

Soziale Erhaltungsverordnung in Bahrenfeld-Süd

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

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



Endbericht

Hamburg, September 2015

Teil I: Kurzfassung der Ergebnisse Fazit und Empfehlungen

INHALT	Seite
A. Aufgabe und Untersuchungsansatz	1
B. Das Untersuchungsgebiet	1
C. Kurzfassung der Untersuchungsergebnisse	2
1. Bevölkerungsstruktur	2
2. Vernetzung im Stadtteil, Gebietsbindung	3
3. Wohnungsangebot	4
4. Künftige Entwicklungen	6
5. Städtebauliche Folgen	7
D. Fazit	9
Schützenswerte Strukturen / Verdrängungspotential	9
Aufwertungspotential	9
Verdrängungsdruck	9
E. Empfehlungen	10
Untersuchungs- und Maßnahmegebiet	11

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

Teil III: Tabellenband (gesondert)

A. AUFGABE UND UNTERSUCHUNGSANSATZ

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

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

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

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

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

B. DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet ist keine eigenständige Verwaltungseinheit. Es erstreckt sich über einen Teil des Stadtteils Bahrenfeld (Ortsteile 215 und 216 jeweils teilweise; vgl. die Karte auf S. 11).

Das Gebiet ist durch Gewerbeflächen, Friedhöfe und Verkehrstrassen eingeschlossen, mitten hindurch verläuft eine Hauptverkehrsstraße. Am Südwest- und Nordostrand befindet sich jeweils eine S-Bahn-Station, mehrere Buslinien stellen die Anbindung zum Zentrum Altona und zur Hamburger City her; es besteht ein direkter Autobahnanschluß. Die Infrastruktur ist gemessen an zentraleren Stadtteilen begrenzt, dem Stadtteil fehlt ein Zentrum. Eine bessere Versorgung ist für den Südosten durch die Nähe zu Ottensen gegeben.

Das Gebiet weist heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen auf - neben einer kleinteiligen Mischung von Wohnen und Gewerbe auch große ehemalige Industrieflächen, die inzwischen neue Nutzer und Nutzungen aufgenommen haben, und Baublöcke mit reiner Wohnnutzung; knapp ein Viertel der Wohngebäude werden von Genossenschaften gehalten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass Bahrenfeld-Süd ein zentrales, aber bisher relativ "unauffälliges" Gebiet ist, ohne ausgeprägte Stadtteilkultur, aber durchaus mit einer Vielzahl von kleinen Kernen mit großem Engagement vieler Bewohner und Gewerbetreibender und mit funktionierenden Netzen in den einzelnen Bevölkerungsgruppen. Das Leben ist nach Einschätzung Vieler nicht so teuer wie in Ottensen ("man fällt hier mit wenig Geld noch nicht auf").

Im Bewusstsein Außenstehender erschien das Gebiet lange Zeit als Gewerbe- und Industriestandort, durch den man hindurch muss, um in den Nordwesten oder Westen bzw. auf die Autobahn zu kommen. Inzwischen ist Bahrenfeld aber "salonfähig" geworden (auch als overflow für Ottensen), wozu die jüngeren Umstrukturierungen und anstehenden Planungen beigetragen haben - von mehreren Neubau- bzw. Nachverdichtungsprojekten über den A7-Dekkel bis hin zu den neuen Bahnhöfen Diebsteich (Fernbahn) und an der Thomasstraße (S-Bahn). In Teilbereichen besteht ein erheblicher Nachfragedruck von bessergestellten Haushalten und von Investoren; dies gilt sinngemäß für die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen.

Hauptproblem ist die Verkehrsbelastung entlang der Verkehrsstrassen (zuzüglich Anflugverkehr nach Finkenwerder im Westen).

C. KURZFASSUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

1. Bevölkerungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet leben zur Zeit rund 15.000 Menschen, 10 % der Haushalte länger als 30 Jahre.

Der Anteil der Singles liegt mit 35 % wie auch in anderen innerstädtischen Gebieten niedriger, als es die amtliche Statistik vermittelt; dafür gibt es etwas mehr Haushalte mit Kindern (27 %; Hamburg insgesamt: 18 %).¹⁾

Das Gebiet ist "jünger" als die Gesamtstadt: Es gibt wenig Senioren; die Altersklassen zwischen 25 und 45 Jahren sind deutlich stärker besetzt.

Auffällig sind eine hohe Erwerbstätigenquote (in 83 % der Haushalte mind. eine Person; die Senioren fehlen), mit 3,4 % eine geringere Arbeitslosenquote (davon 70 % nach SGB II), eine relativ geringe "Akademikerquote" (in 48 % der Haushalte hat mindestens eine Person einen Hochschulabschluss, in weiteren 29 % mindestens eine Person Abitur - wovon 24 % zur Zeit studieren), ein etwas niedrigerer Anteil Selbständiger und mit 7 % ein höherer Anteil Arbeiter (jeweils im Vergleich zu anderen innerstädtischen Gebieten).

1) Vergleiche mit "anderen innerstädtischen Gebieten" im folgenden Text beziehen sich i.a. auf die Ergebnisse aus entsprechenden Untersuchungen, die seit 2011 in der Sternschanze, in St. Pauli, St. Georg und Eimsbüttel-Süd durchgeführt wurden bzw. explizit auf Ottensen.

Die Einkommensverhältnisse sind besser als in der Gesamtstadt. Die unteren Gruppen sind schwächer, die mittleren und oberen stärker besetzt: Über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen bis 1.500 € verfügen 20 % der Haushalte (in Hamburg 35 %), zwischen 1.500 und 3.199 € liegen 52 % (FHH 42 %), ab 3.200 € 28 % (FHH 23 %). Das Durchschnittseinkommen pro Haushalt liegt mit knapp 2.600 € etwas höher als in allen anderen untersuchten Stadtteilen (Ausnahme Ottensen: 2.800 €). Da die Vergleichszahlen etwas älter sind, kann von einem ähnlichen Niveau gesprochen werden.

Der Anteil der Haushalte, der aufgrund des Einkommens zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wäre ("§ 5-Schein-Berechtigte"), liegt mit 30 % unter dem Hamburger Schnitt.

Entsprechend positiv stellt sich für einen großen Teil der Haushalte die Wohnkostenbelastung dar: Im Schnitt müssen 33 % des Einkommens für die Wohnkosten aufgebracht werden, etwa ein Fünftel der Haushalte kommt auf mindestens 40 % (insbes. ältere Einzelpersonen und Alleinerziehende).

Eine gesonderte Betrachtung der Bewohner mit kürzerer Wohndauer zeigt, dass das Durchschnittseinkommen bei jenen, die in den letzten 10 Jahren von außen zugezogen und die in jüngster Zeit im Gebiet umgezogen sind, höher liegt als bei allen anderen Gruppen. Gleichwohl sind auch bei den Neuen alle Einkommensklassen vertreten - noch finden also auch Haushalte mit geringerem Einkommen ihre Nischen im Gebiet.

2. Vernetzung im Stadtteil, Gebietsbindung

Die durchschnittliche Wohndauer entspricht mit 11,7 Jahren etwa jener der Haushalte in anderen innerstädtischen Stadtteilen (Ausnahme Ottensen: 14,3 Jahre). Die Hälfte aller Haushalte hat ihre Wohnung in den letzten 5 Jahren bezogen, allerdings hat davon ein Drittel auch schon vorher im Gebiet gewohnt.

Mit 15 % will oder muss nur ein relativ kleiner Teil der Haushalte "auf jeden Fall" in nächster Zeit umziehen (weitere 26 % eventuell). Als Hauptgründe werden die zu kleine Wohnung (wachsende Familien) und berufliche/familiäre Anlässe (jüngere Leute) angeführt. Die meisten würden gerne im Stadtteil bleiben.

Die Bewohner sind in ihrer Umgebung verwurzelt und mit ihrer Wohnung, dem Quartier und den Mitbewohnern überwiegend zufrieden (allerdings werden relativ selten Spitzennoten vergeben). Als besonders positive Faktoren werden die städtebaulichen Qualitäten (Baustruktur, Innenhöfe, relativ grün) und die Bewohnerschaft hervorgehoben (gute soziale Mischung; bunt, locker, tolerant, kontaktfreudig, familiär/kinderfreundlich; von einigen betont: die Vernetzung, die Nachbarschaftsaktivitäten, das soziale Engagement). Als negativer Faktor wird in erster Linie die Belastung aus dem überörtlichen Verkehr angeführt. Darüber hinaus besteht kein einvernehmlicher spezieller Problemdruck.

Festzuhalten ist, dass es kein ausgeprägtes Stadtteilleben - kein "Wir-Verständnis" - gibt, das den gesamten Untersuchungsbereich umfasst, aber durchaus einen Zusammenhalt in den unterscheidbaren Quartieren bzw. in den größeren Wohnanlagen:

Zwei Drittel der Befragten haben Kontakt zu Freunden, Bekannten oder Verwandten im Quartier; 59 % kennen ihre Nachbarn, tauschen Hilfeleistungen aus oder haben Freundschaften im Haus. In vielen Bereichen gibt es eine ausgeprägte soziale Kontrolle, funktionierende Nachbarschaften, intensive Kontakte und Hilfestellungen innerhalb gesellschaftlicher Gruppen (Familien, Jugendliche, Migranten, politisch Gleichgesinnte).

Ein Licht auf das nachbarschaftliche Verhältnis wirft auch das Treppenhaus: 72 % der Wohnungen - ein vergleichsweise hoher Wert - liegen an Treppenhäusern, die Aneignungsspuren aufweisen - eine Möblierung, Pflanzen, Bilder, abgestellte Schuhe, Kinderwagen usw. Über die Erschließungsfunktion hinaus wird dieser halböffentliche Raum also genutzt, was funktionierende Hausgemeinschaften oder zumindest ein gewisses Vertrauen in die Mitbewohner signalisiert.

Das Versorgungs- und Freizeitangebot im Umfeld ist - wie gesagt - begrenzt, insofern fallen die Bewertungen durchweg schlechter aus als z.B. in Ottensen (Ausnahme: Einkauf für den täglichen Bedarf).

In 44 % der erwerbstätigen Haushalte arbeitet mindestens eine Person im Gebiet.

In 12 % der Haushalte engagiert sich mindestens eine Person ehrenamtlich im Gebiet (etwa wie in St. Pauli; mehr sind es z.B. in Ottensen und in der Sternschanze mit 21 %, wo die Möglichkeiten für ein Engagement vielfältiger sind).

3. Wohnungsangebot

Im Gebiet gibt es derzeit 7.640 Wohnungen, darunter nur 3 % öffentlich geförderte (knapp ein Viertel davon wird Ende 2016 aus der Bindung laufen).

Zur Zeit werden 8 % der Wohnungen von ihren Eigentümern selbst genutzt.

Da Bahrenfeld erst spät besiedelt wurde, gibt es nur einen relativ geringen Anteil an Altbauten. Ein Drittel der Wohnungen entfallen auf Zwischenkriegs-, 19 % auf Nachkriegsbauten und weitere 19 % auf Gebäude, die nach 1967 errichtet wurden.

Mit durchschnittlich 2,7 Wohnräumen und 66 m² sind die Wohnungen relativ klein (Ottensen 3,1 Zimmer, 76 m²). Das Angebot für zahlungskräftige Haushalte mit höherem Flächenanspruch ist begrenzt; vereinzelt wurden bereits Wohnungen zusammengelegt.

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

Darüber hinaus gehören eine Warmwasser-Versorgung in Küche und Bad (soweit vorhan-

den), Iso- oder Doppelfenster, eine Gegensprech-/Türöffneranlage, Kabelanschluss, ein durch Fenster belüftetes Bad, ein hoher Kachelschild im Bad und ein Freisitz (!) zum gebiets-typischen Standard (z.T. allerdings mit Erneuerungsbedarf);

höherwertige Fußböden und Einbauküchen, zusätzliche Sanitärausstattung, ein zusätzliches WC und ein Aufzug (in Gebäuden bis 5 Geschosse) gehören dagegen nicht zu den gebiets-typischen Merkmalen; weniger als 1 % der Wohnungen sind mit all diesen Merkmalen aus-gestattet, 65 % der Wohnungen weisen keins dieser Merkmale auf. Insofern besteht in fast allen Wohnungen zunächst einmal ein Verbesserungspotential.

Zwar sind in rund der Hälfte der Wohnungen in den letzten 5 Jahren Verbesserungen vorge-nommen worden bzw. stehen solche unmittelbar an, tatsächlich ist darunter aber nur ein kleinerer Teil "intensiver Modernisierungen". Ein Schwerpunkt lag auf Instandsetzungen und "optischen" Verbesserungen (Erneuerung von Oberflächen und Ausstattungsteilen).

Die Gebäude weisen in vielen Straßenzügen ein positives Erscheinungsbild auf, an anderen Stellen beeinträchtigen eine amorphe Bebauung oder die verkehrsgerechte Gestaltung der Räume jedoch das Bild.

9 % der Wohnungen liegen in Häusern, deren Fassade nennenswerte Instandhaltungsdefi-zite aufweist, 22 % schließen an ein eher mäßiges bis herunter gekommenes Treppenhaus an. Hier bietet zwar die Verordnung keine Anhaltspunkte Verbesserungen zu begrenzen, solange es sich nicht um gravierende bauliche Veränderungen bzw. mietwirksame Maßnah-men handelt. Es ist jedoch nicht zu verkennen, dass ein attraktives und gepflegtes Erschei-nungsbild des Gebäudes sich positiv auf die Vermietbarkeit und die Ansprache besserge-stellter Zielgruppen, und letztlich auch auf die Mietgestaltung auswirkt. Von etlichen Eigen-tümern wurde und wird dies aktuell genutzt, wie auch andere Maßnahmen, die zur allgemei-nen Gebietsaufwertung beitragen können (z.B. Dachausbau mit neuzeitlichen Wohnungen).

Etwa 10 % der Befragten gab an, dass in den letzten 5 Jahren eine nachträgliche Wärme-dämmung vorgenommen wurde (überwiegend an der rückwärtigen Fassade). Diese Maß-nahmen erfolgten teilweise im Verbund mit dem erstmaligen Anbau von Balkonen.

Umwandlungen

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

Eine mehr oder weniger aktive Entmietung im Zusammenhang mit Umwandlung bzw. Ver-kauf (in der Vergangenheit auch in Bahrenfeld-Süd zu verzeichnen) trifft angesichts der häu-fig relativ schlechten Objektqualitäten direkt die dort wohnenden, oft einkommensschwäche-

ren und nichtdeutschen Haushalte - und indirekt diese Bevölkerungsgruppen allgemein, da das Angebot für sie verringert wird.

Aus der Befragung resultiert ein Anteil von 19 % Eigentumswohnungen (Ottensen: 35 %).

29 % der Wohnungen entfallen vornehmlich auf Alt- und auf einzelne Zwischenkriegsbauten (Ottensen 60 %), sind also umgewandelt worden.

44 % entfallen auf die Baualtersklassen ab 1978 (Ottensen 35 %); diese dürften bereits in der Form von Eigentumswohnungen errichtet worden sein.

Die übrigen 27 % entfallen auf die Altersklassen 1948 bis 1977.¹⁾

Die Befragung zeigt, dass derzeit etwa 40 % der Eigentumswohnungen selbst genutzt werden (Ottensen 44 %), die übrigen der Kapitalanlage dienen. Allerdings dürfte sich der Anteil der Selbstnutzer kontinuierlich erhöhen, wie die zu verzeichnenden Eigenbedarfskündigungen nahelegen.

Zur Zeit werden 2 Neubauten mit weiteren gut 100 Eigentumswohnungen errichtet.

Entsprechend den Umwandlungs- und Neubauaktivitäten weisen die selbstnutzenden Wohnungseigentümer in diesem Gebiet häufiger als die Mieter eine lange Wohndauer auf (über 10 Jahre), seltener eine sehr kurze; sie sind ebenso häufig aus dem Gebiet gekommen wie die Mieterhaushalte.

Auffällig ist ein überdurchschnittlicher Anteil an alten kinderlosen Singles und Paaren und an Paaren mit Kind(ern). Das Durchschnittseinkommen der Gruppe liegt mit 3.280 € deutlich über jenem der Mieterhaushalte (2.530 €).

Mieten

Die Durchschnittsmiete im Bestand der nicht preisgebundenen Wohnungen liegt bei 8,82 € nettokalt je m² (Ottensen 9,28 € je m²). Gemessen am Hamburger Mietenspiegel liegen fast zwei Drittel der Mieten über ihrem Mietenspiegel-Mittelwert, 38 % sogar über dem oberen Spannenwert.

Höhere m²-Mieten weisen im Durchschnitt die Neubauten ab 1978, außerdem die vermieteten Eigentumswohnungen auf.

Bei den aktuellen Neuvermietungen (2014/2015) wurden zwischen 6,70 und 15,00 €/m² nettokalt erzielt (Durchschnitt 10,53 €/m²), 61 % der Neuvermietungs-mieten liegen über dem oberen Mietenspiegel-Spannenwert.

4. Künftige Entwicklungen

Zur Aufwertungswahrscheinlichkeit ist zunächst festzuhalten, dass sich sog. Luxusmodernisierungen in einem Teil des Bestands durchaus rentieren können. Das Mietniveau ist zwar

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

bereits hoch, aber eine angemessene Kostenumlage ist angesichts der aktuellen Neuvermietungs-mieten in vielen Fällen möglich. Allerdings *müssen* die vorhandenen Verbesserungspotentiale nicht genutzt werden; die Attraktivität und Lagegunst des Bestands reichen i.a. aus, um Mietsteigerungen zu erzielen (ggf. in Verbindung mit einigen "optischen Verbesserungen", die "Veredelung" wird dann den Mietern überlassen).

