogenen ist die Wohnkostenbelastung dieser Gruppe vergleichbar mit den Ortsansässigen, deren Mieten deutlich geringer bei leicht niedrigeren Einkommen sind. Zugezogene Haushalte sind meist in der Lage, die höheren Mieten zu tragen, ohne dass die Wohnkosten ein kritisches Niveau erreichen.

Der hohe Verdrängungsdruck spiegelt sich auch in der großen Preisdifferenz zwischen Alt- und Neuverträgen (bezogen auf die Quadratmetermiete) wider. So liegt das Niveau der Neuvertragsmieten um 42 % über den langjährigen Bestandsmieten (vgl. Tab. 54: Neuvermietungsmiete 14,20 Euro/m², Miete Altverträge 10,01 Euro/m²; zur Differenzierung vgl. Tab. 54b und 54c).

Der in Tabelle 20 dargestellte Umzugsgrund „Wohnung zu teuer“ belegt zudem, dass Verdrängungsprozesse bereits stattfinden.

Verdrängungsdruck - Betrachtung auf Teilgebietsebene

Auch auf kleinräumiger Ebene lässt sich für alle Teilgebiete ein maßgeblicher Verdrängungsdruck feststellen.

Das Mietenniveau (pro m² Wfl. nettokalt - vgl. Abbildung 20 im Anhang) ist in Altona-Nord im Vergleich zu den anderen Untersuchungsgebieten im Mittelfeld. Die Mieten unterscheiden sich in den beiden Teilgebieten nur um knapp 0,70 €. Dabei sind die Mieten im Teilgebiet 1 mit 12,12 € etwas höher als im Teilgebiet 2. In einem gesamtstädtischen Kontext handelt es sich jedoch hier um ein leicht überdurchschnittliches Mietenniveau. So weist der aktuelle Hamburger Mietenspiegel (Basisjahr 2023) eine Durchschnittsmiete von 9,83 € aus.

Hinsichtlich der Preisdifferenz zwischen Alt- und Neuverträgen (bezogen auf die Miete je Quadratmeter, vgl. Abbildung 21 im Anhang) ergibt sich bei teilgebietsbezogener Betrachtung ein differenziertes Bild. Während in dem Teilgebiet 1 eine Differenz zwischen 47 % festzustellen ist, ergibt sich für das Teilgebiet 2 eine Differenz von 35 %.

Fazit Verdrängungsdruck

Im Ergebnis ist zu resümieren, dass im Vergleich zum Erhebungszeitpunkt der Vorgängerstudie der Verdrängungsdruck nochmals gestiegen ist. Ursächlich ist insbesondere die Mietpreisdynamik. Der hohe Verdrängungsdruck spiegelt sich in der großen Preisdifferenz zwischen Alt- und Neuverträgen wider. Die zugezogenen Haushalte zeichnen sich im Vergleich durch signifikant höhere Einkommen aus, was ein Indiz für die vorhandene Verdrängungsgefahr darstellt.

Die kleinräumige Analyse zeigt ein überwiegend hohes Mietenniveau sowie eine meist große Preisdifferenz zwischen den Mieten der Alt- und Neuverträge auf. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Marktlage, die geprägt ist durch eine dynamische Mieten- und Kaufpreisentwicklung, ist für alle Teilgebiete ein hoher Verdrängungsdruck zu konstatieren.

5.3.4 Städtebauliche Folgen

Die Vorgängerstudie³³ kommt zu dem Ergebnis, dass negative Folgen aus der Auflösung eines intakten Milieus mit ausgeprägten informellen Netzen und sozialer Integrationskraft resultieren werden. Darüber hinaus seien weitere Folgen für andere Stadtquartiere bzw. die Stadt Hamburg zu erwarten – auch solche indirekter Art. In der Konsequenz leiste das Gebiet im Fall einer ungesteuerten Aufwertung einen Beitrag dazu, dass einkommensschwächere Gruppen sich Ersatz in weniger stark nachgefragten Gebieten der äußeren Stadt suchen und dort andere verdrängen würden.

Die in der Vorgängerstudie aufgezeigten potenziellen negativen städtebaulichen Folgen bestehen weiterhin. Für das Untersuchungsgebiet Altona-Nord lässt sich festhalten:

Die soziostrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung ist gefährdet. Altona-Nord zeichnet sich durch eine heterogene Bevölkerungsstruktur aus. Neben gutverdienenden Haushalten mit hohen Einkommen gibt es noch vergleichsweise viele Haushalte, die nur über geringe Einkommen verfügen oder auf Transferleistungen angewiesen sind. Diese soziale Mischung ist für attraktive innenstadtnahe Gebiete nicht selbstverständlich. Bei einer weiteren Aufwertung der Wohnungsbestände sind Verdrängungseffekte wahrscheinlich. In der Konsequenz ist zu befürchten, dass sich Segregationsprozesse verstärken und negative sozialräumliche Folgewirkungen auftreten, die wiederum mit Kosten für die öffentliche Hand verbunden sein können.

Aufgrund der weiterhin vorhandenen Aufwertungspotenziale besteht die Gefahr, dass bei einer ungebremsten Modernisierungstätigkeit preisgünstiger Wohnraum entfällt, der an andere Stelle durch den Einsatz von Fördermitteln aufwendig neu geschaffen werden müsste. Zudem lösen Verdrängungsprozesse zusätzlichen Nachfragedruck an anderer Stelle aus, was dort zu Preissteigerungen und Verdrängungseffekten führen kann.

Bereits heute müssen Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung aufgrund der teils hohen Wohnkostenbelastung aufgeben und umziehen. Durch den immer weiter schrumpfenden Anteil von Sozialwohnungen entfällt auch der Schutz für bestimmte Miethaushalte immer weiter. Bis 2028 werden weitere 19 % der Sozialwohnungen in Altona-Nord aus der Bindung fallen. Dementsprechend wird es zukünftig noch schwieriger werden preisgünstigen/preisgebundenen Wohnraum im Quartier anzumieten.

Im Vergleich zu den Haushalten in den anderen fünf Untersuchungsgebieten weisen die Haushalte in Altona-Nord mit 11,4 Jahren eine durchschnittliche Wohndauer auf. Rund jeder fünfte Haushalt wohnt 20 Jahre oder länger im Quartier. Die Sesshaftigkeit der Haushalte wird noch durch den Wunsch der Bewohner, bei einem Umzug im Gebiet zu verbleiben, unterstrichen. Rund

³³ ARGE Kirchhoff / Jacobs: *Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung im Hamburger Stadtteil Altona-Nord. Endbericht*, Hamburg, Februar 2019.

67 % der Haushalte mit Umzugswunsch gab an, den Stadtteil im Falle eines Umzugs nur ungern verlassen zu wollen. Auch die Nutzungsintensität der nachbarschaftlichen Infrastrukturen und das hohe Maß der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld stehen für eine starke Gebietsbindung der Bewohnerschaft, die sich nicht zuletzt auch in ausgeprägten Nachbarschaftskontakten spiegelt.

Wegen der stark ausgeprägten Gebietsbindung der Haushalte im Untersuchungsgebiet würde ein unfreiwilliger Umzug aus dem Gebiet für einen Großteil der davon betroffenen Haushalte mit dem Verlust eben dieser Gebietsbindungen einhergehen und die vorhandenen intakten (sozialen) Netzwerke schwächen. Dies gilt umso mehr, da die angrenzenden Wohngebiete St. Pauli, Ottensen, Sternschanze und Eimsbüttel aufgrund des dortigen Preisniveaus keine Alternative darstellen. Um bezahlbaren Wohnraum zu finden, müssen Wohnungssuchende daher tendenziell auf weiter entfernte Stadtteile ausweichen.

5.3.5 Empfehlungen

Aufgrund seiner zentralen Lage, der in weiten Teilen ausgeprägten städtebaulichen Attraktivität, aber auch aufgrund der vielfältigen, gemischten Bevölkerung weist Altona-Nord eine große Anziehungskraft auf Wohnungssuchende im gesamten Stadtgebiet auf. Der bereits in der Vorgängerstudie identifizierte Nachfragedruck hat eher zu- als abgenommen. In Folge des hohen Nachfragedrucks sind die Miet- und Kaufpreise im Untersuchungsgebiet erheblich gestiegen.

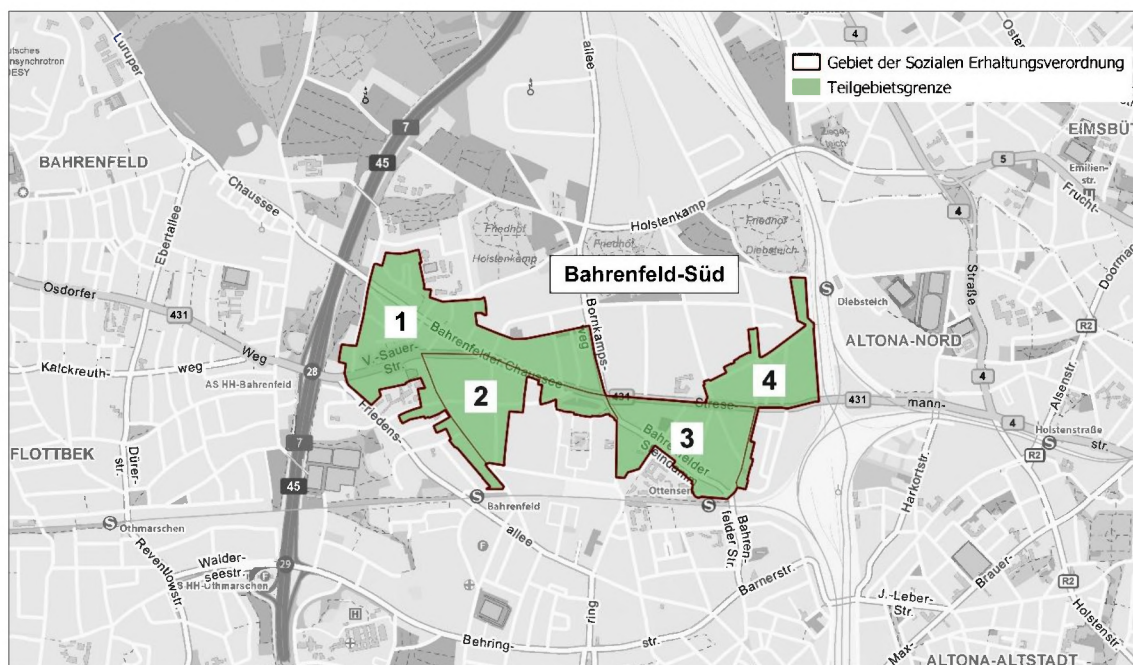
Das hohe Preisniveau der Neuvertragsmieten kann von vielen ortsansässigen Haushalten jedoch nicht getragen werden. Insbesondere einkommensschwächere Haushalte und Haushalte, deren Mitglieder Transferleistungen beziehen, sind durch Verdrängung bedroht. Wird ein Umzug erforderlich, ist ein Ausweichen auf andere Stadtteile mit einem (noch) geringen Preisniveau für viele Haushalte kaum vermeidbar, was eine weitere Intensivierung des Nachfragedrucks auf zumeist eher periphere Stadtteile nach sich zieht.

Der Bestand ist ganz überwiegend durch Wohnungen mit einer Basisausstattung geprägt. Sowohl der Abriss und Neubau als auch die Aufwertung der Bestände durch Modernisierung werden seitens der InvestorInnen bzw. EigentümerInnen beantragt, um die vorhandene Nachfrage nach höherwertigen Wohnungen zu bedienen und die Ertragssituation der Wohnungsbestände zu verbessern. Zugleich besteht aufgrund des hohen Nachfragedrucks die Gefahr von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine Aufhebung der Sozialen Erhaltungsverordnung eine weitere Reduzierung des preiswerten Bestands und zugleich eine Verdrängung eines Teils der dort wohnenden einkommensschwächeren Haushalte begünstigen würde. Ohne die Aufrechterhaltung der Sozialen Erhaltungsverordnung ist die aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerte gemischte Bevölkerungsstruktur gefährdet. Insbesondere die Genehmigungsvorbehalte für Umwandlungen, Zusammenlegungen von Wohnungen und Modernisierungen sind notwendige und geeignete Instrumente zum Erhalt der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung. Die Ergebnisse der Überprüfung zeigen das kombinierte Vorhandensein von Verdrängungspotenzial, Aufwertungspotenzial und Verdrängungsdruck in allen Teilgebieten des Untersuchungsgebiets. Es wird daher empfohlen, die Soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet Altona-Nord aufrechtzuerhalten.

5.4 Bahrenfeld-Süd

Abbildung 4 Untersuchungsgebiet Bahrenfeld-Süd



Quelle: FUB IGES

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich in vier Teilgebiete.

5.4.1 Verdrängungspotenzial

Die Vorgängerstudie³⁴ kommt zu dem Ergebnis, dass Bahrenfeld-Süd eine vielfältige intakte Bewohnerstruktur, ausgeprägte soziale Netze und eine hohe Integrationskraft aufweist. Die Bewohnerinnen und Bewohner seien zum größten Teil in ihrem Stadtteil verwurzelt, mit Wohnung und Mitbewohnern zufrieden, und sie nutzen intensiv die Angebote, die das Umfeld ihnen bietet. Ein großer Teil der Haushalte sei gut situiert, es gebe aber auch die "auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen".

In der Vorgängerstudie wurden bereits stattfindende Verdrängungsprozesse identifiziert. Trotzdem ist das Verdrängungspotenzial weiterhin hoch. Im Einzelnen können folgende untersuchungsrelevanten Strukturen und Veränderungen festgestellt werden:

Sozio-demografische Strukturdaten (vgl. Kap. 4.1)

- 17.280 Einwohner/Einwohnerinnen zum Stand 31.12.2023 (Melderegister).

³⁴ ARGE Kirchhoff / Jacobs: *Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung in Bahrenfeld-Süd. Endbericht*, Hamburg, September 2015.

- Im Zeitraum 2014 bis 2023 konnte ein Einwohnerzuwachs von 5,7 % verzeichnet werden. Im Vergleich zu Hamburg insgesamt (8,9 %) ist dies eher wenig.
- Altersstruktur: Mit 12 % Kinderanteil etwas unter dem Niveau von Hamburg insgesamt positioniert. Im Vergleich zu den anderen fünf Untersuchungsgebieten ist der Anteil der Haushalte mit Kindern eher hoch ausgebildet. Der Anteil der Personen mit einem Alter von 65 und mehr Jahren ist mit insgesamt 11 % in Relation zu Hamburg insgesamt mit 18 % geringer ausgeprägt.
- Ungleiches Bevölkerungswachstum nach Altersgruppen: Wie auch in Hamburg insgesamt ist die Zahl der Kinder und Jugendlichen in Bahrenfeld-Süd in den letzten 10 Jahren im Vergleich zu den anderen Untersuchungsgebieten relativ stark angewachsen. So ist die Zahl der 0- bis 17-Jährigen um 12 % angestiegen. Die starke Zunahme bei den Kindern lässt darauf schließen, dass insbesondere Familien das Untersuchungsgebiet (und die zahlreichen neu geschaffenen Wohnungen) für sich entdeckt haben.
- Den höchsten Anstieg mit 24 % verzeichnet jedoch die Gruppe der 80-Jährigen und älter. Demografische Prozesse bedingen hier, wie auch in den anderen Untersuchungsgebieten, den starken Anstieg.
- Eine unterdurchschnittliche Einwohnerentwicklung ist bei den 18- bis 29-Jährigen (0 %), bei den 30- bis 44-Jährigen (-1 %), sowie bei den 65- bis 79-Jährigen (- 4 %) festzustellen.

Verdrängungspotenzial - Betrachtung auf Ebene des gesamten Untersuchungsgebietes (vgl. auch Kap. 3 und Kap. 4)

Folgende Kennwerte und Tatbestände sind im Zusammenhang mit dem Verdrängungspotenzial in Bahrenfeld-Süd zu nennen:

- Der Anteil der Arbeitslosen (SGB II) an der Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren liegt in Bahrenfeld-Süd mit 3,7 % nur knapp unter dem gesamtstädtischen Niveau von 4,2 %, was mit einem erhöhten Verdrängungspotenzial besonders preissensibler Gruppen assoziiert ist.
- Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund ist mit 37 % etwas niedriger als in der Gesamtstadt mit 40 %.
- Besonders von Verdrängung bedroht sind ältere einkommensschwache Personen. In Bahrenfeld-Süd beziehen (bezogen auf die Gruppe der über 64-Jährigen) mit 11 % anteilig etwas mehr Personen Grundsicherung im Alter als in Hamburg insgesamt mit 9 %.
- 87 % der Haushalte sind Mieterinnen- und Mieterhaushalte (Haupt- bzw. Untermiete); sie sind im Gegensatz zu Eigentümerhaushalten nicht vor Verdrängung geschützt.
- Das Durchschnittseinkommen der Haushalte ist im Vergleich zu den fünf weiteren Untersuchungsgebieten relativ niedrig. Das Äquivalenzeinkommen beträgt im Mittel 2.788 € und bleibt damit unter dem Gesamtwert der Befragten von 2.913 €. Besonders Singlehaushalte unter 30 Jahre und über 60 Jahre sowie insbesondere Alleinerziehende verzeichnen in Bahrenfeld-Süd deutlich unterdurchschnittliche Einkommen. So liegt das Äquivalenzeinkommen bei diesen Gruppen nur zwischen 1.859 € und 2.178 € - allesamt unter den Vergleichswerten anderer Stadtteile.

- Es gibt einen erheblichen Anteil an Haushalten, der auf den Erhalt preiswerten Wohnraums angewiesen ist oder der bereits heute eine kritische Wohnkostenbelastung trägt. Rund jeder fünfte Mieterhaushalt gibt mehr als 40 % des Einkommens für das Wohnen aus. Insbesondere bei den folgenden Haushaltstypen ist der Anteil hoch:
 - Singlehaushalte über 60 Jahre: 36 %
 - Alleinerziehende: 29 %
 - Singlehaushalte unter 30 Jahre: 36 %
 - Familien mit erwachsenen Kindern: 31 %

Verdrängungspotenzial - Betrachtung auf Ebene der Teilgebiete

Wie die Abbildung 8 im Anhang zeigt, bestehen hinsichtlich des monatlichen Nettohaushaltseinkommens (Äquivalenzeinkommen) zwischen den vier Teilgebieten des Untersuchungsgebietes nur kleine Unterschiede. Die höchsten Einkommen sind in den Teilgebieten 1 und 2 mit 2.890 € bzw. 2.870 € festzustellen. Die Werte sind bezogen auf das Untersuchungsgebiet leicht überdurchschnittlich, im Vergleich aller Untersuchungsgebiete jedoch unauffällig. Die niedrigsten Einkommen mit 2.557 € beziehen die Haushalte in dem Teilgebiet 4.

Die Analyse der Einkommensdisparitäten (vgl. Abbildung 9 im Anhang) innerhalb der Teilgebiete zeigt, dass jeweils große Einkommensunterschiede bestehen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Messwert für das 80. Perzentil mindestens um den Faktor 1,9 (Teilgebiet 2) bis maximal 2,1 (Teilgebiet 4) über dem des 20. Perzentils rangiert. Charakteristisch für alle Teilgebiete sind ausgeprägte Einkommensunterschiede, was ein Indikator für eine sozial gemischte Bevölkerungsstruktur ist.

Die Wohnkostenbelastung liegt in Bahrenfeld-Süd insgesamt bei 29 % und damit im Vergleich der sechs Untersuchungsgebiete (Spanne von 27 % bis 30 %) auf einem mittleren Niveau. Zudem gibt es in allen Teilgebieten einen erheblichen Anteil an Haushalten, die eine kritische Wohnkostenbelastung von 40 % oder mehr tragen (vgl. Abbildung 11 im Anhang). Mit 14 % sind die Anteile der Haushalte mit einer kritischen Wohnkostenbelastung in den Teilgebieten 3 und 4 am niedrigsten und mit 21 % im Teilgebiet 1 am höchsten.

Eigentümeranteil (vgl. Abbildung 12 im Anhang): Im Untersuchungsgebiet werden 12 % der Wohnungen von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Einen vergleichsweise höheren Anteil an selbstgenutzten Eigentumswohnungen gibt es mit 19 % in den Teilgebieten 1 und 2. In Teilgebiet 4 beträgt der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen lediglich 1 %. Im Umkehrschluss überwiegt in allen Teilgebieten der Anteil der Mieterinnen- und Mieterhaushalte deutlich (99 bis 81 %). Damit gibt es in allen Teilgebieten einen Überhang an Mieterinnen- und Mieterhaushalten, die - anders als Eigentümerinnen- und Eigentümerhaushalte - potenziell verdrängt werden können.

Fazit Verdrängungspotenzial

Die Analyse zeigt ein hohes Verdrängungspotenzial auf. Ein erheblicher Anteil der Mieterinnen- und Mieterhaushalte ist auf den Erhalt preiswerten Wohnraums angewiesen. Dies gilt insbeson-

dere - aber (aufgrund des hohen Mietenniveaus) nicht ausschließlich - für die Gruppe der Arbeitslosen wie auch für die vergleichsweise große Gruppe der Bezieher und Bezieherinnen von Grundsicherung im Alter.

Ein hohes Verdrängungspotenzial besteht – trotz der vorliegenden Unterschiede – für alle Teilgebiete. In allen Teilgebieten wohnt ein hoher Anteil an Haushalten, die eine kritisch hohe Wohnkostenbelastung tragen. Daneben dominieren in allen Teilgebieten Mieterinnen- und Mieterhaushalte. Die vorhandenen Einkommensdisparitäten innerhalb der Teilgebiete sind zudem ein Indiz für sozial gemischte Gebiete und zeigen, dass ein nicht unerheblicher Anteil einkommensschwächerer und damit potenziell von Verdrängung bedrohter Haushalte in den Quartieren wohnt.

5.4.2 Aufwertungspotenzial

Im Rahmen der Vorgängerstudie³⁵ wurde ein relevantes Aufwertungspotenzial festgestellt. Im Altbau- und Zwischenkriegsbestand gebe es attraktive Gebäudestrukturen, die bei entsprechender Betonung (Instandsetzung/Pflege) zur allgemeinen Gebietsaufwertung beitragen können – ebenso wie Ausbauten und Ersatzbauten. Bei vielen Wohnungen bestünde ein Verbesserungspotenzial, das aber üblicherweise nur im Kontext von Umwandlungen genutzt werde. Bei der Basis-Ausstattung der Wohnungen (Beheizung, Bad) weise ein kleiner Teil der Wohnungen noch Nachholbedarf auf.

Aufwertungspotenzial - Betrachtung auf Gesamtgebietsebene

Wie bereits im Rahmen der Vorgängerstudie dargestellt, besteht auch weiterhin ein erhebliches Aufwertungspotenzial. Für das Untersuchungsgebiet Bahrenfeld-Süd lässt sich festhalten:

Nach den Daten der amtlichen Statistik³⁶ gibt es im Untersuchungsgebiet 9.771 Wohnungen (Datenstand 2024). Wie bereits dargestellt, überwiegt der Anteil von Mieterinnen- und Mieterhaushalten respektive der Anteil von Mietwohnungen im Gebiet. Das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist entsprechend groß. Der Wohnungsbestand wird geprägt durch Zwei- und Dreizimmerwohnungen. 85 % der Wohnungen entfallen auf dieses Segment, womit eine latente Gefahr von Wohnungszusammenlegungen besteht (vgl. Kap. 3.2.2., Tab. 29-32).

Im Untersuchungsgebiet nimmt der geförderte Wohnungsbestand nur eine eher vernachlässigbare Rolle in der Versorgungsfunktion für einkommensschwächerer Haushalte ein. Im Vergleich zu Hamburg insgesamt ist der Anteil der preisgebundenen Wohnungen in Bahrenfeld-Süd nur knapp halb so groß. Während in Hamburg insgesamt rund 8 % des Wohnungsbestandes gefördert bzw. mietpreisgebunden sind, sind es in Bahrenfeld-Süd 3 %. Bis 2028 werden aus dem ohnehin schon geringen Bestand weitere 28 % der derzeit geförderten Wohnungen aus der Bindung fallen. Ob es zukünftig gelingt, den Bindungsauslauf durch neue Bindungen zu kompensieren bleibt offen. Es besteht damit die Gefahr, dass die stabilisierende Wirkung des mietpreisgebundenen Wohnraums zukünftig eher abnehmen wird.

³⁵ ARGE Kirchhoff / Jacobs: *Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung in Bahrenfeld-Süd. Endbericht*, Hamburg, September 2015.

³⁶ Statistikamt Nord, Stand 31.12.2023

Die in der Vorgängerstudie festgestellten Qualitätsunterschiede des Wohnungs- und Gebäudebestands spiegeln sich auch in der Baualtersstruktur wider. So finden sich annähernd aus allen Epochen Wohnungsbestände im Quartier. Rund 33 % der Wohnungen stammen aus den gründerzeitlichen Jahren und wurden bis 1918 errichtet. In den anderen Gebieten variiert der Anteil meist zwischen 32 und 42 % (ausgenommen Eilbek). Auf die Baujahre 2002 und später, die in der Regel nicht modernisiert oder aufgewertet werden, entfällt 17 % des Wohnungsbestands. Die Baualtersstruktur lässt somit auf ein tendenziell hohes Aufwertungspotenzial schließen. Dies belegen auch die Befragungsergebnisse zur Wohnungsausstattung und Gebäudequalität. Die ausgewerteten Indikatoren (vgl. die folgende Übersicht) weisen auf vorhandene Aufwertungsspielräume im Untersuchungsgebiet hin. Die Wohnungen verfügen ganz überwiegend über eine „Basisausstattung“. Ausstattungsmerkmale, die mit höherwertigen, gut ausgestatteten Wohnungen assoziiert werden (z. B. Fußbodenheizung, Rollläden, Aufzug) sind kaum vorhanden.

Zum weit überwiegenden Standard zählt das Ausstattungsmerkmal Balkon/Loggia/Terrasse (mindestens eines der genannten), welches bei 75 % der Wohnungen vorhanden ist. Von diesen haben 27 % der Wohnungen einen Balkon, eine Loggia/Terrasse mit einer Größe von 6 m² oder mehr (bis 10 m²), also in einer eher gehobenen Ausführung.

Tabelle 71 Übersicht Ausstattungsmerkmale Bahrenfeld-Süd

Bereich	Merkmal	Bahrenfeld-Süd
Heizung	Zentralheizung	92%
	Einzelöfen	8%
	keine Heizung	0%
Warmwasser	Zentrale Warmwasserversorgung	51%
	Durchlauferhitzer	37%
	Boiler	13%
Ausstattung Bad	ein Badezimmer	91%
	zwei Badezimmer	5%
	kein separates Badezimmer	2%
	zweites WC (Gäste WC)	5%
	Badezimmer und WC in getrennten Räumen	2%
	Badezimmer oder WC außerhalb der Wohnung	0%
	WC/ Toilette	97%
	Badewanne	46%
	separate Dusche	43%
	Wände im Spritzwasserbereich geschützt	85%
	Fußboden gefliest	87%
	bodengleiche Dusche	8%
	Duschbereich 1,20m x 1,20m	19%
	mehr als ein Waschbecken	2%
	Heizmöglichkeit	76%
	Fenster	68%
	Lüftungsanlage (mindestens Abluft)	32%
	Handtuchheizkörper	34%
	Fußbodenheizung	13%
Ausstattung Küche	Herd	86%
	Spüle	86%
	Einbauküche mit Elektrogeräten	49%
	Bodenbelag (Fliesen u.ä.)	57%
	Wandfliesen	74%

Bereich	Merkmal	Bahrenfeld-Süd
Sonstige Merkmale der Wohnung	mindestens ein Balkon oder eine Loggia oder eine Terrasse	75%
	Wintergarten	0%
	Gegensprechanlage/ Türöffner, akustisch mit Hörer/ Lautsprecher	87%
	Gegensprechanlage/ Türöffner, Video mit Kamera/ Bildschirm	9%
	barrierefreier Zugang zu allen Räumen	18%
	Rollläden	3%
	Aufzug/ Fahrstuhl im Haus	16%
	Garagen-/ Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück	21%
	hochwertige Fußböden/ Bodenbeläge in den Wohnräumen	33%
	Erneuerte Zimmer- oder Wohnungstüren	13%
	Kamin/ Kaminofen	1%
Energetische Ausstattung	gedämmte Fassade beide/ alle Seiten	32%
	gedämmte Fassade eine Seite	44%
	gedämmte Kellerdecke	17%
	gedämmtes Dachgeschoss	36%
	Photovoltaik	1%
	Gründach/ Dachbegrünung	2%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Aufwertungspotenzial - Betrachtung auf Teilgebietsebene

Das Vorliegen eines erheblichen Aufwertungspotenzials bestätigt auch die kleinräumige Betrachtung auf Ebene der Teilgebiete.

Für die Bewertung des Aufwertungspotenzials stellt das Baujahr (vgl. Abbildung 13 im Anhang) eine entscheidende Größe dar. Ein geringes Aufwertungspotenzial ist anzunehmen, wenn zusammenhängende Gebiete fast ausschließlich durch Neubauten (Wohnungen wurden im Jahr 2009 oder später errichtet) geprägt sind. In Bahrenfeld-Süd wurden im Teilgebiet 3 mit 25 % anteilig die meisten Wohnungen nach 2009 im Vergleich zu den anderen Teilgebieten errichtet. Ansonsten liegt der Anteil an neugebauten Wohnungen bei maximal 16 % (Teilgebiet 1) und ansonsten bei 3 % bzw. 9 %.