Angesichts der Nachfrage ist eher zu erwarten,

- dass weitere Umwandlungen folgen werden (Nachfrage und Investoreninteresse sind gegeben, das Preisniveau liegt im Bereich des Hamburger Durchschnitts) und
- dass bauliche Veränderungen stattfinden werden (Ersatzbau, Wohnungszusammenlegungen).

Aufgrund einer größeren Zahl laufender Projekte und Planungen, die überwiegend nicht von einer Sozialen Erhaltungsverordnung berührt werden, sind für alle Teile des Untersuchungsgebiets Auswirkungen zu erwarten, die auf eine Aufwertung hinauslaufen und eine Initialzündung für weitere Investitionen in den Bestand darstellen werden. Neben mehreren laufenden und konkret geplanten Neu- und Ersatzbauten gehören hierzu insbesondere der Neubau einer zusätzlichen S-Bahn-Station, der Ausbau des Bahnhofs Diebsteich, der A7-Deckel (neue Bauflächen) und nicht zuletzt die vielfältigen Aktivitäten am Nordrand von Ottensen, die den "Sprung über die S-Bahn" begünstigen.

Als Indikatoren für künftige Veränderungen können auch die vereinzelt genannten "sonstigen Gründe" für geplante Umzüge der Bewohner, die weitergehenden Hinweise der Befragten und Rückfragen aufgrund der angekündigten Untersuchung gesehen werden: Aus einigen Häusern wurde über (Eigenbedarfs-) Kündigungen bzw. Entmietungsversuche wegen eines anstehenden Verkaufs berichtet.

5. Städtebauliche Folgen

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

Ausschlaggebend ist, dass städtebauliche Gründe für die Schutzwürdigkeit bestehen.

Bahrenfeld-Süd ist in jüngerer Zeit in den Fokus außenstehender Nachfrager und Investoren gerückt (auch vorhandener Bewohner, die eine größere oder bessere Wohnung bzw. Wohnungseigentum suchen). Eine Aufwertung des Wohnungsbestands, die vornehmlich einkommensstärkere Haushalte anspricht, würde zu einer einseitigen Struktur und damit zu einem Rückgang informeller Netze und der sozialen Integrationskraft führen und aus städtebau-

licher Sicht intakte Milieus auflösen.

Eine gewichtige Rolle hinsichtlich der städtebaulichen Folgewirkungen spielt der Bedarf an Ersatzwohnraum für jene Gruppen, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt behaupten können, aber auch für einen Teil der "Normalverdiener" (insbesondere junge, wachsende Haushalte). Für sie alle bestehen angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation nur geringe Chancen, aus eigener Kraft im Bestand Ersatz zu finden. Auf die Stadt kann also die Aufgabe zukommen, in erhöhtem Maß bezahlbaren Wohnraum durch Neubau bereit zu stellen (Sozialer Wohnungsbau). Dies wird bei zunehmender Aufwertung kaum im Gebiet möglich sein.

Die Anpassung der öffentlichen Infrastruktur *im Gebiet* dürfte in naher Zukunft eine nachgeordnete Rolle spielen: Auch die neuen Bewohner nehmen die vorhandenen Angebote überwiegend an.

Die zunehmende Ausrichtung der privaten Infrastruktur auf eine zahlungskräftige Nachfrage würde aber in hohem Maß die Lebensbedingungen für die einkommensschwächeren bzw. immobilen Haushalte verändern (ältere Menschen, Familien, Alleinerziehende, Migranten). Die für neue Zielgruppen notwendige Ergänzung um Dienstleistungen, kulturelle und gastronomische Angebote würde zudem den Druck auf Kümmernutzungen und gemischt genutzte Bauflächen erhöhen (wie derzeit schon punktuell zu verzeichnen).

Neben dem Rückgang des Versorgungsbeitrags für benachteiligte Gruppen sind negative Folgen auch für andere Stadtquartiere bzw. die Gesamtstadt zu erwarten - auch solche indirekter Art. In der Konsequenz leistet das Gebiet im Fall einer ungesteuerten Aufwertung einen Beitrag zu unerwünschten Prozessen: Die Verdrängung einzelner Gruppen verstärkt ohnehin laufende Segregationsprozesse bei gleichzeitiger Konzentration von Problemfeldern in anderen Teilen der Stadt; die Verdrängten werden sich einen Ersatz suchen und dort andere verdrängen.

Der hohe Anteil der Erwerbstätigen, die derzeit in der Nähe ihrer Wohnung arbeiten, wird zudem bei einem Fortzug zu einem höheren Verkehrsaufkommen in der Stadt beitragen.

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

(Eine geringe Rolle spielen *bisher* der Pkw-Besatz und der Pro-Kopf-Flächenverbrauch: Die Zahl der Autos hat sich durch die zugezogenen Haushalte nicht erhöht. Die neuen Bewohner beanspruchen nicht mehr Wohnfläche pro Person als die vorhandenen.)

D. FAZIT

Schützenswerte Strukturen / Verdrängungspotential

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

Bahrenfeld-Süd weist eine vielfältige intakte Bewohnerstruktur, ausgeprägte soziale Netze und eine hohe Integrationskraft auf. Die Bewohner sind zum größten Teil in ihrem Stadtteil verwurzelt, mit Wohnung und Mitbewohnern zufrieden, und sie nutzen intensiv die Angebote, die das Umfeld ihnen bietet. Diese Situation ist aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert.

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

Die künftigen Nachfrager müssen tendenziell über ein höheres Einkommen verfügen als der größere Teil der heutigen Haushalte.

Aufwertungspotential

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

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

Verdrängungsdruck

Seit gut 15 Jahren sind im Süden/Südosten Maßnahmen zu verzeichnen, die auf eine zahlungskräftigere Klientel ausgerichtet waren und zu strukturellen Veränderungen beigetragen haben. Der Westen war für viele Experten dagegen bis vor kurzem eine "eher vergessene Gegend". Absehbar ist, dass es in *allen* Teilbereichen aufgrund der anstehenden Planungen einen höheren Nachfragerdruck (Wohnen und Gewerbe) und ein steigendes Interesse bei Investoren/Maklern geben wird.

Hinzu kommt ein starkes Interesse von "privaten" Kapitalanlegern (aktuelle Flucht in Sachwerte), Eigennutzern ("Wohnungseigentum wäre billiger als meine derzeitige Miete") und "Profis" aus der Immobilienwirtschaft, die zunehmend in *allen* innerstädtischen Quartieren aktiv werden und diese Nachfrage bedienen.

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

E. EMPFEHLUNGEN

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

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

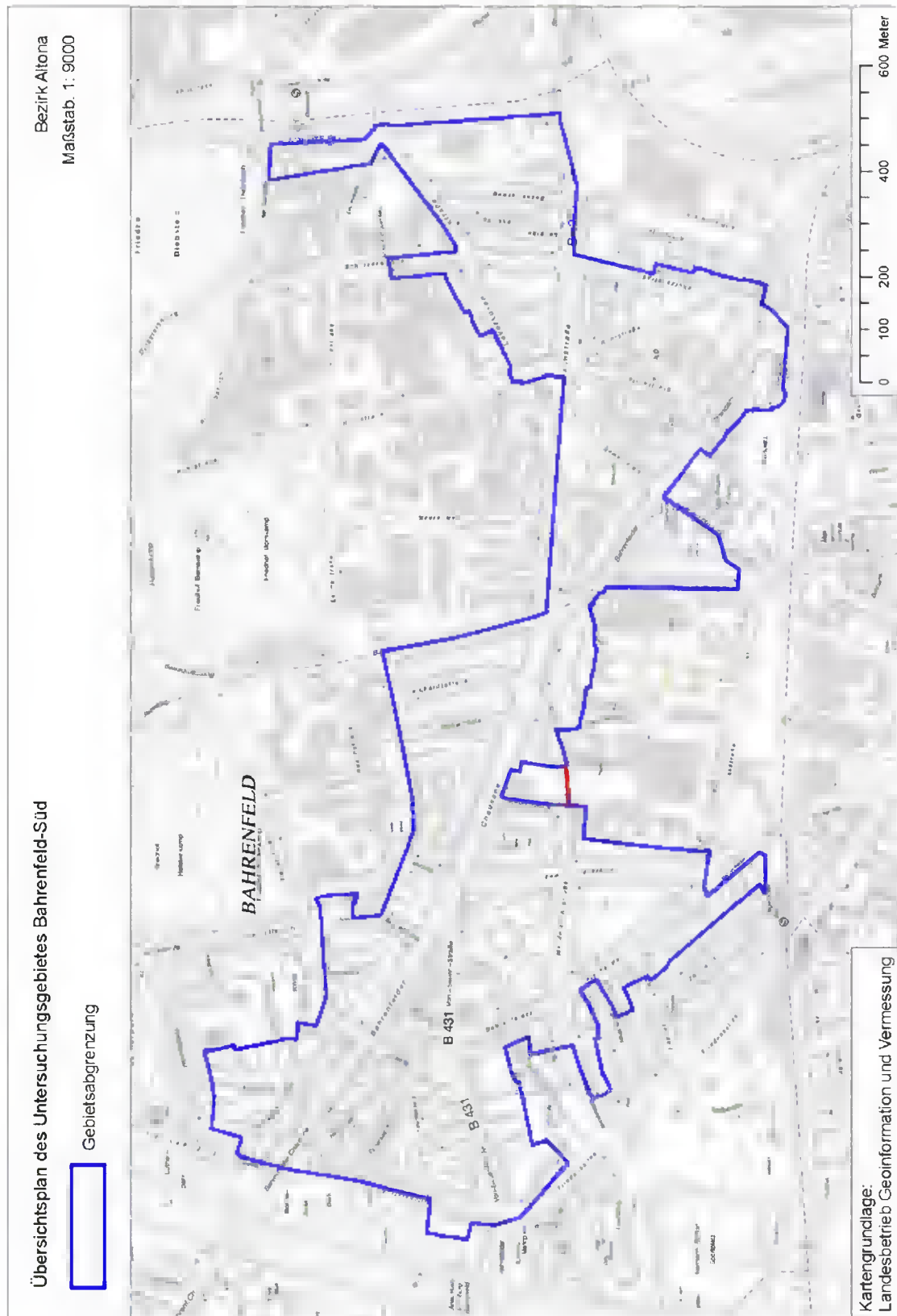
Gebietsabgrenzung:

Das Untersuchungsgebiet umfasst einzelne Baublöcke, in denen im Sinne einer Sozialen Erhaltungsverordnung in absehbarer Zeit keine gravierenden Veränderungen zu erwarten sind. Dies betrifft vornehmlich den genossenschaftlichen Bestand, der aber so gelegen ist, dass er entweder nicht sinnvoll ausgeklammert werden kann oder dass sich im Hinblick auf eine Gleichbehandlung benachbarter Bestände Begründungsnöte ergeben.

Da für fast alle Teilbereiche des Untersuchungsgebiets Anstoßeffekte für eine weitere Aufwertung zu erwarten sind, sollte der Bereich für eine Erhaltungsverordnung so gefasst werden, wie er für die Untersuchung festgelegt wurde (vgl. die folgende Karte).

Vorgeschlagen wird eine Arrondierung zwischen Mendelssohnstraße und Bahrenfelder Chaussee (auf dem bisher ausgeschlossenen Grundstück befindet sich u.a. ein Wohngebäude).

Untersuchungs- und Maßnahmegebiet



TEIL II - LANGFASSUNG

Darstellung der Untersuchungsergebnisse

INHALT	Seite
1. Vorbemerkung	15
2. Ziele und rechtliche Grundlage der Verordnungen	16
2.1 Soziale Erhaltungsverordnung	16
2.2 Umwandlungsverordnung	17
2.3 Vorkaufsrecht	18
3. Aufgabe und Anlage der Untersuchung	19
3.1 Erhebungsinhalte	19
3.2 Erhebungsmethoden	21
3.3 Stichprobe und Vorgehen bei der Haushaltebefragung	22
3.4 Auswertung der Haushaltebefragung	23
4. Charakterisierung des Gebiets	24
5. Schützenswerte Strukturen (Bewohner, Gebietsbindung)	33
5.1 Bewohner- und Haushaltstruktur	33
5.1.1 Haushaltstypen	33
5.1.2 Alter (Haushaltsvorstand/Bezugsperson)	35
5.1.3 Lebensunterhalt/Beteiligung am Erwerbsleben	36
5.1.4 Haushaltseinkommen	37
5.1.5 Wohnberechtigung und Wohngeld	39
5.1.6 Wohnkostenbelastung	40
5.1.7 Pkw- und Fahrradbesitz	41
5.1.8 Bildungsniveau	41
5.1.9 Nichtdeutsche Staatsangehörige und Migranten	42
5.2 Gebietsbindung, Vernetzung im Stadtteil, Umzugsabsichten	43
5.2.1 Mobilität/Wohndauer, Sesshaftigkeit	43
5.2.2 Umzugsabsichten	44
5.2.3 Zufriedenheit mit der Wohnung	46
5.2.4 Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld	48
5.2.5 Veränderungen der Sozialstruktur im Gebiet	52
5.2.6 Nutzung des Umfelds, Vernetzung im Stadtteil	53
5.2.7 Kontakte zu Nachbarn, Veränderungen im Haus	55
6. Aufwertungspotential (Wohnungen und Nutzungsverhältnis)	56
6.1 Bestandstruktur	56
6.2 Nutzungsverhältnis	57
6.3 Wohnungsgrößen	57
6.4 "Flächenverbrauch"	60
6.5 Ausstattung	60
6.6 Gebäudequalitäten	64

7. Mieten	65
8. Aufwertungsgeschehen und -wahrscheinlichkeit (Veränderungen)	71
8.1 Die "neuen" Bewohner	71
8.2 Investitionen in den Bestand	73
8.3 Anstehende Projekte	76
8.4 Eigentümer(wechsel)	79
8.5 Umwandlungen	80
8.6 Preise für Eigentumswohnungen	83
8.7 Mietenentwicklung	86
9. Teilgebiete	89
10. Schlussbemerkung	92
Anhang: Fragebogen	95

Photos: ARGE Kirchhoff/Jacobs

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

Verzeichnis der Tabellen**Seite**

Tab. 01:	Haushaltstypen	34
Tab. 02:	Altersstruktur Haushaltsvorstand/Bezugsperson (Mikrozensus-Klassen)	35
Tab. 03:	Beteiligung am Erwerbsleben (Haupterwerbsquelle des Haushalts)	36
Tab. 04:	Berufliche Stellung der Erwerbstätigen (personenbezogen)	37
Tab. 05:	Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	38
Tab. 06:	Wohnkostenbelastung der Haushaltstypen	40
Tab. 07:	Wohndauer (Spalten-% und Mittelwert)	44
Tab. 08:	Umzugsabsichten	44
Tab. 09:	Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld	49
Tab. 10:	Wohnungsgrößen - Zimmerzahl (Befragungsergebnisse)	58
Tab. 11:	Wohnungsgrößen - Fläche (Befragungsergebnisse)	59
Tab. 12:	Gebietstypische Wohnungsgrößen	59
Tab. 13:	Heizungsart	60
Tab. 14:	Sanitäranlagen und Warmwasser	61
Tab. 15:	Durchschnittsmieten im Untersuchungsgebiet	66
Tab. 16:	Mietdifferenzen zu den Mietspiegelwerten nach Art des Wohnraums	68
Tab. 17:	Differenz der Mieten zum jeweils gültigen Mietspiegel-Mittelwert	69
Tab. 18:	Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen	74
Tab. 19:	Jahr der letzten Mietanhebung nach Art des Wohnraums	87
Tab. 20:	Höhe der letzten Mietanhebung nach Art des Wohnraums	88

Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 01:	Haushaltstypen	34
Abb. 02:	Altersstruktur Haushaltsvorstand/Bezugsperson (Mikrozensus-Klassen)	35
Abb. 03:	Berufliche Stellung der Erwerbstätigen (personenbezogen)	37
Abb. 04:	Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	38
Abb. 05:	Wohndauer	43
Abb. 06:	Umzugsabsichten	44
Abb. 07:	Umzugsgründe	45
Abb. 08:	Zufriedenheit mit der Wohnung insgesamt	47
Abb. 09:	Bewertungen zu einzelnen Merkmalen der Wohnung	47
Abb. 10:	Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld	49
Abb. 11:	Bewertungen zu einzelnen Merkmalen des Umfelds/Gebiets	50
Abb. 12:	Aktivitäten im Stadtteil	54
Abb. 13:	Wohnungsgrößen - Zimmerzahl	58
Abb. 14:	Wohnungsgrößen - Fläche	59
Abb. 15:	Ausstattungsmerkmale der Wohnungen ("Gebietstypischer Standard")	62
Abb. 16:	Durchschnittsmieten im Untersuchungsgebiet (Netto-Kaltmiete/m ²)	66
Abb. 17:	Nettokaltmieten je m ² Wohnfläche (klassiert)	67
Abb. 18:	Mietdifferenzen zu den Mietspiegelwerten	68
Abb. 19:	Differenz der Mieten zum jeweils gültigen Mietspiegel-Mittelwert	69
Abb. 20:	Miethöhe im Verhältnis zu den Mietspiegelwerten nach Wohndauer	70
Abb. 21:	Räumliche Verteilung der Eigentumswohnungen	82
Abb. 22:	Angebotspreise für Eigentumswohnungen - Gymnasium Ohmoor	84
Abb. 23:	Angebotspreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand - lbs	85
Abb. 24:	Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Neubauten - lbs	85
Abb. 25:	Angebotspreise für Mietwohnungen - Gymnasium Ohmoor	86
Abb. 26:	Jahr der letzten Mietanhebung	87
Abb. 27:	Höhe der letzten Mietanhebung	88
Abb. 28:	Teilgebiete	90

Karten:	Untersuchungs- und Maßnahmegebiet	11
	Gesamtindex Sozialmonitoring 2014	27
	Teilgebiete für die Analyse	28

Impressionen (Photos)	29 und 78
------------------------------------	-----------

1. VORBEMERKUNG

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

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

Zum Bericht

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

Die einleitenden Kapitel dieses Teils enthalten:

- Ziele und rechtliche Grundlagen der Verordnungen (Kap. 2),
- methodische Hinweise zur Untersuchung (Kap. 3) und
- eine Charakterisierung des Gebiets (Kap. 4).