Der Befund zum Zustand der Gebäude (vgl. Abbildung 14 im Anhang) zeigt noch ein erhebliches Aufwertungspotenzial auf. Der Anteil der Gebäude deren Zustand als sehr gepflegt bewertet wird liegt nur zwischen 9 % (Teilgebiet 4) und 29 % (Teilgebiet 1).

Hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen und der Gebäude mit Merkmalen einer gehobenen Ausstattung (Auswahl) ergibt die Untersuchung auch bei teilgebietsbezogener Analyse ein (z. T. sehr deutliches) Aufwertungspotenzial. Für keines der herangezogenen Merkmale wird in den Teilgebieten die Schwelle von 66 % erreicht, ab der eine Standardausstattung vorliegen würde.

- Bezüglich des Merkmals Fahrstuhl/Aufzug (vgl. Abbildung 15 im Anhang) liegt mit einem Ausstattungsgrad von minimal 8 % (Teilgebiet 4) bis maximal 22 % (Teilgebiet 1) eine relativ breite Streuung vor; in allen Teilgebieten besteht aber noch ein erhebliches Aufwertungspotenzial.

- Auch für die Ausstattung mit einem Garagen-/Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück (vgl. Abbildung 16 im Anhang) lässt sich eine relativ breite Streuung festhalten. Der Ausstattungsgrad schwankt zwischen minimal 9 % und maximal 39 %.
- 34 % (Teilgebiet 4) bis 62 % (Teilgebiet 1) der Wohnungen sind mit einer Einbauküche mit Elektrogeräten ausgestattet (vgl. Abbildung 17 im Anhang).
- Bezüglich des Ausstattungsmerkmals hochwertige Fußböden in den Wohnräumen (z. B. Echtholzparkett, hochwertiger Teppich, Naturstein) (vgl. Abbildung 18 im Anhang) weist das gesamte Untersuchungsgebiet bei teilgebietsbezogener Betrachtung mit einem Ausstattungsgrad von minimal 22 % bis maximal 39 % noch ein erhebliches Aufwertungspotenzial auf.
- In Bezug auf das Ausstattungsmerkmal mindestens ein Balkon/ eine Loggia/Terrasse (6 m² und größer) (vgl. Abbildung 19 im Anhang) gehört dieses in fast allen Teilgebieten (Ausnahme: Teilgebiet 2) zur Standardausstattung.

Fazit Aufwertungspotenzial

In der Gesamtbetrachtung besteht weiterhin ein erhebliches Aufwertungspotenzial. Zudem besteht bei den kleinen Wohnungen die Gefahr von Wohnungszusammenlegungen. Auch der Rückbau und anschließende Neubau von Wohnraum ist in Bahrenfeld-Süd angesichts der hohen Miet- und Kaufpreise eine attraktive und wirtschaftlich darstellbare Handlungsoption. Die beispielhaft angeführten Ausstattungsmerkmale zeigen, dass ein maßgebliches weiteres Aufwertungspotenzial gegeben ist.

Auch die teilträumliche Betrachtung ergibt für alle Teilgebiete ein Aufwertungspotenzial.

5.4.3 Verdrängungsdruck

Die Vorgängerstudie³⁷ kam zu dem Ergebnis, dass bereits ein Aufwertungsprozess und eine Anpassung des Wohnungsbestandes erfolgt seien, die auf eine zahlungskräftigere Klientel ausgerichtet waren und zu strukturellen Veränderungen beigetragen haben. Potenzial für eine weitere Aufwertung sei vorhanden. Absehbar sei, dass es in allen Teilbereichen aufgrund der anstehenden Planungen einen höheren Nachfragerdruck (Wohnen und Gewerbe) und ein steigendes Interesse bei Investoren/Maklern geben werde.

Der in der Vorgängerstudie festgestellte Verdrängungsdruck besteht weiterhin. Für das Untersuchungsgebiet lässt sich festhalten:

Verdrängungsdruck - Betrachtung auf Gesamtgebietsebene

Trotz der bestehenden Sozialen Erhaltungsverordnung findet weiterhin eine rege Modernisierungstätigkeit statt (viele Modernisierungen sind nach der HBauO nicht genehmigungspflichtig, obwohl ggf. genehmigungspflichtig gemäß § 172 BauGB). In rund 31 % der Wohnungen erfolgten in den letzten Jahren eine oder mehrere Modernisierungsmaßnahmen. Zugleich wurden in Bahrenfeld-Süd (Betrachtung auf Stadtteilebene) im Vergleich zu Hamburg insgesamt anteilig vergleichsweise viele Wohnungen neu errichtet.

Ferner besteht eine überdurchschnittlich hohe Mietpreisdynamik. Die Mietpreise (Inserate – pro m² Wfl, nettokalt) sind von 2014 bis 2024 um 47 % angestiegen; in Hamburg belief sich der Anstieg auf 42 %. Im Jahr 2024 betrug der durchschnittliche Preis einer inserierten Wohnung 16,12 € nettokalt. Eine Wohnung in Bahrenfeld-Süd ist damit knapp 2 € pro m² Wfl. teurer als in Hamburg insgesamt.

Das durchschnittliche Mietenniveau (pro m² Wfl., nettokalt) liegt bei 11,77 €. Dies ist im Vergleich zu den anderen sechs untersuchten Gebieten zwar eher wenig, die überdurchschnittliche Preisdynamik der letzten Jahre zeigt jedoch, dass Bahrenfeld-Süd den Preisabstand zu den anderen Untersuchungsgebieten reduziert hat. Unter den sechs Untersuchungsgebieten lässt sich nur in Altona-Nord und Stellingen eine höhere Mietpreisdynamik festhalten. Aufgrund des im Vergleich zu den anderen Gebieten hohen Anteils an einkommensschwächeren Haushalten geht die Preisdynamik mit einer steigenden Verdrängungsgefahr einher.

Ein Indiz für den Verdrängungsdruck sind auch die vorhandenen Unterschiede zwischen ortsansässigen und zugezogenen Haushalten. So verfügen die Zugezogenen über signifikant höhere Einkommen. Im Mittel sind die Einkommen der zugezogenen Haushalte um fast 10 % höher als die Einkommen der ortsansässigen Haushalte. Trotz des deutlich höheren Mietenniveaus der Zugezogenen ist die Wohnkostenbelastung dieser Gruppe leicht geringer als bei den Ortsansässigen, deren Miete und Einkommen deutlich geringer sind. Zugezogene Haushalte sind also meist in der Lage, die höheren Mieten zu tragen, ohne dass die Wohnkosten ein kritisches Niveau erreichen.

³⁷ ARGE Kirchhoff / Jacobs: *Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung in Bahrenfeld-Süd. Endbericht*, Hamburg, September 2015.

Der hohe Verdrängungsdruck spiegelt sich auch in der großen Preisdifferenz zwischen Alt- und Neuverträgen (bezogen auf die Quadratmetermiete) wider. So liegt das Niveau der Neuvertragsmieten um 40 % über den langjährigen Bestandsmieten (vgl. Tab. 54: Neuvermietungsmiete 13,98 Euro/m², Miete Altverträge 10,02 Euro/m²; zur Differenzierung vgl. Tab. 54b und 54c).

Der in Tabelle 21 dargestellte Umzugsgrund „Wohnung zu teuer“ belegt zudem, dass Verdrängungsprozesse bereits stattfinden.

Verdrängungsdruck - Betrachtung auf Teilgebietsebene

Auch auf kleinräumiger Ebene lässt sich für alle Teilgebiete ein maßgeblicher Verdrängungsdruck feststellen.

Das Mietenniveau (pro m² Wfl. nettokalt - vgl. Abbildung 20 im Anhang) liegt in Bahrenfeld-Süd im Vergleich zu den anderen Untersuchungsgebieten im Mittelfeld, in Relation zu Hamburg insgesamt ist es jedoch teilweise hoch ausgeprägt. Gebietsbezogen können hohe Mieten mit im Mittel 12,83 € im Teilgebiet 3 festgestellt werden. In einem gesamtstädtischen Kontext handelt es sich auch hier um ein eher überdurchschnittliches Mietenniveau. So weist der aktuelle Hamburger Mietenspiegel (Basisjahr 2023) eine Durchschnittsmiete von 9,83 € aus.

Hinsichtlich der Preisdifferenz zwischen Alt- und Neuverträgen (bezogen auf die Miete je Quadratmeter, vgl. Abbildung 21 im Anhang) ergibt sich zwischen den einzelnen Teilgebieten eine Spanne von 19 % bis hin zu 67 % Differenz der Neu- und Altvertragsmieten. Während in den Teilgebieten 1 und 4 „nur“ eine Differenz zwischen 22 % und 19 % festzustellen ist, rangiert sie für die Teilgebiete 2 und 3 bei 67 % bis 49 %.

Fazit Verdrängungsdruck

Im Ergebnis ist zu resümieren, dass im Vergleich zum Erhebungszeitpunkt der Vorgängerstudie der Verdrängungsdruck nochmals gestiegen ist. Ursächlich ist insbesondere die Mietpreisdynamik. Der hohe Verdrängungsdruck spiegelt sich in der großen Preisdifferenz zwischen Alt- und Neuverträgen wider. Die zugezogenen Haushalte zeichnen sich im Vergleich durch signifikant höhere Einkommen aus, was ein Indiz für die vorhandene Verdrängungsgefahr darstellt.

Die kleinräumige Analyse zeigt ein überwiegend hohes Mietenniveau sowie eine meist große Preisdifferenz zwischen den Mieten der Alt- und Neuverträge auf. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Marktlage, die geprägt ist durch eine dynamische Mieten- und Kaufpreisentwicklung, ist für alle Teilgebiete ein hoher Verdrängungsdruck zu konstatieren.

5.4.4 Städtebauliche Folgen

Die Vorgängerstudie³⁸ kommt zu dem Ergebnis, dass eine Aufwertung des Wohnungsbestands, die vornehmlich einkommensstärkere Haushalte anspricht, zu einer einseitigen Struktur und damit zu einem Rückgang informeller Netze und der sozialen Integrationskraft führen und ein aus

³⁸ ARGE Kirchhoff / Jacobs: *Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung in Bahrenfeld-Süd. Endbericht*, Hamburg, September 2015.

städtebaulicher Sicht intakte Milieus auflösen würde. Neben dem Rückgang des Versorgungsbeitrags für benachteiligte Gruppen seien negative Folgen auch für andere Stadtquartiere bzw. die Gesamtstadt zu erwarten.

Die in der Vorgängerstudie aufgezeigten potenziellen negativen städtebaulichen Folgen bestehen im Wesentlichen weiterhin. Für das Untersuchungsgebiet Bahrenfeld-Süd lässt sich festhalten:

Die soziostrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung ist gefährdet. Bahrenfeld-Süd zeichnet sich durch eine heterogene Bevölkerungsstruktur aus. Neben gutverdienenden Haushalten mit hohem Einkommen gibt es auch zahlreiche Haushalte, die nur über geringe Einkommen verfügen oder auf Transferleistungen angewiesen sind. Diese soziale Mischung ist für attraktive innenstadtnahe Gebiete nicht selbstverständlich. Bei einer weiteren Aufwertung der Wohnungsbestände sind Verdrängungseffekte wahrscheinlich. In der Konsequenz ist zu befürchten, dass sich Segregationsprozesse verstärken und negative sozialräumliche Folgewirkungen auftreten, die wiederum mit Kosten für die öffentliche Hand verbunden sein können.

Aufgrund der weiterhin vorhandenen Aufwertungspotenziale besteht die Gefahr, dass bei einer ungebremsen Modernisierungstätigkeit preisgünstiger Wohnraum entfällt, der an andere Stelle durch den Einsatz von Fördermitteln aufwendig neu geschaffen werden müsste. Zudem lösen Verdrängungsprozesse zusätzlichen Nachfragedruck an anderer Stelle aus, was dort zu Preissteigerungen und Verdrängungseffekten führen kann.

Bereits heute müssen Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung aufgrund der teils hohen Wohnkostenbelastung aufgeben und umziehen. Der geringe Anteil an Sozialwohnungen, der in Zukunft noch weiter schrumpfen wird, gefährdet Haushalte mit niedrigem Einkommen und führt zu immer schwieriger werdender Anmietung von preisgünstigen/preisgebundenem Wohnraum im Quartier.

Im Vergleich zu den Haushalten in den anderen fünf Untersuchungsgebieten weisen die Haushalte in Bahrenfeld-Süd mit 10,6 Jahren neben Eilbek die geringste Wohndauer auf. Knapp jeder fünfte Haushalt wohnt 20 Jahre oder länger im Quartier. Die Sesshaftigkeit der Haushalte wird noch durch den Wunsch der Bewohner, bei einem Umzug im Gebiet zu verbleiben, unterstrichen. Rund 65 % der Haushalte mit Umzugswunsch gab an, den Stadtteil im Falle eines Umzugs nur ungern verlassen zu wollen. Auch die Nutzungsintensität der nachbarschaftlichen Infrastrukturen und das hohe Maß der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld stehen für eine starke Gebietsbindung der Bewohnerschaft, die sich nicht zuletzt auch in ausgeprägten Nachbarschaftskontakten spiegelt.

Wegen der stark ausgeprägten Gebietsbindung der Haushalte im Untersuchungsgebiet würde ein unfreiwilliger Umzug aus dem Gebiet für einen Großteil der davon betroffenen Haushalte mit dem Verlust eben dieser Gebietsbindungen einhergehen und die vorhandenen intakten (sozialen) Netzwerke schwächen.

5.4.5 Empfehlungen

Aufgrund seiner relativ innenstadtnahen Lage und guten Verkehrsanbindung, der attraktiven Grünflächen (Volkspark), aber auch aufgrund der vielfältigen, gemischten Bevölkerung weist Bahrenfeld-Süd eine große Anziehungskraft auf Wohnungssuchende im gesamten Stadtgebiet auf. Der bereits in der Vorgängerstudie identifizierte Nachfragedruck hat eher zu- als abgenommen.

In Folge des hohen Nachfragedrucks sind die Miet- und Kaufpreise im Untersuchungsgebiet erheblich gestiegen.

Das hohe Preisniveau der Neuvertragsmieten kann von vielen ortsansässigen Haushalten jedoch nicht getragen werden. Insbesondere einkommensschwächere Haushalte und Haushalte, deren Mitglieder Transferleistungen beziehen, sind durch Verdrängung bedroht. Wird ein Umzug erforderlich, ist ein Ausweichen auf andere Stadtteile mit einem (noch) geringen Preisniveau für viele Haushalte kaum vermeidbar, was eine weitere Intensivierung des Nachfragedrucks auf zumeist eher periphere Stadtteile nach sich zieht.

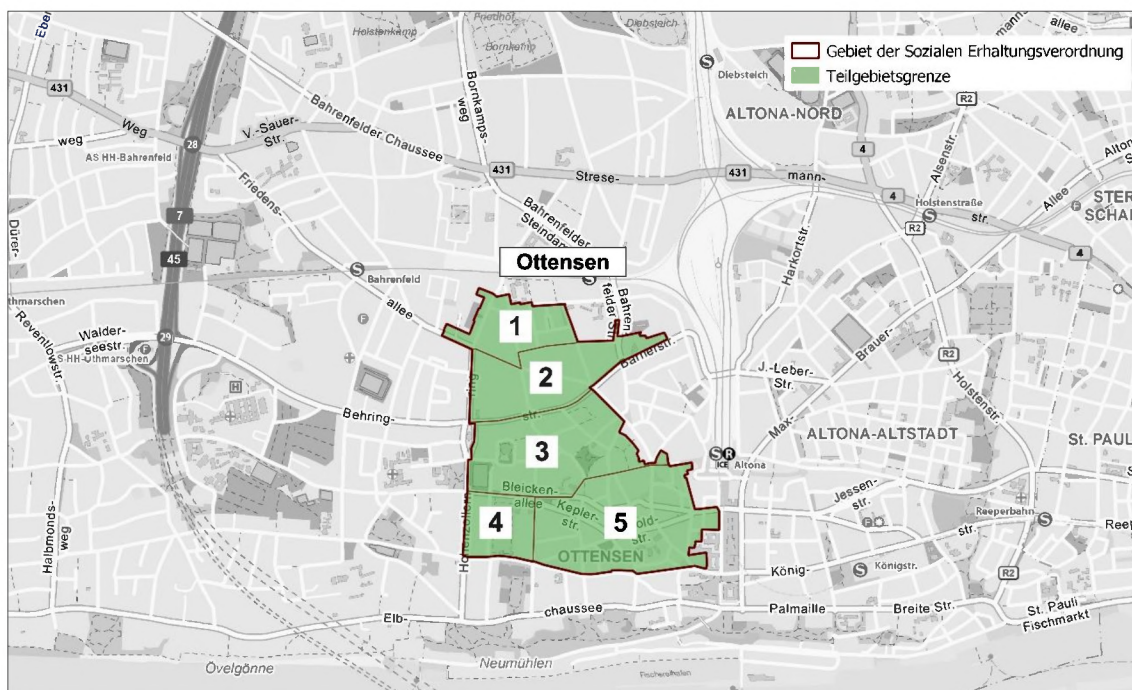
Der Bestand ist ganz überwiegend durch Wohnungen mit einer Basisausstattung geprägt. Sowohl der Abriss und Neubau als auch die Aufwertung der Bestände durch Modernisierung werden seitens der InvestorInnen bzw. EigentümerInnen beantragt, um die vorhandene Nachfrage nach höherwertigen Wohnungen zu bedienen und die Ertragssituation der Wohnungsbestände zu verbessern. Zugleich besteht aufgrund des hohen Nachfragedrucks die Gefahr von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine Aufhebung der Sozialen Erhaltungsverordnung eine weitere Reduzierung des preiswerten Bestands und zugleich eine Verdrängung eines Teils der dort wohnenden einkommensschwächeren Haushalte begünstigen würde. Ohne die Aufrechterhaltung der Sozialen Erhaltungsverordnung ist die aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerte gemischte Bevölkerungsstruktur gefährdet. Insbesondere die Genehmigungsvorbehalte für Umwandlungen, Zusammenlegungen von Wohnungen und Modernisierungen sind notwendige und geeignete Instrumente zum Erhalt der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Die Ergebnisse der Überprüfung zeigen das kombinierte Vorhandensein von Verdrängungspotenzial, Aufwertungspotenzial und Verdrängungsdruck in allen Teilgebieten des Untersuchungsgebiets. Es wird daher empfohlen, die Soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet Bahrenfeld-Süd aufrechtzuerhalten.

5.5 Ottensen

Abbildung 5 Untersuchungsgebiet Ottensen



Quelle: FUB IGES

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich in fünf Teilgebiete.

5.5.1 Verdrängungspotenzial

Die Vorgängerstudie³⁹ kommt zu dem Ergebnis, dass Ottensen immer noch eine vielfältige intakte Bewohnerstruktur, ausgeprägte soziale Netze und eine hohe Integrationskraft aufweise, auch wenn in kleinen Teilbereichen bereits eine Polarisierung der Struktur zu verzeichnen sei. Die Bewohnerinnen und Bewohner seien zum größten Teil in ihrem Stadtteil verwurzelt, mit Wohnung und Mitbewohnern zufrieden, und sie nutzten intensiv die Angebote, die das Umfeld ihnen bietet. Ein großer Teil der Haushalte sei gut situiert, es gebe aber auch die "auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen".

In der Vorgängerstudie wurden bereits stattfindende Verdrängungsprozesse identifiziert. Trotzdem ist das Verdrängungspotenzial weiterhin hoch. Im Einzelnen können folgende untersuchungsrelevanten Strukturen und Veränderungen festgestellt werden:

³⁹ ARGE Kirchhoff / Jacobs: *Soziale Erhaltungsverordnung in Ottensen. Endbericht*, Hamburg, September 2015.

Sozio-demografische Strukturdaten (vgl. Kap. 4.1)

- Rund 22.540 Einwohner/Einwohnerinnen zum Stand 31.12.2023 (Melderegister).
- Die Bevölkerungsentwicklung ist in Ottensen im Vergleich zu den anderen Untersuchungsgebieten, ähnlich wie in der Nördlichen Neustadt, eher niedrig mit 1,5 %.
- Eher junge Bewohnerschaft: Mit 15 % Kinderanteil nur leicht unter dem Niveau von Hamburg insgesamt positioniert. Im Vergleich zu den anderen fünf Untersuchungsgebieten ist der Anteil der Haushalte mit Kindern eher hoch ausgebildet. Der Anteil der Personen mit einem Alter von 65 oder mehr Jahren ist mit 16 % in Relation zu Hamburg insgesamt mit 18 % fast gleich ausgeprägt.
- Ungleiches Bevölkerungswachstum nach Altersgruppen: Wie auch in Hamburg insgesamt ist die Zahl der Kinder und Jugendlichen in Ottensen in den letzten 10 Jahren relativ stark zurückgegangen. Wie auch in den anderen Untersuchungsgebieten ist der Anteil der 80-Jährigen und älter stark angestiegen. In Ottensen mit 59% im Vergleich zu den anderen fünf Gebieten sogar am stärksten.
- Den zweithöchsten Anstieg mit 24 % verzeichnet die Gruppe der 65- bis 79-Jährigen. Hier bedingen demografische Prozesse den starken Anstieg. So ist die Alterskohorte der 45- bis 64-Jährigen durch vergleichsweise geburtenstarke Jahrgänge der 1960er Jahre geprägt.
- Eine unterdurchschnittliche Einwohnerentwicklung ist bei den 0- bis 17-Jährigen (-6 %) so wie bei den 30- bis 44-Jährigen festzustellen (-15 %).

Verdrängungspotenzial - Betrachtung auf Ebene des gesamten Untersuchungsgebietes (vgl. auch Kap. 3 und Kap. 4)

Folgende Kennwerte und Tatbestände sind im Zusammenhang mit dem Verdrängungspotenzial in Ottensen zu nennen:

- Der Anteil der Arbeitslosen (SGB II) an der Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren liegt in Ottensen mit 2,9 % unter dem gesamtstädtischen Niveau von 4,2 %, was mit einem erhöhten Verdrängungspotenzial besonders preissensibler Gruppen assoziiert ist – Ottensen zieht offensichtlich eine einkommensstärkere Bevölkerung an.
- Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund ist mit 28 % deutlich niedriger als in der Gesamtstadt mit 40 %.
- Besonders von Verdrängung bedroht sind ältere einkommensschwache Personen. In Ottensen beziehen (bezogen auf die Gruppe der über 64-Jährigen) mit 8 % fast genauso viele Personen Grundsicherung im Alter wie in Hamburg insgesamt mit 9 %.
- 79 % der Haushalte sind Mieterinnen- und Mieterhaushalte (Haupt- bzw. Untermiete); sie sind im Gegensatz zu Eigentümerhaushalten nicht vor Verdrängung geschützt.
- Das Durchschnittseinkommen der Haushalte in Ottensen liegt mit einem durchschnittlichen Äquivalenzeinkommen von 2.855 € auf dem Niveau des Gesamtmittelwertes der Befragten (2.913 €) und ist im Vergleich zu den übrigen Untersuchungsgebieten als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich einzustufen.

- Besonders Singlehaushalte unter 30 Jahren (2.284 €), Alleinerziehende (2.392 €) sowie Singlehaushalte über 60 Jahren (2.437 €) weisen im Vergleich zu anderen Haushaltstypen und Regionen eher geringe Einkommen auf.
- In Ottensen zeigt sich, dass ein nicht unerheblicher Teil der Haushalte auf preiswerten Wohnraum angewiesen ist oder bereits heute eine kritische Wohnkostenbelastung erfährt. Laut den vorliegenden Daten geben 13 % der Haushalte mehr als 40 % ihres Einkommens für das Wohnen aus. Damit liegt Ottensen etwas unter dem Durchschnitt der untersuchten Gebiete (z. B. Nördliche Neustadt mit 16 %, Bahrenfeld-Süd mit 17 %).
- Besonders hoch ist die Wohnkostenbelastung bei folgenden Haushaltstypen in Ottensen:
 - Singlehaushalte unter 30 Jahre: 38 %
 - Singlehaushalte über 60 Jahre: 29 %
 - Alleinerziehende: 30 %
- Insgesamt zeigt sich: Auch wenn die durchschnittliche Belastung in Ottensen unter dem allgemeinen Durchschnitt liegt, bestehen klare Belastungsschwerpunkte bei jungen Singles, älteren Alleinlebenden und Alleinerziehenden.

Verdrängungspotenzial - Betrachtung auf Ebene der Teilgebiete

Das Ergebnis eines weiterhin bestehenden maßgeblichen Verdrängungspotenzials bestätigt sich auch bei kleinräumiger Betrachtung - und zwar für alle Teilgebiete.

Wie die Abbildung 8 im Anhang zeigt, bestehen hinsichtlich des monatlichen Nettohaushaltseinkommens (Äquivalenzeinkommen) zwischen den fünf Teilgebieten des Untersuchungsgebietes teils große Unterschiede. Das höchste Einkommen ist im Teilgebiet 4 mit rund 3.240 € festzustellen. Der Wert ist bezogen auf das Untersuchungsgebiet überdurchschnittlich, im Vergleich aller Untersuchungsgebiete jedoch unauffällig. Der niedrigste Wert im Einkommensvergleich liegt bei 2.757 € im Teilgebiet 1.

Die Analyse der Einkommensdisparitäten (vgl. Abbildung 9 im Anhang) innerhalb der Teilgebiete zeigt, dass jeweils große Einkommensunterschiede bestehen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Messwert für das 80. Perzentil mindestens um den Faktor 1,9 (Teilgebiete 2 und 4) bis maximal um den Faktor 2,6 (Teilgebiet 5) über dem des 20. Perzentils rangiert. Charakteristisch für alle Teilgebiete sind ausgeprägte Einkommensunterschiede, was ein Indikator für eine sozial gemischte Bevölkerungsstruktur ist.

Die Wohnkostenbelastung liegt in Ottensen insgesamt bei 30 % und damit im Vergleich der fünf Untersuchungsgebiete (Spanne von 28 % bis 30 %) auf einem oberen Niveau. Eine relativ hohe Wohnkostenbelastung besteht im Teilgebiet 4 (siehe Abbildung 10 im Anhang). Zudem gibt es in allen Teilgebieten einen erheblichen Anteil an Haushalten, die eine kritische Wohnkostenbelastung von 40 % oder mehr tragen (vgl. Abbildung 11 im Anhang). Mit 11 % ist der Anteil der Haushalte mit einer kritischen Wohnkostenbelastung im Teilgebiet 5 am niedrigsten und mit 20 % im Teilgebiet 4 am höchsten.

Zum Eigentümeranteil (vgl. Abbildung 12 im Anhang): Im Untersuchungsgebiet werden 21 % der Wohnungen von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Einen vergleichsweise hohen Anteil an selbstgenutzten Eigentumswohnungen gibt es mit 34 % im Teilgebiet 4; gefolgt vom Gebiet 3 mit 27 %. In Teilgebiet 1 ist der Anteil der Mieterinnen- und Mieterhaushalte am höchsten (85 %). In allen Teilgebieten ist ein deutlicher Überhang an Mieterinnen- und Mieterhaushalten festzustellen, die - anders als Eigentümerinnen- und Eigentümerhaushalte - potenziell verdrängt werden können.

Fazit Verdrängungspotenzial

Die Analyse zeigt ein hohes Verdrängungspotenzial auf. Ein erheblicher Anteil der Mieterinnen- und Mieterhaushalte ist auf den Erhalt preiswerten Wohnraums angewiesen. Dies gilt insbesondere - aber (aufgrund des hohen Mietenniveaus) nicht ausschließlich - für die Gruppe der Arbeitslosen wie auch für die vergleichsweise große Gruppe der Bezieher und Bezieherinnen von Grundsicherung im Alter.

Ein hohes Verdrängungspotenzial besteht – trotz der vorliegenden Unterschiede – für alle Teilgebiete. In allen Teilgebieten wohnt ein hoher Anteil an Haushalten, die eine kritisch hohe Wohnkostenbelastung tragen. Daneben dominieren in allen Teilgebieten Mieterinnen- und Mieterhaushalte. Die vorhandenen Einkommensdisparitäten innerhalb der Teilgebiete sind zudem ein Indiz für sozial gemischte Gebiete und zeigen, dass ein nicht unerheblicher Anteil einkommensschwächerer und damit potenziell von Verdrängung bedrohter Haushalte in den Quartieren wohnt.

5.5.2 Aufwertungspotenzial

Im Rahmen der Vorgängerstudie⁴⁰ wurde ein relevantes Aufwertungspotenzial festgestellt. Im Altbaubestand gebe es attraktive Gebäudestrukturen und dekorative Gestaltungselemente, die bei entsprechender Betonung (Instandsetzung/Pflege) zur allgemeinen Gebietsaufwertung beitragen können - ebenso wie Ausbauten und Ersatzbauten. Ein kleiner Teil der Wohnungen weise noch Nachholbedarf bei der Basis-Ausstattung auf (Beheizung, Bad) auf.

Aufwertungspotenzial - Betrachtung auf Gesamtgebietsebene

Wie bereits im Rahmen der Vorgängerstudie dargestellt, besteht auch weiterhin ein relevantes Aufwertungspotenzial. Für das Untersuchungsgebiet Ottensen lässt sich festhalten:

Nach den Daten der amtlichen Statistik⁴¹ gibt es im Untersuchungsgebiet 12.229 Wohnungen (Datenstand 2024). Wie bereits dargestellt, überwiegt der Anteil von Mieterinnen- und Mieterhaushalten respektive der Anteil von Mietwohnungen im Gebiet. Das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist entsprechend groß. Der Wohnungsbestand wird geprägt durch Zwei- und Dreizimmerwohnungen. 66 % der Wohnungen entfallen auf dieses Segment (vgl. Kap. 3.2.2., Tab. 29-32).