In den folgenden Abschnitten sind dann die Ergebnisse der empirischen Erhebungen zur Bewohnerschaft, zu den Gebäuden/Wohnungen und den Investitionsaktivitäten dargestellt, ergänzt um Sekundäranalysen und orientiert an den Anforderungen des Gesetzes:

- schützenswerte Strukturen (Kap. 5),
- Aufwertungspotential (Kap. 6),
- Mieten (Kap. 7),
- Aufwertungsgeschehen und -wahrscheinlichkeit (Kap. 8).

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

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

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

2. ZIELE UND RECHTLICHE GRUNDLAGE DER VERORDNUNGEN

2.1 Soziale Erhaltungsverordnung

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

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

(Über die Genehmigung entscheidet in Hamburg das zuständige Bezirksamt, hier also das Bezirksamt Hamburg-Altona. Das Verfahren ist in § 173 BauGB geregelt.)

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Umwandlungsverordnung

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

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

nungen entstehen können, begrenzt werden. Die Genehmigungspflicht gilt zum einen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, zum anderen aber auch für die Umwandlung von Wohnungen in Gewerberäume.

Ausgenommen von der Genehmigungspflicht ist hingegen die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum bei geplanten Neu- bzw. Ausbauten (z.B. Dachgeschossausbau, Aufstockung) und bei bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden.

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

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

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

2.3 Vorkaufsrecht

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

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

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

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

3. AUFGABE UND ANLAGE DER UNTERSUCHUNG

3.1 Erhebungsinhalte

Entsprechend den vorangegangenen Ausführungen sind zu folgenden Aspekten Informationen zusammenzutragen:

Schützenswerte Strukturen

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

Vernetzung im Stadtteil, Angewiesenheit auf die Gegebenheiten des Gebiets

Zu prüfen ist, in welchem Maße die Bewohnerschaft im Gebiet verwurzelt und auf die spezifischen Angebote und die sozialen Kontakte angewiesen ist.

Potentiale für Verbesserungsmaßnahmen in Wohnungen und an Gebäuden

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

Gebäudequalitäten

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

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

Künftige Entwicklungen / die Wahrscheinlichkeit von Veränderungen

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

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

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

Mieten

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

Nachteilige städtebauliche Folgen

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

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

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

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

3.2 Erhebungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Stichprobe und Vorgehen bei der Haushaltebefragung

Wie in den früheren Untersuchungen wurde mit einer repräsentativen Zufalls-Stichprobe gearbeitet. Erhebungseinheit und damit Grundlage für die Stichprobe war der *Haushalt*. Da es keine Auflistung aller Haushalte im Gebiet gibt und diese aus der Einwohnermeldedatei auch nicht zuverlässig generierbar ist (für den Stadtteil liegt die Zahl der Haushalte um 12 % höher als die Zahl der Wohnungen), wurde für die Stichprobenziehung ersatzweise die Wohnung als Einheit zugrunde gelegt - unter der Annahme, dass im Normalfall in jeder Wohnung ein Haushalt lebt. (Abweichungen wurden bei der Befragung erfasst und sind in die Auswertung eingeflossen.)

Um eine valide Zellenbesetzung für mehrdimensionale Tabellen zu erreichen, wurde eine Stichprobengröße von ca. 10 % festgelegt und aufgrund der avisierten Zahl von ca. 7.500 Wohnungen mit 750 Fällen gerechnet.

Tatsächlich ergab sich aus der Stichprobenziehung eine Gesamtzahl von 7.640 Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Durchgeführt wurden 816 Interviews, was einer Quote von 10,7 % entspricht. Bezogen auf die korrigierte Zielzahl entspricht dies einer Erfassungsquote von 107 %; absolute Zahlen zum Gebiet wurden dementsprechend mit dem Faktor 9,36 hochgerechnet (vgl. Kap. 5.1).

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

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

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

Zu 10 % der durchgeführten Interviews erfolgte eine telefonische Nachkontrolle, wobei keine

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

Inkonsistenzen oder Unregelmäßigkeiten festgestellt wurden.

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

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

3.4 Auswertung der Haushaltebefragung

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

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

Die Auswertung erfolgte i.a. haushalte- bzw. wohnungsbezogen. Gebäudebezogene Merkmale, wie z.B. das Baualter oder der Erhaltungszustand, sind dementsprechend immer mit der Zahl der Wohnungen "gewichtet", die in entsprechenden Gebäuden liegen.

Einzelne Merkmale wurden zusätzlich personenbezogen ausgewertet, wenn ein Abgleich mit solchen amtlichen Daten vorgenommen werden sollte, die nicht für Haushalte vorliegen.

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

4. CHARAKTERISIERUNG DES GEBIETS

Das Untersuchungsgebiet Bahrenfeld-Süd umfasst den bewohnten Bereich zwischen Fernbahn und A7 (vgl. die Karte am Ende des Kapitels). Ausgeschlossen sind die großflächig gewerblich genutzten Bereiche im Norden und Osten, das ehemalige Gaswerkgelände und die Flächen entlang der S-Bahn im Süden, entlang der A7 im Westen (Parks, Sportanlage, Neubaugebiete Lyser-/Sibeliusstraße, überwiegende Einfamilienhaus-Bebauung) und die "Kühnehöfe" im Südosten.

Das Gebiet ist keine eigenständige Verwaltungseinheit. Es gehört zum größeren Stadtteil Bahrenfeld und erstreckt sich über die Ortsteile 215 und 216, die jeweils größer sind als das Gebiet, bzw. über die Statistischen Gebiete 25011 bis 25018, die überwiegend auch weitere Bereiche umfassen.

Das Gebiet ist durch Gewerbeflächen, Friedhöfe und Verkehrsstrassen abgeriegelt, mitten hindurch verläuft eine Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße B431). Am Südwest- und Nordoststrand befindet sich jeweils eine S-Bahn-Station, mehrere Buslinien stellen die Anbindung zum Zentrum Altona und zur Hamburger City her; es besteht ein direkter Autobahnanschluß.

Im Innern variieren die Bau- und Nutzungsstrukturen. Neben kleinteiliger Mischung von Wohnen und Gewerbe gibt es auch große früher industriell genutzte Flächen (Blöcke oder Blockinnenbereiche), die neue Nutzer und Nutzungen aufweisen, und Baublöcke mit reiner Wohnnutzung.

Es gibt einen hohen Anteil Genossenschaftswohnungen, dagegen kaum Sozialwohnungen.

Die Infrastruktur (Nahversorgung/Dienstleistungen im privatwirtschaftlichen Bereich und kulturelle Angebote) ist gemessen an zentraleren Stadtteilen begrenzt (auch nach Einschätzung vieler Bewohner) und nur an wenigen Punkten vorhanden, dem Stadtteil fehlt ein Zentrum. (Das neue 'verordnete' Zentrum im ehemaligen Gaswerk ist noch nicht im Bewusstsein angekommen.)

Eine höhere Standortgunst ist für den Südosten durch die Nähe zu Angeboten in Ottensen gegeben.

Im Gebiet gibt es 2 Kirchen, 2 Grundschulen, 1 Stadtteilschule, 11 Kindertagesstätten/-läden. Das Rotlichtmilieu ("Bordelle mit Autobahnanschluss") ist weitgehend aus den Wohnbereichen zurückgedrängt.

Entwicklungen

Bahrenfeld wurde ab dem Ende des 19. Jh. als Industriegebiet entwickelt. Die Schwerpunkte lagen im Metall- und Maschinenbau und in der Fischverarbeitung, daneben entfielen zwei große Flächen auf ein Gas- und ein Stromkraftwerk (Gasstraße bzw. Leverkusenstraße).

Bis heute ist der größte Teil dieser Flächen im gesamten östlichen Untersuchungsgebiet etwa ab der Achse Woyrschweg nach wie vor (überwiegend) gewerblich genutzt, wobei die ehemaligen Betriebe und ggf. Interimsnutzungen seit den 1990er Jahren verstärkt durch "junge Branchen" ersetzt wurden.

Mit Beginn des 20. Jahrhunderts folgte überwiegender Arbeitersiedlungsbau in unterschiedlichen Ausprägungen.

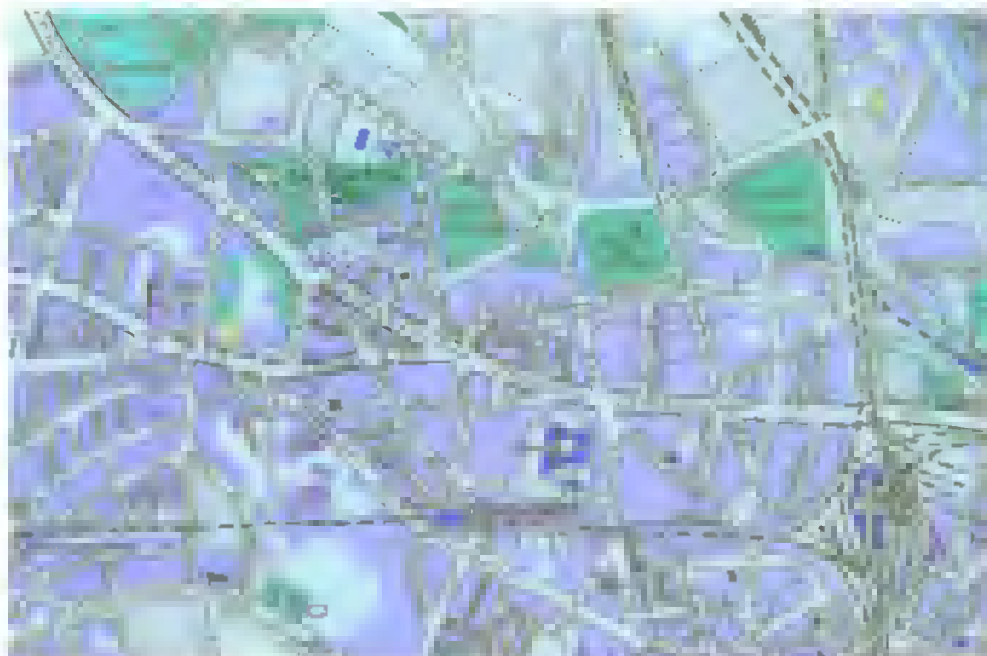
In den 1970er Jahren wurde der Stadtteil durch den Bau der A7 - hier in offener Tieflage - geteilt, das ehemalige Bahrenfelder Zentrum (Bahrenfelder Marktplatz) zu einem Verkehrsknoten degradiert. Veränderungen in der Folge bestanden in neuen Straßenführungen und der Neubebauung entlang der Autobahn.

Im Bewusstsein Außenstehender erschien das Gebiet dementsprechend lange Zeit als ein gewichtiger Gewerbe- und Industriestandort, durch den man hindurch musste, um in den Nordwesten oder Westen, später dann auch auf die Autobahn zu kommen. Die durchaus vorhandenen attraktiven Wohnquartiere waren nur der ansässigen Bevölkerung bekannt.

Entsprechend schwankt die Bewertung der Bewohner je nach Mikrostandort zwischen "ganz schön totes funktionales Gebiet" und "traumhafte Wohnoasen am Rand der City".

Straßen und "Ottenser Industriebahn" (im Rollbockverkehr) in früherer Zeit

Veränderungen betreffen in erster Linie den westlichen Gebietsrand



Quelle: Atlas für Hamburger Schulen, Georg Westermann Verlag 1954

In der gewerblichen Nutzung hat sich - wie gesagt - ein beträchtlicher Wandel vollzogen. Einzelne Investoren zeigen dabei deutliche Ausdehnungsbestrebungen (Neubauten und Anfragen bei benachbarten Grundstückseigentümern).

Nach dem Neubau von Geschößbau-Wohnquartieren und Einfamilienhausbereichen im Westen (seit den 1960er Jahren) ist seit ca. 15 Jahren eine spürbare Aufwertung (Modernisierung, Umwandlung, Neubau) insbesondere im Südosten zu verzeichnen. Dies trägt Veränderungen der Nachfrage Rechnung, nicht zuletzt als overflow für Ottensen, begünstigt durch die räumliche Nähe und schnelle Erreichbarkeit über die Tunnel Bahrenfelder Steindamm und Daimlerstraße (und z.T. wohl auch in Erwartung der geplanten S-Bahn-Station).

Geblichen sind bzw. zugenommen haben der Durchgangsverkehr und die hohe Belastung durch Lkw auf der Hauptachse Stresemann-/Von-Sauer-Straße und in den nördlich angrenzenden Nebenstraßen, über die auch einige Gewerbeflächen erschlossen werden. Hinzugekommen ist außerdem der steigende Anflugverkehr nach Finkenwerder im Westen.

Aktueller Stand

Nach wie vor besteht in Teilbereichen eine starke kleinteilige Mischung von Wohnen und Gewerbe. Traditionelle und neue Betriebe finden sich auf Einzelgrundstücken, in Blockinnenbereichen, in den Erd-/Sockelgeschossen. In anderen Teilen dominiert optisch und tatsächlich das Wohnen.

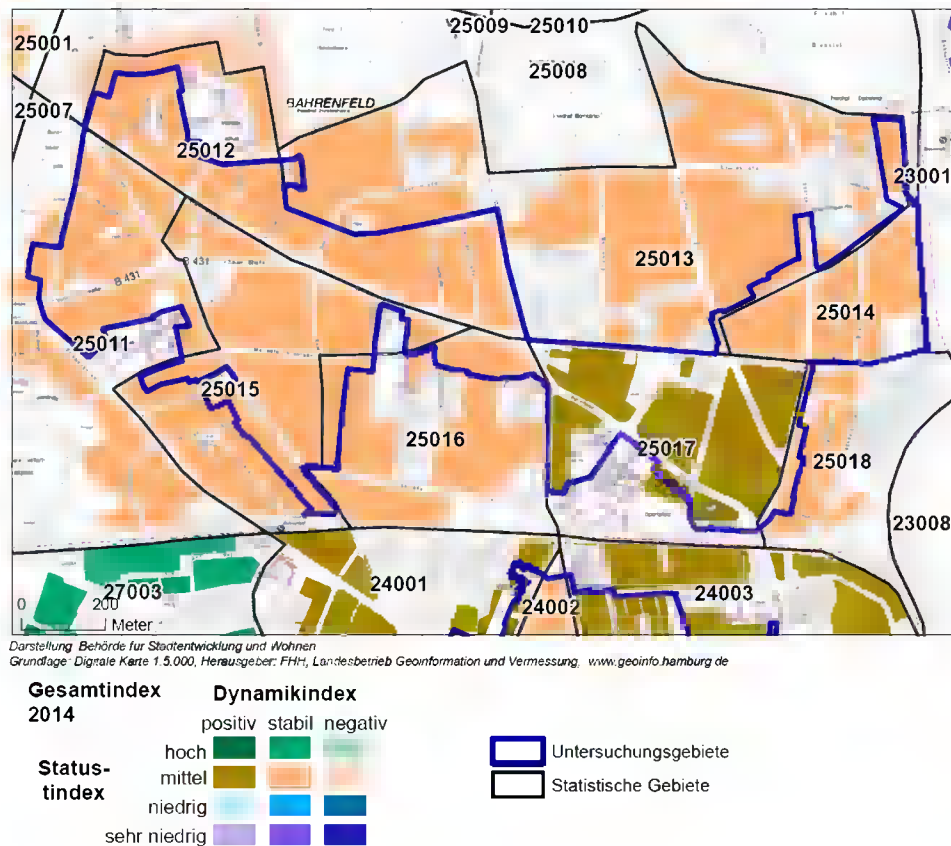
Die jüngeren Entwicklungen (hochpreisiges Gewerbe, Aufwertung und Neubau von Wohnungen insbesondere im Südosten und im Kontext des Gaswerksgeländes) werden von den Eingewohnten häufiger negativ beurteilt. Es wurde in Teilbereichen vermerkt, dass die Wohnkosten stiegen, dass große Haushalte kaum eine neue Wohnung fänden, "die sowohl familiengerecht als auch bezahlbar ist". Die Einschätzungen variieren aber je nach Standort (und Vermieter).

Im Untersuchungsgebiet leben zur Zeit rund **15.000 Menschen**. 10 % der Haushalte leben länger als 30 Jahre im Gebiet. In 27 % der Haushalte gibt es Kinder.