⁴⁰ ARGE Kirchhoff / Jacobs: *Soziale Erhaltungsverordnung in Ottensen. Endbericht*, Hamburg, September 2015.

⁴¹ Statistikamt Nord, Stand 31.12.2023

Im Untersuchungsgebiet nimmt der geförderte Wohnungsbestand nur eine eher vernachlässigbare Rolle in der Versorgungsfunktion für einkommensschwächerer Haushalte ein. Im Vergleich zu Hamburg insgesamt ist der Anteil der preisgebundenen Wohnungen in Ottensen nur knapp halb so groß. Während in Hamburg insgesamt rund 8 % des Wohnungsbestandes gefördert bzw. mietpreisgebunden sind, sind es in Ottensen 4 %. Bis 2028 werden aus dem ohnehin schon geringen Bestand weitere 16 % der derzeit geförderten Wohnungen aus der Bindung fallen. Ob es zukünftig gelingt, den Bindungsauslauf durch neue Bindungen zu kompensieren bleibt offen. Es besteht damit die Gefahr, dass die stabilisierende Wirkung des mietpreisgebundenen Wohnraums zukünftig eher abnehmen wird.

Die in der Vorgängerstudie festgestellten Qualitätsunterschiede des Wohnungs- und Gebäudebestands spiegeln sich auch in der Baualtersstruktur wider. So finden sich annähernd aus allen Epochen Wohnungsbestände im Quartier. Wohnungen in gründerzeitlichen Gebäuden (Baujahr bis 1918) nehmen im Vergleich mit den anderen fünf Untersuchungsgebieten eine durchschnittliche Rolle ein. Rund 32 % der Wohnungen wurden bis 1918 errichtet. Auf die Baujahre 2002 und später, die in der Regel nicht modernisiert oder aufgewertet werden, entfällt 15 % des Wohnungsbestands. Die Baualtersstruktur lässt somit auf ein tendenziell hohes Aufwertungspotenzial schließen. Dies belegen auch die Befragungsergebnisse zur Wohnungsausstattung und Gebäudequalität. Die ausgewerteten Indikatoren (vgl. die folgende Übersicht) weisen auf vorhandene Aufwertungsspielräume im Untersuchungsgebiet hin. Die Wohnungen verfügen ganz überwiegend über eine „Basisausstattung“. Ausstattungsmerkmale, die mit höherwertigen, gut ausgestatteten Wohnungen assoziiert werden (z. B. Fußbodenheizung, Rollläden, Aufzug) sind kaum vorhanden.

Zum weit überwiegenden Standard zählt das Ausstattungsmerkmal Balkon/Loggia/Terrasse (mindestens eines der genannten), welches bei 84 % der Wohnungen vorhanden ist. Von diesen haben 39 % der Wohnungen einen Balkon, eine Loggia/Terrasse mit einer Größe von 6 m² oder mehr (bis 10 qm), also in einer eher gehobenen Ausführung.

Tabelle 72 Übersicht Ausstattungsmerkmale Ottensen

Bereich	Merkmal	Ottensen
Heizung	Zentralheizung	89%
	Einzelöfen	11%
	keine Heizung	0%
Warmwasser	Zentrale Warmwasserversorgung	59%
	Durchlauferhitzer	30%
	Boiler	11%
Ausstattung Bad	ein Badezimmer	82%
	zwei Badezimmer	9%
	kein separates Badezimmer	2%
	zweites WC (Gäste WC)	12%
	Badezimmer und WC in getrennten Räumen	11%
	Badezimmer oder WC außerhalb der Wohnung	0%
	WC/ Toilette	91%
	Badewanne	64%
	separate Dusche	36%
	Wände im Spritzwasserbereich geschützt	85%
	Fußboden gefliest	87%
	bodengleiche Dusche	13%
	Duschbereich 1,20m x 1,20m	19%
	mehr als ein Waschbecken	6%
	Heizmöglichkeit	75%
	Fenster	60%
	Lüftungsanlage (mindestens Abluft)	37%
	Handtuchheizkörper	43%
	Fußbodenheizung	17%

Bereich	Merkmal	Ottensen
Ausstattung Küche	Herd	83%
	Spüle	87%
	Einbauküche mit Elektrogeräten	55%
	Bodenbelag (Fliesen u. ä.)	67%
	Wandfliesen	69%
Sonstige Merkmale der Wohnung	mindestens ein Balkon oder eine Loggia oder eine Terrasse	84%
	Wintergarten	0%
	Gegensprechanlage/ Türöffner, akustisch mit Hörer/ Lautsprecher	83%
	Gegensprechanlage/ Türöffner, Video mit Kamera/ Bildschirm	11%
	barrierefreier Zugang zu allen Räumen	24%
	Rollläden	4%
	Aufzug/ Fahrstuhl im Haus	28%
	Garagen-/ Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück	23%
	hochwertige Fußböden/ Bodenbeläge in den Wohnräumen	38%
	Erneuerte Zimmer- oder Wohnungstüren	16%
	Kamin/ Kaminofen	5%
Energetische Ausstattung	gedämmte Fassade beide/ alle Seiten	35%
	gedämmte Fassade eine Seite	28%
	gedämmte Kellerdecke	13%
	gedämmtes Dachgeschoss	42%
	Photovoltaik	1%
	Gründach/ Dachbegrünung	4%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Aufwertungspotenzial - Betrachtung auf Teilgebietsebene

Das Vorliegen eines erheblichen Aufwertungspotenzials bestätigt auch die kleinräumige Betrachtung auf Ebene der Teilgebiete.

Für die Bewertung des Aufwertungspotenzials stellt das Baujahr (vgl. Abbildung 13 im Anhang) eine entscheidende Größe dar. Ein geringes Aufwertungspotenzial ist anzunehmen, wenn zusammenhängende Gebiete fast ausschließlich durch Neubauten (Wohnungen wurden im Jahr 2009 oder später errichtet) geprägt sind. In Ottensen wurden im Teilgebiet 2 mit rund 23 % anteilig die meisten Wohnungen nach 2009 errichtet. Ansonsten liegt der Anteil an neugebauten Wohnungen bei maximal 10 % (Teilgebiet 5) und ansonsten bei 2 bis 5 %. Das sind im Vergleich zu den anderen fünf Untersuchungsgebieten die geringsten Zahlen. Das lässt darauf schließen, dass hier ein besonders hohes Aufwertungspotenzial vorliegt, was gleichzeitig zu erhöhten Verdrängungseffekten führen kann.

Der Befund zum Zustand der Gebäude (vgl. Abbildung 14 im Anhang) zeigt noch ein erhebliches Aufwertungspotenzial auf. Der Anteil der Gebäude deren Zustand als sehr gepflegt bewertet wird liegt nur zwischen 11 % (Teilgebiet 5) und 32 % (Teilgebiet 4).

Hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen und der Gebäude mit Merkmalen einer gehobenen Ausstattung (Auswahl) ergibt die Untersuchung auch bei teilgebietsbezogener Analyse ein (z. T. sehr deutliches) Aufwertungspotenzial.

- Bezüglich des Merkmals Fahrstuhl/Aufzug (vgl. Abbildung 15 im Anhang) liegt mit einem Ausstattungsgrad von minimal 11 % (Teilgebiet 1) bis maximal 39 % (Teilgebiet 3) eine relativ breite Streuung vor.
- Auch für die Ausstattung mit einem Garagen-/Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück (vgl. Abbildung 16 im Anhang) lässt sich eine relativ breite Streuung festhalten. Der Ausstattungsgrad schwankt zwischen minimal 11 % und knapp 35 %.
- 40 % (Teilgebiet 2) bis 70 % (Teilgebiet 4) der Wohnungen sind mit einer Einbauküche mit Elektrogeräten ausgestattet (vgl. Abbildung 17 im Anhang).
- Bezüglich des Ausstattungsmerkmals hochwertige Fußböden in den Wohnräumen (z. B. Echtholzparkett, hochwertiger Teppich, Naturstein) (vgl. Abbildung 18 im Anhang) weist das gesamte Untersuchungsgebiet bei teilgebietsbezogener Betrachtung mit einem Ausstattungsgrad von minimal 30 % (Teilgebiet 1) bis maximal 69 % (Teilgebiet 4) zum Teil ein Aufwertungspotenzial auf.

Fazit Aufwertungspotenzial

In der Gesamtbetrachtung besteht weiterhin ein erhebliches Aufwertungspotenzial. Zudem besteht bei den kleinen Wohnungen die Gefahr von Wohnungszusammenlegungen. Auch der Rückbau und anschließende Neubau von Wohnraum ist in Ottensen angesichts der hohen Miet- und Kaufpreise eine attraktive und wirtschaftlich darstellbare Handlungsoption. Die beispielhaft angeführten Ausstattungsmerkmale zeigen, dass ein maßgebliches weiteres Aufwertungspotenzial gegeben ist.

Auch die teilträumliche Betrachtung ergibt für alle Teilgebiete ein Aufwertungspotenzial.

5.5.3 Verdrängungsdruck

Die Vorgängerstudie⁴² kam zu dem Ergebnis, dass aktuelle Planungen – auch am Gebietsrand – zeigen, dass auch künftig Druck auf dem Gebiet lastet: Eine starke Nachfrage nach oft höherpreisigen Wohnungen, auch nach Eigentum, und nach qualifiziertem Gewerberaum sei gegeben – überdurchschnittlich stark steigende Preise im Gebiet belegten dies.

Der in der Vorgängerstudie festgestellte Verdrängungsdruck besteht weiterhin. Für das Untersuchungsgebiet lässt sich festhalten:

Verdrängungsdruck - Betrachtung auf Gesamtgebietsebene

Trotz der bestehenden Sozialen Erhaltungsverordnung findet weiterhin eine rege Modernisierungstätigkeit statt (viele Modernisierungen sind nach der HBauO nicht genehmigungspflichtig, obwohl ggf. genehmigungspflichtig gemäß § 172 BauGB). In rund 38 % der Wohnungen erfolgten

⁴² ARGE Kirchhoff / Jacobs: *Soziale Erhaltungsverordnung in Ottensen. Endbericht*, Hamburg, September 2015.

in den letzten Jahren eine oder mehrere Modernisierungsmaßnahmen. Allerdings wurden in Ottensen (Betrachtung auf Stadtteilebene) im Vergleich zu Hamburg insgesamt anteilig weniger Wohnungen neu errichtet.

In Ottensen ist die durchschnittliche Nettokaltmiete von 13,00 €/m² im Jahr 2014 auf 17,71 €/m² im Jahr 2024 gestiegen. Das entspricht einem Anstieg der Mietpreise (Inserate – pro m² Wfl nettokalt) von rund 36 % zwischen 2014 und 2024. Damit liegt Ottensen nominell über dem Hamburger Gesamtdurchschnitt von 14,18 €/m² im Jahr 2024, auch wenn der prozentuale Anstieg hamburgweit stärker war (42 %). Eine Wohnung in Ottensen ist damit mehr als 3 € pro m² Wfl. teurer als in Hamburg insgesamt.

Im Vergleich der sechs Untersuchungsgebiete gehört Ottensen zu den teuersten Stadtteilen, wenngleich nicht mit der höchsten Steigerungsrate – diese wurde in Stellingen (66 %) verzeichnet.

Der bereits hohe Ausgangswert im Jahr 2014 macht deutlich, dass Ottensen bereits früh ein überdurchschnittliches Mietniveau aufwies. Dennoch setzt sich die Mietpreisdynamik auch dort fort, was insbesondere einkommensschwächere Haushalte zunehmend unter Druck setzt.

Die Entwicklung zeigt, dass selbst in Stadtteilen mit hohem Ausgangsniveau die Wohnkosten weiter steigen und sich dadurch die soziale Durchmischung verschärfen kann – gerade in Verbindung mit einem geringen Anteil preisgebundener Wohnungen (4 % in Ottensen).

Ein Indiz für den Verdrängungsdruck sind auch die vorhandenen Unterschiede zwischen ortsansässigen und zugezogenen Haushalten. So verfügen die Zugezogenen über etwas höhere Äquivalenzeinkommen. Im Mittel sind die Einkommen der zugezogenen Haushalte um nur 2 % höher als die Einkommen der ortsansässigen Haushalte. Trotz des deutlich höheren Mietenniveaus der Zugezogenen ist die Wohnkostenbelastung dieser Gruppe leicht geringer als bei den Ortsansässigen, deren Miete und Einkommen deutlich geringer sind. Zugezogene Haushalte sind also meist in der Lage, die höheren Mieten zu tragen, ohne dass die Wohnkosten ein kritisches Niveau erreichen.

Der hohe Verdrängungsdruck spiegelt sich auch in der großen Preisdifferenz zwischen Alt- und Neuverträgen (bezogen auf die Quadratmetermiete) wider. So liegt das Niveau der Neuvertragsmieten um 47 % über den langjährigen Bestandsmieten (vgl. Tab. 54: Neuvermietungsmiete 15,50 Euro/m², Miete Altverträge 10,56 Euro/m²; zur Differenzierung vgl. Tab. 54b und 54c).

Der in Tabelle 20 dargestellte Umzugsgrund „Wohnung zu teuer“ belegt zudem, dass Verdrängungsprozesse bereits stattfinden.

Verdrängungsdruck - Betrachtung auf Teilgebietsebene

Auch auf kleinräumiger Ebene lässt sich für alle Teilgebiete ein maßgeblicher Verdrängungsdruck feststellen.

Das Mietenniveau (pro m² Wfl. nettokalt - vgl. Abbildung 20 im Anhang) ist in Ottensen in Relation zu Hamburg insgesamt, aber auch im Vergleich zu den anderen Untersuchungsgebieten hoch. Teilgebietsbezogen können sehr hohe Mieten mit im Mittel 13,17 € im Teilgebiet 2 und weitere hohe Mieten zwischen 11,46 € und 12,59 € in den Teilgebieten 3, 4 und 5 festgestellt werden. Der Teilraum 1 weist mit 11,40 € die geringste Durchschnittsmiete auf.

Hinsichtlich der Preisdifferenz zwischen Alt- und Neuverträgen (bezogen auf die Miete je Quadratmeter) (vgl. Abbildung 21 im Anhang) ergibt sich bei teilgebietsbezogener Betrachtung ein differenziertes Bild. Während im Teilgebiet 1 nur eine Differenz von 6 % festzustellen ist, rangiert sie für die Teilgebiete 2, 3, 4 und 5 zwischen 36 % und sehr hohen 74 %.

Fazit Verdrängungsdruck

Im Ergebnis ist zu resümieren, dass im Vergleich zum Erhebungszeitpunkt der Vorgängerstudie der Verdrängungsdruck nochmals gestiegen ist. Ursächlich ist insbesondere die Mietpreisdynamik. Der hohe Verdrängungsdruck spiegelt sich in der großen Preisdifferenz zwischen Alt- und Neuverträgen wider. Die zugezogenen Haushalte zeichnen sich im Vergleich durch etwas höhere Einkommen aus, was ein Indiz für die vorhandene Verdrängungsgefahr darstellt.

Die kleinräumige Analyse zeigt ein überwiegend hohes Mietenniveau sowie eine meist große Preisdifferenz zwischen den Mieten der Alt- und Neuverträge auf. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Marktlage, die geprägt ist durch eine dynamische Mieten- und Kaufpreisentwicklung, ist für alle Teilgebiete ein hoher Verdrängungsdruck zu konstatieren.

5.5.4 Städtebauliche Folgen

Die Vorgängerstudie⁴³ kommt zu dem Ergebnis, dass eine weitere Aufwertung des Wohnungsbestands, die vornehmlich einkommensstärkere Haushalte anspricht, 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 würde; andererseits resultiert für die neuen Bewohner ein Attraktivitätsverlust - sie würden dazu beitragen das zu zerstören, was sie anzieht: die Vielfalt.

Die in der Vorgängerstudie aufgezeigten potenziellen negativen städtebaulichen Folgen bestehen weiterhin. Für das Untersuchungsgebiet Ottensen lässt sich festhalten:

Die soziostrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung ist gefährdet. Ottensen zeichnet sich durch eine heterogene Bevölkerungsstruktur aus. Neben gutverdienenden Haushalten mit hohen Einkommen gibt es auch zahlreiche Haushalte, die nur über geringe Einkommen verfügen oder auf Transferleistungen angewiesen sind. Diese soziale Mischung ist für attraktive innenstadtnahe Gebiete nicht selbstverständlich. Bei einer weiteren Aufwertung der Wohnungsbestände sind Verdrängungseffekte wahrscheinlich. In der Konsequenz ist zu befürchten, dass sich Segregationsprozesse verstärken und negative sozialräumliche Folgewirkungen auftreten, die wiederum mit Kosten für die öffentliche Hand verbunden sein können.

Aufgrund der weiterhin vorhandenen Aufwertungspotenziale besteht die Gefahr, dass bei einer ungebremsen Modernisierungstätigkeit preisgünstiger Wohnraum entfällt, der an andere Stelle durch den Einsatz von Fördermitteln aufwendig neu geschaffen werden müsste. Zudem lösen Verdrängungsprozesse zusätzlichen Nachfragedruck an anderer Stelle aus, was dort zu Preissteigerungen und Verdrängungseffekten führen kann.

⁴³ ARGE Kirchhoff / Jacobs: *Soziale Erhaltungsverordnung in Ottensen. Endbericht*, Hamburg, September 2015.

Bereits heute müssen Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung aufgrund der teils hohen Wohnkostenbelastung aufgeben und umziehen. Der geringe Anteil an Sozialwohnungen, der in Zukunft noch weiter schrumpfen wird, gefährdet Haushalte mit niedrigem Einkommen und führt zu immer schwieriger werdender Anmietung von preisgünstigen/preisgebundenem Wohnraum im Quartier.

Im Vergleich zu den Haushalten in den anderen fünf Untersuchungsgebieten weisen die Haushalte in Ottensen mit 15 Jahren eine überdurchschnittlich hohe Wohndauer auf. 33 % der Haushalte wohnen 20 Jahre oder länger im Quartier. Die Sesshaftigkeit der Haushalte wird noch durch den Wunsch der Bewohner, bei einem Umzug im Gebiet zu verbleiben, unterstrichen. Rund 87 % der Haushalte mit Umzugswunsch gaben an, den Stadtteil im Falle eines Umzugs nur ungern verlassen zu wollen. Auch die Nutzungsintensität der nachbarschaftlichen Infrastrukturen und das hohe Maß der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld stehen für eine starke Gebietsbindung der Bewohnerschaft, die sich nicht zuletzt auch in ausgeprägten Nachbarschaftskontakten spiegelt.

Wegen der stark ausgeprägten Gebietsbindung der Haushalte im Untersuchungsgebiet würde ein unfreiwilliger Umzug aus dem Gebiet für einen Großteil der davon betroffenen Haushalte mit dem Verlust eben dieser Gebietsbindungen einhergehen und die vorhandenen intakten (sozialen) Netzwerke schwächen. Dies gilt umso mehr, da die angrenzenden Wohngebiete aufgrund des dortigen Preisniveaus keine Alternative darstellen. Um bezahlbaren Wohnraum zu finden, müssen Wohnungssuchende daher tendenziell auf weiter entfernte Stadtteile ausweichen.

5.5.5 Empfehlungen

Aufgrund seiner zentralen Lage, der in weiten Teilen ausgeprägten städtebaulichen Attraktivität, aber auch aufgrund der vielfältigen, gemischten Bevölkerung weist Ottensen eine große Anziehungskraft auf Wohnungssuchende im gesamten Stadtgebiet auf. Der bereits in der Vorgängerstudie identifizierte Nachfragedruck hat eher zu- als abgenommen. In Folge des hohen Nachfragedrucks sind die Miet- und Kaufpreise im Untersuchungsgebiet erheblich gestiegen.

Das hohe Preisniveau der Neuvertragsmieten kann von vielen ortsansässigen Haushalten jedoch nicht getragen werden. Insbesondere einkommensschwächere Haushalte und Haushalte, deren Mitglieder Transferleistungen beziehen, sind durch Verdrängung bedroht. Wird ein Umzug erforderlich, ist ein Ausweichen auf andere Stadtteile mit einem (noch) geringen Preisniveau für viele Haushalte kaum vermeidbar, was eine weitere Intensivierung des Nachfragedrucks auf zumeist eher periphere Stadtteile nach sich zieht.

Der Bestand ist ganz überwiegend durch Wohnungen mit einer Basisausstattung geprägt. Sowohl der Abriss und Neubau als auch die Aufwertung der Bestände durch Modernisierung werden seitens der InvestorInnen bzw. EigentümerInnen beantragt, um die vorhandene Nachfrage nach höherwertigen Wohnungen zu bedienen und die Ertragssituation der Wohnungsbestände zu verbessern. Zugleich besteht aufgrund des hohen Nachfragedrucks die Gefahr von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.

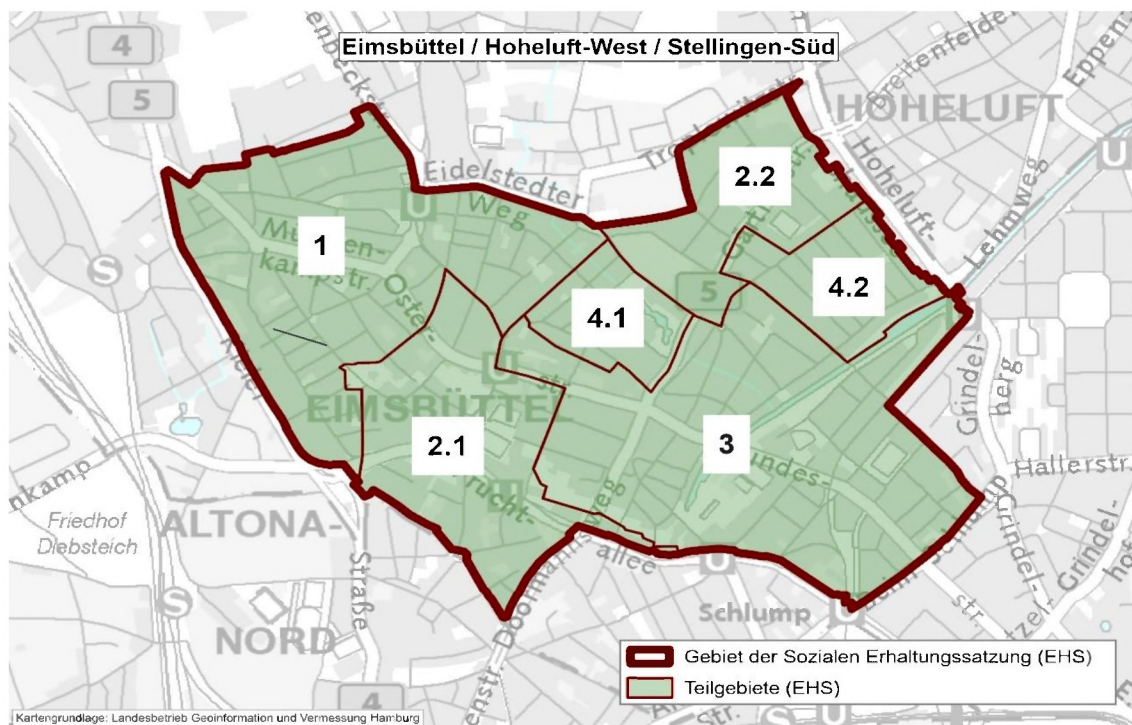
Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine Aufhebung der Sozialen Erhaltungsverordnung eine weitere Reduzierung des preiswerten Bestands und zugleich eine Verdrängung eines Teils der dort wohnenden einkommensschwächeren Haushalte begünstigen würde. Ohne die Aufrechterhaltung der Sozialen Erhaltungsverordnung ist die aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerte gemischte Bevölkerungsstruktur gefährdet. Insbesondere die Genehmigungsvorbehalte für

Umwandlungen, Zusammenlegungen von Wohnungen und Modernisierungen sind notwendige und geeignete Instrumente zum Erhalt der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Die Ergebnisse der Überprüfung zeigen das kombinierte Vorhandensein von Verdrängungspotenzial, Aufwertungspotenzial und Verdrängungsdruck in allen Teilgebieten des Untersuchungsgebiets. Es wird daher empfohlen, die Soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet Ottensen aufrechtzuerhalten.

5.6 Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd

Abbildung 6 Untersuchungsgebiet Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Im Vergleich aller sechs Untersuchungsgebiete stellt Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd das räumlich größte Gebiet dar und zeichnet sich auch durch die größte Einwohnerzahl aus. Das Untersuchungsgebiet gliedert sich dabei in sechs Teilgebiete.

5.6.1 Verdrängungspotenzial

Die Vorgängerstudie⁴⁴ kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl aufgrund der hohen Wohndauer im Untersuchungsgebiet als auch durch die vielfältigen Kontakte und sozialen Beziehungen in der Nachbarschaft von einer insgesamt sehr stabilen und sesshaften Bewohnerschaft ausgegangen werden kann. Die vorhandene Mischung der Bevölkerung aus alten und jungen Menschen, Berufstätigen, Studierenden, Auszubildenden und Arrivierten spiegelt sich auch in der vielfältigen Angebotsstruktur im Einzelhandel, in gastronomischen Einrichtungen und der sozialen und freizeitbezogenen Infrastruktur wider.

In der Vorgängerstudie wurden bereits stattfindende Verdrängungsprozesse identifiziert. Trotzdem ist das Verdrängungspotenzial weiterhin hoch. Im Einzelnen können folgende untersuchungsrelevanten Strukturen und Veränderungen festgestellt werden:

⁴⁴ Konsalt Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen und Projektentwicklung mbH: *Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd, Endbericht*, Hamburg, Dezember 2017.

Sozio-demografische Strukturdaten (vgl. Kap. 4.1)

- Rund 65.200 Einwohner/Einwohnerinnen zum Stand 31.12.2023 (Melderegister)
- Vor dem Hintergrund einer vergleichsweise geringen Neubautätigkeit im Zeitraum 2014 bis 2023 ist der Einwohnerzuwachs mit 3,3 % entsprechend gering und ist im Vergleich zu Hamburg insgesamt (hier 8,9 %) unterdurchschnittlich ausgeprägt.
- Altersstruktur der Bewohnerschaft: Mit 12 % Kinderanteil (unter 18 Jahre) etwas unter dem Niveau von Hamburg insgesamt positioniert. Im Vergleich zu den anderen fünf Untersuchungsgebieten ist der Anteil der Haushalte mit Kindern durchschnittlich hoch ausgebildet. Der Anteil der Personen mit einem Alter von 65 oder mehr Jahren ist mit 14 % in Relation zu Hamburg insgesamt (18 %) nicht ganz auf demselben Niveau.
- Ungleiches Bevölkerungswachstum nach Altersgruppen: Die Zahl der 0- bis 17- Jährigen ist in den letzten 10 Jahren um 6 % angestiegen. Dies ist im Vergleich zu Hamburg insgesamt mit einer Zunahme von 16 % unterdurchschnittlich. Es zeigt sich, dass nur wenige Familien oder Kinder in das Gebiet gezogen sind.
- Den höchsten Anstieg mit 21 % verzeichnet jedoch die Gruppe der 80-Jährigen und älter. Demografische Prozesse bedingen den starken Anstieg.
- Eine unterdurchschnittliche Einwohnerentwicklung ist bei den 30- bis 44-Jährigen (-3 %) festzustellen.

Verdrängungspotenzial - Betrachtung auf Ebene des gesamten Untersuchungsgebietes (vgl. auch Kap. 3 und Kap. 4)

Folgende Kennwerte und Tatbestände sind im Zusammenhang mit dem Verdrängungspotenzial in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd zu nennen:

- Der Anteil der Arbeitslosen (SGB II) an der Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren liegt in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd mit 1,9 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Niveau von 4,2 %.
- Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund ist mit 26 % ebenfalls eindeutig geringer als in der Gesamtstadt mit 40 %.
- Besonders von Verdrängung bedroht sind ältere einkommensschwache Personen. In Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd beziehen (bezogen auf die Gruppe der über 64-Jährigen) mit 8 % anteilig so viele Personen Grundsicherung im Alter wie auch in Hamburg insgesamt mit 9 %.
- 86 % der Haushalte sind Mieterinnen- und Mieterhaushalte (Haupt- bzw. Untermiete); sie sind im Gegensatz zu Eigentümerhaushalten nicht vor Verdrängung geschützt.
- Das Durchschnittseinkommen der Haushalte in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd ist im Vergleich zu den fünf weiteren Untersuchungsgebieten hoch ausgeprägt. Das Äquivalenzeinkommen beträgt im Mittel rund 3.100 € und liegt damit im oberen Bereich der Vergleichsgebiete. Insbesondere Singlehaushalte im Alter von 30 bis 60 Jahren und Paare bis 65 Jahre verfügen über überdurchschnittliche Einkommen. Geringere Einkommen sind dagegen bei Singlehaushalten unter 30 Jahren und über 60 Jahren sowie bei Alleinerziehenden zu beobachten.

- In Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd zeigt sich, dass ein nennenswerter Anteil der Haushalte auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen ist oder bereits heute eine kritische Wohnkostenbelastung trägt. Insgesamt geben 14 % der Mieterhaushalte mehr als 40 % ihres Einkommens für das Wohnen aus. Besonders betroffen sind dabei folgende Haushaltstypen:
 - Paare über 65 Jahre: 19 %
 - Singlehaushalte über 60 Jahre: 31 %
 - Wohngemeinschaften: 8 %

Verdrängungspotenzial - Betrachtung auf Ebene der Teilgebiete

Das Ergebnis eines weiterhin bestehenden maßgeblichen Verdrängungspotenzials bestätigt sich auch bei kleinräumiger Betrachtung - und zwar für alle Teilgebiete.

Wie die Abbildung 8 im Anhang zeigt, bestehen hinsichtlich des monatlichen Nettohaushaltseinkommens (Äquivalenzeinkommen) zwischen den sechs Teilgebieten des Untersuchungsgebietes teils große Unterschiede. Die höchsten Einkommen sind in den Teilgebieten 3, 4.1 und 4.2 mit rund 3.150 € bis rund 3.380 € festzustellen. Die Werte sind bezogen auf das Untersuchungsgebiet überdurchschnittlich und auch im Vergleich aller Untersuchungsgebiete sind dies die höchsten Werte. Die niedrigsten Einkommen liegen im Teilgebiet 1 bei 2.878 €.

Die Analyse der Einkommensdisparitäten (vgl. Abbildung 9 im Anhang) innerhalb der Teilgebiete zeigt, dass jeweils große Einkommensunterschiede bestehen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Messwert für das 80. Perzentil mindestens um den Faktor 1,9 (Teilgebiet 4.1) bis maximal um den Faktor 2,2 (Teilgebiete 2.1, 2.2 und 4.2) über dem des 20. Perzentils rangiert. Charakteristisch für alle Teilgebiete sind ausgeprägte Einkommensunterschiede, was ein Indikator für eine sozial gemischte Bevölkerungsstruktur ist.

Die Wohnkostenbelastung liegt in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd insgesamt bei 28 % und damit im Vergleich der sechs Untersuchungsgebiete (Spanne von 27 % bis 30 %) auf einem unteren Niveau. In allen Teilgebieten dieses Untersuchungsgebietes bleibt es bei einer Wohnkostenbelastung unter 30 %. In den Teilgebieten 1, 2.1, 2.2, und 3 beträgt diese 27 %, mit nur minimalem Abstand findet sich in den Teilgebieten 4.1 und 4.2 ein leicht höherer Wert von 29 % bzw. knapp 30 % (siehe Abbildung 10 im Anhang). In allen Teilgebieten gibt es einen Anteil an Haushalten, die eine kritische Wohnkostenbelastung von 40 % oder mehr tragen (vgl. Abbildung 11 im Anhang). Mit 9 % ist der Anteil der Haushalte mit einer kritischen Wohnkostenbelastung im Teilgebiet 1 am niedrigsten und mit 19 % in den Teilgebieten 4.1 und 4.2 am höchsten.

Zum Eigentümeranteil (vgl. Abbildung 12 im Anhang): Im Untersuchungsgebiet werden 14 % der Wohnungen von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum bewegt sich hier von 9 % in Teilgebiet 2.1 bis 19 % in Teilgebiet 4.2. Damit gibt es in allen Teilgebieten einen Überhang an Mieterinnen- und Mieterhaushalten, die - anders als Eigentümerinnen- und Eigentümerhaushalte - potenziell verdrängt werden können.

Fazit Verdrängungspotenzial

Die Analyse zeigt ein hohes Verdrängungspotenzial auf. Ein erheblicher Anteil der Mieterinnen- und Mieterhaushalte ist auf den Erhalt preiswerten Wohnraums angewiesen. Dies gilt insbesondere – aber (aufgrund des hohen Mietenniveaus) nicht ausschließlich – für die Gruppe der Arbeitslosen wie auch für die vergleichsweise große Gruppe der Bezieher und Bezieherinnen von Grundsicherung im Alter.

Ein hohes Verdrängungspotenzial besteht – trotz der vorliegenden Unterschiede – für alle Teilgebiete. In allen Teilgebieten wohnt ein hoher Anteil an Haushalten, die eine kritisch hohe Wohnkostenbelastung tragen. Daneben dominieren in allen Teilgebieten Mieterinnen- und Mieterhaushalte. Die vorhandenen Einkommensdisparitäten innerhalb der Teilgebiete sind zudem ein Indiz für sozial gemischte Gebiete und zeigen, dass ein nicht unerheblicher Anteil einkommensschwächerer und damit potenziell von Verdrängung bedrohter Haushalte in den Quartieren wohnt.

5.6.2 Aufwertungspotenzial

Im Rahmen der Vorgängerstudie⁴⁵ wurde ein großes Aufwertungspotenzial festgestellt: Sowohl die bauliche Struktur als auch funktionale Wohnungsmerkmale des Wohngebäudebestands weisen Aufwertungspotenziale auf. Die Ausprägung der Aufwertungspotenziale unterscheidet sich zwar in den einzelnen Teilgebieten, erreichte jedoch durchgängig ein Niveau, das deutliche weitere Aufwertungen ermöglicht.

Aufwertungspotenzial - Betrachtung auf Gesamtgebietsebene

Wie bereits im Rahmen der Vorgängerstudie dargestellt, besteht auch weiterhin ein erhebliches Aufwertungspotenzial. Für das Untersuchungsgebiet Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd lässt sich festhalten:

Nach den Daten der amtlichen Statistik⁴⁶ gibt es im Untersuchungsgebiet 39.416 Wohnungen (Datenstand 2024). Wie bereits dargestellt, überwiegt der Anteil von Mieterinnen- und Mieterhaushalten respektive der Anteil von Mietwohnungen im Gebiet. Das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist entsprechend groß. Der Wohnungsbestand wird geprägt durch Zwei- und Dreizimmerwohnungen. 73 % der Wohnungen entfallen auf dieses Segment (vgl. Kap. 3.2.2., Tab. 29-32).

Im Untersuchungsgebiet nimmt der geförderte Wohnungsbestand nur eine vernachlässigbare Rolle in der Versorgungsfunktion für einkommensschwächere Haushalte ein. Im Vergleich zu Hamburg insgesamt (8 %) ist der Anteil der preisgebundenen Wohnungen in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd mit 1 % sehr niedrig. Bis 2028 werden aus dem ohnehin schon sehr geringen Bestand weitere 11 % der derzeit geförderten Wohnungen aus der Bindung fallen. Ob es zukünftig gelingt, den Bindungsauslauf durch neue Bindungen zu kompensieren bleibt offen.

⁴⁵ Konsalt Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen und Projektentwicklung mbH: *Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd, Endbericht*, Hamburg, Dezember 2017.

⁴⁶ Statistikamt Nord, Stand 31.12.2023

Die in der Vorgängerstudie festgestellten Qualitätsunterschiede des Wohnungs- und Gebäudebestands spiegeln sich auch in der Baualtersstruktur wider. So finden sich annähernd aus allen Epochen Wohnungsbestände im Quartier. Wohnungen in gründerzeitlichen Gebäuden (Baujahr bis 1918) nehmen im Vergleich mit den anderen sechs Untersuchungsgebieten eine besonders große Rolle ein. Rund 40 % der Wohnungen wurden bis 1918 errichtet. In den anderen Gebieten liegt der Anteil meist deutlich unter 40 %. Auf die Baujahre 2009 und später, die in der Regel nicht modernisiert oder aufgewertet werden, entfällt 11 % des Wohnungsbestands. Die Baualtersstruktur lässt somit auf ein tendenziell hohes Aufwertungspotenzial schließen. Dies belegen auch die Befragungsergebnisse zur Wohnungsausstattung und Gebäudequalität. Die ausgewerteten Indikatoren (vgl. die folgende Übersicht) weisen auf vorhandene Aufwertungsspielräume im Untersuchungsgebiet hin. Die Wohnungen verfügen ganz überwiegend über eine „Basisausstattung“. Ausstattungsmerkmale, die mit höherwertigen, gut ausgestatteten Wohnungen assoziiert werden (z. B. Fußbodenheizung, Rollläden, Aufzug) sind kaum vorhanden.

Zum weit überwiegend vorhandenen Standard zählt das Ausstattungsmerkmal Balkon/ Loggia/ Terrasse (mindestens eines der genannten), welches bei 81 % der Wohnungen vorhanden ist. Von diesen haben 31 % der Wohnungen einen Balkon, eine Loggia/ Terrasse mit einer Größe von 6 m² oder mehr (bis 10 m²), also in einer eher gehobenen Ausführung.

Tabelle 73 Übersicht Ausstattungsmerkmale Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd

Bereich	Merkmal	Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd
Heizung	Zentralheizung	87%
	Einzelöfen	12%
	keine Heizung	1%
Warmwasser	Zentrale Warmwasserversorgung	45%
	Durchlauferhitzer	40%
	Boiler	15%
Ausstattung Bad	ein Badezimmer	78%
	zwei Badezimmer	5%
	kein separates Badezimmer	2%
	zweites WC (Gäste WC)	9%
	Badezimmer und WC in getrennten Räumen	19%
	Badezimmer oder WC außerhalb der Wohnung	0%
	WC/ Toilette	87%
	Badewanne	58%
	separate Dusche	38%
	Wände im Spritzwasserbereich geschützt	85%
	Fußboden gefliest	88%
	bodengleiche Dusche	8%
	Duschbereich 1,20m x 1,20m	20%
	mehr als ein Waschbecken	5%
	Heizmöglichkeit	74%
	Fenster	52%
	Lüftungsanlage (mindestens Abluft)	40%
	Handtuchheizkörper	45%
	Fußbodenheizung	9%
Ausstattung Küche	Herd	85%
	Spüle	86%
	Einbauküche mit Elektrogeräten	58%
	Bodenbelag (Fliesen u.ä.)	67%
	Wandfliesen	72%

Bereich	Merkmal	Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd
Sonstige Merkmale der Wohnung	mindestens ein Balkon oder eine Loggia oder eine Terrasse	81%
	Wintergarten	1%
	Gegensprechanlage/ Türöffner, akustisch mit Hörer/ Lautsprecher	84%
	Gegensprechanlage/ Türöffner, Video mit Kamera/ Bildschirm	7%
	barrierefreier Zugang zu allen Räumen	18%
	Rollläden	2%
	Aufzug/ Fahrstuhl im Haus	15%
	Garagen-/ Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück	14%
	hochwertige Fußböden/ Bodenbeläge in den Wohnräumen	35%
	Erneuerte Zimmer- oder Wohnungstüren	14%
	Kamin/ Kaminofen	5%
Energetische Ausstattung	gedämmte Fassade beide/ alle Seiten	26%
	gedämmte Fassade eine Seite	29%
	gedämmte Kellerdecke	11%
	gedämmtes Dachgeschoss	30%
	Photovoltaik	2%
	Gründach/ Dachbegrünung	2%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Aufwertungspotenzial - Betrachtung auf Teilgebietsebene

Das Vorliegen eines erheblichen Aufwertungspotenzials bestätigt auch die kleinräumige Betrachtung auf Ebene der Teilgebiete.

Für die Bewertung des Aufwertungspotenzials stellt das Baujahr (vgl. Abbildung 13 im Anhang) eine entscheidende Größe dar. Ein geringes Aufwertungspotenzial ist anzunehmen, wenn zusammenhängende Gebiete fast ausschließlich durch Neubauten (Wohnungen wurden im Jahr 2009 oder später errichtet) geprägt sind. In Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd findet sich ein sehr geringer Anteil an Neubauten insgesamt. Den höchsten Wert hat das Teilgebiet 3 mit 11 %. Der niedrigste Wert an Wohnungen, die nach 2009 errichtet wurden, liegt in Teilgebiet 4.2 mit nur 4 %.

Der Befund zum Zustand der Gebäude (vgl. Abbildung 14 im Anhang) zeigt noch ein erhebliches Aufwertungspotenzial auf. Der Anteil der Gebäude deren Zustand als sehr gepflegt bewertet wird liegt nur zwischen 8 % (Teilgebiet 2.1) und 20 % (Teilgebiet 4.1).

Hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen und der Gebäude mit Merkmalen einer gehobenen Ausstattung (Auswahl) ergibt die Untersuchung auch bei teilgebietsbezogener Analyse ein (z. T. sehr deutliches) Aufwertungspotenzial.

- Bezüglich des Merkmals Fahrstuhl/Aufzug (vgl. Abbildung 15 im Anhang) liegt mit einem Ausstattungsgrad von minimal 8 % (Teilgebiet 4.2) bis maximal 23 % (Teilgebiet 4.1) eine relativ geringe Streuung vor.

- Die Ausstattung mit einem Garagen-/Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück (vgl. Abbildung 16 im Anhang) ist relativ selten vorhanden. Der Ausstattungsgrad schwankt zwischen minimal 6 % und maximal 20 %.
- 50 % (Teilgebiet 2.1) bis 64 % (Teilgebiet 4.1) der Wohnungen sind mit einer Einbauküche mit Elektrogeräten ausgestattet (vgl. Abbildung 17 im Anhang). In allen Teilgebieten sind mindestens 50 % der Wohnungen damit ausgestattet.
- Bezüglich des Ausstattungsmerkmals hochwertige Fußböden in den Wohnräumen (z. B. Echtholzparkett, hochwertiger Teppich, Naturstein) (vgl. Abbildung 18 im Anhang) weist das gesamte Untersuchungsgebiet bei teilgebietsbezogener Betrachtung mit einem Ausstattungsgrad von minimal 28 % bis maximal 50 % in allen Teilgebieten noch ein erhebliches Aufwertungspotenzial auf.

Fazit Aufwertungspotenzial

In der Gesamtbetrachtung besteht weiterhin ein erhebliches Aufwertungspotenzial. Zudem besteht bei den kleinen Wohnungen die Gefahr von Wohnungszusammenlegungen. Auch der Rückbau und anschließende Neubau von Wohnraum ist in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd angesichts der hohen Miet- und Kaufpreise eine attraktive und wirtschaftlich darstellbare Handlungsoption aus Sicht von potenziellen Investoren. Die beispielhaft angeführten Ausstattungsmerkmale zeigen, dass ein maßgebliches weiteres Aufwertungspotenzial gegeben ist.

Auch die teilträumliche Betrachtung ergibt für alle Teilgebiete ein Aufwertungspotenzial.

5.6.3 Verdrängungsdruck

Die Vorgängerstudie⁴⁷ kam zu dem Ergebnis, dass deutliche Anzeichen für einen kontinuierlichen Aufwertungsprozess im gesamten Untersuchungsgebiet vorliegen – verbunden mit einem ausgeprägten Verdrängungsdruck auf einkommensschwächere Haushalte.

Der in der Vorgängerstudie festgestellte Verdrängungsdruck besteht weiterhin. Für das Untersuchungsgebiet lässt sich festhalten:

Verdrängungsdruck - Betrachtung auf Gesamtgebietsebene

Trotz der bestehenden Sozialen Erhaltungsverordnung findet weiterhin eine rege Modernisierungstätigkeit statt (viele Modernisierungen sind nach der HBauO nicht genehmigungspflichtig, obwohl ggf. genehmigungspflichtig gemäß § 172 BauGB). In rund 39 % der Wohnungen erfolgten in den letzten Jahren eine oder mehrere Modernisierungsmaßnahmen. Zugleich wurden in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd (Betrachtung auf Stadtteilebene) im Vergleich zu Hamburg insgesamt anteilig weniger Wohnungen neu errichtet.

Ferner besteht eine überdurchschnittlich hohe Mietpreisdynamik. Die Mietpreise (Inserate – pro m² Wfl. nettokalt) sind in den betrachteten Stadtteilen von 2014 bis 2024 um rund 28 % (Hoheluft-West) bis 66 % (Stellingen) angestiegen; in Hamburg insgesamt belief sich der Anstieg auf 42 %.

⁴⁷ Konsalt Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen und Projektentwicklung mbH: *Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd, Endbericht*, Hamburg, Dezember 2017.

Im Jahr 2018 betrug der durchschnittliche Preis einer inserierten Wohnung zwischen 15,76 € (Hoheluft-West) und 17,11 € (Stellingen). Eine Wohnung in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd ist damit mehr als 2-3 € pro m² Wfl. teurer als in Hamburg insgesamt.

Ein Indiz für den Verdrängungsdruck sind auch die vorhandenen Unterschiede zwischen ortsansässigen und zugezogenen Haushalten. So verfügen die Zugezogenen über etwas höhere Äquivalenzeinkommen. Im Mittel sind die Einkommen der zugezogenen Haushalte um rund 5 % höher als die Einkommen der ortsansässigen Haushalte. Trotz des deutlich höheren Mietenniveaus der Zugezogenen ist die Wohnkostenbelastung dieser Gruppe leicht geringer als bei den Ortsansässigen, deren Miete und Einkommen deutlich geringer sind. Zugezogene Haushalte sind also meist in der Lage, die höheren Mieten zu tragen, ohne dass die Wohnkosten ein kritisches Niveau erreichen.

Der hohe Verdrängungsdruck spiegelt sich auch in der großen Preisdifferenz zwischen Alt- und Neuverträgen (bezogen auf die Quadratmetermiete) wider. So liegt das Niveau der Neuvertragsmieten um 44 % über den langjährigen Bestandsmieten (vgl. Tab. 54: Neuvermietungsmiete 15,89 Euro/m², Miete Altverträge 11,07 Euro/m²; zur Differenzierung vgl. Tab. 54b und 54c).

Verdrängungsdruck - Betrachtung auf Teilgebietsebene

Auch auf kleinräumiger Ebene lässt sich für alle Teilgebiete ein maßgeblicher Verdrängungsdruck feststellen.

Das Mietenniveau (pro m² Wfl., nettokalt - vgl. Abbildung 20 im Anhang) ist in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd in Relation zu Hamburg insgesamt, aber auch im Vergleich zu den anderen Untersuchungsgebieten hoch. Gebietsbezogen können sehr hohe Mieten mit im Mittel 13,67 €/m² und 13,64 €/m² im Teilgebiet 4.2 bzw. Teilgebiet 4.1 und hohe Mieten zwischen 12,03 und 13,00 €/m² in den anderen Teilgebieten festgestellt werden. Kein Teilraum weist Mieten unter 12,00 €/m² auf.

Hinsichtlich der Preisdifferenz zwischen Alt- und Neuverträgen (bezogen auf die Miete je Quadratmeter, vgl. Abbildung 21 im Anhang) ergibt sich bei teilgebietsbezogener Betrachtung ein differenziertes Bild. Insgesamt betrachtet betragen die Preisunterschiede 44 %. Im Teilgebiet 3 gibt es eine Differenz von ca. 37 % während in den anderen Teilgebieten die Differenz zwischen 40 % bis maximal 71 % rangiert.

Fazit Verdrängungsdruck

Im Ergebnis ist zu resümieren, dass im Vergleich zum Erhebungszeitpunkt der Vorgängerstudie der Verdrängungsdruck nochmals gestiegen ist. Ursächlich ist insbesondere die Mietpreisdynamik. Der hohe Verdrängungsdruck spiegelt sich in der großen Preisdifferenz zwischen Alt- und Neuverträgen wider. Die zugezogenen Haushalte zeichnen sich im Vergleich durch signifikant höhere Einkommen aus, was ein Indiz für die vorhandene Verdrängungsgefahr darstellt.

Die kleinräumige Analyse zeigt ein überwiegend hohes Mietenniveau sowie eine meist große Preisdifferenz zwischen den Mieten der Alt- und Neuverträge auf. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Marktlage, die geprägt ist durch eine dynamische Mieten- und Kaufpreisentwicklung, ist für alle Teilgebiete ein hoher Verdrängungsdruck zu konstatieren.

5.6.4 Städtebauliche Folgen

Die Vorgängerstudie⁴⁸ kommt zu dem Ergebnis, dass im Falle weiterer Aufwertungen im Wohnungsbestand negative städtebauliche Folgen für das Untersuchungsgebiet und für weitere Hamburger Stadtteile zu erwarten seien.

Die in der Vorgängerstudie aufgezeigten potenziellen negativen städtebaulichen Folgen bestehen im Wesentlichen weiterhin. Für das Untersuchungsgebiet Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd lässt sich festhalten:

Die soziostrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung ist gefährdet. Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd zeichnet sich durch eine heterogene Bevölkerungsstruktur aus. Neben gut-verdienenden Haushalten mit hohen Einkommen gibt es auch zahlreiche Haushalte, die nur über geringe Einkommen verfügen oder auf Transferleistungen angewiesen sind. Diese soziale Mischung ist für attraktive innenstadtnahe Gebiete nicht selbstverständlich. Bei einer weiteren Aufwertung der Wohnungsbestände sind Verdrängungseffekte wahrscheinlich. In der Konsequenz ist zu befürchten, dass sich Segregationsprozesse verstärken und negative sozialräumliche Folgewirkungen auftreten, die wiederum mit Kosten für die öffentliche Hand verbunden sein können.

Aufgrund der weiterhin vorhandenen Aufwertungspotenziale besteht die Gefahr, dass bei einer ungebremsen Modernisierungstätigkeit preisgünstiger Wohnraum entfällt, der an andere Stelle durch den Einsatz von Fördermitteln aufwendig neu geschaffen werden müsste. Zudem lösen Verdrängungsprozesse zusätzlichen Nachfragedruck an anderer Stelle aus, was dort zu Preissteigerungen und Verdrängungseffekten führen kann.

Bereits heute müssen Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung aufgrund der teils hohen Wohnkostenbelastung aufgeben und umziehen. Der heute schon sehr geringe Anteil an Sozialwohnungen, der in Zukunft noch weiter schrumpfen wird, gefährdet Haushalte mit niedrigem Einkommen und führt zu einer immer schwieriger werdenden Anmietung von preisgünstigen/preisgebundenem Wohnraum im Quartier.

Im Vergleich zu den Haushalten in den anderen fünf Untersuchungsgebieten weisen die Haushalte in Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd mit 12,5 Jahren eine leicht überdurchschnittlich hohe Wohndauer auf. Rund jeder vierte Haushalt wohnt 20 Jahre oder länger im Quartier. Die Sesshaftigkeit der Haushalte wird noch durch den Wunsch der Bewohner, bei einem Umzug im Gebiet zu verbleiben, unterstrichen. 80 % der Haushalte mit Umzugswunsch gab an, den Stadtteil im Falle eines Umzugs nur ungern verlassen zu wollen. Auch die Nutzungsintensität der nachbarschaftlichen Infrastrukturen und das hohe Maß der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld stehen für eine starke Gebietsbindung der Bewohnerschaft, die sich nicht zuletzt auch in ausgeprägten Nachbarschaftskontakten spiegelt.

Wegen der stark ausgeprägten Gebietsbindung der Haushalte im Untersuchungsgebiet würde ein unfreiwilliger Umzug aus dem Gebiet für einen Großteil der davon betroffenen Haushalte mit dem Verlust eben dieser Gebietsbindungen einhergehen und die vorhandenen intakten (sozialen) Netzwerke schwächen. Dies gilt umso mehr, da die angrenzenden Wohngebiete aufgrund des

⁴⁸ Konsalt Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen und Projektentwicklung mbH: *Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd, Endbericht*, Hamburg, Dezember 2017.

dortigen Preisniveaus keine Alternative darstellen. Um bezahlbaren Wohnraum zu finden, müssen Wohnungssuchende daher tendenziell auf weiter entfernte Stadtteile ausweichen.

5.6.5 Empfehlungen

Aufgrund seiner zentralen Lage, der in weiten Teilen ausgeprägten städtebaulichen Attraktivität, aber auch aufgrund der vielfältigen, gemischten Bevölkerung weist Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd eine große Anziehungskraft auf Wohnungssuchende im gesamten Stadtgebiet auf. Der bereits in der Vorgängerstudie identifizierte Nachfragedruck hat eher zu- als abgenommen. In Folge des hohen Nachfragedrucks sind die Miet- und Kaufpreise im Untersuchungsgebiet erheblich gestiegen.

Das hohe Preisniveau der Neuvertragsmieten kann von vielen ortsansässigen Haushalten jedoch nicht getragen werden. Insbesondere einkommensschwächere Haushalte und Haushalte, deren Mitglieder Transferleistungen beziehen, sind durch Verdrängung bedroht. Wird ein Umzug erforderlich, ist ein Ausweichen auf andere Stadtteile mit einem (noch) geringen Preisniveau für viele Haushalte kaum vermeidbar, was eine weitere Intensivierung des Nachfragedrucks auf zumeist eher periphere Stadtteile nach sich zieht.

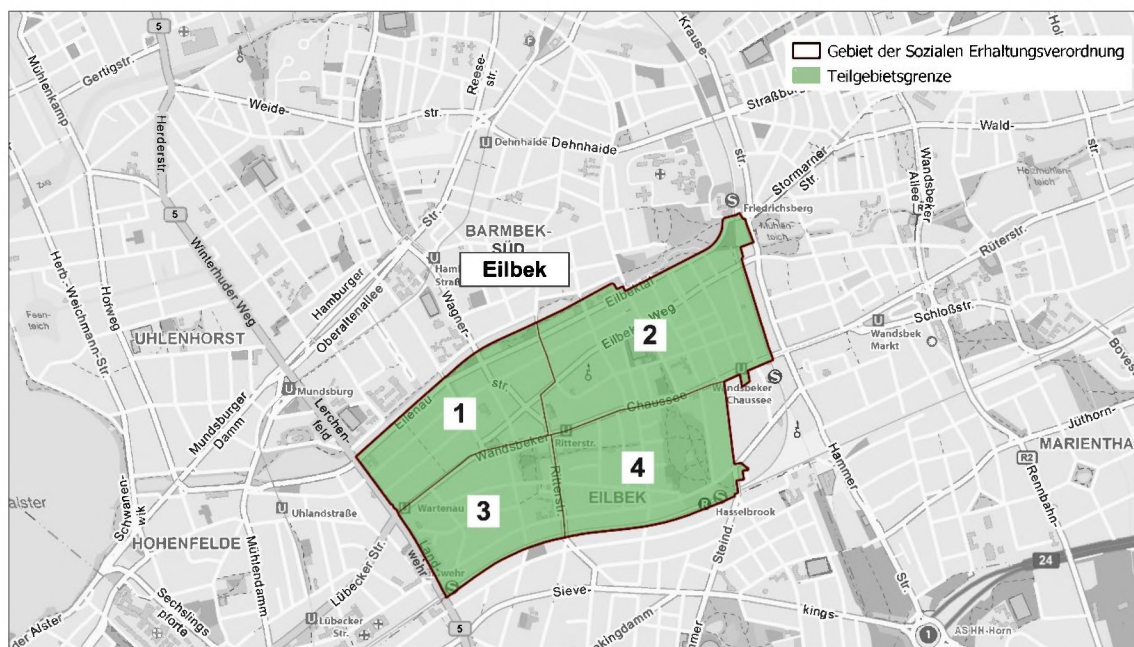
Der Bestand ist ganz überwiegend durch Wohnungen mit einer Basisausstattung geprägt. Sowohl der Abriss und Neubau als auch die Aufwertung der Bestände durch Modernisierung werden seitens der InvestorInnen bzw. EigentümerInnen beantragt, um die vorhandene Nachfrage nach höherwertigen Wohnungen zu bedienen und die Ertragssituation der Wohnungsbestände zu verbessern. Zugleich besteht aufgrund des hohen Nachfragedrucks die Gefahr von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine Aufhebung der Sozialen Erhaltungsverordnung eine weitere Reduzierung des preiswerten Bestands und zugleich eine Verdrängung eines Teils der dort wohnenden einkommensschwächeren Haushalte begünstigen würde. Ohne die Aufrechterhaltung der Sozialen Erhaltungsverordnung ist, die aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerte, gemischte Bevölkerungsstruktur gefährdet. Insbesondere die Genehmigungsvorbehalte für Umwandlungen, Zusammenlegungen von Wohnungen und Modernisierungen sind notwendige und geeignete Instrumente zum Erhalt der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Die Ergebnisse der Überprüfung zeigen das kombinierte Vorhandensein von Verdrängungspotenzial, Aufwertungspotenzial und Verdrängungsdruck in allen Teilgebieten des Untersuchungsgebiets. Es wird daher empfohlen, die Soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd aufrechtzuerhalten.

5.7 Eilbek

Abbildung 7 Untersuchungsgebiet Eilbek



Quelle: FUB IGES

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich in vier Teilgebiete.

5.7.1 Verdrängungspotenzial

Die Vorgängerstudie⁴⁹ kommt zu dem Ergebnis, dass die Bevölkerungsstruktur trotz der Zuwanderung bessergestellter Bevölkerungsgruppen noch immer durch nennenswerte Anteile ökonomisch schwächer gestellter Gruppen geprägt sei. Der Anteil jener Gruppen, die aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen bei einer weiteren Aufwertung des Bestands nicht mithalten können und von Verdrängung bedroht sind, sei jeweils groß.

In der Vorgängerstudie wurden bereits stattfindende Verdrängungsprozesse identifiziert. Nach den vorliegenden Ergebnissen der Repräsentativerhebung zur Zwischenkontrolle ist das Verdrängungspotenzial weiterhin hoch. Im Einzelnen können folgende untersuchungsrelevanten Strukturen und Veränderungen festgestellt werden:

⁴⁹ ARGE Kirchhoff / Jacobs: *Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung Eilbek. Endbericht*, Hamburg, September 2019.