Das Sozialmonitoring weist den Statistischen Gebieten des Untersuchungsgebiets in allen Jahren zwischen 2008 und 2014 einen mittleren Status zu, dem gesamten Westteil eine "stabile Entwicklungsdynamik", dem Ostteil in einzelnen Jahren positive oder negative Ausschläge (ohne Auswirkungen auf den Statusindex im Folgejahr). Es gibt demnach keine gravierenden Veränderungen bis zum Jahr 2014 (vgl. die folgende Abb.).

Insgesamt ist festzuhalten, dass Bahrenfeld-Süd ein zentrales, aber relativ "unauffälliges" Gebiet ist, ohne ausgeprägte Kieze/Szenen. (Ein Indikator dafür ist auch, dass den Befragten viel seltener "besondere Vor- oder Nachteile" ihres Umfelds eingefallen sind als z.B. in der Sternschanze, in St. Pauli oder St. Georg. Es gibt auch nicht den großen *gemeinsamen* "Leidensdruck" - abgesehen von der Belastung aus überörtlichem Verkehr, sondern eher individuelle oder lokal begrenzte Beeinträchtigungen.)

Gesamtindex Sozialmonitoring 2014 (Ausschnitt Untersuchungsgebiet)



Quelle: Sozialmonitoring Integrierte Stadtteilentwicklung, Bericht 2014.

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

Ein Zitat aus der Befragung: "Bahrenfeld ist salonfähig geworden; und dazu haben sicherlich Gaswerk, Phoenixhof und Umstrukturierungen im nördlichen Gewerbegebiet beigetragen." (Die Stadtteilschule hat z.B. nach einem Tiefstand vor 15 Jahren aufgrund des schlechten Rufs inzwischen die Schülerzahl mehr als verdoppelt - die zusätzliche Nachfrage resultiert insbes. aus Ottensen und den westlich angrenzenden Bereichen.)

Es gibt keine ausgeprägte Stadtteilkultur, die das gesamte Gebiet umfasst, aber durchaus eine Vielzahl von kleinen Kernen mit großem Engagement vieler Bewohner und Gewerbetreibender, und funktionierende Netze in den einzelnen Bevölkerungsgruppen.

Die Strukturen sind gemischt, das Leben ist nach Einschätzung vieler nicht so teuer wie in Ottensen ("man fällt hier mit wenig Geld noch nicht auf"). Das Gebiet ist jedoch inzwischen in Teilen so attraktiv, dass ein erheblicher Nachfragedruck von bessergestellten Haushalten und Investoren und deshalb in etlichen Häusern die Angst vor Vertreibung besteht. Dies gilt sinngemäß für die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen.

Allgemein ist eine erhebliche Unsicherheit über die künftige Entwicklung zu verzeichnen - auch aufgrund einer größeren Zahl anstehender Veränderungen (von den beiden neuen

Bahnhöfen (Fernbahnhof Diebsteich und S-Bahnhof an der Thomasstraße), über den A7-Deckel bis hin zu mehreren Neubau- bzw. Nachverdichtungsprojekten).

Diese Stimmung wird genährt durch reißerische Überschriften wie "Boomtown Bahrenfeld - ein Stadtteil verändert sich" (Die Welt, 01.06.2015; auch wenn hier hinsichtlich der künftigen Entwicklungen Ottensen, Neue Mitte Altona und Bahrenfeld zusammengeworfen werden).

(Zu den aktuellen Vorgängen und Planungen vgl. auch Kap. 8.3.)

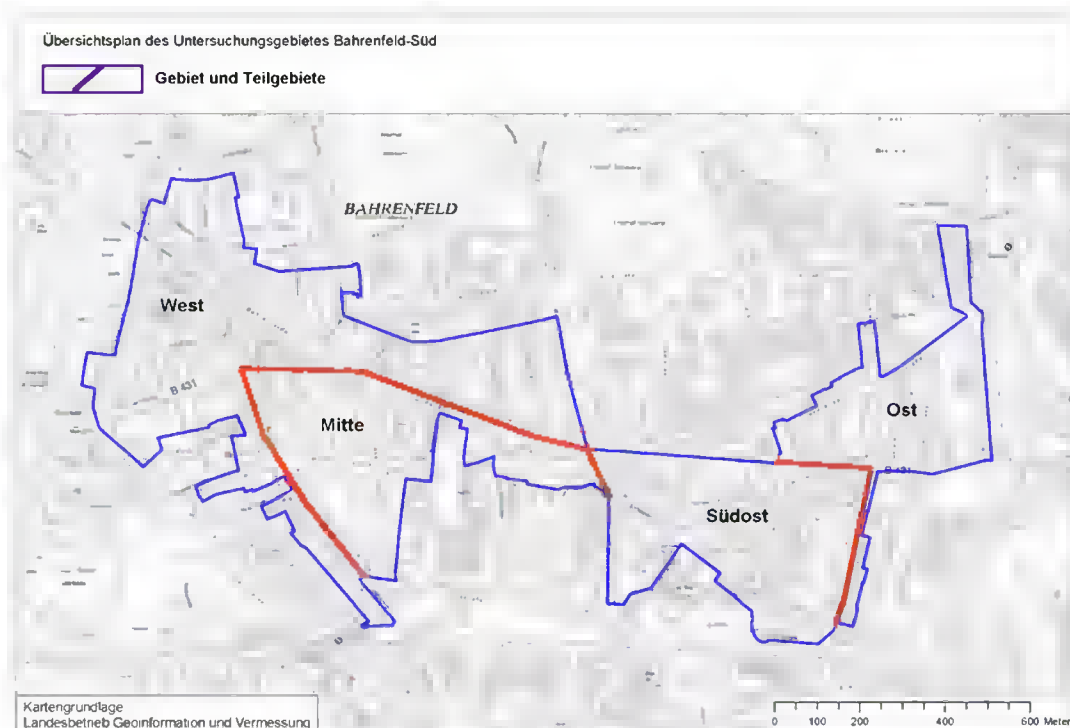
Teilgebiete

Das Untersuchungsgebiet weist eine Vielzahl unterscheidbarer Situationen aufgrund der historischen Entwicklung, der Nutzungen, Bau- und Eigentümerstrukturen, Verkehrslage und Auswirkungen aus angrenzenden Bereichen (Gewerbe, Nähe zu Ottensen, Autobahn) auf. Wie eine explorative Analyse der Befragungsergebnisse nach Baublöcken gezeigt hat, bestehen durchaus signifikante Abweichungen hinsichtlich der Bewohnerstruktur, der Mieten, der Umgebungsqualitäten und deren Bewertung. Diese sind aber weitgehend durch die Mikrolage bzw. größere Wohnanlagen von Genossenschaften, SAGA GWG und anderen Eigentümern geprägt und weder immer schlüssig hinsichtlich der Merkmalskombinationen, noch räumlich zusammenhängend.

Ein Problem stellt aus Sicht vieler Anwohner im Südwesten die Belegung in der Sibeliusstraße dar (außerhalb des Untersuchungsgebiets; hoher Anteil Migranten und Flüchtlinge).

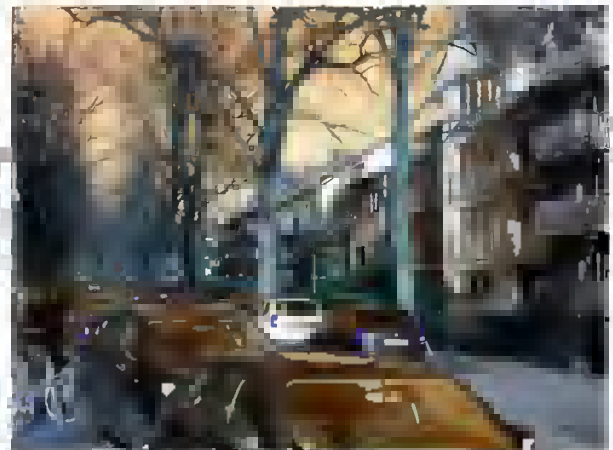
Für die Analyse (vgl. Kap. 9) wurden die in der folgenden Übersicht dargestellten Teilgebiete abgegrenzt, die sich in erster Linie an städtebaulichen Gegebenheiten orientieren.

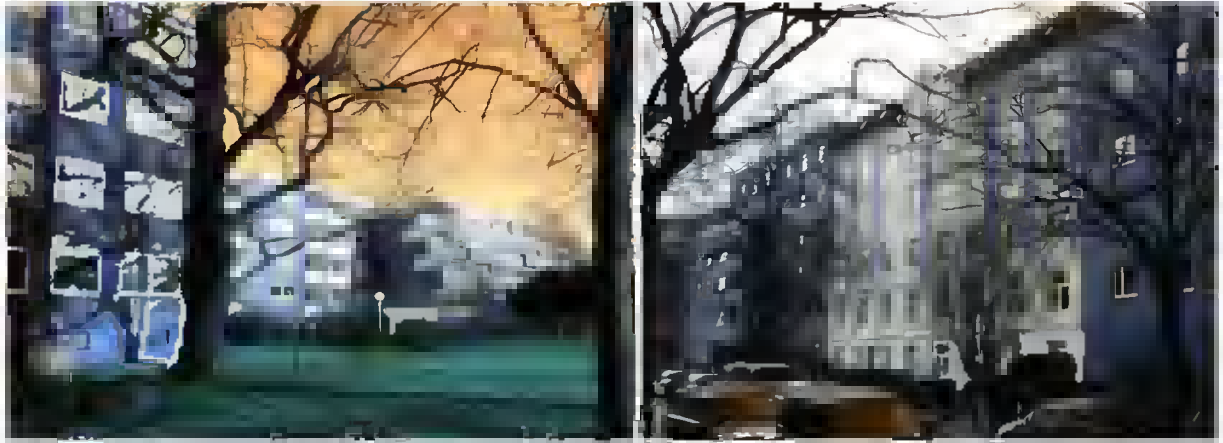
Untersuchungsgebiet und Teilgebiete für die Analyse



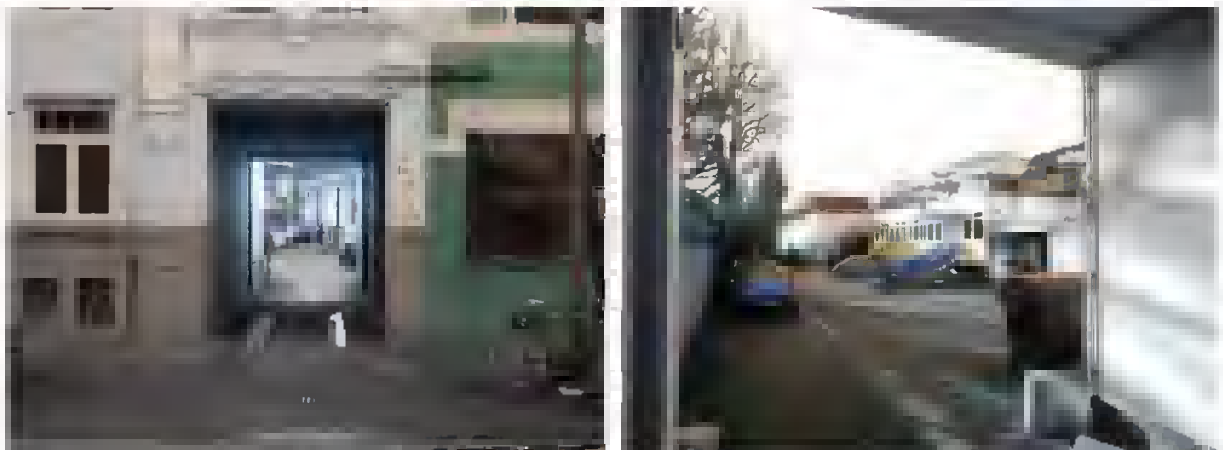
Impressionen

Wohnen





Gewerbe





Stresemannstraße / Bahrenfelder Chaussee





Lkw-Verkehr in der Leverkusenstr   e



5. SCHÜTZENSWERTE STRUKTUREN (BEWOHNER, GEBIETSBINDUNG)

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

5.1 Bewohner- und Haushaltstruktur ¹⁾

Im Untersuchungsgebiet leben anhand der Stichprobe hochgerechnet ca. 15.270 Personen, darunter 2.670 Klein- und Schulkinder, in Hauptmieter- oder Eigentümerhaushalten in 7.640 "Normalwohnungen". Hinzu kommen gut 50 Untermieter.

Gegenüber der amtlichen Zahl für das Gebiet aus dem Jahr 2013 (13.741 Personen) liegt die aktuell ermittelte Zahl um 11 % höher. Die Hauptursachen für die Differenz dürften im Generationswechsel in einigen großen Wohnanlagen, in Zuzügen und der gestiegenen Kinderzahl liegen, was auch von den Befragten vielfach bestätigt wird.

5.1.1 Haushaltstypen

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

(Die genannten Untermieter verschieben die Proportion im Untersuchungsgebiet auf 39 %.)

Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren stellen 27 % (Hamburg: 18 %); bei einem Viertel handelt es sich - seltener als in Hamburg insgesamt - um Alleinerziehende.

Im Vergleich zu Ottensen ist der Anteil der Familien geringer, im Vergleich zum Osterkirchenviertel höher.

Der Anteil der übrigen Haushalte ohne Kinder ist mit 38 % höher als in Hamburg; darunter handelt es sich zu 29 % um Paare und zu 10 % um "sonstige Mehrpersonen-Haushalte" (weitestgehend Wohngemeinschaften, einige Mehrgenerationen-Haushalte).

1) Die folgenden Zahlen beziehen sich auf die befragten Hauptmieter- und Eigentümerhaushalte in "Normalwohnungen" bzw. den dort erfassten Haushaltsvorstand/die Bezugsperson, wenn nicht explizit eine andere Bezugsbasis angegeben ist.

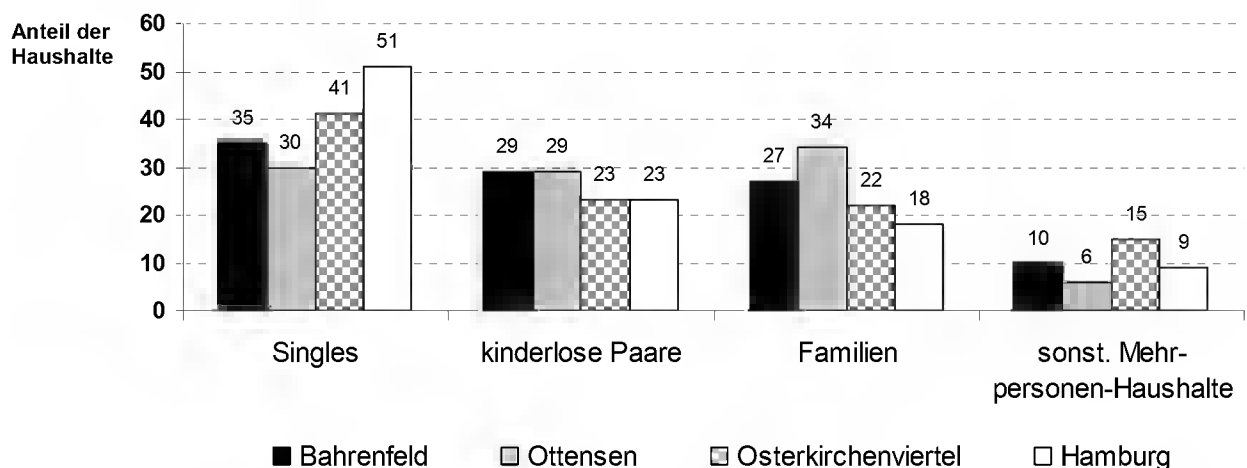
Vergleichszahlen zu Hamburg stammen i.a. aus dem Mikrozensus 2013 (Haushalte/Personen) bzw. aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010 (Wohnsituation); zum Teil wurden eigene Berechnungen mit diesen Zahlen angestellt. Andere Quellen werden jeweils benannt.

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

Bezogen auf die *Zahl der Personen* liegt der Anteil der Kinder mit 17 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 21 %. Die Zahl der Kinder pro Haushalt mit Kindern liegt im Schnitt bei 1,32. Die Anteile der Klein- und Schulkinder sind annähernd gleich groß (46 zu 54 %).

Bei knapp 3 % der Personen handelt es sich um ältere Kinder mit Schulabschluss, die noch in der Familie leben (Studierende, Auszubildende bzw. Mehrgenerationen-Haushalte).