Sozio-demografische Strukturdaten (vgl. Kap. 4.1)

- Rund 22.700 Einwohner/Einwohnerinnen zum Stand 31.12.2023 (Melderegister).
- Vor dem Hintergrund einer vergleichsweise intensiven Neubautätigkeit im Zeitraum 2014 bis 2023 ein deutlicher Einwohnerzuwachs um 8,2 %; im Vergleich zu Hamburg insgesamt auf dem gleichen Niveau (8,9 %).
- Mit 12 % Kinderanteil (unter 18 Jahre) etwas unter auf dem Niveau von Hamburg insgesamt positioniert. Im Vergleich zu den anderen fünf Untersuchungsgebieten ist der Anteil der Haushalte mit Kindern eher niedrig ausgebildet. Der Anteil der Personen mit einem Alter von 65 oder mehr Jahren ist mit 15 % in Relation zu Hamburg insgesamt (18 %) ähnlich stark ausgeprägt.
- Ungleiches Bevölkerungswachstum nach Altersgruppen: Wie auch in Hamburg insgesamt ist die Zahl der Kinder und Jugendlichen in Eilbek in den letzten 10 Jahren stark angewachsen. So ist die Zahl der 0- bis 17-Jährigen um 25 % angestiegen. Das übertrifft damit nochmal deutlich das Hamburger Niveau insgesamt (16 %). Die starke Zunahme bei den Kindern lässt darauf schließen, dass insbesondere Familien das Untersuchungsgebiet (und die zahlreichen neu geschaffenen Wohnungen) für sich entdeckt haben. Rund 12 % der zuziehenden Haushalte sind Familien mit minderjährigen Kindern.
- Eine unterdurchschnittliche Einwohnerentwicklung ist bei den 18- bis 29-Jährigen (-1 %) sowie bei den 80-Jährigen und älter festzustellen (-2 %).

Verdrängungspotenzial - Betrachtung auf Ebene des gesamten Untersuchungsgebietes (vgl. auch Kap. 3 und Kap. 4)

Folgende Kennwerte und Tatbestände sind im Zusammenhang mit dem Verdrängungspotenzial in Eilbek zu nennen:

- Der Anteil der Arbeitslosen (SGB II) an der Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren liegt in Eilbek mit 2,9 % unter dem gesamtstädtischen Niveau von 4,2 %.
- Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund ist mit 37 % etwas unter dem Niveau der Gesamtstadt mit 40 %.
- Besonders von Verdrängung bedroht sind ältere einkommensschwache Personen. In Eilbek beziehen (bezogen auf die Gruppe der über 64-Jährigen) mit 8 % genauso viele Personen Grundsicherung im Alter wie in Hamburg insgesamt mit 9 %.
- 86 % der Haushalte sind Mieterinnen- und Mieterhaushalte (Haupt- bzw. Untermiete); sie sind im Gegensatz zu Eigentümerhaushalten nicht vor Verdrängung geschützt.
- Das Durchschnittseinkommen der Haushalte in Eilbek ist im Vergleich zu den fünf weiteren Untersuchungsgebieten eher durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt. Das Äquivalenzeinkommen beträgt im Mittel rund 2.800 € und liegt damit deutlich unter dem Niveau von Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd, aber über dem von Altona-Nord. Insbesondere Singlehaushalte unter 30 Jahren, Alleinerziehende sowie Paare über 65 Jahre ohne Kinder verfügen über vergleichsweise geringe Einkommen. Etwas höhere Einkommen zeigen sich bei Paarhaushalten bis 65 Jahre ohne Kinder.

- In Eilbek zeigt, sich, dass ein beträchtlicher Teil der Haushalte auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen ist oder bereits heute eine kritische Wohnkostenbelastung trägt. Insgesamt geben 14 % der Mieterhaushalte mehr als 40 % ihres Einkommens für das Wohnen aus – dieser Wert liegt leicht unter dem Durchschnitt der Vergleichsgebiete. Besonders betroffen sind dabei folgende Haushaltstypen:
 - Singlehaushalte über 60 Jahre: 32 %
 - Paarhaushalte über 65 Jahre ohne Kinder: 36 %
 - Wohngemeinschaften: 30 %

Verdrängungspotenzial - Betrachtung auf Ebene der Teilgebiete

Das Ergebnis eines weiterhin bestehenden maßgeblichen Verdrängungspotenzials bestätigt sich auch bei kleinräumiger Betrachtung - und zwar für alle Teilgebiete.

Wie die Abbildung 8 im Anhang zeigt, bestehen hinsichtlich des monatlichen Nettohaushaltseinkommens (Äquivalenzeinkommen) zwischen den vier Teilgebieten des Untersuchungsgebietes teils große Unterschiede. Die höchsten Einkommen sind mit einem relativ großen Abstand im Teilgebiet 1 mit knapp 3.170 € festzustellen. Die Werte sind bezogen auf das Untersuchungsgebiet überdurchschnittlich und auch im Vergleich aller Untersuchungsgebiete eher hoch. Die niedrigsten Einkommen liegen bei rund 2.500 € und finden sich bei den Haushalten im Teilgebiet 4.

Die Analyse der Einkommensdisparitäten (vgl. Abbildung 9 im Anhang) innerhalb der Teilgebiete zeigt, dass jeweils große Einkommensunterschiede bestehen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Messwert für das 80. Perzentil um den Faktor 2,0 bis 2,5 über dem des 20. Perzentils rangiert. Charakteristisch für alle Teilgebiete sind damit ausgeprägte Einkommensunterschiede, was ein Indikator für eine sozial gemischte Bevölkerungsstruktur ist.

Die Wohnkostenbelastung liegt in Eilbek insgesamt bei 27 % und damit im Vergleich der sechs Untersuchungsgebiete (Spanne von 27 % bis 29 %) auf einem unteren Niveau. Eine relativ hohe Wohnkostenbelastung (29 %) besteht in dem Teilgebiet 1 (siehe Abbildung 10 im Anhang). Zudem gibt es in allen Teilgebieten einen Anteil an Haushalten, die eine kritische Wohnkostenbelastung von 40 % oder mehr tragen (vgl. Abbildung 11 im Anhang). Mit 10 % ist der Anteil der Haushalte mit einer kritischen Wohnkostenbelastung im Teilgebiet 2 am niedrigsten und mit 20 % im Teilgebiet 1 am höchsten.

Zum Eigentümeranteil (vgl. Abbildung 12 im Anhang): Im Untersuchungsgebiet werden 13 % der Wohnungen von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Einen vergleichsweise hohen Anteil an selbstgenutzten Eigentumswohnungen gibt es mit 21 % im Teilgebiet 1; mit etwas Abstand gefolgt vom Gebiet 2 mit 17 %. Im Umkehrschluss überwiegt in allen Teilgebieten der Anteil der Mieterinnen- und Mieterhaushalte deutlich. Damit gibt es in allen Teilgebieten einen Überhang an Mieterinnen- und Mieterhaushalten, die - anders als Eigentümerinnen- und Eigentümerhaushalte - potenziell verdrängt werden können.

Fazit Verdrängungspotenzial

Die Analyse zeigt ein hohes Verdrängungspotenzial auf. Ein erheblicher Anteil der Mieterinnen- und Mieterhaushalte ist auf den Erhalt preiswerten Wohnraums angewiesen. Dies gilt insbeson-

dere - aber (aufgrund des hohen Mietenniveaus) nicht ausschließlich - für die Gruppe der Arbeitslosen wie auch für die vergleichsweise große Gruppe der Bezieher und Bezieherinnen von Grundsicherung im Alter.

Ein hohes Verdrängungspotenzial besteht – trotz der vorliegenden Unterschiede – für alle Teilgebiete. In allen Teilgebieten wohnt ein hoher Anteil an Haushalten, die eine kritisch hohe Wohnkostenbelastung tragen. Daneben dominieren in allen Teilgebieten Mieterinnen- und Mieterhaushalte. Die vorhandenen Einkommensdisparitäten innerhalb der Teilgebiete sind zudem ein Indiz für sozial gemischte Gebiete und zeigen, dass ein nicht unerheblicher Anteil einkommensschwächerer und damit potenziell von Verdrängung bedrohter Haushalte in den Quartieren wohnt.

5.7.2 Aufwertungspotenzial

Im Rahmen der Vorgängerstudie⁵⁰ wurde ein insgesamt relevantes Aufwertungspotenzial innerhalb der meisten Wohnungen festgestellt, allerdings weise der Ausstattungsstandard im Hinblick auf die grundlegenden mietwirksamen Faktoren kaum Defizite auf. Insbesondere die größeren Wohnanlagen der Nachkriegszeit seien mittlerweile modernisiert. Der Gebäudebestand mache in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets optisch einen instand gehaltenen bis guten, tlw. sehr guten Eindruck, aus dem allerdings etliche Häuser bzw. Straßenabschnitte herausfielen.

Aufwertungspotenzial - Betrachtung auf Gesamtgebietsebene

Wie bereits im Rahmen der Vorgängerstudie dargestellt, besteht auch weiterhin ein Aufwertungspotenzial. Für das Untersuchungsgebiet Eilbek lässt sich festhalten:

Nach den Daten der amtlichen Statistik⁵¹ gibt es im Untersuchungsgebiet 13.610 Wohnungen (Datenstand 2024). Wie bereits dargestellt, überwiegt der Anteil von Mieterinnen- und Mieterhaushalten respektive der Anteil von Mietwohnungen im Gebiet. Das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist entsprechend groß. Der Wohnungsbestand wird geprägt durch Zwei- und Dreizimmerwohnungen. 76 % der Wohnungen entfallen auf dieses Segment, womit eine latente Gefahr von Wohnungszusammenlegungen besteht (vgl. Kap. 3.2.2., Tab. 29-32).

Im Untersuchungsgebiet nimmt der geförderte Wohnungsbestand nur eine eher vernachlässigbare Rolle in der Versorgungsfunktion für einkommensschwächere Haushalte ein. Im Vergleich zu Hamburg insgesamt ist der Anteil der preisgebundenen Wohnungen in Eilbek nur knapp halb so groß. Während in Hamburg insgesamt rund 8 % des Wohnungsbestandes gefördert bzw. mietpreisgebunden ist, sind es in Eilbek 3 %. Bis 2028 werden aus dem ohnehin schon geringen Bestand weitere 20 % der derzeit geförderten Wohnungen aus der Bindung fallen. Ob es zukünftig gelingt, den Bindungsauslauf durch neue Bindungen zu kompensieren bleibt offen. Es besteht damit die Gefahr, dass die stabilisierende Wirkung des mietpreisgebundenen Wohnraums zukünftig eher abnehmen wird.

⁵⁰ ARGE Kirchhoff / Jacobs: *Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung Eilbek. Endbericht*, Hamburg, September 2019.

⁵¹ Statistikamt Nord, Stand 31.12.2023

Die in der Vorgängerstudie festgestellten Qualitätsunterschiede des Wohnungs- und Gebäudebestands spiegeln sich auch in der Baualtersstruktur wider. So finden sich annähernd aus allen Epochen Wohnungsbestände im Quartier. Wohnungen in gründerzeitlichen Gebäuden (Baujahr bis 1918) nehmen im Vergleich mit den anderen fünf Untersuchungsgebieten nur eine untergeordnete Rolle ein. Nur 5 % der Wohnungen wurden bis 1918 errichtet. In den anderen Gebieten liegt der Anteil meist über 30 %. Auf die Baujahre 2009 und später, die in der Regel nicht modernisiert oder aufgewertet werden, entfällt 17 % des Wohnungsbestands. Die Baualtersstruktur allein lässt somit auf ein eher begrenztes Aufwertungspotenzial schließen. Allerdings weisen die Befragungsergebnisse zur Wohnungsausstattung und Gebäudequalität auf umfangreich vorhandene Aufwertungsspielräume im Untersuchungsgebiet hin. Die Wohnungen verfügen ganz überwiegend über eine „Basisausstattung“. Ausstattungsmerkmale, die mit höherwertigen, gut ausgestatteten Wohnungen assoziiert werden (z. B. Fußbodenheizung, Rollläden, Aufzug) sind kaum vorhanden.

Zum weit überwiegend vorhandenen Standard zählt das Ausstattungsmerkmal Balkon/Loggia/Terrasse (mindestens eines der genannten), welches bei 75 % der Wohnungen vorhanden ist. Von diesen haben 34 % Wohnungen einen Balkon, eine Loggia/Terrasse mit einer Größe von 6 m² oder mehr (bis 10 m²), also in einer eher gehobenen Ausführung.

Tabelle 74 Übersicht Ausstattungsmerkmale Eilbek

Bereich	Merkmal	Eilbek
Heizung	Zentralheizung	95%
	Einzelöfen	5%
	keine Heizung	0%
Warmwasser	Zentrale Warmwasserversorgung	50%
	Durchlauferhitzer	40%
	Boiler	13%
Ausstattung Bad	ein Badezimmer	87%
	zwei Badezimmer	5%
	kein separates Badezimmer	1%
	zweites WC (Gäste WC)	9%
	Badezimmer und WC in getrennten Räumen	10%
	Badezimmer oder WC außerhalb der Wohnung	0%
	WC/ Toilette	96%
	Badewanne	71%
	separate Dusche	33%
	Wände im Spritzwasserbereich geschützt	86%
	Fußboden gefliest	88%
	bodengleiche Dusche	8%
	Duschbereich 1,20m x 1,20m	16%
	mehr als ein Waschbecken	6%
	Heizmöglichkeit	80%
	Fenster	41%
	Lüftungsanlage (mindestens Abluft)	49%
	Handtuchheizkörper	39%
	Fußbodenheizung	11%

Bereich	Merkmal	Eilbek
Ausstattung Küche	Herd	87%
	Spüle	87%
	Einbauküche mit Elektrogeräten	57%
	Bodenbelag (Fliesen u.ä.)	74%
	Wandfliesen	72%
Sonstige Merkmale der Wohnung	mindestens ein Balkon oder eine Loggia oder eine Terrasse	75%
	Wintergarten	1%
	Gegensprechanlage/ Türöffner, akustisch mit Hörer/ Lautsprecher	82%
	Gegensprechanlage/ Türöffner, Video mit Kamera/ Bildschirm	7%
	barrierefreier Zugang zu allen Räumen	19%
	Rollläden	5%
	Aufzug/ Fahrstuhl im Haus	14%
	Garagen-/ Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück	24%
	hochwertige Fußböden/ Bodenbeläge in den Wohnräumen	25%
	Erneuerte Zimmer- oder Wohnungstüren	14%
	Kamin/ Kaminofen	1%
Energetische Ausstattung	gedämmte Fassade beide/ alle Seiten	41%
	gedämmte Fassade eine Seite	26%
	gedämmte Kellerdecke	19%
	gedämmtes Dachgeschoss	42%
	Photovoltaik	4%
	Gründach/ Dachbegrünung	3%

Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024

Aufwertungspotenzial - Betrachtung auf Teilgebietsebene

Das Vorliegen eines erheblichen Aufwertungspotenzials bestätigt auch die kleinräumige Betrachtung auf Ebene der Teilgebiete.

Für die Bewertung des Aufwertungspotenzials stellt das Baujahr (vgl. Abbildung 13 im Anhang) eine entscheidende Größe dar. Ein geringes Aufwertungspotenzial ist anzunehmen, wenn zusammenhängende Gebiete fast ausschließlich durch Neubauten (Wohnungen wurden im Jahr 2009 oder später errichtet) geprägt sind. In Eilbek wurden im Teilgebiet 2 mit 19 % anteilig die meisten Wohnungen im Untersuchungsgebiet nach 2009 errichtet. Die Unterschiede in den Teilgebieten sind nicht sehr groß, sodass die wenigsten Neubauten im gesamten Untersuchungsgebiet im Teilgebiet 4 mit 11 % liegen.

Der Befund zum Zustand der Gebäude (vgl. Abbildung 14 im Anhang) zeigt noch ein erhebliches Aufwertungspotenzial auf. Der Anteil der Gebäude deren Zustand als sehr gepflegt bewertet wird liegt nur zwischen 17 % (Teilgebiet 3) und 30 % (Teilgebiet 4).

Hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen und der Gebäude mit Merkmalen einer gehobenen Ausstattung (Auswahl) ergibt die Untersuchung auch bei teilgebietsbezogener Analyse ein (z. T. sehr deutliches) Aufwertungspotenzial. Für fast keines der herangezogenen Merkmale wird in den Teilgebieten die Schwelle von 66 % erreicht, ab der eine Standardausstattung vorliegen würde.

- Bezüglich des Merkmals Fahrstuhl/Aufzug (vgl. Abbildung 15 im Anhang) liegt mit einem Ausstattungsgrad von minimal 10 % (Teilgebiet 3) bis maximal 20 % (Teilgebiet 1) eine relativ geringe Streuung vor.
- Für die Ausstattung mit einem Garagen-/Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück (vgl. Abbildung 16 im Anhang) lässt sich eine Streuung von 18 % (Teilgebiete 2 und 3) bis 31 % (Teilgebiet 1) festhalten.
- 42 % (Teilgebiet 4) bis 72 % (Teilgebiet 1) der Wohnungen sind mit einer Einbauküche mit Elektrogeräten ausgestattet (vgl. Abbildung 17 im Anhang). Im Teilgebiet 1 ist hier somit das Merkmal einer Standardausstattung erreicht. Generell ist die Ausstattung mit Einbauküche mit Elektrogeräten hier sehr ausgeprägt und liegt diesbezüglich deutlich über den anderen Untersuchungsgebieten.
- Bezüglich des Ausstattungsmerkmals hochwertige Fußböden in den Wohnräumen (z. B. Echtholzparkett, hochwertiger Teppich, Naturstein, vgl. Abbildung 18 im Anhang) weist das gesamte Untersuchungsgebiet bei teilgebietsbezogener Betrachtung mit einem Ausstattungsgrad von minimal 10 % in Teilgebiet 4 bis maximal 43 % in Teilgebiet 1 noch ein erhebliches Aufwertungspotenzial auf.

Fazit Aufwertungspotenzial

In der Gesamtbetrachtung besteht weiterhin ein erhebliches Aufwertungspotenzial. Zudem besteht bei den kleinen Wohnungen die Gefahr von Wohnungszusammenlegungen. Auch der Rückbau und anschließende Neubau von Wohnraum ist in Eilbek angesichts der hohen Miet- und Kaufpreise eine attraktive und wirtschaftlich darstellbare Handlungsoption. Die beispielhaft angeführten Ausstattungsmerkmale zeigen, dass ein maßgebliches weiteres Aufwertungspotenzial gegeben ist.

Auch die teilträumliche Betrachtung ergibt für alle Teilgebiete ein Aufwertungspotenzial.

5.7.3 Verdrängungsdruck

Die Vorgängerstudie⁵² kam zu dem Ergebnis, dass bereits ein Aufwertungsprozess und eine Anpassung des Wohnungsbestandes in Teilen erfolgt seien. Ein großer Teil der Dachgeschosse sei bereits nachträglich zu Wohnraum ausgebaut worden, ebenso würden die Möglichkeiten für eine Nachverdichtung genutzt. Weiteres Potential sei aber vorhanden. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt würde zudem durch eine große Zahl an Ferienwohnungen zusätzlich verschärft.

⁵² ARGE Kirchhoff / Jacobs: *Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung Eilbek. Endbericht*, Hamburg, September 2019.

Auch die vielfach in Hinterhöfen gelegenen Flächen des Kleingewerbes und der Kunst/Kultur seien von der Aufwertung bedroht.

Der in der Vorgängerstudie festgestellte Verdrängungsdruck besteht weiterhin. Für das Untersuchungsgebiet lässt sich festhalten:

Verdrängungsdruck - Betrachtung auf Gesamtgebietsebene

Trotz der bestehenden Sozialen Erhaltungsverordnung findet weiterhin eine rege Modernisierungstätigkeit statt (viele Modernisierungen sind nach der HBauO nicht genehmigungspflichtig, obwohl ggf. genehmigungspflichtig gemäß § 172 BauGB). In rund 29 % der Wohnungen erfolgten in den letzten Jahren eine oder mehrere Modernisierungsmaßnahmen. Allerdings wurden in Eilbek (Betrachtung auf Stadteilebene) im Vergleich zu Hamburg insgesamt anteilig weniger Wohnungen neu errichtet.

In Eilbek ist die durchschnittliche Nettokaltmiete von 10,17 €/m² im Jahr 2014 auf 14,51 €/m² im Jahr 2024 gestiegen. Das entspricht einem Anstieg der Mietpreise (Inserate – pro m² Wfl nettokalt) von rund 43 % zwischen 2014 und 2024 (Hamburg insgesamt 42 %). Damit liegt Eilbek nominell leicht über dem Hamburger Gesamtdurchschnitt von 14,18 €/m² im Jahr 2024. Eine Wohnung in Eilbek ist damit 0,33 € pro m² Wfl. teurer als in Hamburg insgesamt.

Der hohe Verdrängungsdruck spiegelt sich auch in der großen Preisdifferenz zwischen Alt- und Neuverträgen (bezogen auf die Quadratmetermiete) wider. So liegt das Niveau der Neuvertragsmieten um 36 % über den langjährigen Bestandsmieten (vgl. Tab. 54: Neuvermietungsmiete 12,81 Euro/m², Miete Altverträge 9,40 Euro/m²; zur Differenzierung vgl. Tab. 54b und 54c).

Verdrängungsdruck - Betrachtung auf Teilgebietsebene

Auch auf kleinräumiger Ebene lässt sich für alle Teilgebiete ein maßgeblicher Verdrängungsdruck feststellen.

Das Mietenniveau (pro m² Wfl. nettokalt - vgl. Abbildung 20 im Anhang) ist in Eilbek im Vergleich zu den anderen Untersuchungsgebieten am niedrigsten, in Relation zu Hamburg insgesamt jedoch teilweise hoch. Gebietsbezogen können hohe Mieten mit 12,84 € im Teilgebiet 1 festgestellt werden. Der Teilraum 4 weist die geringste Miete auf, auch im Vergleich zu den anderen fünf Untersuchungsgebieten, mit gut 10 € (10,09 €).

Hinsichtlich der Preisdifferenz zwischen Alt- und Neuverträgen (bezogen auf die Miete je Quadratmeter) (vgl. Abbildung 21 im Anhang) ergibt sich eine Differenz zwischen 26 % und 54 %. Am höchsten ist die Differenz im Teilgebiet 3 mit 54 %.

Fazit Verdrängungsdruck

Im Ergebnis ist zu resümieren, dass im Vergleich zum Erhebungszeitpunkt der Vorgängerstudie der Verdrängungsdruck nochmals gestiegen ist. Ursächlich ist insbesondere die Mietpreisdynamik. Der hohe Verdrängungsdruck spiegelt sich in der großen Preisdifferenz zwischen Alt- und Neuverträgen wider. Die zugezogenen Haushalte zeichnen sich im Vergleich durch signifikant höhere Einkommen aus, was ein Indiz für die vorhandene Verdrängungsgefahr darstellt.

Die kleinräumige Analyse zeigt ein überwiegend hohes Mietenniveau sowie eine meist große Preisdifferenz zwischen den Mieten der Alt- und Neuverträge auf. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Marktlage, die geprägt ist durch eine dynamische Mieten- und Kaufpreisentwicklung, ist für alle Teilgebiete ein hoher Verdrängungsdruck zu konstatieren.

5.7.4 Städtebauliche Folgen

Die Vorgängerstudie⁵³ kommt zu dem Ergebnis, dass in der Summe städtebauliche Folgen zu befürchten seien, die zu erheblichen Kosten für die öffentliche Hand führen werden, zumal entsprechende Prozesse auch in anderen innerstädtischen Gebieten abliefen.

Die in der Vorgängerstudie aufgezeigten potenziellen negativen städtebaulichen Folgen bestehen im Wesentlichen weiterhin. Für das Untersuchungsgebiet Eilbek lässt sich festhalten:

Die soziostrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung ist gefährdet. Eilbek zeichnet sich durch eine heterogene Bevölkerungsstruktur aus. Neben gutverdienenden Haushalten mit hohem Einkommen gibt es auch zahlreiche Haushalte, die nur über geringe Einkommen verfügen oder auf Transferleistungen angewiesen sind. Diese soziale Mischung ist für attraktive innenstadtnahe Gebiete nicht selbstverständlich. Bei einer weiteren Aufwertung der Wohnungsbestände sind Verdrängungseffekte wahrscheinlich. In der Konsequenz ist zu befürchten, dass sich Segregationsprozesse verstärken und negative sozialräumliche Folgewirkungen auftreten, die wiederum mit Kosten für die öffentliche Hand verbunden sein können.

Aufgrund der weiterhin vorhandenen Aufwertungspotenziale besteht die Gefahr, dass bei einer ungebremsten Modernisierungstätigkeit preisgünstiger Wohnraum entfällt, der an andere Stelle durch den Einsatz von Fördermitteln aufwendig neu geschaffen werden müsste. Zudem lösen Verdrängungsprozesse zusätzlichen Nachfragedruck an anderer Stelle aus, was dort zu Preissteigerungen und Verdrängungseffekten führen kann.

Bereits heute müssen Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung aufgrund der teils hohen Wohnkostenbelastung aufgeben und umziehen. Der geringe Anteil an Sozialwohnungen, der in Zukunft noch weiter schrumpfen wird, gefährdet Haushalte mit niedrigem Einkommen und führt zu immer schwieriger werdender Anmietung von preisgünstigen/preisgebundenem Wohnraum im Quartier.

Im Vergleich zu den Haushalten in den anderen fünf Untersuchungsgebieten weisen die Haushalte in Eilbek mit 10,6 Jahren eine unterdurchschnittliche Wohndauer auf. 16 % der Haushalte wohnen 20 Jahre oder länger im Quartier. Die Sesshaftigkeit der Haushalte wird noch durch den Wunsch der Bewohner, bei einem Umzug im Gebiet zu verbleiben, unterstrichen. Rund 56 % der Haushalte mit Umzugswunsch gab an, den Stadtteil im Falle eines Umzugs nur ungern verlassen zu wollen – dies ist allerdings im Vergleich der Untersuchungsgebiete der mit Abstand niedrigste Wert. Auch die Nutzungsintensität der nachbarschaftlichen Infrastrukturen und das hohe Maß der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld stehen für eine starke Gebietsbindung der Bewohnerschaft, die sich nicht zuletzt auch in ausgeprägten Nachbarschaftskontakten wieder spiegelt.

⁵³ ARGE Kirchhoff / Jacobs: *Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung Eilbek. Endbericht*, Hamburg, September 2019.

Wegen der stark ausgeprägten Gebietsbindung der Haushalte im Untersuchungsgebiet würde ein unfreiwilliger Umzug aus dem Gebiet für einen Großteil der davon betroffenen Haushalte mit dem Verlust eben dieser Gebietsbindungen einhergehen und die vorhandenen intakten (sozialen) Netzwerke schwächen.

5.7.5 Empfehlungen

Aufgrund seiner zentralen Lage, der vielerorts ansprechenden, teils heterogenen städtebaulichen Gestaltung, aber auch aufgrund der vielfältigen, gemischten Bevölkerung weist Eilbek eine große Anziehungskraft auf Wohnungssuchende im gesamten Stadtgebiet auf. Der bereits in der Vorgängerstudie identifizierte Nachfragedruck hat eher zu- als abgenommen. In Folge des hohen Nachfragedrucks sind die Miet- und Kaufpreise im Untersuchungsgebiet erheblich gestiegen.

Das hohe Preisniveau der Neuvertragsmieten kann von vielen ortsansässigen Haushalten jedoch nicht getragen werden. Insbesondere einkommensschwächere Haushalte und Haushalte, deren Mitglieder Transferleistungen beziehen, sind durch Verdrängung bedroht. Wird ein Umzug erforderlich, ist ein Ausweichen auf andere Stadtteile mit einem (noch) geringen Preisniveau für viele Haushalte kaum vermeidbar, was eine weitere Intensivierung des Nachfragedrucks auf zumeist eher periphere Stadtteile nach sich zieht.

Der Bestand ist ganz überwiegend durch Wohnungen mit einer Basisausstattung geprägt. Sowohl der Abriss und Neubau als auch die Aufwertung der Bestände durch Modernisierung werden seitens der InvestorInnen bzw. EigentümerInnen beantragt, um die vorhandene Nachfrage nach höherwertigen Wohnungen zu bedienen und die Ertragssituation der Wohnungsbestände zu verbessern. Zugleich besteht aufgrund des hohen Nachfragedrucks die Gefahr von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine Aufhebung der Sozialen Erhaltungsverordnung eine weitere Reduzierung des preiswerten Bestands und zugleich eine Verdrängung eines Teils der dort wohnenden einkommensschwächeren Haushalte begünstigen würde. Ohne die Aufrechterhaltung der Sozialen Erhaltungsverordnung ist die aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerte gemischte Bevölkerungsstruktur gefährdet. Insbesondere die Genehmigungsvorbehalte für Umwandlungen, Zusammenlegungen von Wohnungen und Modernisierungen sind notwendige und geeignete Instrumente zum Erhalt der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Die Ergebnisse der Überprüfung zeigen das kombinierte Vorhandensein von Verdrängungspotenzial, Aufwertungspotenzial und Verdrängungsdruck in allen Teilgebieten des Untersuchungsgebiets. Es wird daher empfohlen, die Soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet Eilbek aufrechtzuerhalten.

6 ERFOLGSKONTROLLE

Das zentrale Ziel einer Sozialen Erhaltungsverordnung ist der Erhalt der Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Der entscheidende Steuerungseffekt einer SozErhVO liegt in der Verhinderung von Verdrängung infolge baulicher Aufwertungen⁵⁴ sowie Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.

Vor diesem Hintergrund ist für in Frage kommende Gebiete daher

- das Aufwertungspotenzial,
- das Verdrängungspotenzial und
- der Verdrängungsdruck

zu erfassen und zu bewerten, um im Ergebnis gegebenenfalls zu einer Sozialen Erhaltungsverordnung zu kommen bzw. diese aufrecht zu erhalten.

Zur Evaluation der Effekte nach Erlass einer SozErhVO schlägt die ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH eine turnusmäßige Erfolgskontrolle (Zwischenkontrolle) „circa alle 5 bis 8 Jahre“ vor und benennt sechs Indikatoren, die in den Untersuchungsgebieten zu berücksichtigen sind:⁵⁵

1. Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen)
2. Anteil Personen mit Migrationshintergrund
3. Anteil Personen im Transferleistungsbezug
4. Miethöhe (Befragung = Bestandsmieten)
5. Anteil Mietwohnungen
6. Pro-Kopf-Wohnfläche

FUB IGES folgt weitestgehend diesen Vorschlägen und den Ausführungen zur Begründung sowie zur methodischen Vorgehensweise, die nachfolgend dargestellt sind.