Abb. 01: Haushaltstypen



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

Tab. 01: Haushaltstypen (Spalten-%)				
	Bahrenfeld-Süd 2015	Ottensen 2015	Osterkirchenviertel 2011	Hamburg insgesamt 2013
Singles	35	30	41	51
darunter: unter 35 Jahre	9	4	12	16
35 bis 59 Jahre	18	17	22	19
60 Jahre und älter	8	9	7	17
kinderlose Paare	29	29	23	23
darunter: unter 35 Jahre	9	6	9	
35 bis 59 Jahre	12	11	12	
60 Jahre und älter	7	13	3	
Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren	27	34	22	18
darunter: Paare/Lebensgemeinschaften	20	26	15	13
Alleinerziehende	7	9	7	5
Haushalte mit mehreren Erwachsenen (Wohngemeinschaften und Mehrgenerationen- haushalte ohne Kinder unter 18 Jahren)	10	6	15	9
Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2013				

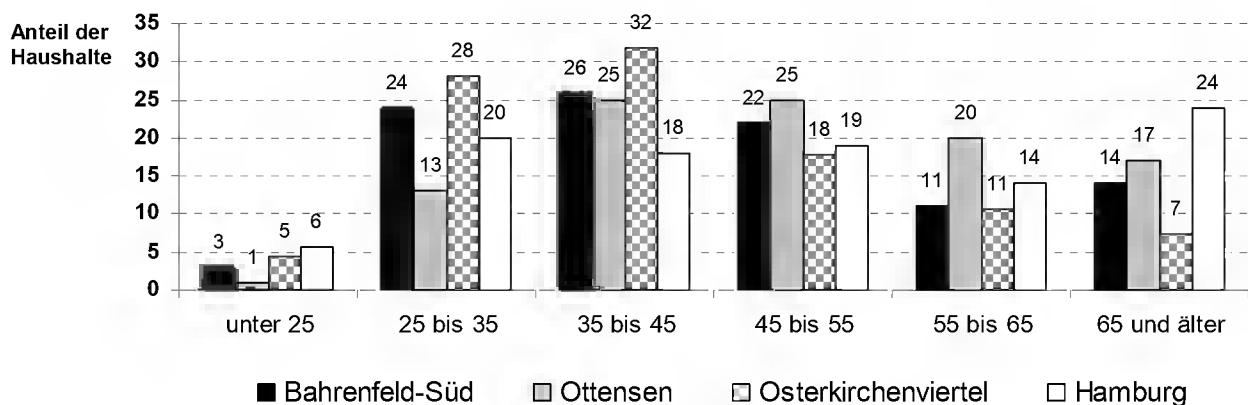
Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,0 Personen und damit über dem Hamburger Durchschnitt von 1,8; große Haushalte mit 4 und mehr Personen stellen 8,9 % (Hamburg insg.: 9,4 %).

5.1.2 Alter (Haushaltsvorstand/Bezugsperson)

Das Gebiet ist "jünger" als die Gesamtstadt: Die Altersklassen zwischen 25 und 45 Jahren sind jeweils stärker besetzt, jene ab 65 Jahren deutlich geringer; allerdings "fehlen" die jungen Haushalte bis 25 Jahre, und jene ab 65 Jahren sind stärker vertreten als im Osterkirchenviertel und z.B. in den Szenevierteln Sternschanze und St. Pauli.

Die Besonderheiten dürften darauf zurückzuführen sein, dass der Generationswechsel in den preiswerteren Genossenschaftsbeständen noch nicht abgeschlossen ist, Bahrenfeld bei jungen Nachfragern nicht die höchste Priorität hat und in Teilbeständen die Neuvermietungen anziehen.

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



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

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

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

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

5.1.3 Lebensunterhalt/Beteiligung am Erwerbsleben

Aktuell gibt es in 83 % der Haushalte mindestens eine erwerbstätige Person, bei 2 % der Haushalte besteht die Einnahmequelle ausschließlich aus Arbeitslosengeld, bei 13 % aus Renten.

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

Tab. 03: Beteiligung am Erwerbsleben (Haupteinnahmequelle des Haushalts) (Spalten-%)				
	Bahrenfeld-Süd 2011	Ottensen 2012	Osterkir- chenviertel 2011	Hamburg insgesamt 2013
erwerbstätig	83	80	83	64
erwerbslos	2	2	6	3
davon: arbeitslos, ALG 1	0,5	0,8	0,5	
arbeitslos, ALG 2	1,8	1,1	5,0	
nicht erwerbstätig	14	18	12	33
Rente/Früherrente	13,4	16,8	9,3	> 23
Studium	0,9	0,9	2,3	
Hausfrau/-mann	0,0	0,1	0,0	
Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2013. Bei Leerfeldern gibt es keine Vergleichszahlen. Der Mikrozensus verwendet eine abweichende Definition von "erwerbslos".				

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

Im Vergleich zu anderen innerstädtischen Gebieten liegt der Arbeiter-Anteil relativ hoch (auf dem Hamburger Durchschnittswert).

Die Arbeitslosenquote liegt im Gebiet bei 3,4 %, in der Gesamtstadt bei 7,6 %. Wie in der Gesamtstadt entfallen davon im Gebiet rund 70 % auf Arbeitslose nach SGB II.²⁾

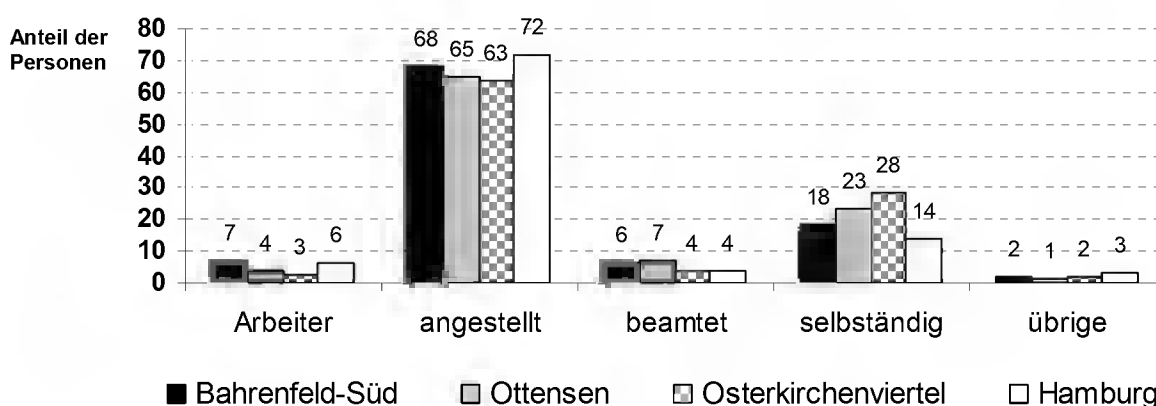
1) Zahlen zur Gesamtstadt: eigene Berechnungen mit Daten des Mikrozensus 2010, Tab. 1.1.

2) Arbeitslosenquote AQ_{EP} gemäß Bundesagentur für Arbeit für den Monat März 2015 (absolute Zahl für Hamburg: 74.782).

Abb. 03: Berufliche Stellung der Erwerbstätigen (personenbezogen)

(Anteil der erwerbstätigen Personen: 75,4 %;

Ottensen 70,8 %; Osterkirchenviertel 74,0 %; FHH: 50,8 %)



Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2013
 übrige = Auszubildende und mithelfende Familienangehörige (Hamburg insg.: 2,4 %)

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

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

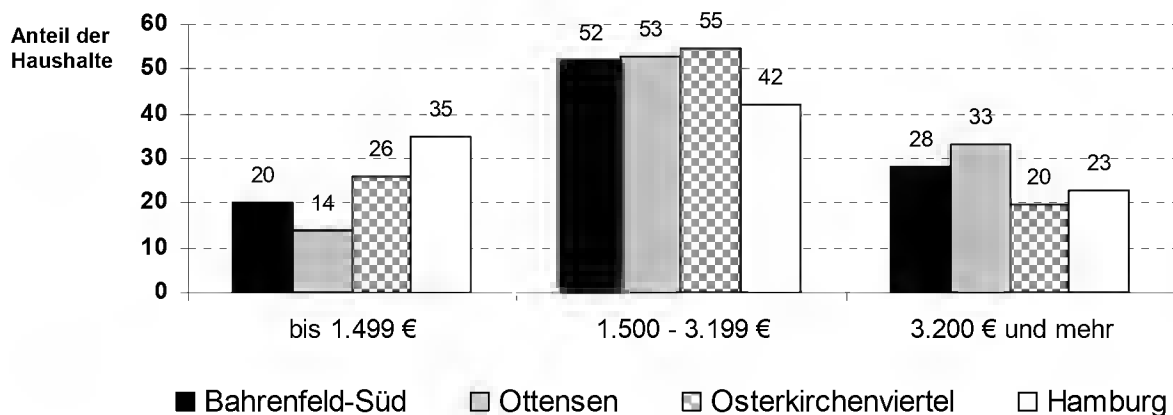
Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2013.
 * nicht ausgewiesen bzw. keine Vergleichszahlen vorhanden.

Bei dem - im Vergleich zur Gesamtstadt geringeren - Anteil aller Nicht-Erwerbstätigen (24,6 vs. 49,2 % aller Personen ab 18 Jahre) fehlen entsprechend der Alterstruktur vor allem die Ruhegeldempfänger.¹⁾

5.1.4 Haushaltseinkommen

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

1) Personen im Mutterschafts- und Erziehungsurlaub wurden hier als "derzeit nicht-erwerbstätige" gezählt, da sie die "Tagesbevölkerung" im Gebiet erhöhen. Sie würden den Anteil der Erwerbstätigen um 1,8 % erhöhen.

Abb. 04: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen

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

Das gleiche Bild zeigt sich auch bei einer stärkeren Differenzierung der Klassen (vgl. Tab. 5): Die unteren 4 sind jeweils geringer besetzt als in der Gesamtstadt, am oberen Ende der Skala sind 3 Klassen stärker besetzt (mit Ausnahme der höchsten Klasse).¹⁾

Die höheren Einkommen sind überwiegend das Resultat mehrerer Einkommensbezieher im Haushalt: Jenseits 2.600 € liegen nur 27 % der "Einzelverdiener", aber 76 % der Haushalte mit mehreren Verdienern (nur Haushalte mit erwerbstätigen Mitgliedern).

Tab. 05: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen
(Spalten-%)

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

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

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

Das **Durchschnittseinkommen** pro Haushalt liegt mit knapp 2.600 € höher als in den anderen untersuchten innerstädtischen Gebieten (Ausnahme Ottensen: hier 2.800 €).

(Von 60 Haushalten liegt keine Angabe vor. Hiervon wären aber 57 nach eigener Einschätzung nicht zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt.)

Bei den einzelnen Haushaltstypen zeigt sich folgendes Bild:

- Unter dem Schnitt liegen die Einzelpersonen in allen Altersgruppen (insbes. die älteren: 1.800 / 1.910 / 1.530 €) und die Alleinerziehenden (1.910 €),
- in der Nähe des Schnitts die älteren kinderlosen Paare (2.680),
- über dem Schnitt liegen alle anderen Haushaltstypen - an der Spitze die Paare mit Kindern (3.480), gefolgt von den "mittelalten" und jüngeren kinderlosen Paare (3.190 € / 3.100 €) und den sonstigen Mehrpersonenhaushalten/WG (2.800 €).

Ein Abgleich mit der Wohndauer zeigt zunächst einen signifikanten Zusammenhang: Je kürzer die Wohndauer, desto höher das Durchschnittseinkommen. Haushalte mit mehr als 10 Jahren Wohndauer liegen bei 2.530 €, solche mit mehr als 20 Jahren bei 2.080 €; die "jüngeren" zwischen 2.620 und 2.750 €. Die ausschlaggebende Variable ist hierbei jedoch der Erwerbsstatus: Bei den Langzeitbewohnern dominieren die Ruhegeldempfänger (vgl. dazu Kap. 8.1 "Die neuen Bewohner").

Über dem Schnitt und zu 71 % in den 3 obersten Einkommensklassen liegen die selbstnutzenden Wohnungseigentümer (3.280 vs. 2.530 € bei den Mietern). Diese sind in allen Wohndauerklassen vertreten.

5.1.5 Wohnberechtigung und Wohngeld

Offensichtliche Fehleinschätzungen seitens der Befragten zeigen, dass etliche Bewohner ihre Rechte nicht kennen (insbes. Familien und ältere Menschen). Die Angaben wurden anhand der Einkommensangaben und des Haushaltstyps korrigiert, soweit sie eindeutig falsch waren.¹⁾ Danach

- haben 3 % der Haushalte einen § 5-Schein,
- könnten weitere mindestens 28 % einen solchen erhalten,
- liegen max. 70 % oberhalb der Einkommensgrenzen.

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

Nur 4 % der Haushalte beziehen Wohngeld. Dieser geringe Anteil dürfte auf Unkenntnis der Ansprüche oder einen Vorbehalt gegenüber Transferleistungen zurückzuführen sein.

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

5.1.6 Wohnkostenbelastung ¹⁾

Für 89 % der Mieterhaushalte liegen ausreichende Angaben vor, um deren Wohnkostenbelastung zu errechnen. Danach tragen 51 % eine Belastung von weniger als 30 %, etwa ein Fünftel liegt bei mindestens 40 % Belastung.

Der durchschnittliche Anteil des Einkommens, der für die Wohnkosten aufgebracht wird, liegt für alle Haushalte bei 33 % (wie in Ottensen; in anderen innerstädtischen Stadtteilen in den letzten Jahren: 36 bis 38 %). Bei den Alleinerziehenden und den Einpersonen-Haushalten liegt der Anteil bei 39 bzw. 38 % (darunter bei jenen ab 60 Jahren bei 44 %), bei allen anderen Gruppen bei 26 bis 31 %. Insgesamt stellt sich für viele Gruppen eine ähnliche Situation wie in Ottensen und eine etwas günstigere Situation als z.B. in der Sternschanze und in St. Pauli. Dies resultiert zum Teil aus niedrigeren Gesamtmieten, in erster Linie aber aus einer "günstigeren Koinzidenz" von Miet- und Einkommenshöhen.

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

Haushaltstyp		Wohnkostenbelastung in % des Einkommens			
		bis 19	20 - 29	30 - 39	40+
Einzelperson insg.		6,7	27,6	29,7	36,0
		(6,1)	(25,4)	(37,1)	(31,4)
davon	unter 35 Jahre	3,3	31,1	39,3	26,2
		(12,9)	(16,1)	(32,3)	(38,7)
	35 - 59 Jahre	10,9	25,8	28,1	35,2
		(4,6)	(30,0)	(40,8)	(24,6)
	60 Jahre und älter	0,0	28,0	22,0	47,1
		(5,8)	(19,2)	(30,8)	(44,2)
Paar ohne Kind		27,7	40,8	25,5	5,9
		(15,4)	(52,7)	(20,9)	(11,0)
davon	unter 35 Jahre	30,9	33,8	27,9	7,3
		(17,8)	(55,6)	(20,0)	(6,6)
	35 - 59 Jahre	26,3	42,5	27,5	3,8
		(19,8)	(50,6)	(21,0)	(8,6)
	60 Jahre und älter	25,0	50,0	16,7	8,3
		(9,3)	(53,3)	(21,3)	(16,0)
sonst. MehrpersonenHH		16,4	43,3	22,4	18,0
		(10,6)	(38,3)	(31,9)	(19,1)
Paar mit Kind(ern)		16,7	47,6	23,8	11,9
		(9,7)	(43,6)	(32,7)	(14,0)
alleinerziehend		4,1	16,3	34,7	44,9
		(0,0)	(28,8)	(35,6)	(35,6)
Gebiet insgesamt		15,2	35,8	27,1	22,0
		(9,5)	(39,0)	(30,8)	(20,7)
Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; auf Vergleichswerte für die Gesamtstadt wird verzichtet, da diese inzwischen über 5 Jahre alt sind.					

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

Wie zu erwarten und von Einzelfällen abgesehen, besteht ein linearer Zusammenhang mit der Höhe des Einkommens: Je geringer das Einkommen, desto höher die Belastung. Entsprechend zeigt sich für die "wohnberechtigten" Haushalte eine durchschnittliche Belastung von 45 % - gegenüber 26 % bei den nicht wohnberechtigten.

Dagegen besteht kein signifikanter Zusammenhang mit der Wohndauer: Neuzugezogene und langjährige Bewohner weisen annähernd die gleiche Durchschnittsbelastung auf.

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

5.1.7 Pkw- und Fahrradbesitz

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

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

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

Die mit der amtlichen Statistik vergleichbare Zahl liegt bei 333 Privat-Pkw je 1.000 Einwohner und damit etwa in gleicher Höhe wie in der Gesamtstadt (340 im Jahr 2013).¹⁾

Der Pkw-Besitz korreliert deutlich mit der Einkommenshöhe. Aus städtebaulicher Sicht verschärfen die jüngst zugezogenen Haushalte zunächst die Stellplatzsituation nicht: Sie bringen weniger Autos mit, als im Gebiet schon vorhanden sind. Einen Beitrag leisten hier eher die "Gesetzelten": Bei den 35- bis 60-Jährigen und jenen mit einer Wohndauer zwischen 2 und 10 Jahren liegt der Besitz deutlich höher - unabhängig davon, ob sie von außen zu- oder im Gebiet umgezogen sind.

86 % der Haushalte verfügen über Fahrräder. Der Besitz liegt bei 920 Fahrrädern je 1.000 Einwohner - also fast drei mal so hoch wie der Pkw-Besatz.

7 % der Haushalte besitzen weder Auto noch Fahrrad, weitere 7 % ausschließlich Autos.

5.1.8 Bildungsniveau

Der Schulabschluss wird als ein Indikator für die Sozialstruktur und für die Handlungskompetenz in Krisensituationen gewertet. Er gibt nicht zwangsläufig Aufschluss über die Konfliktbereitschaft, aber über die Fähigkeit, sich über eine Rechtslage zu informieren bzw. sie auf die eigene Situation zu beziehen, Rechte wahrzunehmen, Hilfen zu finden und sie auszuschöpfen.

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

fen (Behörden, Beratung/Initiativen, Rechtsanwalt).

Zudem ist eine "Akademisierung" ein Indikator für die Gentrifizierung.