⁵⁴ Verdrängung kann auch nach sozialräumlicher Abwertung erfolgen, sie ist aber nicht Gegenstand von Sozialen Erhaltungsverordnungen.

⁵⁵ Vgl. ALP 2023: „Repräsentativuntersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Hamburg-Borgfelde“, Bericht Juli 2023, Seite 90-96.

Indikator 1: Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen)

Erfolgsmaßstab:

Ziel ist es, dass das Gebiet eine relative Entwicklung auf dem Niveau von Hamburg insgesamt vollzieht und die vorhandene einkommensschwächere Bevölkerung im Gebiet verbleibt. Eine überdurchschnittlich starke Zunahme des Äquivalenzeinkommens weist darauf hin, dass sich die Zusammensetzung der Bevölkerung im Hinblick auf den Schutzzweck der Verordnung nachteilig verändert hat.

Beschreibung des Indikators / Definition:

Es wird der Median des Äquivalenzeinkommens herangezogen sowie der Anteil der Bevölkerung mit einem Äquivalenzeinkommen unterhalb der Armutsgrenze (60% des gesamtstädtischen Medianeinkommens). Das Äquivalenzeinkommen wird auf der Basis der OECD-Skala berechnet. Nach der OECD-Skala (OECD-modified scale) geht der Hauptbezieher des Einkommens mit dem Faktor 1,0 in die Gewichtung ein, alle anderen Mitglieder des Haushaltes im Alter von 14 und mehr Jahren mit 0,5 und die verbleibenden Mitglieder mit 0,3 (50 % und 30 %). In Ergänzung zum Medianeinkommen wird der Anteil der Haushalte berechnet, die ein Einkommen unterhalb der Armutsgrenze aufweisen.

Berechnung:

Das klassiert abgefragte absolute Haushaltseinkommen (Arbeitseinkommen, Pension / Rente, Kindergeld, Wohngeld, Kapitalerträge, Einkommen aus Vermietung / Verpachtung, Arbeitslosengeld, Unterhaltszahlung, BaFöG, sonstige Einkünfte) wird durch den auf Basis der OECD-Skala ermittelten Gewichtungsfaktor dividiert. Die Berechnungen sind für die jeweiligen Erhebungszeiträume durchzuführen. In einem nächsten Schritt wird die prozentuale Entwicklung vom Zeitpunkt der Ersterhebung bis zum Überprüfungszeitpunkt respektive die Entwicklung des armutsgefährdeten Bevölkerungsanteils berechnet (Bezugsgröße sollte der gesamtstädtische Schwellenwert sein → 60% des mittleren bedarfsgewichteten Einkommens der Bevölkerung in Privathaushalten gemäß MZ). Die Bevölkerung in Wohngebäuden, die nach dem Zeitpunkt der Ersterhebung errichtet wurden, wird ausgeschlossen.

Toleranzbereich:

Aufgrund von statistischen Fehlern kann das ermittelte Ergebnis der Umfrage vom tatsächlichen Wert abweichen. Der statistische Fehler variiert in Abhängigkeit von der Größe der Stichprobe und der Streuung. Für den Indikator Haushaltsnettoeinkommen wird ein Toleranzbereich von +/- 5 Prozentpunkten angenommen. Beispiel: Bei einer gesamtstädtischen Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens von 5 %, liegt ein Wert von 0 bis 10 % im Toleranzbereich / im Zielkorridor.

Vergleichsmaßstab:

Als Vergleichswert ist der Median des Äquivalenzeinkommens für Hamburg insgesamt wie auch die Entwicklung der armutsgefährdeten Bevölkerung heranzuziehen. Können keine einheitlichen Vergleichszeiträume (Erhebungsdaten und Mikrozensusdaten) hergestellt werden, ist ein Schätzverfahren anzuwenden.

Quellen:

Befragungsdaten (Erhaltungsgebiet).

Daten der Mikrozensususerhebung (Hamburg insgesamt).

Indikator 2: Anteil Personen mit Migrationshintergrund

Ziel:

Ziel ist es, dass die Diversität der Gebietsbevölkerung erhalten bleibt. Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund soll im Wesentlichen konstant bleiben. Eine Entwicklung gegen den gesamtstädtischen Trend hin zu einem deutlich reduzierten Anteil von Personen mit Migrationshintergrund ist im Sinne des Erhaltungsziels als negativ zu werten.

Beschreibung des Indikators / Definition:

Zur Bevölkerung mit Migrationshintergrund zählen die Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit sowie alle ab 1950 von außerhalb Deutschlands Zugewanderten unabhängig von ihrer Nationalität. Dazu zählen auch die in Deutschland geborenen eingebürgerten früheren Personen mit ehemals ausländischer Staatsangehörigkeit sowie in Deutschland geborene Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren mit deutscher Staatsangehörigkeit, bei denen sich der Migrationshintergrund aus der Migrationserfahrung der Eltern oder eines Elternteils ableitet. Außerdem gehören zu dieser Gruppe seit 2000 auch die Kinder mit deutscher Staatsangehörigkeit, deren Eltern die Bedingungen für das sogenannte Optionsmodell erfüllen. Nicht zur Bevölkerung mit Migrationshintergrund zählen Vertriebene und Flüchtlinge infolge des Zweiten Weltkriegs.⁵⁶

Berechnung:

Anteil Personen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung im Gebiet (exklusive Nebenwohnsitzbevölkerung).

Vergleichsmaßstab:

Als Vergleichswert ist die anteilige Entwicklung von Personen mit Migrationshintergrund in Hamburg insgesamt heranzuziehen.

Toleranzbereich:

Von 2014 bis 2024 ist der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung in Hamburg von 31,5 % auf 41,2 % gestiegen (+9,7 Prozentpunkte).

Aus aktueller Perspektive kann ein Toleranzbereich von einem Viertel im Vergleich zur gesamtstädtischen Entwicklung angenommen werden (+/- 2 Prozentpunkte bezogen auf einen Zeitraum von zehn Jahren). Eine weitere Konkretisierung des Toleranzbereichs, der hier anhand von Werten der letzten Jahre abgeleitet wurde, sollte bei der Durchführung der Erfolgskontrolle erfolgen.

⁵⁶ Definition gemäß Statistik Nord: STATISTISCHE BERICHTE Kennziffer: A I 10 - j 21 HH

Quelle:

Statistikamt Nord auf Basis des Melderegisterabzugs (Erhaltungsgebiet und Hamburg insgesamt).

Indikator 3: Anteil Personen im Transferleistungsbezug (SGB II und SGB XII)

Ziel:

Ziel ist es, dass die Diversität der Gebietsbevölkerung erhalten bleibt. Eine Entwicklung, die vom gesamtstädtischen Trend abweicht und zu einem deutlich reduzierten Anteil von Personen im Transferleistungsbezug führt, ist im Sinne des Erhaltungsziels als negativ zu werten.

Beschreibung des Indikators / Definition:

Der Indikator „Personen im Transferleistungsbezug“ wird definiert als Anteil der leistungsberechtigten Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung nach dem Zweiten und Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII) an der Gesamtbevölkerung.

Berechnung:

Anteil Personen im Transferleistungsbezug an der Gesamtbevölkerung im Gebiet (exklusive Nebenwohnsitzbevölkerung).

Vergleichsmaßstab:

Als Vergleichswert ist die anteilige Entwicklung von Personen im Transferleistungsbezug in Hamburg insgesamt heranzuziehen.

Toleranzbereich:

In den Jahren 2014 und 2024 lag der Anteil der Leistungsempfänger:innen nach SGB II zwischen 9,9 und 10,3 %. Vor diesem Hintergrund wird aus aktueller Perspektive der Toleranzbereich der Veränderung im Vergleich zur gesamtstädtischen Entwicklung mit +/- 1 Prozentpunkt angenommen. Eine weitere Konkretisierung des Toleranzbereichs, der hier anhand von Werten der letzten Jahre abgeleitet wurde, sollte bei der Durchführung der Erfolgskontrolle erfolgen.

Quelle:

Stadt Hamburg, Sozialmonitoring (Erhaltungsgebiet und Hamburg insgesamt).

Indikator 4: Miethöhe (Befragung=Bestandsmieten)

Ziel:

Einer dynamischen Mietentwicklung im Quartier soll entgegengewirkt werden. Ziel ist es, den starken Anstieg der Preise zu bremsen. Die Mietpreissteigerungen sollen maximal Steigerungsraten auf dem Niveau der Gesamtstadt erreichen.

Beschreibung des Indikators / Definition:

Der Indikator „Entwicklung der Mieten insgesamt“ beschreibt die Entwicklung der Miethöhen aller Mietvertragsverhältnisse mit Baujahr. Dieser Indikator bezieht sich im Gegensatz zu den Inseraten auf den gesamten Wohnungsbestand der SozErhVO und gibt damit Auskunft über die Mietenentwicklung aller Miethaushalte im Erhaltungsgebiet. Es fehlt jedoch der Vergleichsmaßstab, was den Indikator „Entwicklung der Angebotsmieten“ rechtfertigt.

Berechnung:

Median der monatlichen Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche. Berücksichtigt werden Mietverhältnisse in Wohnungen, die vor dem Zeitpunkt der Ersterhebung errichtet wurden einschließlich der Mieten im geförderten Marktsegment. Mietverhältnisse von Neubauwohnungen (Wohnungen, die nach der Ersterhebung errichtet wurden) sollen unberücksichtigt bleiben.

Toleranzbereich:

Zwischen 2019 und 2023 sind die Mieten laut Mietenspiegel (gewichteter Mittelwert der Nettokaltmiete) um gut 13,5 % gestiegen. Aus aktueller Perspektive wird ein Toleranzbereich von einem Viertel bezogen auf die Mietpreisentwicklung im Vergleich zur Mietpreissteigerung des Hamburger Mietenspiegels angenommen (+/- 2-Prozentpunkte bezogen auf einen Zeitraum von fünf Jahren). Eine weitere Konkretisierung des Toleranzbereichs, der hier anhand von Werten der letzten Jahre abgeleitet wurde, sollte bei der Durchführung der Erfolgskontrolle erfolgen.

Vergleichsmaßstab:

Entfällt.

Quelle:

Befragung.

Indikator 5: Anteil Mietwohnungen

Ziel:

Die Struktur des Wohnungsbestands soll hinsichtlich der Wohnform stabil gehalten werden. Eine Entwicklung gegen den gesamtstädtischen Trend hin zu einem deutlich reduzierten Anteil von Mietwohnungen ist im Sinne des Erhaltungsziels als negativ zu werten.

Beschreibung des Indikators / Definition:

Für einkommensschwächere Haushalte ohne größeres Privatvermögen sind Mietwohnungen in der Regel die einzige mögliche Wohnform. Der Anteil der Mietwohnungen an allen Wohnungen im Gebiet beschreibt damit das potenzielle Angebot für einkommensschwächere Haushalte.

Berechnung:

Anteil der Wohnungen, die vermietet werden (inkl. vermietete Eigentumswohnungen) an allen Wohnungen. Berücksichtigt werden Wohnungen, die vor dem Zeitpunkt der Ersterhebung errichtet wurden. Wohnungen, die nach der Ersterhebung errichtet wurden, sollen nicht berücksichtigt werden.

Vergleichsmaßstab:

Als Vergleichswert ist die anteilige Entwicklung von Mietwohnungen in Hamburg insgesamt heranzuziehen.

Toleranzbereich:

Zwischen 2014 und 2024 ist die Anzahl der Wohnungen um 80.986 gewachsen. Unter der Annahme, alle zusätzlichen Wohnungen waren Mietwohnungen, bei sonst unveränderter Struktur der Wohnnutzung, liegt der Anstieg des Anteils von Mietwohnungen bei ca. 1 Prozentpunkt. Vor diesem Hintergrund wird aus aktueller Perspektive für einen Zehn-Jahreszeitraum ein Toleranzbereich von +/- 1 Prozentpunkt angenommen. Eine weitere Konkretisierung des Toleranzbereichs, der hier anhand von Werten der letzten Jahre abgeleitet wurde, sollte bei der Durchführung der Erfolgskontrolle erfolgen.

Quelle:

Befragungsdaten (Erhaltungsgebiet).

Daten der Mikrozensususerhebungen (Hamburg insgesamt).

Indikator 6: Pro-Kopf-Wohnfläche

Ziel:

Die Sicherung der Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen ist gefährdet, wenn Haushalte mit hohen Einkommen große Wohnflächen pro Person nachfragen. Vor diesem Hintergrund ist es Ziel, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche haushaltstypenbezogen stabil bleibt.

Beschreibung des Indikators / Definition:

Bei der Pro-Kopf-Wohnfläche handelt es sich um einen Indikator für die quantitative Wohnraumversorgung, der Auskunft darüber gibt, wie viel Wohnfläche eine Person im Durchschnitt für sich in Anspruch nimmt. Bei der Interpretation des Indikators ist der sogenannte Remanenzeffekt zu berücksichtigen. Der Effekt beschreibt die Beharrungstendenz von Personen, in ihrer angestammten Wohnung zu verbleiben, auch wenn sich die Lebenssituation verändert und die Zahl der Haushaltsmitglieder sich verringert. Vor diesem Hintergrund sollte die Pro-Kopf-Wohnfläche für Seniorenhaushalte (mindestens eine Person über 65 Jahre), Familienhaushalte (mindestens eine Person unter 18 Jahre) sowie den sonstigen Haushalten separat berechnet werden.

Berechnung:

Bei der Berechnung der Pro-Kopf-Wohnfläche wird die Wohnfläche durch die Anzahl der Haushaltsmitglieder dividiert. Dargestellt wird das arithmetische Mittel. Berücksichtigt werden Wohnverhältnisse in Wohnungen, die vor dem Zeitpunkt der Ersterhebung errichtet wurden. Wohnverhältnisse in Wohnungen, die nach der Ersterhebung errichtet wurden, sollen nicht berücksichtigt werden.

Vergleichsmaßstab:

Als Vergleichswert ist die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Hamburg insgesamt heranzuziehen.

Toleranzbereich:

Im Vergleich der Jahre 2014 und 2024 blieb die Pro-Kopf-Wohnfläche in Hamburg mit 38,8 m² beziehungsweise 38,7 m² nahezu unverändert. Der Toleranzbereich der Veränderung im Vergleich zur gesamtstädtischen Entwicklung kann aus aktueller Perspektive mit +/- einem Quadratmeter angenommen werden. Eine weitere Konkretisierung des Toleranzbereichs, der hier anhand von Werten der letzten Jahre abgeleitet wurde, sollte bei der Durchführung der Erfolgskontrolle erfolgen.

Quelle:

Befragungsdaten (Erhaltungsgebiet).

Daten der Mikrozensususerhebungen (Hamburg insgesamt).

Aus Sicht der FUB IGES sind – mit Verweis auf die zentrale Zielsetzung – die Indikatoren 1 (Äquivalenzeinkommen), 4 (Miethöhe) und 5 (Anteil Mietwohnungen) wesentlich. Die Einkommenssituation und die Wohnkostenbelastung (i.e. Mietkostenbelastung) sind die maßgeblich relevanten Größen zur Erfassung von sozialräumlicher Aufwertung und einer resultierenden Verdrängung.

Bei der Miethöhe (Indikator 4) schlägt FUB IGES eine zusätzliche Darstellung von Angebotsmieten/ Neuvertragsmieten (aktuelles Niveau und zeitlicher Trend) vor, sie zeigen gebietsbezogen frühzeitig und sehr zuverlässig Aufwertungspotenziale an.

Bei der Ausweisung des Anteils Mietwohnungen (Indikator 5) schlägt FUB IGES die Erfassung, Darstellung und stärkere Berücksichtigung unterschiedlicher Mietvertragsformen vor (befristeter Mietvertrag, Staffel- und Indexmietvertrag, möblierte Vermietung). Auch in der Mietvertragsform zeigen sich nach Erfahrung der FUB IGES sehr verlässliche Aufwertungspotenziale, wenn bspw. der Anteil von Indexmietverträgen zunimmt und der Anteil an Mietenspiegel-orientierten Mietverträgen demgegenüber rückläufig ist. Darüber hinaus ist unbedingt die Wohndauer zu berücksichtigen – ein zuverlässiger Indikator für den Verdrängungsdruck.

Nach unserer Auffassung ist eine sozialräumliche Charakterisierung über soziodemografische Merkmale mit Blick auf eine befürchtete Aufwertung und Verdrängung nicht hauptsächlich ausschlaggebend. Eine gebietsbezogene soziodemografische Sozialstruktur ist hilfreich, sollte aber nicht alleine im Fokus einer Zwischenkontrolle stehen.

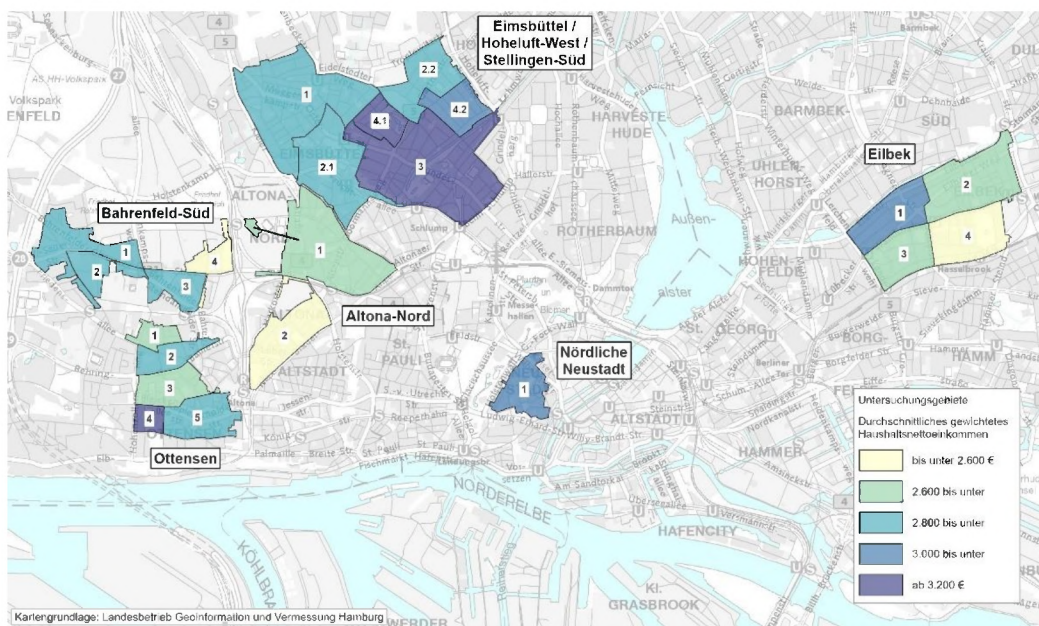
Die Indikatoren 2 (Anteil Personen mit Migrationshintergrund) und 3 (Anteil Personen im Transferleistungsbezug) sind daher nach unserer Auffassung von eher nachrangiger Bedeutung.

Auch der Indikator 6 (Pro-Kopf-Wohnfläche) ist gegebenenfalls nicht zwingend zu berücksichtigen. Eine teilweise Veränderung der Bebauungsstruktur (Errichtung von vermehrt kleineren Wohneinheiten) spricht nicht zwangsläufig für eine Verstärkung von Verdrängungseffekten.

ANHANG

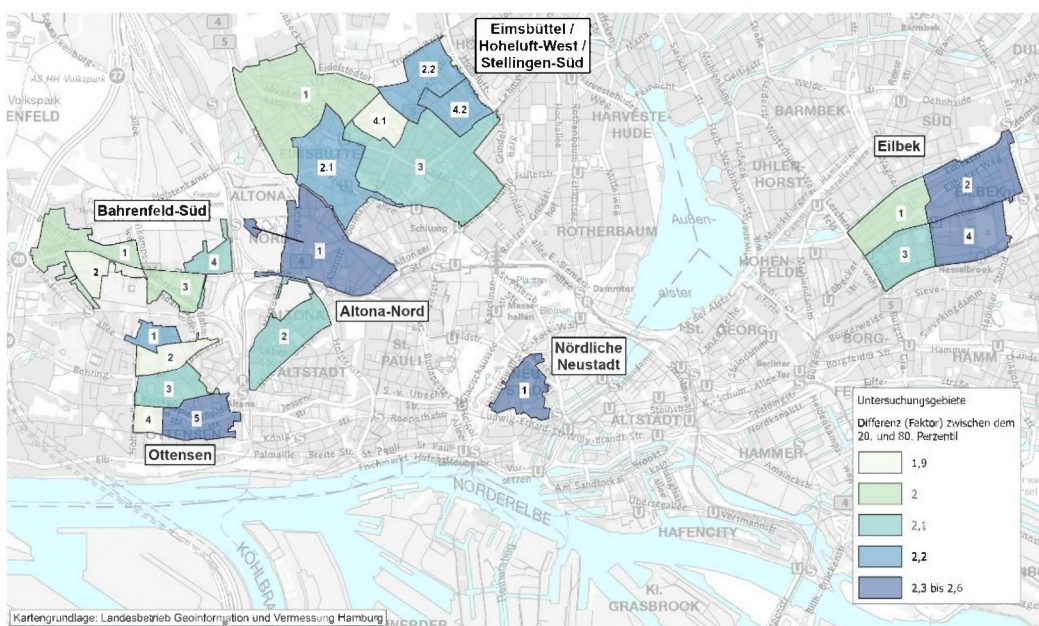
Abbildungen

Abbildung 8 Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) – kleinräumig



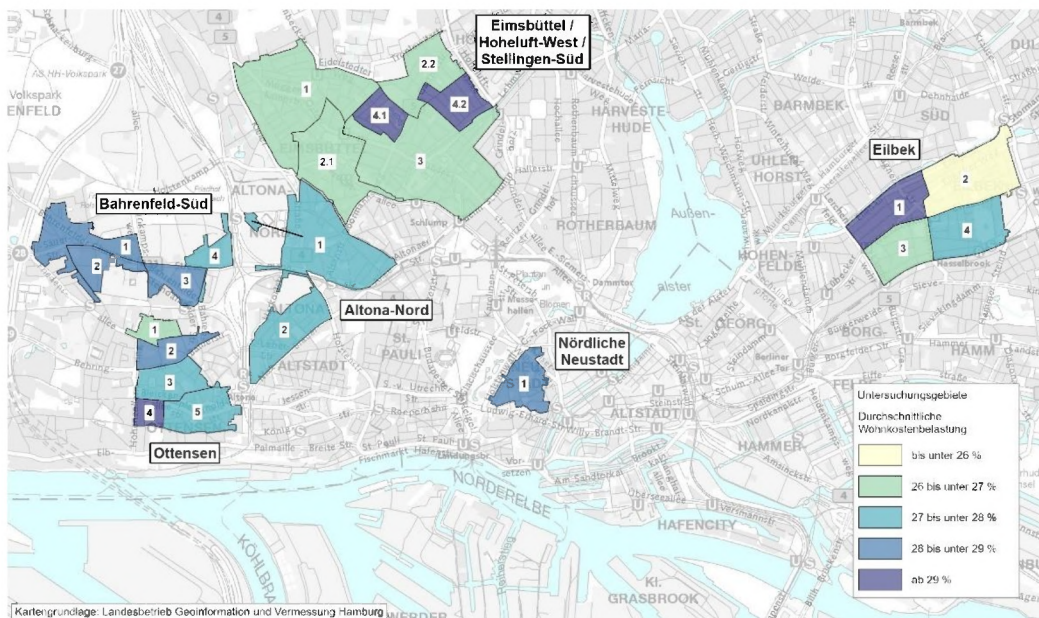
Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024. Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Abbildung 9 Disparität Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) – kleinräumig



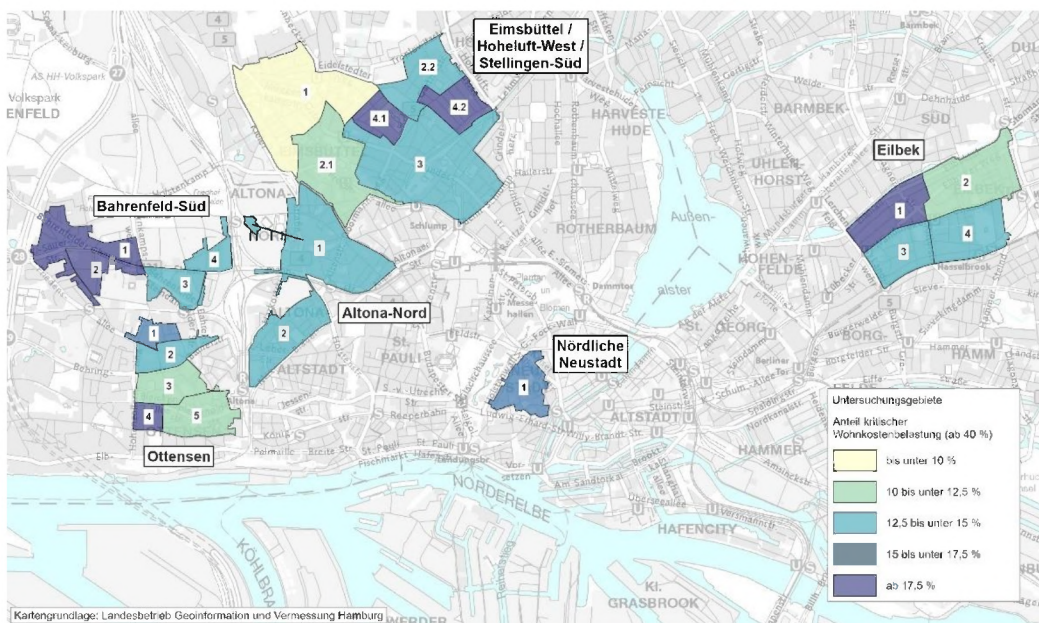
Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024. Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Abbildung 10 Durchschnittliche Wohnkostenbelastung – kleinräumig



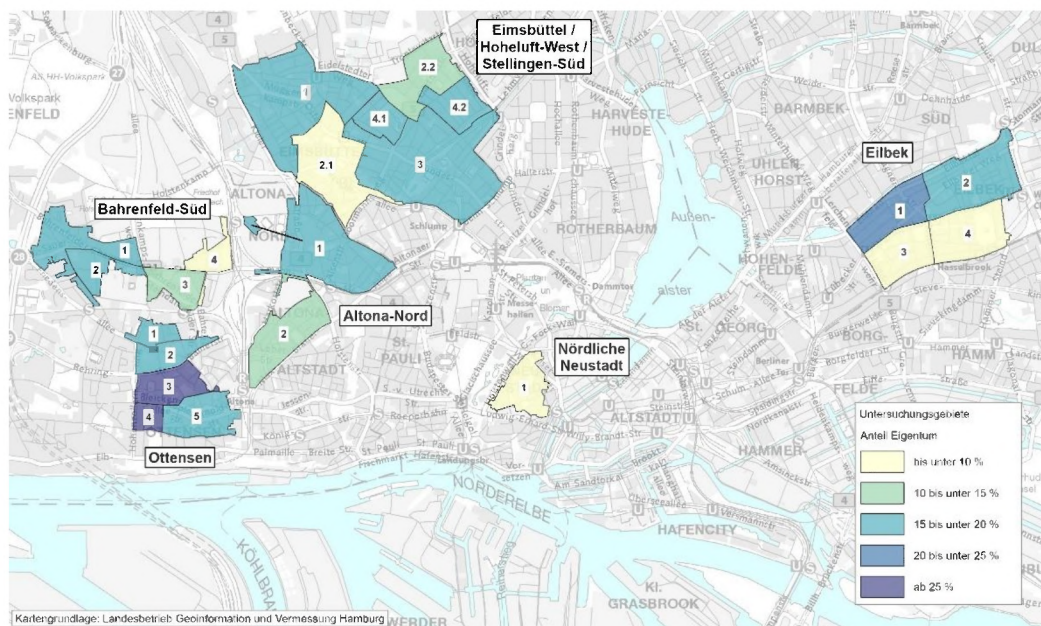
Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024. Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Abbildung 11 Anteil Haushalte mit „kritischer“ Wohnkostenbelastung (ab inkl. 40%) – kleinräumig



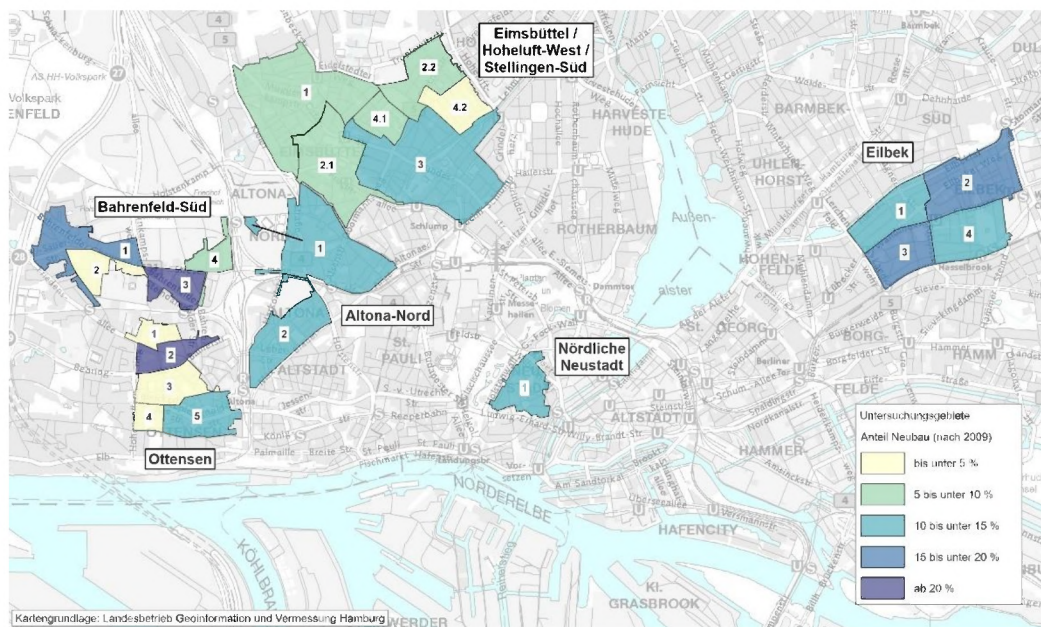
Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024. Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Abbildung 12 Anteil Eigentümerhaushalte – kleinräumig



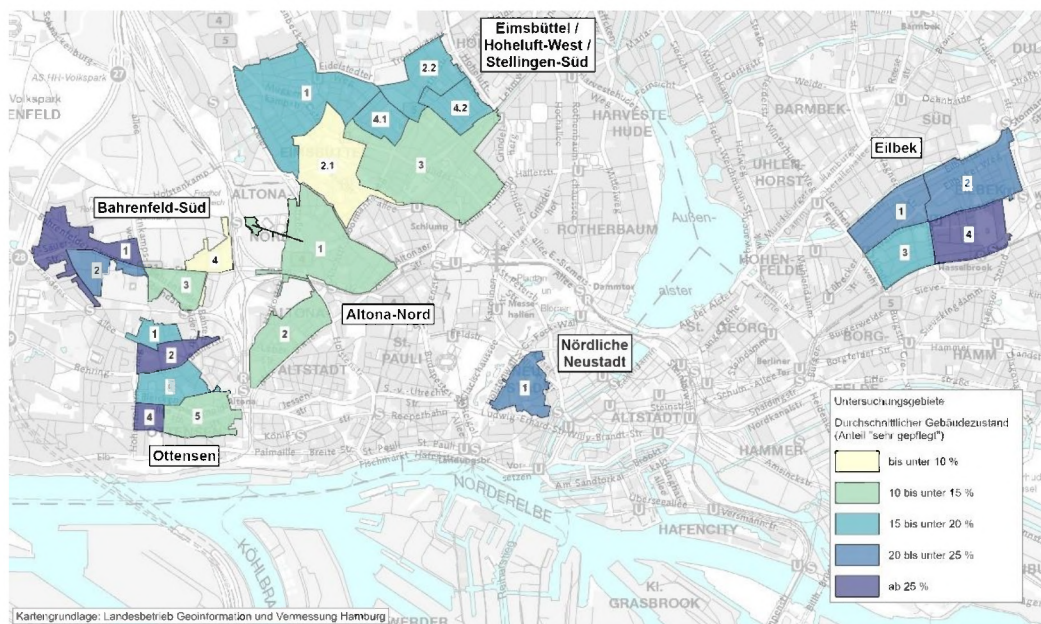
Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024. Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Abbildung 13 Anteil Wohnungen mit Baujahr ab 2009 – kleinräumig



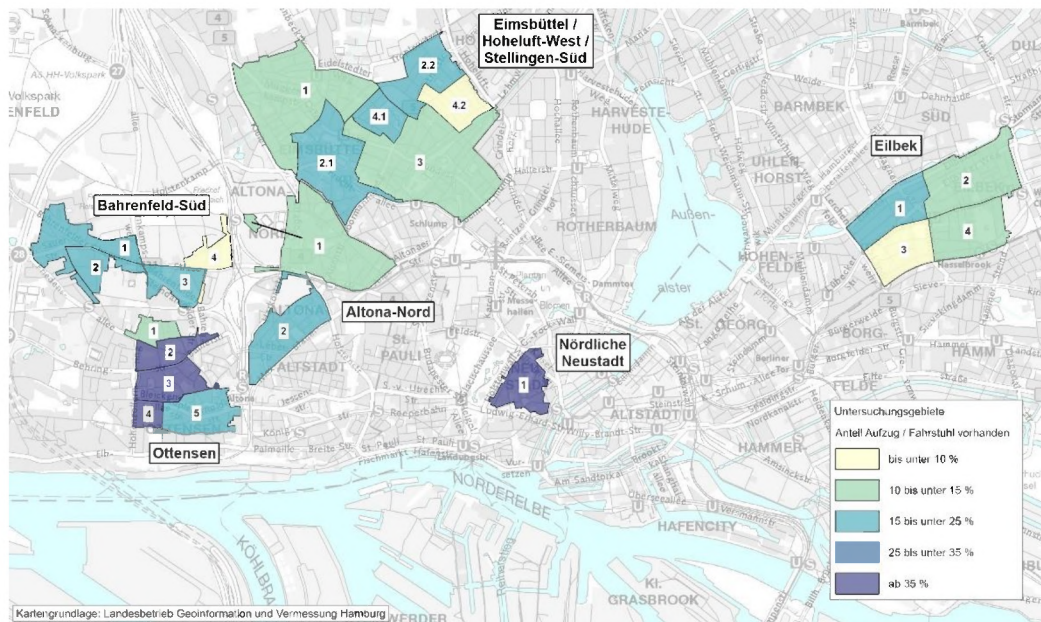
Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024. Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Abbildung 14 Zustand der Wohngebäude – kleinräumig



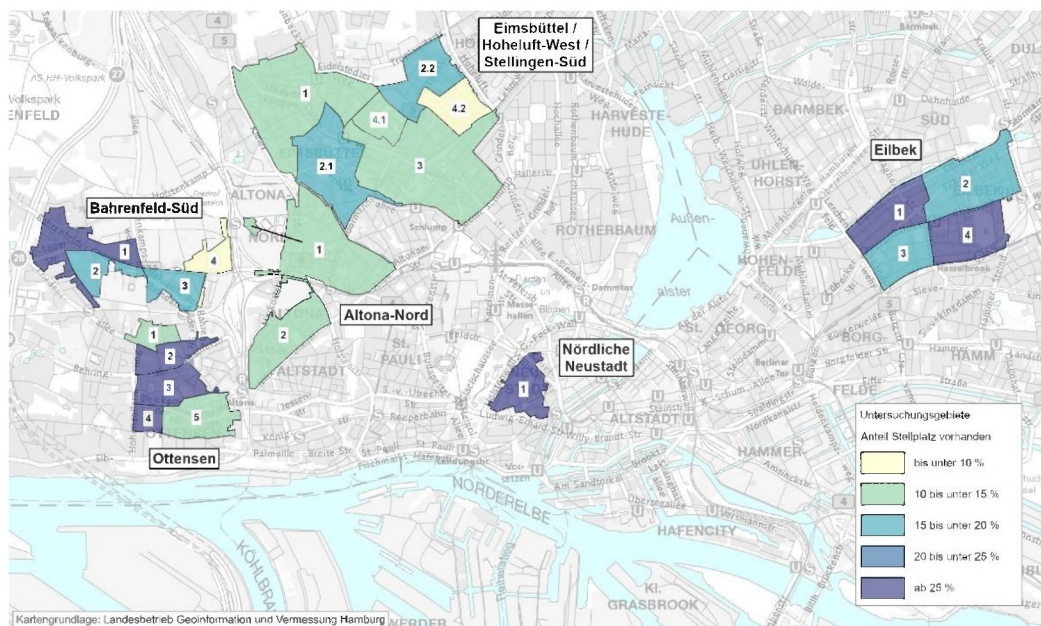
Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024. Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Abbildung 15 Fahrstuhl/ Aufzug – kleinräumig



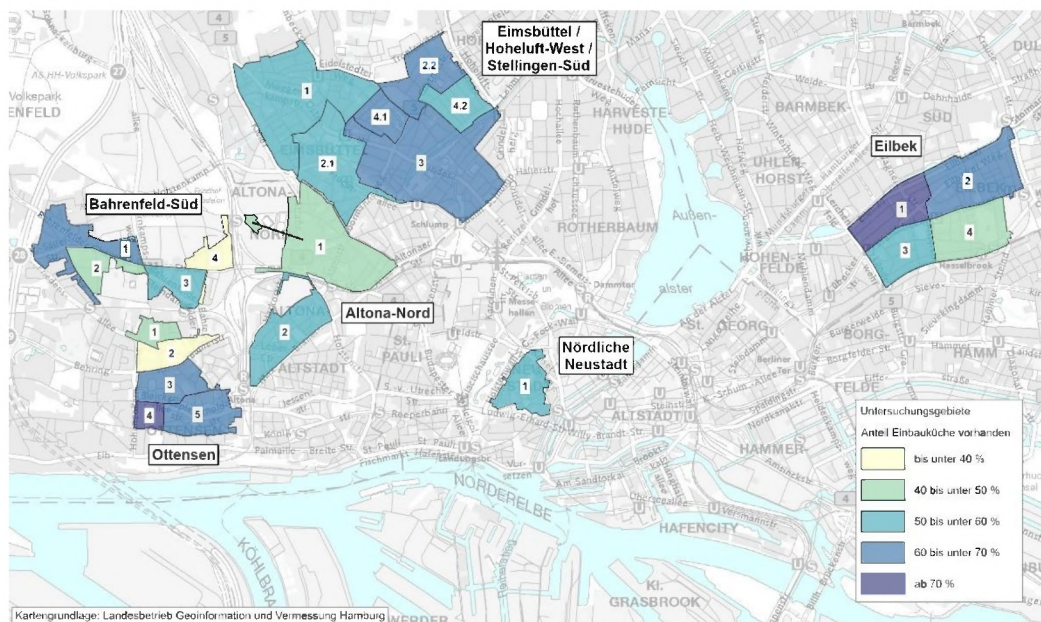
Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024. Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Abbildung 16 Garagen-/ Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück – kleinräumig



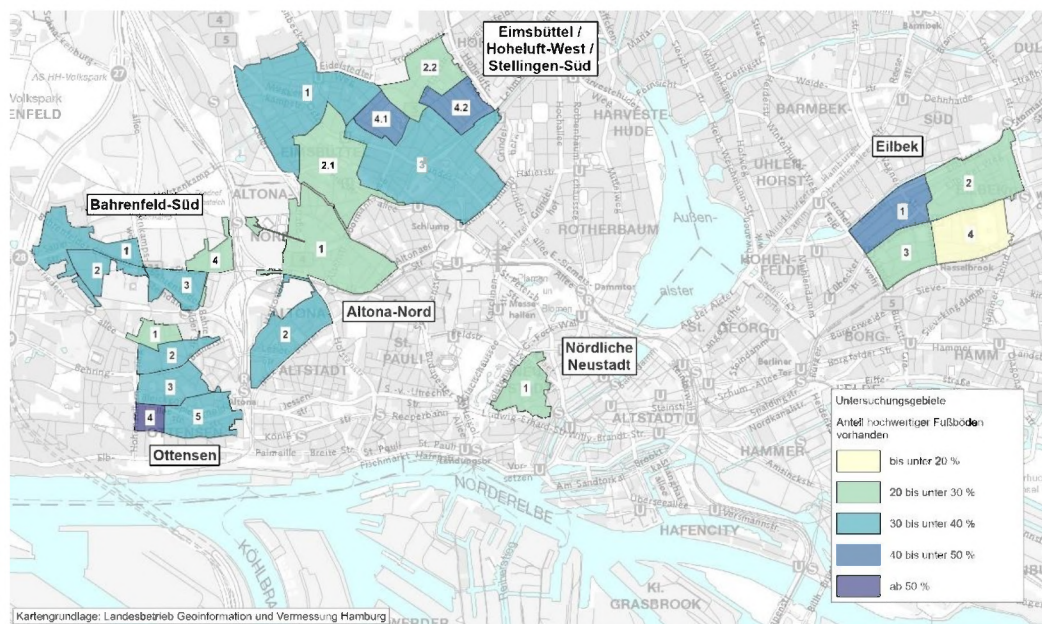
Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024. Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Abbildung 17 Einbauküche mit Elektrogeräten – kleinräumig



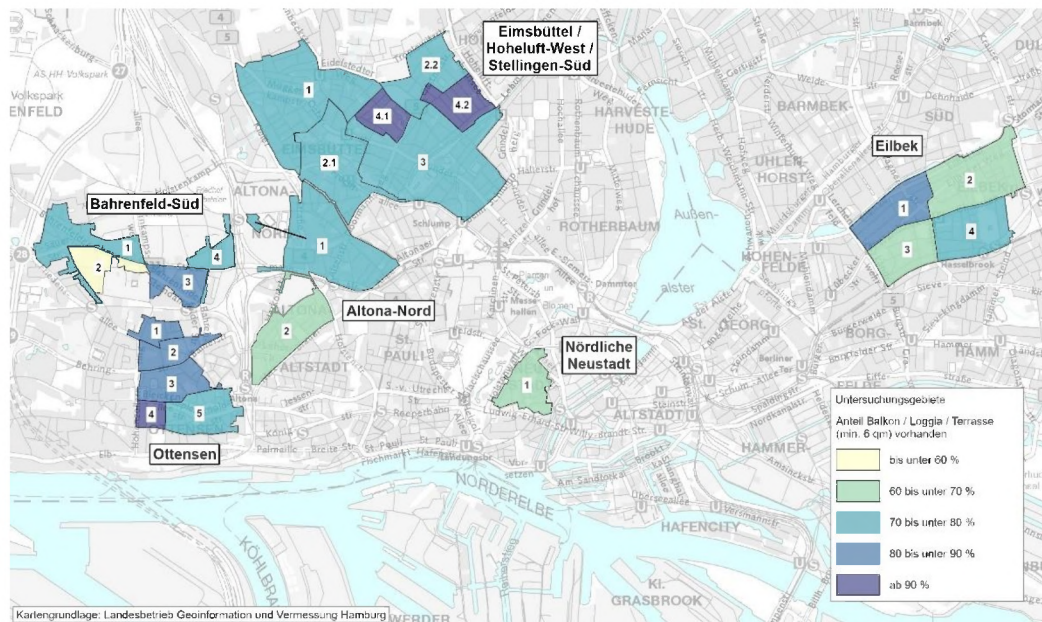
Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024. Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Abbildung 18 Hochwertige Fußböden in den Wohnräumen - kleinräumig



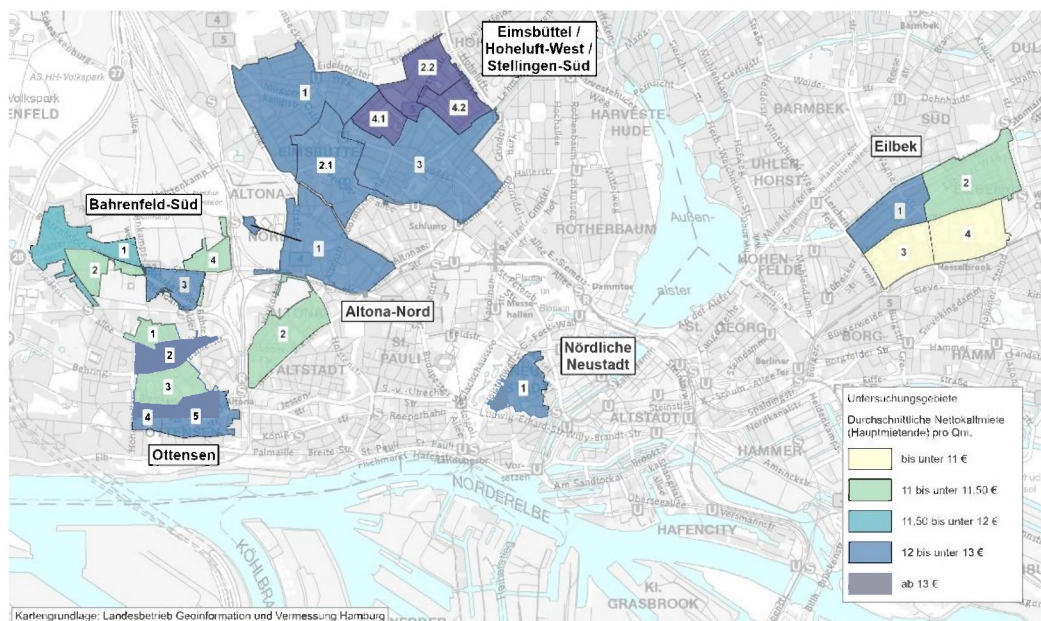
Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024. Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Abbildung 19 Balkon/ Loggia/ Terrasse (6 qm und größer) – kleinräumig



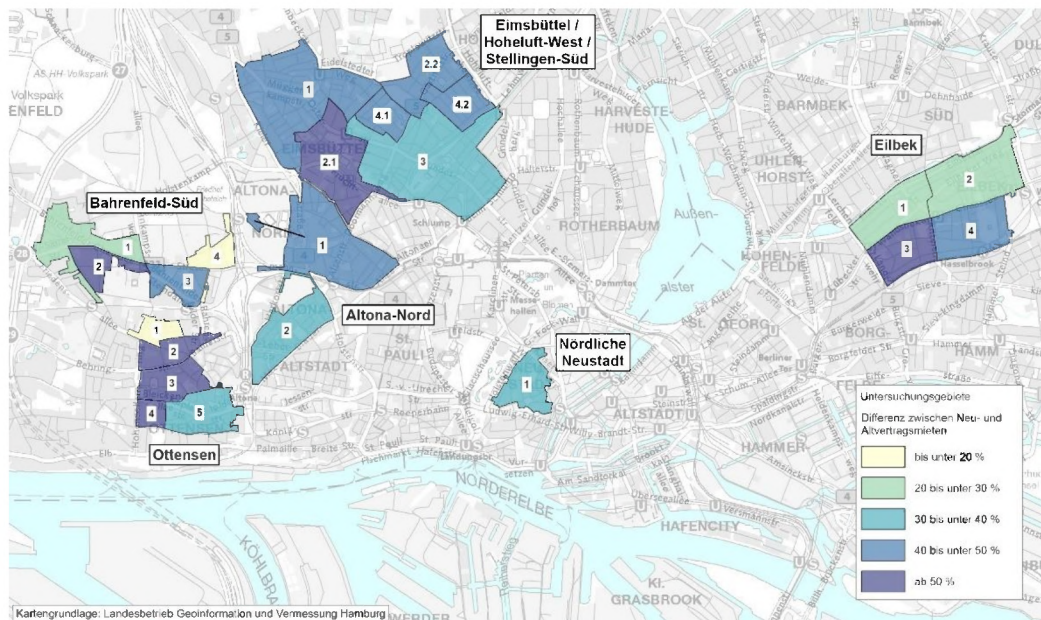
Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024. Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Abbildung 20 Nettokaltmiete pro m² Wfl. (Hauptmieterin/-mieter) – kleinräumig



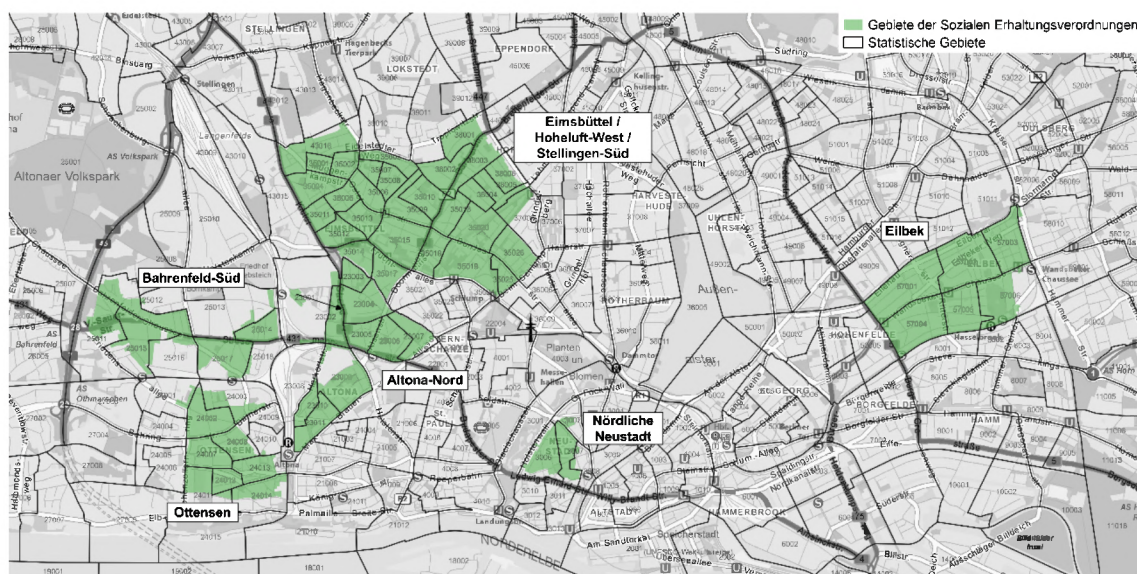
Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024. Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Abbildung 21 Preisdifferenz zwischen Neu- und Altvertragsmieten – kleinräumig



Quelle: FUB IGES Haushaltebefragung 2024. Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Abbildung 22 Abgleich der Abgrenzungen Statistische Gebiete und Untersuchungsgebiete



Nördliche Neustadt

Vollumfänglich abgebildete Statistische Gebiete im Untersuchungsgebiet: -

Teilweise abgebildete Stat. Gebiete im Untersuchungsgebiet: In die Auswertung einbezogen wurden die nördlichen Teile der Stat. Gebiete **3006, 3007** (jeweils ca. 80 % der Gebiete liegen im Untersuchungsgebiet), im Norden des Untersuchungsgebiets wurde das Stat. Gebiet **3002** einbezogen, im Osten des Untersuchungsgebiets das Stat. Gebiet **3008**, obwohl nur kleine, aber Wohnort-relevante Teile dieser Stat. Gebiete im Untersuchungsgebiet liegen.

Altona-Nord

Vollumfänglich: 23002 bis 23007, 23010, 23011

Teilweise: Einbezogen wurden auch die Stat. Gebiete **23001** und **23009**, die nur zu einem kleineren Teil im Untersuchungsgebiet liegen.

Bahrenfeld Süd

Vollumfänglich: 25014

Teilweise: Überwiegend im Untersuchungsgebiet liegen die Stat. Geb. **25012, 25013, 25015 bis 25017**, das Stat. Geb. **25018** liegt nur mit einem sehr kleinen Teilgebiet im Untersuchungsgebiet, es wurde daher nicht einbezogen.

Ottensen

Vollumfänglich: 24002, 24007, 24012

Teilweise: Überwiegend im Untersuchungsgebiet liegen die Stat. Geb. **24003, 24008, 24011, 24013** und **24015**. Das Stat. Gebiet **24010** liegt nur mit einem sehr kleinen Teilgebiet im Untersuchungsgebiet, es wurde daher nicht einbezogen.

Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd

Vollumfänglich: Einbezogen wurden die Stat. Gebiete **35001** bis **35020, 35025** und **35026** so-wie **38001** bis **38006**.

Teilweise: Ein wesentlicher Teil (ca. 85 %) des Stat. Geb. **43016** liegt im Westen des Untersuchungsgebiets, dieses Stat. Gebiet wurde einbezogen. Das Stat. Gebiet **37005** im Osten des Untersuchungsgebiets wurde nicht berücksichtigt, da nur der überwiegende Teil nicht durch das Untersuchungsgebiet abgedeckt wird.

Eilbek

Vollumfänglich: 57001 bis 57005

Teilweise: Im Osten des Untersuchungsgebiets liegt der westliche Teil vom Stat. Geb. **57006** (ca. 60 % im Untersuchungsgebiet), es wurde daher berücksichtigt.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage und Abgrenzung der Untersuchungsgebiete	10
Abbildung 2 Untersuchungsgebiet Nördliche Neustadt	84
Abbildung 3 Untersuchungsgebiet Altona-Nord	94
Abbildung 4 Untersuchungsgebiet Bahrenfeld-Süd	104
Abbildung 5 Untersuchungsgebiet Ottensen	116
Abbildung 6 Untersuchungsgebiet Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	128
Abbildung 7 Untersuchungsgebiet Eilbek	139
Abbildung 8 Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) – kleinräumig	156
Abbildung 9 Disparität Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) – kleinräumig	156
Abbildung 10 Durchschnittliche Wohnkostenbelastung – kleinräumig	157
Abbildung 11 Anteil Haushalte mit „kritischer“ Wohnkostenbelastung (ab inkl. 40%) – kleinräumig	157
Abbildung 12 Anteil Eigentümerhaushalte – kleinräumig	158
Abbildung 13 Anteil Wohnungen mit Baujahr ab 2009 – kleinräumig	158
Abbildung 14 Zustand der Wohngebäude – kleinräumig	159
Abbildung 15 Fahrstuhl/ Aufzug – kleinräumig	159
Abbildung 16 Garagen-/ Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück – kleinräumig	160
Abbildung 17 Einbauküche mit Elektrogeräten – kleinräumig	160
Abbildung 18 Hochwertige Fußböden in den Wohnräumen - kleinräumig	161
Abbildung 19 Balkon/ Loggia/ Terrasse (6 qm und größer) – kleinräumig	161
Abbildung 20 Nettokaltmiete pro m² Wfl. (Hauptmieterin/-mieter) – kleinräumig	162
Abbildung 21 Preisdifferenz zwischen Neu- und Altvertragsmieten – kleinräumig	162
Abbildung 22 Abgleich der Abgrenzungen Statistische Gebiete und Untersuchungsgebiete	163

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Untersuchungsgebiete	10
Tabelle 2 Ableitung des Stichprobenumfangs	15
Tabelle 3 Rücklauf Fragebögen	17
Tabelle 4 Altersstruktur Befragung	18
Tabelle 5 Altersstruktur Melderegister	18
Tabelle 6 Arbeitslose Befragung und Melderegister	18
Tabelle 7 Migrationshintergrund	19
Tabelle 8 Haushaltsstrukturen	24
Tabelle 9 Wohnform	24
Tabelle 10 Beschäftigungsverhältnis	25
Tabelle 11 Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen	26

Tabelle 12 Haushaltsnettoeinkommen differenziert nach Haushaltstyp	27
Tabelle 13 Einkommensdisparitäten (Basis Äquivalenzeinkommen)	28
Tabelle 14 Haushaltsnettoeinkommen differenziert nach Anteil der Einkommensklassen	29
Tabelle 15 Haushaltsnettoeinkommen differenziert nach Anteil der Einkommensklassen, Vergleich mit Hamburg insgesamt	30
Tabelle 16 Wohnkostenbelastung der Haushalte	31
Tabelle 17 Wohnkostenbelastung von 30 % und mehr, differenziert nach Haushaltstypen	32
Tabelle 18 Bildungsniveau - höchster bisher erreichter Abschluss (Haushaltsmitglieder ab 16 Jahre)	33
Tabelle 19 Wohndauer	34
Tabelle 20 Umzugsabsichten in den nächsten zwei Jahren	34
Tabelle 21 Umzugsgründe	36
Tabelle 22 Umzugsgründe – differenziert nach Haushaltstypen (Auswahl)	37
Tabelle 23 Umzugsziel	37
Tabelle 24 Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld	38
Tabelle 25 Nachbarschaftskontakte	39
Tabelle 26 Nutzung der lokalen Infrastrukturen und Vernetzung im Stadtteil	40
Tabelle 27 Ehrenamtliches Engagement in stadtteilbezogenen Einrichtungen oder Initiativen	41
Tabelle 28 Baualtersstruktur Wohnungen (in Prozent der Wohnungen)	42
Tabelle 29 Wohnungsgröße	43
Tabelle 30 Anteil Wohnungen nach Zimmeranzahl	43
Tabelle 31 Durchschnittliche Wohnungsgröße differenziert nach Zimmeranzahl in m ²	44
Tabelle 32 Gebietstypische Wohnungsgrößen (in m ²) differenziert nach Zimmeranzahl	44
Tabelle 33 Ausstattung: Heizung	45
Tabelle 34 Warmwasserversorgung	46
Tabelle 35 Ausstattung: Sanitärräume	46
Tabelle 36 Ausstattung: Badezimmer	47
Tabelle 37 Ausstattung: Küche*	47
Tabelle 38 Ausstattung: Balkon/ Loggia/ Terrasse	48
Tabelle 38a Ausstattung: Balkon/ Loggia/ Terrasse	48
Tabelle 38b Ausstattung: Balkon/ Loggia/ Terrasse	49
Tabelle 39 Ausstattung: Balkon-/ Loggia-/ Terrassenflächen (in m ²) *	49
Tabelle 40 Ausstattung: Sonstige Merkmale der Wohnung	50
Tabelle 41 Energetische Ausstattung	51
Tabelle 42 Zustand des Gebäudes	53
Tabelle 43 Zustand des Treppenhauses/des Fahrstuhlbereiches	53
Tabelle 44 Haushaltsstrukturen: Anteil der Haushaltstypen – ortsansässige und zugezogene Haushalte	56
Tabelle 45 Haushaltsnettoeinkommen - ortsansässige und zugezogene Haushalte	57

Tabelle 46 Wohnkostenbelastung und Miete - ortsansässige und zugezogene Haushalte	58
Tabelle 47 KFZ - ortsansässige und zugezogene Haushalte	58
Tabelle 48 Bildung (höchster Abschluss) - ortsansässige und zugezogene Haushalte	59
Tabelle 49 Modernisierungstätigkeit (durchgeführt)	61
Tabelle 50 Modernisierungs-/Investitionstätigkeit – Einzelmaßnahmen durchgeführt	62
Tabelle 51 Modernisierungs-/Investitionstätigkeit – Einzelmaßnahmen geplant	63
Tabelle 52 Umlage Modernisierungskosten auf die Miete (ganz oder teilweise)	64
Tabelle 53 Dachgeschossausbau (ganz oder teilweise)	64
Tabelle 54 Durchschnittliche Nettokaltmiete nach Vertragsdauer (freifinanziert, ohne Wohngemeinschaften und Untermietverhältnisse)	65
Tabelle 54b Durchschnittliche Nettokaltmieten-Differenz Neuvermietungen zu Altverträgen nach Größenklassen	66
Tabelle 54c Durchschnittliche Nettokaltmieten-Differenz Neuvermietungen zu Altverträgen nach Baualtersklassen	66
Tabelle 55 Durchschnittliche Nettokaltmiete differenziert nach Wohnungsgröße und Baujahr	67
Tabelle 56 Vergleich vorherige und derzeitige Wohnungs-Nettokaltmiete in Euro	68
Tabelle 57 Anpassungen bestehender Mietverträge	69
Tabelle 58 Eigentümerwechsel (Wohngebäude) in den letzten fünf Jahren	69
Tabelle 59 Bevölkerungsentwicklung 2014-2023	70
Tabelle 60 Altersstruktur 2023	71
Tabelle 61 Veränderung der Einwohnerzahl 2014 bis 2023 nach Altersgruppen	72
Tabelle 62 Sozialstruktur: Arbeitslose, Grundsicherung, Migrationshintergrund 2023	73
Tabelle 63 Wohnungsbestand (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) 2023	74
Tabelle 64 Geförderter Wohnungsbestand und Bindungsauslauf 2023 bis 2028	75
Tabelle 65 Veränderung des Wohnungsbestands (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) 2014 bis 2023	76
Tabelle 66 Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2014 bis 2022	77
Tabelle 67 Mietpreisentwicklung 2014 bis 2024 (Inserate – nettokalt pro m ² - Median)	79
Tabelle 68 Preisentwicklung Eigentumswohnungen (Inserate in Euro je m ²)	81
Tabelle 69 Übersicht Ausstattungsmerkmale Nördliche Neustadt	88
Tabelle 70 Übersicht Ausstattungsmerkmale Altona-Nord	98
Tabelle 71 Übersicht Ausstattungsmerkmale Bahrenfeld-Süd	109
Tabelle 72 Übersicht Ausstattungsmerkmale Ottensen	121
Tabelle 73 Übersicht Ausstattungsmerkmale Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	133
Tabelle 74 Übersicht Ausstattungsmerkmale Eilbek	143

Quellenverzeichnis

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH: „Repräsentativuntersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Hamburg-Borgfelde“ Bericht, Juli 2023

ARGE Kirchhoff/Jacobs (2016): Soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet Nördliche Neustadt / Venusberg. Gutachten zur Überprüfung der Anwendungsgrundlagen einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß BauGB § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2.