Im Untersuchungsgebiet stellt sich folgende Situation:

- In 48 % der Haushalte hat mindestens ein Mitglied einen Hochschulabschluss,
- in weiteren 29 % mindestens ein Mitglied Abitur (davon 24 % derzeit studierend).

Bei 9 % der Haushalte besteht der höchste Ausbildungsgrad in einem Volks-/Hauptschulabschluss.

Im Vergleich zu anderen innerstädtischen Stadtteilen liegt der Anteil an Akademiker-Haushalten im unteren Bereich.

5.1.9 Nichtdeutsche Staatsangehörige und Migranten

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

- Zahlen zu den **Bewohnern nicht-deutscher Nationalität** liegen nur noch für Stadtteile, nicht mehr für Baublöcke vor (im *Stadtteil* Bahrenfeld ist ihr Anteil zwischen 2004 und 2013 bei gestiegener Einwohnerzahl absolut und relativ gesunken - zuletzt auf 14,7 %; dieser Wert liegt im Bereich des Bezirks- und gesamtstädtischen Durchschnitts);
- Zahlen zu den Bewohnern mit **Migrationshintergrund** liegen nur bis zur Ebene Statistische Gebiete vor, die allerdings nicht deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet sind (für die relevanten Einheiten wird für Ende 2013 ein Anteil von 25 % ausgewiesen; dieser Wert liegt unter denen des Bezirks (29 %) und der Gesamtstadt (31 %)).¹⁾

Bei 19 % der in der **Befragung** erfassten Haushalte weisen alle oder ein Teil der Personen einen Migrationshintergrund auf.²⁾ Bei diesen Haushalten zeigen sich im Vergleich zu den deutschen folgende Besonderheiten:

- Sie sind größer (es gibt weniger Singles, mehr Kinder, häufiger Mehrgenerationen-Haushalte; deutsche Haushalte: durchschnittlich 1,9 Personen, mit Migrationshintergrund 2,1, gemischte Haushalte 2,8).
- Zwischen deutschen und reinen Migrantenhaushalten besteht kein großer Unterschied hinsichtlich Alter, Bildungsstand und Grad der Erwerbstätigkeit. Das Durchschnittseinkommen der Migrantenhaushalte ist etwas geringer (2.425 gegenüber 2.510 €). Entsprechend gibt es mehr wohnberechtigte Haushalte, allerdings nicht mehr Wohngeldempfänger.
- Demgegenüber sind die "gemischten" Haushalte im Schnitt jünger. Sie weisen einen deut-

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

2) = 18 % der Personen. Ein direkter Vergleich mit der Zahl für die Statistischen Gebiete für das Jahr 2013 ist nicht möglich. Die Gruppe ist nach unserer Einschätzung repräsentativ erfasst.

lich höheren Bildungsstand auf (64 % mit Hochschulabschluss gegenüber 45 %), der Grad der Erwerbstätigkeit und das Einkommen (3.240 €) liegen über dem Schnitt.

5.2 Gebietsbindung, Vernetzung im Stadtteil, Umzugsabsichten

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

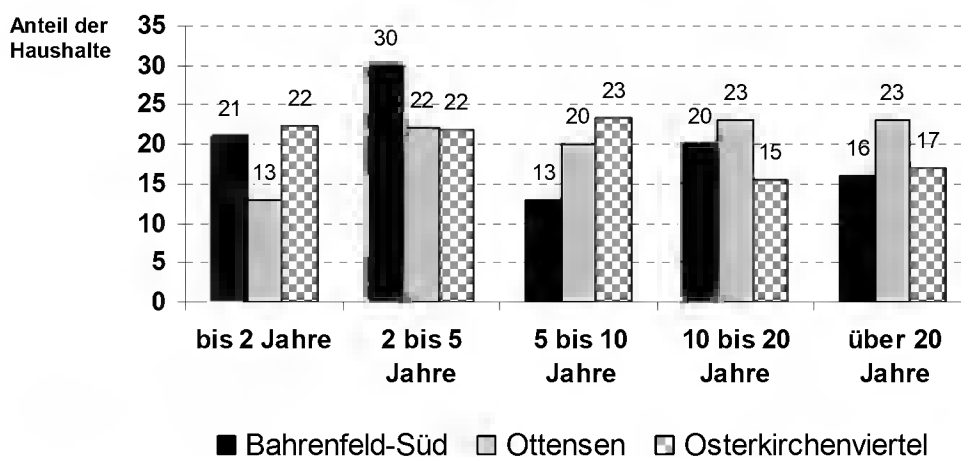
5.2.1 Mobilität/Wohndauer, Sesshaftigkeit

Die durchschnittliche Wohndauer beträgt 11,7 Jahre - zwischen "gerade eingezogen" und 87 Jahren (Ottensen 14,3, andere innerstädtische Stadtteile i.a. zwischen 10 und 12 Jahren). Einige Bewohner leben schon in der 2. Generation in ihrer Wohnung.

Im einzelnen zeigt sich folgendes Bild:

- 51 % der Haushalte haben in letzten 5 Jahren ihre Wohnung bezogen. Davon sind
 - o 33 % innerhalb des Stadtteils umgezogen,
 - o 67 % "von außerhalb" zugezogen (darunter 38 % aus anderen Hamburger Stadtteilen, 8 % aus dem Umland, 21 % aus größerer Entfernung),
- 16 % wohnen über 20 Jahre in ihrer Wohnung (davon drei Viertel "schon immer im Stadtteil"),
- weitere 20 % über 10 Jahre.

Abb. 05: Wohndauer



Tab. 07: Wohndauer

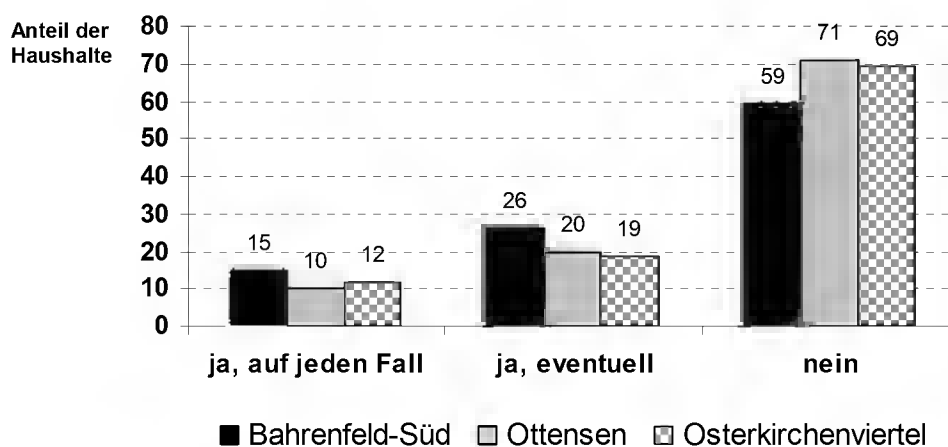
(Spalten-% und Mittelwert)

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

Es besteht ein - nicht überraschender - linearer Zusammenhang mit dem Lebensalter und abweichend von Ottensen auch mit dem Einkommen (die 3 niedrigsten Einkommensgruppen weisen einen Schnitt von fast 15 Jahren auf, die oberen beiden Gruppen einen von knapp 8 Jahren).

5.2.2 Umzugsabsichten

41 % der Haushalte wollen in den nächsten 2 Jahren umziehen (15 % auf jeden Fall, 26 % eventuell). Dies ist ein deutlich höherer Anteil als in Ottensen (dort 30 %).

Abb. 06: Umzugsabsichten

Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Tab. 08: Umzugsabsichten

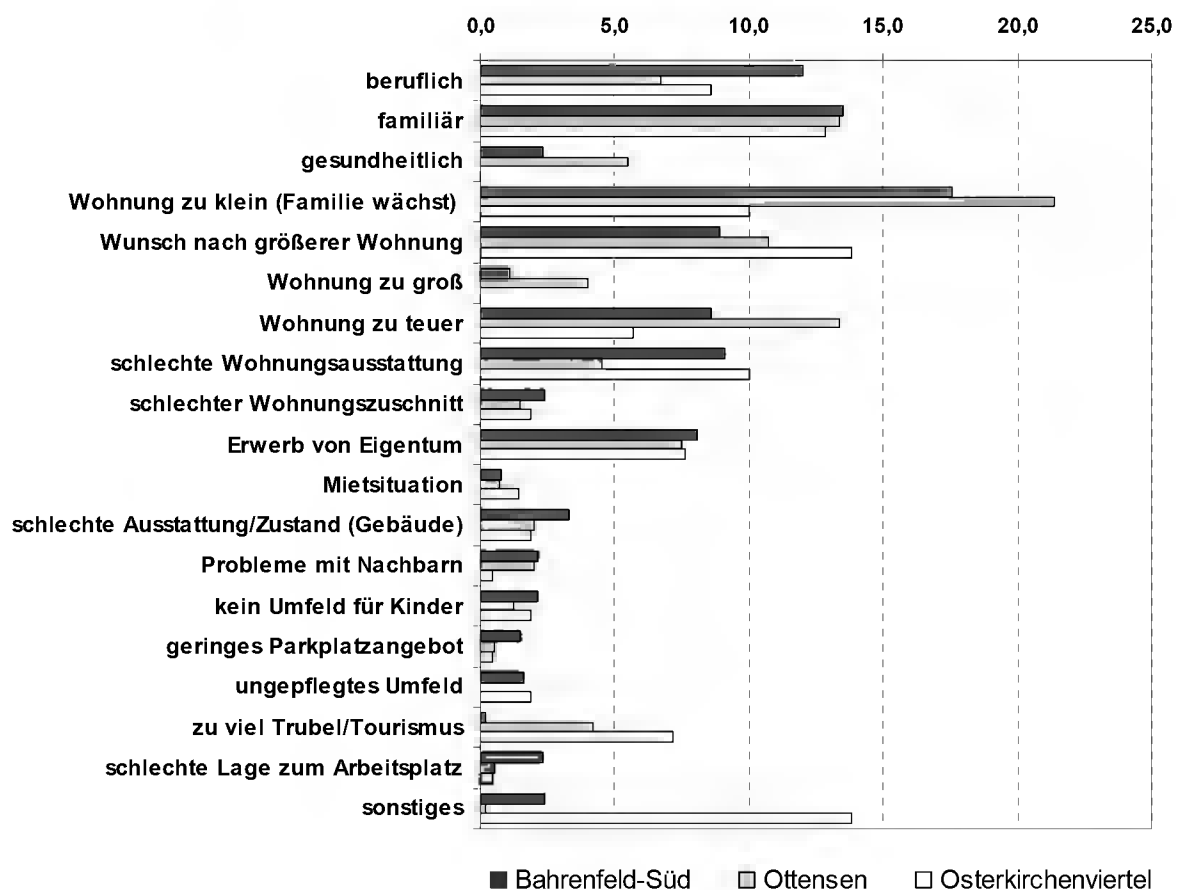
(Angaben in Prozent)

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

Anders als in der Sternschanze, wo die Belastung aus Gastronomiebesuchern, Partygängern und Touristen als Hauptumzugsgrund am häufigsten angeführt wurde, dominieren hier - wie in den anderen innerstädtischen Gebieten - wohnungsbezogene Gründe: die Wohnungsgröße mit 28 % (zu klein, häufiger wegen einer Haushaltsvergrößerung, seltener aufgrund des Wunsches nach mehr Fläche bei gleichbleibender Haushaltsgröße; vereinzelt auch "zu groß") und die Wohnungsausstattung mit 9 %; eine große Rolle spielen auch die familiäre (14 %) oder berufliche Situation (12 %), also Arbeitsplatzwechsel, Trennung, Haushaltszusammenführung etc. Die zu teure Wohnung wird von 9 % angeführt, der Wunsch nach Eigentum von 8%.¹⁾

Abb. 07: Umzugsgründe

(Mehrfachnennungen; insg. 615 Nennungen von 323 Befragten)



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Eine offene Antwortkategorie wurde von 37 Befragten genutzt. Neben unterschiedlichen Einzelnennungen (vom geplanten Fernbahnhof Diebsteich über das benachbarte Bordell bis zu

1) Die Anteile in diesem Absatz beziehen sich auf die Summe aller (Mehrfach-)Nennungen. Bezogen auf die Befragten wurden - neben anderen Gründen - die Wohnungsgröße von 53 %, berufliche/familiäre Gründe von 49%, die Miete von 16 %, die Ausstattung von 17 % und der Wunsch nach Eigentum von 15 % der Umzugswilligen angeführt.

"absolut totes Viertel") tauchen hier häufiger die Verkehrsbelastung, der fehlende Freisitz und die Eigenbedarfskündigung/-anmeldung bzw. Entmietungsversuche nach Umwandlung/ wegen des anstehenden Verkaufs auf. Letzteres spielt auch in anderen Häusern eine Rolle, bedeutet aber nicht, dass alle Betroffenen ausziehen wollen; eher gibt es Widerstand gegen "Entmietungsbegehren" - insofern wird es als Umzugsgrund nur von relativ wenigen benannt.

Unter den Umzugswilligen treten zum einen die jüngeren Leute hervor (Einzelpersonen, kinderlose Paare); ihr Anlass liegt vorrangig im "familiären" Bereich - in Haushaltsneugründungen bzw. einer zu kleinen Wohnung angesichts gestiegener Ansprüche oder Familienzuwachs und in beruflichen Gründen (Arbeitsaufnahme nach Ausbildung/ Studium). Zum anderen wollen Paare mit Kindern häufiger umziehen. Hier dominieren wohnungsbezogene Anlässe (Größe, Zuschnitt), der Wunsch nach Eigentum bzw. einem Haus im Grünen und das nicht kindgerechte Umfeld.

Bei beiden Gruppen handelt es sich häufiger um Haushalte mit kürzerer Wohndauer (bis 5 Jahre).

Von den Umzugswilligen würden 62 % im Gebiet bleiben wollen (seltener nur die jungen kinderlosen Paare); 10 % "müssen den Stadtteil leider verlassen", 13 % wollen "lieber woanders wohnen". 14 % ist ihr neuer Standort egal.

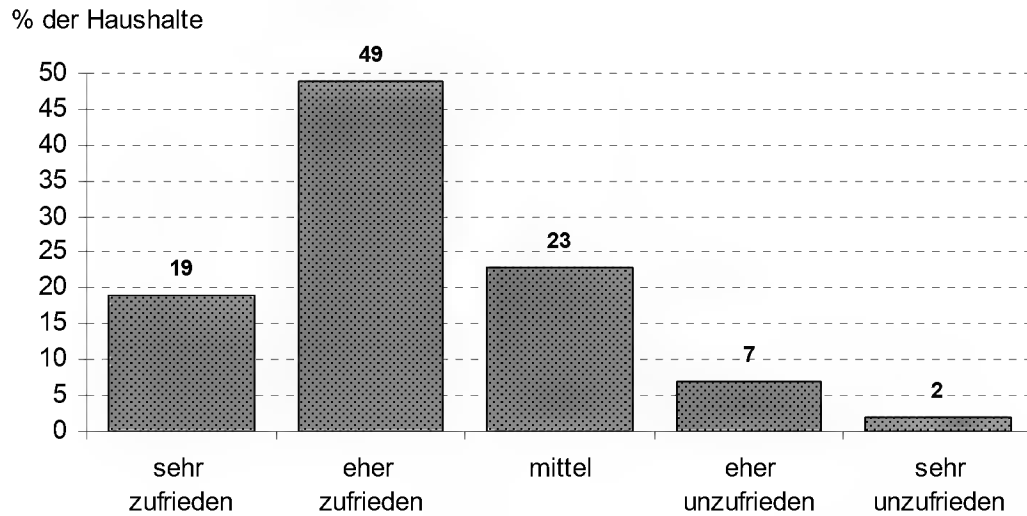
Tatsächlich werden nur 38 % der Haushalte, deren Umzug konkret ansteht, im Umfeld bleiben. Von den übrigen werden 22 % in Hamburg bleiben, 11 % ins Umland und 29 % weiter weg ziehen.

Soweit der Wunsch nach Eigentum ein Umzugsgrund ist (50 Haushalte = 16 %), wollen 52 % im Gebiet bleiben (= "potentielle Binnennachfrage nach Eigentumswohnungen").

Von jenen, die "auf jeden Fall in den nächsten 2 Jahren" umziehen wollen (N = 28), werden allerdings nur 36 % in der Umgebung bleiben, 57 % werden in einen anderen Stadtteil oder ins Umland ziehen.

5.2.3 Zufriedenheit mit der Wohnung

Im Durchschnitt geben die Befragten ihrer Wohnung "alles in allem" die Note 2,2 (Ottensen 2,0, Osterkirchenviertel 2,1), wobei seltener als in den anderen Gebieten die Spitzennote verteilt wurde. Auf einer Skala von 1 bis 5 wurde die Zufriedenheit im einzelnen wie folgt angegeben:

Abb. 08: Zufriedenheit mit der Wohnung insgesamt

Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

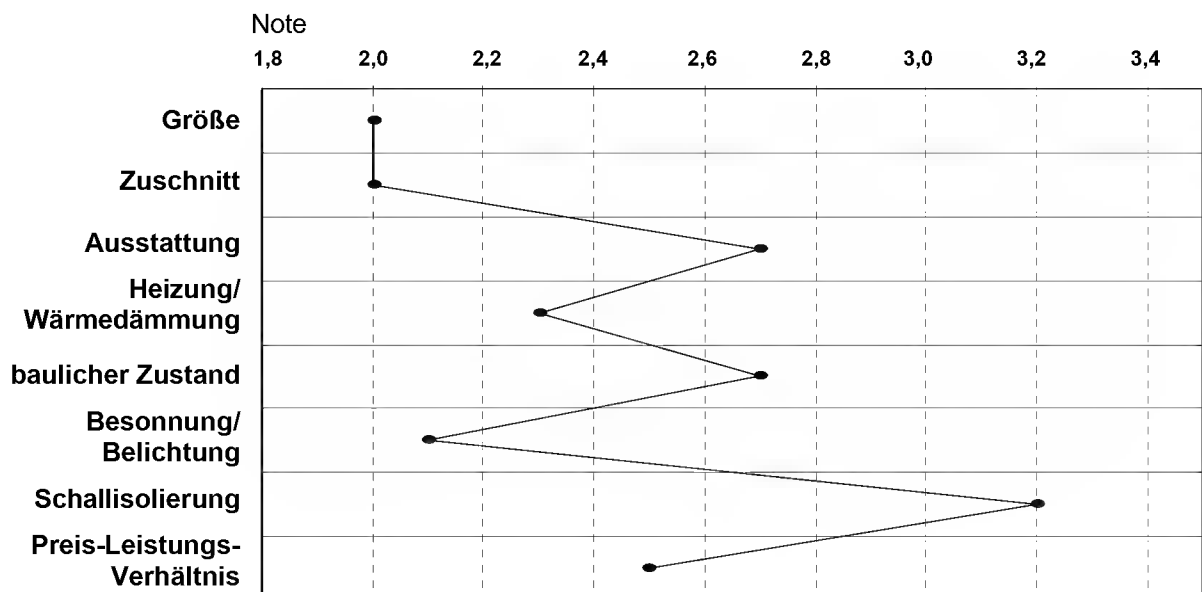
Hinsichtlich der einzeln abgefragten Kriterien liegen die *Durchschnittsnoten* meist zwischen gut und befriedigend.

Wohnungsgröße und -zuschnitt und die Belichtung werden jeweils von über 90 % als 'sehr gut' bis 'befriedigend' eingestuft. Abstriche ('ausreichend' oder 'mangelhaft') sind bei der sanitären Ausstattung (24 %), der Beheizung (17 %) und dem baulichen Zustand (22%) zu verzeichnen, am schlechtesten wird - wie in allen innerstädtischen Gebieten - die Schallsolierung bewertet: 24 % ausreichend, 17% mangelhaft.

Das folgende Profil (Abb. 9) entspricht mit geringen Abweichungen jenen aus Ottensen und dem Osterkirchenviertel, wobei die Noten in Ottensen durchweg etwas positiver ausfallen.

Abb. 09: Bewertungen zu einzelnen Merkmalen der Wohnung

(Durchschnittsnoten; Skala von 1 bis 5, hier verkürzt auf den tatsächlich besetzten Bereich)



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Bei den Einzelbewertungen zeigen sich nach Haushaltstyp nur geringe Abweichungen vom jeweiligen Durchschnittswert; es lebt also - nach eigener Einschätzung - keine Gruppe systematisch in suboptimalen Verhältnissen. Auffällig ist lediglich, dass Paare mit Kindern (nicht: Alleinerziehende) die Wohnungsgröße etwas schlechter bewerten und dass die sonstigen Mehrpersonen-Haushalte/WG häufiger mit sanitärer Ausstattung, Beheizung, baulichem Zustand und Schallsolierung weniger zufrieden sind.

Mit ihren Mieten bzw. dem **Preis-Leistungsverhältnis** sind die Bewohner relativ zufrieden: Hier liegt die Durchschnittsnote bei 2,5. 55 % geben eine positive Bewertung ab, 26 % liegen in der Mitte (Ottensen: 62 und 23 %).

Bei dieser Bewertung spielen die Wohnungsqualitäten - im Gegensatz zu anderen innerstädtischen Gebieten - durchaus eine Rolle: 'Sehr gut' bewertete Leistungsmerkmale korrespondieren häufig mit einer positiven Preis-Leistungsbewertung und umgekehrt; dies betrifft die Wohnungsgröße, den Zuschnitt, die sanitäre Ausstattung, die Beheizung, den baulichen Zustand und die Schallsolierung (nicht die Besonnung). Ein linearer Zusammenhang besteht auch mit der Bewertung des Vermieters.

Ein deutlicherer Zusammenhang besteht auch mit der Mietbelastung und mit der absoluten Miethöhe: Die Höhe der Durchschnittsnoten geht einher

- mit der Mietbelastung: Bei einer Belastung bis 20 % liegt die Note bei 2,1 und steigt linear bis 3,0 bei jenen, die eine Belastung von 50 und mehr % tragen,
- mit der Höhe der m²-Miete: Bis 8 € je m² liegt die Note unter dem Schnitt (mit der Miete linear steigend von 1,6 bis 2,3), ab 8 € je m² über dem Schnitt (2,6 bis 3,5) und
- mit der Differenz zum Mietenspiegel-Mittelwert (unterhalb der Spanne: Note 2,0; oberhalb: Note 2,8).

Keinen nennenswerten Unterschied gibt es zwischen Bewohnern freifinanzierter und preisgebundener Wohnungen.

Die **Vermieter/Verwalter** erhalten mit der Durchschnittsnote 2,5 ebenfalls eine relativ positive Bewertung (dabei 11 % aber auch "ausreichend" und 8 % "mangelhaft").

Bei einem Wechsel des Hauseigentümers in den letzten 5 Jahren werden - anders als in Ottensen - jeweils deutlich schlechtere Noten gegeben (18 % ausreichend, 30 % mangelhaft).

(Dabei ausgeschlossen: 10 % der Befragten, die keinen/wenig Kontakt zum Vermieter haben).

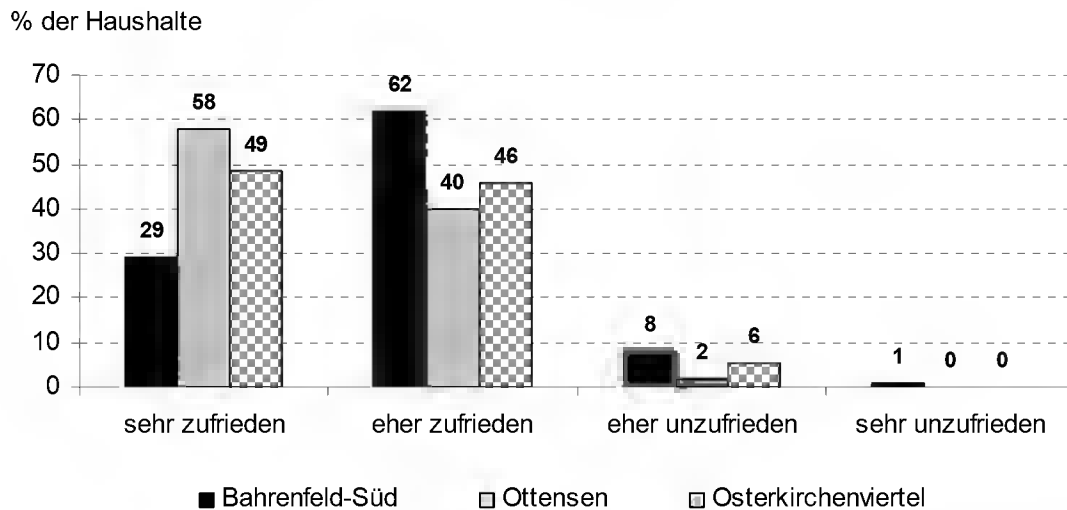
5.2.4 Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld

91 % der Befragten sind mit ihrem Gebiet und dem Wohnumfeld insgesamt gesehen zufrieden: 29 % sind "sehr zufrieden" (ein relativ niedriger Anteil), 62 % "eher zufrieden". In Otten-

sen sind es insgesamt 98 %, im Osterkirchenviertel waren es 94 %.

Die Durchschnittsnote beträgt 1,8 - ein mittlerer Wert im Vergleich zu anderen innerstädtischen Gebieten.¹⁾

Abb. 10: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

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

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

Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Die eher durchschnittliche Gesamtbewertung setzt sich auch bei den einzeln abgefragten Merkmalen fort. Soweit für die Haushalte von Bedeutung, wurden folgende Noten verteilt:

- Spitzenreiter sind die Anbindung an den ÖPNV mit 1,5 (55 % "sehr gut") und die Einkaufsmöglichkeiten mit 1,6 (52 % "sehr gut"), gefolgt von der Lage im Stadtgebiet mit 1,9 (31 % "sehr gut").
- Im Bereich "gut" rangieren die soziale Infrastruktur mit 2,0, die Versorgung mit Ärzten/medizinischen Einrichtungen, die Nähe zu Verwandten/Freunden/Bekannten und die Mit-

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

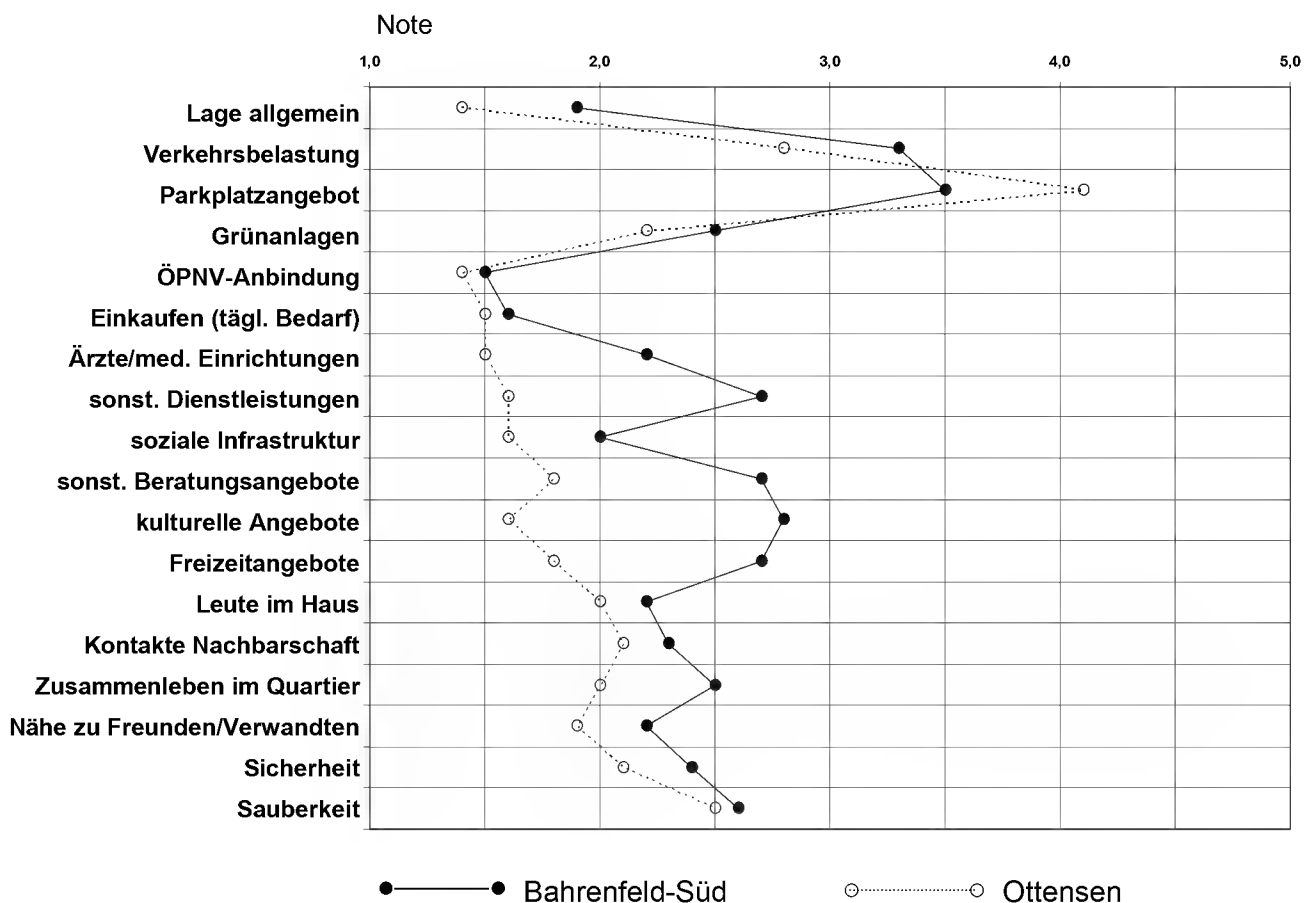
bewohner mit jeweils 2,2, die Kontakte zur Nachbarschaft mit 2,3, die Sicherheit mit 2,4, das Zusammenleben im Quartier und das Angebot an Grünanlagen mit jeweils 2,5.

- Besser als befriedigend werden die Sauberkeit (2,6), das Angebot an sonstigen Dienstleistungen, die Nähe zu sonstigen Beratungsangeboten, die Freizeitangebote (jeweils 2,7) und die kulturellen Angebote (2,8) bewertet,
- negativ die Verkehrsbelastung (3,3; 21 % sehr hoch) und das Parkplatzangebot (3,5; 23 % "mangelhaft").

Letzteres ist allerdings ein guter Wert im Vergleich zu anderen innerstädtischen Gebieten. (Viele Befragte geben ihre Bewertung nicht aus Autofahrersicht, sondern als sonstige Nutzer öffentlicher Räume oder im Hinblick auf auswärtige Parkplatzsucher ab.)

Das folgende Profil zeigt im Vergleich mit Ottensen - außer beim Parkplatzangebot - durchweg schlechtere Noten, insbesondere bei der Infrastruktur:

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



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

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

Nach Wohndauer, Alter und Haushaltstyp gibt es keine gravierenden Unterschiede in den Gebietsbewertungen. Abweichungen um eine Drittel- bis halbe Note bestehen darin,

- dass von den Alteingesessenen die Parkplatzsituation ("früher gab's weniger Autos, mehr Parkplätze"), die Sicherheit, die Versorgung mit "kleinen Läden" und einzelnen Dienstleistungen etwas schlechter, dagegen die Kontakte in Haus, Umgebung und Quartier etwas besser bewertet werden,
- dass von den alleinstehenden Alten die kulturellen und Freizeitangebote etwas schlechter bewertet werden,
- dass die ganz jungen Haushalte die Kontakte und das Zusammenleben etwas schlechter bewerten, dafür mit den vorgefundenen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen zufriedener sind,
- dass die Alleinerziehenden etwas zufriedener mit der Lage und Verkehrsanbindung sind,
- dass die Familien die Verkehrsbelastung etwas schlechter, die soziale Infrastruktur etwas besser bewerten.

Mit einer offenen Frage war zudem die Gelegenheit gegeben, **besondere Vor- und Nachteile** des Gebiets zu benennen. Diese Option wurde hinsichtlich der Vorteile von 15 %, hinsichtlich der Nachteile von 24 % der Haushalte genutzt.¹⁾

Als **besondere Vorteile** wurden benannt von

- 22 % die städtebaulichen Qualitäten (schöne Bausubstanz, abgeschlossene Innenhöfe, relativ grünes Viertel),
- 21 % vorrangig die Bewohnerschaft (die gute soziale Mischung/gewachsene Struktur: bunt, locker, tolerant, kontaktfreudig, familiär/kinderfreundlich; von einigen betont: die Vernetzung, die Nachbarschaftsaktivitäten, das soziale Engagement; "die Reichen fallen nicht so auf wie in Ottensen"),
- 10 % der kleinstädtische Charakter, der ausgeglichene Zustand von Ruhe und sozialem Leben, das genossenschaftliche Umfeld,
- 8 % die günstige Anbindung (= A7),
- 7 % die zentrale Lage (alles in Fußgänger-/Fahrradentfernung) und trotzdem ruhig,
- 6 % die Vielfalt der Bewohner und der Angebote, die Atmosphäre/Lebendigkeit des Viertels,
- 26 % weitere Einzelaspekte (insbesondere die "ruhige Wohnlage" und eine Vielzahl weiterer Aspekte, auf die jeweils 1 bis 5 Nennungen entfallen: von der "Oase in einem funktionalen Stadtteil" über spezielle Infrastrukturangebote, den kurzen Arbeitsweg, die Nähe zur Elbe bis zur "Nähe zu Ottensen").

Als **besondere Nachteile** wurden benannt von

- 36 % die Belastung aus überörtlichem Verkehr (Durchgangsstraßen, Fernbahn, A7, Flugverkehr),
- 9 % lokale Verkehrsprobleme (Berufsverkehr/Gewerbegebiete, nächtlicher Lieferverkehr, Parkplatzsituation, zu hohe Geschwindigkeit),

1) Die rund 90 unterscheidbaren Nennungen sind in gleicher Weise wie in vorangegangenen Untersuchungen in groben Kategorien zusammengefasst, dort auszugsweise zur Illustration angeführt.