ARGE Kirchhoff/Jacobs (2019): Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung im Hamburger Stadtteil Altona-Nord. Gutachten zur Überprüfung der Anwendungsgrundlagen einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß BauGB § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2.

ARGE Kirchhoff/Jacobs (2015): Soziale Erhaltungsverordnung in Bahrenfeld-Süd. Gutachten zur Überprüfung der Anwendungsgrundlagen einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß BauGB § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2.

ARGE Kirchhoff/Jacobs (2015): Soziale Erhaltungsverordnung in Ottensen. Gutachten zur Überprüfung der Anwendungsgrundlagen einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß BauGB § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2.

ARGE Kirchhoff/Jacobs (2019): Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung Eilbek. Gutachten zur Überprüfung der Anwendungsgrundlagen einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß BauGB § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 im Hamburger Stadtteil Eilbek (Bezirk Wandsbek).

Baugesetzbuch (BauGB). In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Bundesmeldegesetz (BMG) § 51 und § 52: Auskunftssperre und bedingter Sperrvermerk. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen: Genehmigung „Gebühr bezahlt Empfänger“.

Freie und Hansestadt Hamburg – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.), 2019: „Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg - Leitfaden für die Praxis“.

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg. 2025): Bericht „Die Soziale Erhaltungsverordnung in der Praxis – Vollzug und Wirkmechanismen“, Anlage zur Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft (Drucksache Nr. 22/17817) vom 04. 02. 2025

Hamburger Mietenspiegel (Basisjahr 2023): Durchschnittsmiete von 9,83 € pro Quadratmeter. Leitfaden „Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg“ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.

konsalt Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen und Projektentwicklung mbH (2017): Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd. Gut-

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

MigraPro: Melderegistergestütztes Schätzmodell des Statistikamts Nord zur Ermittlung des Anteils der Personen mit Migrationshintergrund.

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord): Auszug aus dem Einwohner-Melderegister Hamburg, Stand 31.12.2023.

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord): Statistische Berichte: Die Bevölkerung in Hamburg nach Alter und Geschlecht 2023, Endgültige Ergebnisse, Fortschreibung auf Basis des Zensus 2022, hrsg. am 5. Februar 2025.

Statistisches Bundesamt (2023): Zensus 2022 – Ergebnisse für Deutschland. Wiesbaden.

Statistisches Jahrbuch Hamburg 2024.

Umwandlungsverordnung der Freien und Hansestadt Hamburg gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB, gültig bis 31.12.2029.

Umwandlungsverordnung der Freien und Hansestadt Hamburg gemäß § 250 BauGB, gültig seit 13. November 2021.

Verordnung über eine Repräsentativerhebung zur Zwischenkontrolle der Sozialen Erhaltungsverordnungen in den sechs Untersuchungsgebieten, in Kraft getreten 2024.

Fragebogen

Haushaltebefragung

Zur Untersuchung der Anwendungsvoraussetzungen der Sozialen Erhaltungsverordnung in den Gebieten Nördliche Neustadt, Altona-Nord, Bahrenfeld-Süd, Ottensen, Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd und Eilbek

Fragebogennummer:

Bitte tragen Sie hier unbedingt die Fragebogennummer aus dem Anschreiben ein.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung:

1. Nutzen Sie vorzugsweise den Service, Ihre Daten online zu übermitteln.

Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogenkennung im Betreff des Anschreibens ermöglicht Ihnen das Login.

Alternativ können Sie auch den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen nutzen: <https://haushaltebefragung-sev.iges.de/>



2. Den Papierfragebogen füllen Sie am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus und senden ihn im beigefügten Freiumschlag zurück.
3. Sie können die Seiten des Fragebogens auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die unten genannte E-Mail-Adresse senden.

Weitere Informationen zur Haushaltebefragung im Rahmen der Zwischenkontrolle finden Sie auf folgender Internetseite: <https://fub.iges.com/beitrag/haushaltebefragung-sev.html>

Ihre Teilnahme an dieser Befragung ist freiwillig. Allerdings hilft jede Rückmeldung, um zu aussagekräftigen Ergebnissen zu kommen.

Bitte übermitteln Sie Ihre Angaben bis zum **6. Januar 2025**.

Ansprechpersonen bei FUB IGES stehen Ihnen zur Verfügung:

Telefon-Hotline | Tel. 040/280810-44 | Mo. – Fr. 9 - 16 Uhr

E-Mail: haushaltebefragung-sev@fub.iges.com | Bitte geben Sie Ihre Fragebogenkennung an.

Datenschutzrechtliche Bestimmungen werden dabei selbstverständlich berücksichtigt. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt. Es können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden.

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich für Ihre Unterstützung!

Fragen zu Ihrer Wohnung

Frage 1: Seit wann wohnen Sie bzw. Ihr Haushalt in dieser Wohnung? (Einzugsdatum für das am längsten hier wohnende Haushaltsmitglied)		Monat	Jahr
Frage 2: Wo haben Sie vor dem Einzug in Ihre jetzige Wohnung gewohnt?			
wohne schon immer in dieser Wohnung/ in diesem Haus ☐	in einem anderen Hamburger Stadtteil ☐	in einer anderen Region/ in einem anderen Bundesland ☐	
in der Nähe/im gleichen Stadtteil ☐	im Umland von Hamburg ☐	im Ausland ☐	
Frage 3: Sind Sie Eigentümer, Hauptmieter oder Untermieter der Wohnung?			
Eigentümer_in ☐	Hauptmieter_in ☐	Untermieter_in ☐	
Frage 4: Wer ist Vermieter Ihrer Wohnung? (Frage nur beantworten, wenn Sie zur Miete wohnen. Eigentümer weiter bei Frage 5)			
SAGA ☐	Private_r Eigentümer_in des Hauses ☐	☐ Weiß nicht	
Wohnungsbaugenossenschaft ☐	Private_r Eigentümer_in d. Wohnung ☐		
Wohnungsunternehmen ☐	Sonstige_r Eigentümer_in (Bund, Post, Bahn Stiftung usw.) ☐		
Frage 5: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (ggf. laut Mietvertrag; einschließlich Küche, Bad, WC, Nebenräume in der Wohnung, Flur, anrechenbarer Balkon- oder Terrassenflächen und untervermieteter Räume)		Wohnfläche (m²)	
Frage 6: Wie viele Wohn- und Schlafräume mit mehr als 6 m² hat die Wohnung? (also ohne Flur, Küche, Bad, WC und Abstellräume)		Zimmeranzahl	
Frage 7a: Wie viele dieser Räume sind als Wohnraum untervermietet? (es wurde ein separater Untermietvertrag abgeschlossen)		Zimmeranzahl	
Frage 7b: Wie viele Räume werden freiberuflich / gewerblich genutzt? (häusliche Arbeitszimmer zählen nicht dazu)		Zimmeranzahl	

Fragen zur Ausstattung Ihrer Wohnung

Im Folgenden geht es um verschiedene Ausstattungsmerkmale der Wohnung.

Bitte machen Sie nur Angaben, wenn die Ausstattung vom Vermieter gestellt wurde.

Frage 8: Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? (nur eine Antwort möglich)			
Zentralheizung (Fernheizung, Blockheizung, Gastherme oder andere Wohnungsheizung, die alle Wohnräume von einer zentralen Stelle aus beheizt) ☐		keine Heizung ☐	
Einzelöfen (Nachtspeicher-, Gas-, Kohle-, Elektroeinzelöfen) ☐		Weiß nicht ☐	
Frage 9: Welche Warmwasserversorgung weist die Wohnung auf? (Mehrfachnennungen möglich)			
Zentrale Warmwasserversorgung ☐	Boiler ☐		
Durchlauferhitzer ☐	Weiß nicht ☐		
Frage 10: Über welche Sanitärräume verfügt die Wohnung? (Mehrfachnennungen möglich)			
ein Badezimmer ☐	Kein separates Badezimmer vorhanden ☐	Badezimmer und WC in getrennten Räumen ☐	
zwei Badezimmer ☐	Zweites WC (Gäste-WC) ☐	Badezimmer oder WC außerhalb der Wohnung ☐	
Frage 11: Welche Ausstattung hat das Badezimmer? (Bei mehreren Bädern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben, Mehrfachnennungen möglich)			
WC/Toilette ☐ ja ☐ nein	Fußboden gefliest ☐ ja ☐ nein		
Badewanne ☐ ja ☐ nein	Bodengleiche Dusche (ohne Schwelle) ☐ ja ☐ nein		
Separate Dusche ☐ ja ☐ nein	Duschbereich 1,20 x 1,20 m ☐ ja ☐ nein		
Wände im Spritzwasserbereich geschützt (z. B. Fliesen) ☐ ja ☐ nein	Mehr als ein Waschbecken ☐ ja ☐ nein		

Fortsetzung von Frage 11: Welche Ausstattung hat das Badezimmer? <i>(Bei mehreren Bädern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben, Mehrfachnennungen möglich)</i>			
Heizmöglichkeit	☐ ja ☐ nein	Handtuchheizkörper	☐ ja ☐ nein
Fenster	☐ ja ☐ nein	Fußbodenheizung	☐ ja ☐ nein
Lüftungsanlage (mindestens Abluft)	☐ ja ☐ nein		
Frage 12: Welche Ausstattung weist die Küche auf? <i>(Mehrfachnennungen möglich)</i>			
Herd	☐ ja ☐ nein	Bodenbelag (Fliesen u. ä.)	☐ ja ☐ nein
Spüle	☐ ja ☐ nein	Wandfliesen	☐ ja ☐ nein
Einbauküche mit Elektrogeräten	☐ ja ☐ nein	<u>Keine</u> Ausstattung in der Küche	☐ ja ☐ nein
Frage 13a: Hat die Wohnung einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse? ☐ ja ☐ nein → weiter mit Frage 14			
Frage 13b: Wie viele Balkone, Loggien oder Terrassen weist die Wohnung auf? Und wie groß sind diese?			
Anzahl Balkone	☐	Fläche Balkon 1 m ²	Fläche Balkon 2 m ²
Anzahl Loggien	☐	Fläche Loggia 1 m ²	Fläche Loggia 2 m ²
Anzahl Terrassen	☐	Fläche Terrasse 1 m ²	Fläche Terrasse 2 m ²
Frage 14: Welche sonstigen Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung auf? <i>(Mehrfachnennungen möglich)</i>			
Wintergarten	☐ ja ☐ nein	Garagen- / Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück ☐ ja ☐ nein	
Gegensprechanlage/Türöffner, akustisch mit Hörer/Lautsprecher	☐ ja ☐ nein	Hochwertige Fußböden / Bodenbeläge in den Wohnräumen (z. B. Echtholzparkett, hochwertiger Teppich, Naturstein) ☐ ja ☐ nein	
Gegensprechanlage/Türöffner, Video mit Kamera/Bildschirm	☐ ja ☐ nein	Erneuerte Zimmer- oder Wohnungstüren ☐ ja ☐ nein	
Barrierefreier Zugang zu allen Räumen	☐ ja ☐ nein	Kamin / Kaminofen ☐ ja ☐ nein	
Rollläden	☐ ja ☐ nein	Fußbodenheizung in der überwiegenden Zahl der Wohnräume ☐ ja ☐ nein	
Aufzug/Fahrstuhl im Haus	☐ ja ☐ nein	Sonstiges, und zwar: _____	
Frage 15: Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? <i>(Nur eine Antwort möglich)</i>			
Thermo- / Isolierverglasung	☐	Einfachverglasung	☐
<i>(zwei oder mehr fest verbundene Scheiben)</i>		<i>(eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)</i>	
Kastenfenster / Doppelflügel Fenster	☐	Weiß nicht	☐
<i>(zwei hintereinanderliegende Fensterrahmen)</i>			
Frage 16: Welche energiesparende Ausstattung weist die Wohnung auf?			
Gedämmte Fassade beide / alle Seiten	☐ ja	☐ nein	☐ unbekannt
Gedämmte Fassade eine Seite	☐ ja	☐ nein	☐ unbekannt
Gedämmte Kellerdecke	☐ ja	☐ nein	☐ unbekannt
Gedämmtes Dachgeschoss	☐ ja	☐ nein	☐ unbekannt
Photovoltaik	☐ ja	☐ nein	☐ unbekannt
Gründach/Dachbegrünung	☐ ja	☐ nein	☐ unbekannt
Sonstiges, und zwar: _____	☐ ja	☐ nein	☐ unbekannt

Frage 17a: Wurden in den letzten 5 Jahren am Gebäude oder an Ihrer Wohnung bauliche Veränderungen, also Instandsetzungen oder Modernisierungen, durchgeführt? ☐ ja ☐ nein ☐ unbekannt		
Frage 17b: Sind bauliche Veränderungen, also Instandsetzungen oder Modernisierungen, am Gebäude oder an Ihrer Wohnung geplant oder angekündigt worden? <i>(Das heißt, noch nicht durchgeführt, noch nicht in Durchführung begriffen.)</i> ☐ ja ☐ nein ☐ unbekannt		
Frage 18a: Um welche Maßnahmen handelt es sich im Einzelnen? Nennen Sie uns bitte die Maßnahmen, die entweder bereits durchgeführt/ in Durchführung sind oder angekündigt wurden bzw. in Planung sind. <i>(Wenn weder durchgeführt/in Durchführung noch geplant/angekündigt, bitte weiter mit Frage 19)</i>		
Maßnahme	Durchgeführt/ in Durchführung	Angekündigt/ in Planung
Einbau oder Erneuerung einer zentralen Heizung	☐	☐
Einbau oder Erneuerung einer zentralen Warmwasserversorgung	☐	☐
Einbau neuer Fenster	☐	☐
Einbau eines Aufzugs	☐	☐
Anbau oder Vergrößerung eines Balkons	☐	☐
Modernisierung der Elektroinstallationen	☐	☐
Erneuerung von Ausstattungsteilen im Bad	☐	☐
Erneuerung von Ausstattungsteilen in der Küche	☐	☐
Erneuerung von Oberflächen (Wände oder Böden)	☐	☐
Modernisierung der Gebäudetechnik (z. B. Leitungen, Gegensprechanlage, smarte Thermostate)	☐	☐
Modernisierung der Gebäudehülle (Wärmedämmung von Fassade oder Dach)	☐	☐
Grundrissänderung der Wohnung oder Wohnungszusammenlegung	☐	☐
Balkonkraftwerk	☐	☐
Frage 18b: Wurden die Kosten ganz oder teilweise auf die Miete umgelegt? ☐ ja ☐ nein ☐ unbekannt		
Fragen zu Ihrem Wohnumfeld		
Frage 19: Welche Angebote in Ihrem Wohnumfeld werden von Ihnen oder anderen Mitgliedern Ihres Haushalts genutzt bzw. welche Aktivitäten üben Sie bzw. die Mitglieder Ihres Haushalts im Wohnumfeld aus? <i>(Mehrfachnennungen möglich)</i>		
Erwerbstätigkeit, Arbeits- / Ausbildungsstätten ☐ ja ☐ nein	kulturelle Einrichtungen /Veranstaltungen ☐ ja ☐ nein	
Bildungseinrichtungen (Schule) ☐ ja ☐ nein	religiöse Einrichtungen (Kirche, Moschee, Synagoge) ☐ ja ☐ nein	
Kita, Haus der Jugend, Stadtteiltreff, Seniorentreff etc. ☐ ja ☐ nein	Einkaufen und Dienstleistungsangebote für den täglichen Bedarf ☐ ja ☐ nein	
Beratungsangebote für Familien, Frauen, Jugendliche, Senior_innen, Migrant_innen, Mieter_innen etc. ☐ ja ☐ nein	Ärzte und medizinische Einrichtungen ☐ ja ☐ nein	
ÖPNV-Angebot (S-, U-Bahn, Bus) ☐ ja ☐ nein	Kneipen / Restaurants / Cafés ☐ ja ☐ nein	
Flächen für Spiel und Sport (z. B. Spiel- / Bolzplatz, Schwimmbad) ☐ ja ☐ nein	Besuch von Verwandten/Freunden/Bekannten ☐ ja ☐ nein	
öffentliche Parks / Grünanlagen ☐ ja ☐ nein		
Frage 20: Arbeiten Sie oder ein anderes Mitglied Ihres Haushalts ehrenamtlich in einer stadtteilbezogenen Einrichtung/Initiative? <i>(z. B. Schule/ Kita, Bürger- / Einwohnerverein, Quartiersbeirat, kulturelle oder religiöse Einrichtung, Sportverein, sonstige Bürgerinitiative)</i> ☐ ja ☐ nein		

Frage 21: Wie würden Sie das Verhältnis zu Ihren Nachbarn beschreiben?				
Ich kenne meine Nachbarn kaum oder gar nicht ☐		Ich kenne meine / einige Nachbarn näher, wir helfen uns gelegentlich ☐		
Ich kenne meine Nachbarn flüchtig, wir sprechen ab und zu mal miteinander ☐		Ich bin mit den / einigen Nachbarn befreundet, wir helfen / besuchen uns öfter ☐		
Frage 22: Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit der Umgebung und dem Wohnumfeld?				
sehr zufrieden ☐	eher zufrieden ☐	eher unzufrieden ☐	sehr unzufrieden ☐	Weiß (noch) nicht ☐

Fragen zu Ihrer Miete

(Frage 23 bis 27 nur beantworten, wenn Sie zur Miete wohnen. Eigentümer weiter bei Frage 28)

Frage 23: Fragen zur Miethöhe			
Es folgen nun einige Fragen zu Ihrer derzeitigen monatlichen Wohnungsmiete. (Bitte geben Sie alle Mietbestandteile gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietveränderungserklärung an.)			
Es wird an den Vermieter insgesamt bezahlt (Gesamtbetrag): (Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)		<u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> , <u> </u> <u> </u> €	
Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:			
Nettokaltmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten)		<u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> , <u> </u> <u> </u> €	
Heiz- / Neben- / Betriebskosten (Pauschale / Vorauszahlung) an den Vermieter:		<u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> , <u> </u> <u> </u> €	
davon kalte Betriebskosten		<u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> , <u> </u> <u> </u> €	
davon Heizkosten (ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung)		<u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> , <u> </u> <u> </u> €	
Garage / Stellplatz		<u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> , <u> </u> <u> </u> €	
Andere Kosten / Zuschläge für _____		<u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> , <u> </u> <u> </u> €	
Frage 24: Ist die Wohnung aktuell mietpreisgebunden? (Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung)			
☐ ja ☐ nein ☐ unbekannt			
Frage 25: Ist Ihre Miete zurzeit ermäßigt oder gekürzt?			
☐ ja, und zwar um <u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> , <u> </u> <u> </u> € ☐ nein			
Falls ja, bitte geben Sie den Grund für die Ermäßigung an:		Dienst- / Werks- / Angehörigenwohnung ☐	
Mietminderung wegen Mängeln ☐		Verwaltertätigkeit ☐	
Frage 26: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? (ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten, der Heizkosten oder Änderungen aufgrund von Modernisierungen)		<u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> Monat	<u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> Jahr
Frage 27a: Wie hoch war die monatliche Nettokaltmiete vor der letzten Mietänderung? Höhe der vorherigen Nettokaltmiete: <u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> <u> </u> , <u> </u> <u> </u> €			
Frage 27b: Art des Mietvertrags (Bitte Zutreffendes ankreuzen)			
befristeter Mietvertrag ☐		Staffelmietvertrag ☐	
unbefristeter Mietvertrag ☐		Indexmietvertrag ☐	
möblierte Vermietung ☐		Sonstiges: _____	

Fragen zum Wohngebäude

Frage 28: Wann wurde die Wohnung fertig gestellt?					
bis 1918 ☐	1949-1960 ☐	1968-1977 ☐	1994-2001 ☐	2010-2018 ☐	unbekannt ☐
1919-1948 ☐	1961-1967 ☐	1978-1993 ☐	2002-2009 ☐	ab 2019 ☐	
Frage 29a: Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (inklusive Erdgeschoss und ausgebautem Dach-/Staffelgeschoss)					Anzahl Geschosse <u> </u>
Frage 29b: Um welchen Gebäudetyp handelt es sich? ☐ Mehrfamilienhaus ☐ Einfamilienhaus ☐ Reihen-/Doppelhaus					

Frage 29c: Wurde das Dachgeschoss in den letzten 5 Jahren ausgebaut?		☐ ja	☐ nein	☐ unbekannt
Frage 30: In welchem Zustand befindet sich das Wohngebäude? (<i>Fassade, Fenster, Eingangsbereich, Balkone, Dach</i>)				
sehr gepflegt (renovierte, gut erhaltene Fassade, Fenster)	☐	mäßiger Erhaltungszustand (Fassade, Fenster, Eingangsbereich usw. beschädigt o. ä.) ☐		
insgesamt normaler Erhaltungszustand (einzelne kleinere Schönheitsfehler, z. B. an Haustür, Fenstern)	☐	ungepflegter, heruntergekommener Zustand (Putz / Anstrich bröckelig, Fenster erneuerungsbedürftig, Eingangsbereich desolat)		
Frage 31: In welchem Zustand befindet sich das Treppenhaus / der Fahrstuhlbereich?				
insgesamt gepflegter, gut erhaltener Zustand (durchgehend in allen Stockwerken; sauber, hell, freundlich, großzügig und / oder mit besonderen bauseitigen Details wie einheitliche Namensschilder, aufwändige Wohnungseingangstüren, besondere Leuchten, Schmiedeeisen, Holz, Stuckornamente, Motivkacheln, Spiegelwand usw.)	☐	Zustand zufriedenstellend		
		(weitgehend ordentlich, keine besonderen Details)		
		mäßiger Zustand (einzelne Mängel an Treppe, Putz / Anstrich, Fenstern, mäßig gepflegt; Treppenhäuser ohne natürliche Beleuchtung)		
		ungepflegtes Erscheinungsbild (Putz / Anstrich erneuerungsbedürftig, Schmutz)		
Frage 32: Hat innerhalb der letzten 5 Jahre der Eigentümer der Wohnung gewechselt?				
☐ ja ☐ nein ☐ unbekannt				
Fragen zu Ihrer zukünftigen Planung				
Frage 33: Beabsichtigen Sie bzw. Ihr Haushalt, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen?				
Ja, auf jeden Fall	☐	Ja, eventuell / vielleicht	☐	Nein ☐ → weiter mit Frage 37
Frage 34: Würden Sie gern hier in der Nähe wohnen bleiben? Welche Aussage entspricht am ehesten Ihrer Meinung? (<i>Nur eine Antwort möglich</i>)				
Ich würde den Stadtteil nur ungern verlassen	☐	Ich möchte so schnell wie möglich weg von hier ☐		
Es ist mir egal, ob ich hier oder in einem anderen Stadtteil wohne	☐	Ich muss den Stadtteil leider verlassen ☐		
Ich möchte lieber in einem anderen Stadtteil wohnen	☐			
Frage 35: Aus welchen Gründen werden Sie hauptsächlich ausziehen? (<i>Mehrfachnennungen möglich</i>)				
persönliche / familiäre / gesundheitliche Gründe	☐	Erwerb von Wohneigentum ☐		
berufliche Gründe	☐	Unzufrieden mit dem Umfeld / Stadtteil (z. B. ungepflegt / unsicher / zu viel Trubel)		
Wohnung zu klein	☐	Probleme mit den Nachbarn / Bewohnern im Haus ☐		
Wohnung zu groß	☐	Kündigung durch den Vermieter ☐		
Wohnung zu teuer	☐	Sonstige Gründe: _____		
Frage 36: Falls Ihr Umzug bereits konkret feststeht, wohin werden Sie umziehen?				
in die Nähe / bleibe im Stadtteil	☐	in eine andere Region / in ein anderes Bundesland ☐		
in einen anderen Stadtteil Hamburgs	☐	ins Ausland ☐		
ins Umland von Hamburg	☐			
Frage 37: Wie viele Personen leben insgesamt in Ihrem Haushalt? (<i>einschließlich Sie selbst</i>)				
Personen				
Frage 38: Mit wem leben Sie zusammen? (<i>Mehrfachnennungen möglich</i>)				
alleinlebend	☐	Eltern oder andere Verwandte ☐		
Ehe- / Lebenspartner_in	☐	Wohngemeinschaft ☐		
Kinder	☐	Sonstiges: _____		

Frage 39: Bitte geben Sie das Alter der in Ihrem Haushalt lebenden Personen an.						
Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person	
Frage 40: Bitte geben Sie den höchsten Bildungsabschluss der in Ihrem Haushalt lebenden Personen ab 15 Jahren an.						
	1. Person/ Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
Erster allgemeinbildender Abschluss (Haupt- / Volksschulabschluss)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mittlerer Schulabschluss (Realschule oder gleichwertiger Abschluss)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Fachhochschul- oder Hochschulreife (Abitur)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Abgeschlossenes Studium (z. B. Bachelor, Master, Diplom)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Noch Schulbesuch	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ohne allgemeinen Schulabschluss	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Frage 41: Bitte geben Sie den derzeitigen Beruf/die derzeitige Tätigkeit der in Ihrem Haushalt lebenden Personen ab 15 Jahre an.						
	1. Person/ Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
Auszubildende_r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Minijobber_in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Student_in, Schüler_in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Arbeiter_in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Angestellte_r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Beamte_r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Selbstständige_r, Freiberufler_in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
in Beschäftigungsmaßnahme/Umschüler_in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Arbeitssuchend	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Hausfrau / Hausmann	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Rentner_in, Pensionär_in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Frage 42: Bezieht ein Mitglied Ihres Haushalts Sozialleistungen? ☐ nein ☐ ja → Falls ja, welche?						
Grundsicherung nach SGB XII (Sozialhilfe)	☐	Wohngeld ☐				
Bürgergeld (ehemals Hartz IV)	☐					
Frage 43: 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 bzw. das Einkommen nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben?						
unter 700 Euro ☐	1.500 bis 1.699 Euro ☐	2.600 bis 3.199 Euro ☐	5.200 bis 5.999 Euro ☐			
700 bis 899 Euro ☐	1.700 bis 1.999 Euro ☐	3.200 bis 3.799 Euro ☐	6.000 bis 6.999 Euro ☐			
900 bis 1.299 Euro ☐	2.000 bis 2.299 Euro ☐	3.800 bis 4.499 Euro ☐	7.000 bis 7.999 Euro ☐			
1.300 bis 1.499 Euro ☐	2.300 bis 2.599 Euro ☐	4.500 bis 5.199 Euro ☐	8.000 Euro und mehr ☐			
Frage 44: Besitzt Ihr Haushalt einen oder mehrere Pkw? ☐ nein ☐ ja → Falls ja, wie viele? Anzahl PKW						

Frage 45: Wie viele Personen im Haushalt besitzen eine deutsche oder ausländische Staatsbürgerschaft oder einen Migrationshintergrund? (Mehrfachnennungen möglich)						
	1. Person/ <i>Sie selbst</i>	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Personen mit Migrationshintergrund*	☐	☐	☐	☐	☐	☐

*Eine Person hat einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren ist.

Sollte dies noch nicht geschehen sein, tragen bitte noch auf der Vorderseite Ihre Fragebogennummer aus dem Anschreiben ein.

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!