- 8 % die vielen Baustellen (Lärm, Einschränkungen für Verkehr/Parlplatzangebot), jeweils 3 bis 4 % die Aufwertung des Gebiets / Gentrifizierung, die Verteuerung des Wohnens durch Neubau/Umwandlung/Modernisierung, die Verdichtung ("zu voll"), Müllprobleme (Vermüllung des öffentlichen Raums, Organisation der privaten Abfuhr, Säcke statt Tonnen), Zunahme von Kriminalität/Vandalismus, geringer Radfahrerkomfort, Hundehalter/-dreck, geringes kulturelles/gastronomisches Angebot, anstehende Planungen (Auswirkungen auf das Stadtbild, Ungewissheit, unzureichende Bürgerbeteiligung),
- 22 % weitere Einzelaspekte aufgrund lokaler Gegebenheiten bzw. individueller Betroffenheit von der Kommerzialisierung der Infrastruktur über lokale Lärmquellen, fehlende Barrierefreiheit, benachbartes Bordell bis zu fehlenden Infrastruktureinrichtungen mit jeweils 1 bis 3 Nennungen. ("Seit Markus Lanz im Phoenix ist, gibt's überhaupt keine Parkplätze mehr.")

Im Vergleich zu anderen innerstädtischen Gebieten dominiert hier die Belastung aus dem überörtlichen Verkehr als negativ bewerteter Faktor; es gibt derzeit keinen anderen beherrschenden Problemdruck - eher lokale Störungen und individuelle Empfindlichkeiten.

(Zu den Unterschieden in Teilgebieten vgl. Kap. 9.)

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

5.2.5 Veränderungen der Sozialstruktur im Gebiet

Abgefragt wurde, ob in den letzten Jahren im Wohngebiet deutliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bewohnerschaft verzeichnet wurden. 36 % der Befragten sehen keine Veränderungen, 31 % wissen es nicht (größtenteils die Neuzugezogenen).

34 % der Befragten meinen "ja" (Ottensen: 70 %, Osterkirchenviertel: 71 %) - die Bewohner mit mehr als 10 Jahren Wohndauer allerdings zu 48 %. Als zentrale Stichworte tauchen auf:

- eine Verjüngung / ein Generationswechsel (26 %),
- der Zuzug Besserverdienender, verbunden mit einer Verdrängung angestammter Bewohner (24 %),
- eine stärkerer Zuzug von Familien (i.a. besserverdienend) bzw. "mehr Kinder" (14 %),
- eine Zunahme der Haushalte mit Migrationshintergrund (11 %),
- (nicht näher spezifizierte) Veränderungen aufgrund steigender Preise durch Neubau, Umwandlung und Modernisierung (10 %),
- sonstige Einzelnennungen (15 %; N = 1 bis 2).

Vielfach gab es Mehrfachnennungen, z.T. auch widersprüchliche Aussagen (mehr/weniger Familien oder Migranten, Zuzug von sozial Schwachen oder Ottensern), die auf unterschiedlicher Wahrnehmung, aber auch in den abweichenden Entwicklungen in Teilbereichen beruhen.

Auch die Expertengespräche ergeben ein heterogenes Bild (Schulen, Kitas, Bewohner):

Zwar besteht Konsens, dass die frühere Ausgewogenheit nachgelassen habe und der Anteil nicht-deutscher Haushalte gesunken sei (abgesehen von der westlich angrenzenden Sibe-

liusstraße), aber schon zum Grad der Veränderungen bestehen unterschiedliche Einschätzungen (fortgeschrittene oder angelaufene Aufwertung). Auch hier spielen der wahrgenommene Teilbereich und die jeweilige Klientel eine ausschlaggebende Rolle. Dies wird besonders bei der Einschätzung der Kinderzahlen und der Struktur der Elternhäuser deutlich: Während im Westen wenig oder erst seit 4 bis 5 Jahren Veränderungen registriert werden, wird in der Mitte und im Osten aufgrund der Neubauten und der Zuzüge aus Ottensen eine stärkere Nachfrage seitens der gehobenen Mittelschicht verzeichnet.

(In den vergangenen 4 Jahren haben in Bahrenfeld-Süd mehrere Kitas neu eröffnet, und alle sind ausgelastet.)

5.2.6 Nutzung des Umfelds, Vernetzung im Stadtteil

Die Bewohner finden in den einzelnen Teilen des Untersuchungsgebiets ein mehr oder weniger ausgeprägtes Versorgungs- und Freizeitangebot vor. Im Vergleich zu zentraleren Stadtteilen ist das kulturelle und Dienstleistungsangebot allerdings geringer.

Es gibt auch in diesem Gebiet einen nennenswerten Anteil von Bewohnern, die in der Nähe ihrer Wohnung arbeiten (mind. eine Person in 38 % *aller Haushalte* bzw. in 44 % der Haushalte mit *Erwerbstätigen*; häufiger die Selbständigen; Vergleichszahl Ottensen: 43 %, Osterkirchenviertel: 38 %).

96 % der Haushalte erledigen ihre Einkäufe für den täglichen Bedarf im Gebiet/im Umfeld.

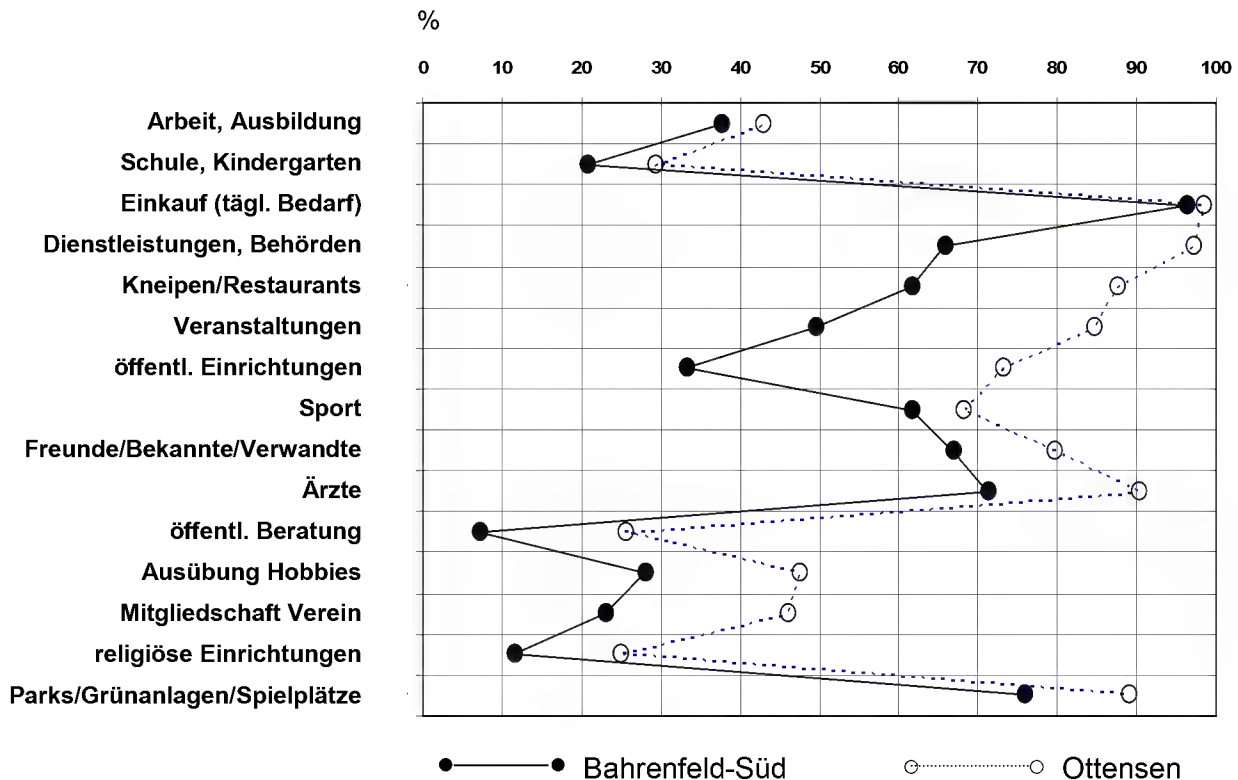
Das folgende Profil der Aktivitäten gleicht jenem aus Ottensen im Verlauf (außer: "Nutzung von Dienstleistungen" und "Sport treiben"), allerdings liegen die jeweiligen Anteile der Haushalte durchweg niedriger - was wohl dem geringeren Angebot im Gebiet geschuldet ist bzw. der Einschätzung der Befragten, was sich in ihrer Nähe befindet.

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

- einem geringen Angebot,
- individuellen Präferenzen/Bedürfnissen,
- gesundheitlichen oder altersbedingten Möglichkeiten/Bedürfnissen (z.B. gehen mit zunehmendem Alter einige der abgefragten Aktivitäten zurück) bzw.
- der Stellung im Lebenszyklus (so nutzen z.B. 21 % aller Haushalte, aber 75 % jener mit Kindern die Schulen/Kindergärten im Umfeld).

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

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



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Über jene hinaus, die Freunde, Bekannte und Verwandte im Umfeld haben, ist oft kleinräumig eine starke Vernetzung der Bewohner zu verzeichnen. Dies betrifft

- funktionierende Hausgemeinschaften und Nachbarschaften, es gibt gemeinsame Projekte (nicht nur in den genossenschaftlichen Wohnanlagen),
- intensive Kontakte und Hilfestellungen innerhalb gesellschaftlicher Gruppen (Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Jugendliche, Bewohner mit Migrationshintergrund, Planungsbetroffene).

Zwar beklagt ein Teil der Befragten eine zunehmende Anonymität, von anderen und auch bei den Expertengesprächen wurde jedoch darauf verwiesen, dass die Nachbarschaftsnetze noch vorhanden seien. Betont wurden die gute soziale Mischung und die gewachsenen Strukturen. Auch die Neubewohner sind zufrieden mit dem sozialen Umfeld, selbst wenn sie noch keinen intensiven Zugang gefunden haben.

Dass soziale Kontrolle und Informationsfluss funktionieren, belegen auch die eigenen Erfahrungen: Schon auf die Ankündigung der Befragung folgte eine starke Welle von Rückmeldungen und Rückfragen aus dem Gebiet - auch von nicht benachrichtigten Haushalten, die aus ihrer Sicht oder "der Vollständigkeit halber" Vorgänge aus Haus oder Nachbarschaft be-

richten wollten. Bei den Gebietsbegehungen wurden wir wiederholt angesprochen, sobald wir uns intensiver einzelne Häuser, Klingelschilder oder Innenhöfe ansahen, ein Diktiergerät oder den Fotoapparat herausholten. Bei der Verteilung der Anschreiben zur Befragung gab es regelmäßig Gespräche/Diskussionen mit Hausbewohnern.

Ehrenamtliche Betätigung

Ergänzend zu den genannten Aktivitäten wurde nach einem ehrenamtlichen Engagement in einer stadtteilbezogenen Einrichtung oder Initiative gefragt. Eingeschlossen ist die gesamte Bandbreite von Bürgerinitiativen bis zu öffentlichen und privaten sozialen und kulturellen Einrichtungen. In 12 % der befragten Haushalte ist mindestens eine Person in diesem Sinne aktiv (ein ähnlicher Wert wie in anderen innerstädtischen Stadtteilen; dagegen Ottensen: 21 %); überdurchschnittlich sind darunter Alleinerziehende und Haushalte mit längerer Wohndauer vertreten.

5.2.7 Kontakte zu Nachbarn, Veränderungen im Haus

Weitere Indikatoren für die Verankerung im Stadtteil sind das Verhältnis und die Kontakte zu den **Nachbarn**. 59 % der Befragten kennen ihre Nachbarn (Ottensen 73 %, Osterkirchenviertel 61 %), es gibt gelegentliche Hilfeleistungen (39 %) oder sogar Freundschaften (20 %; zumindest mit einem Teil der Hausbewohner).

Die anderen 41 % kennen ihre Nachbarn flüchtig (32 %), kaum oder gar nicht (9 %).

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

Die Frage nach einer Veränderung der **Sozialstruktur im Haus** in den letzten Jahren bejahen 27 % (Ottensen 29 %, Osterkirchenviertel 24 %), stark steigend mit zunehmender Wohndauer (bei langjährigen Bewohnern gibt es einen längeren "Beobachtungszeitraum" für die Bewertung). Es wird am häufigsten eine "Verjüngung" bzw. ein Generationswechsel konstatiert (51 %), teilweise eine Verschiebung zu Einkommensstärkeren (12 %), eine Zu- oder Abnahme einzelner Gruppen (mehr Familien mit Kindern 10 %) oder einfach eine höhere Fluktuation (12 %).

Der Rest entfällt auf unterschiedliche Einzelnennungen (z.B. Austausch der Bewohner durch den Eigentümer, Zunahme von Bewohnern mit Migrationshintergrund oder Wohngemeinschaften, Singles/Paare statt Familien/WG, mehr sozial Schwache).

56 % meinen, es habe keine Veränderung gegeben, 17 % wissen es nicht (weitestgehend solche mit kurzer Wohndauer).

Bahrenfeld-Süd ist das erste innerstädtische Gebiet, in dem keine große Differenz hinsichtlich der Änderungen *im Gebiet* und *in den einzelnen Häusern* verzeichnet wird (34 vs. 27 % "ja"). Dies dürfte zum einen daraus resultieren, dass vielen Befragten angesichts der räum-

lichen Ausdehnung, der Heterogenität der Teilgebiete und einer stärkeren Fixierung auf die nähere Umgebung der vollständige Überblick fehlt.

Zum anderen ist davon auszugehen, dass in den größeren Wohnanlagen der Zwischen- und Nachkriegszeit mit überwiegend kleineren Wohnungen (private Unternehmen, Genossenschaften, SAGA GWG) abgesehen von einem Generationswechsel bisher kaum auffällige Veränderungen stattgefunden haben.

Ein Licht auf das nachbarschaftliche Verhältnis wirft auch das Treppenhaus: 72 % der Wohnungen - ein vergleichsweise hoher Wert - liegen an Treppenhäusern, die Aneignungsspuren aufweisen - eine Möblierung, Pflanzen, Bilder, abgestellte Schuhe, Kinderwagen usw. Über die Erschließungsfunktion hinaus wird dieser halböffentliche Raum also *genutzt*, was funktionierende Hausgemeinschaften oder zumindest ein gewisses Vertrauen in die Mitbewohner signalisiert.

6. AUFWERTUNGSPOTENTIAL (WOHNUNGEN UND NUTZUNGSVERHÄLTNIS)

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

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

Im Vordergrund stehen jene Aspekte, auf die mit einer Erhaltungsverordnung eingewirkt werden kann: das mietrelevante Modernisierungspotential, soweit es Verbesserungen über den zeitgemäßen Standard einer durchschnittlichen Wohnung im Gebiet hinaus ermöglicht, und das Potential für massive bauliche Eingriffe (Umbauten innerhalb von Wohnungen, Wohnungszusammenlegungen/-teilungen, der Ersatz von Gebäuden). Im Hinblick auf eine kaufkräftige Nachfrage sind zudem die allgemeinen Bestandsqualitäten von Interesse.

6.1 Bestandstruktur

Im Untersuchungsgebiet gibt es anhand der Stichprobe hochgerechnet zur Zeit 7.640 bewohnte "Normal-Wohnungen".

Durch die Umwidmung/Umnutzung von Industrie-, Gewerbe und Kleingartenflächen und die nachfolgende Neubautätigkeit haben sich in den vergangenen 60 Jahren Verschiebungen im Angebot ergeben. Hierzu gehörte auch ein zusätzlicher Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen, die allerdings aus der Bindung entlassen sind.

31 % der erfassten Wohnungen liegen in Altbauten (ein geringer Wert im Vergleich zu ande-

ren innerstädtischen Gebieten), allerdings ebenfalls 31 % in Zwischenkriegsbauten (ein relativ hoher Wert). 19 % entfallen auf Nachkriegsbauten bis 1967, weitere 19 % auf jüngere Gebäude.

63 % der Wohnungen liegen in 4- bis 5-geschossigen Häusern, 36 % in 1- bis 3-geschossigen Objekten (ebenfalls ein hoher Wert), 2 % in höheren.

Aktuell befinden sich noch 222 Wohnungen in der Bindung - 3 % des Gesamtbestands.¹⁾

41 % dieser Wohnungen entfallen auf eine Wohnanlage einer Genossenschaft (Von-Sauer-Straße), der Rest auf Kapitalgesellschaften und Privatpersonen (ebenfalls im Westen des Gebiets).

Der Anteil der Sozialwohnungen liegt weit unter dem Hamburger Durchschnitt. Knapp ein Viertel der Wohnungen wird Ende 2016 aus der Bindung laufen, der Rest bei planmäßiger Tilgung zwischen 2026 und 2070.

(Von einer planmäßigen Tilgung ist allerdings in stark nachgefragten Gebieten nicht immer auszugehen, wie mehrere Fälle in Ottensen zeigen.)

6.2 Nutzungsverhältnis

92 % der befragten Haushalte sind Mieter ihrer Wohnung (einschließlich Nutzer von vermieteten Eigentumswohnungen), 8 % sind selbstnutzende Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft (überdurchschnittlich: alte kinderlose Paare und Paare mit Kindern) bzw. Hauseigentümer (Einzelfälle).

7 % der Haushalte nutzen Räume in ihrer Wohnung gewerblich.

"Echte" Untermieter haben knapp 1 % der Haushalte, meist aus Kostengründen.²⁾

(In der Regel handelt es sich bei den *amtlich erfassten Untermietverhältnissen* (Meldedatei) um mietvertragliche Konstruktionen bei Wohngemeinschaften und Paaren, die in dieser Untersuchung als "Haushalte" erfasst und ausgewiesen werden.)

6.3 Wohnungsgrößen

Die amtliche Statistik bietet nur Zahlen bis zur *Stadtteilebene*. Diese umfassen fast doppelt so viele Wohnungen wie das Untersuchungsgebiet, schließen 16 % Ein- und Zweifamilienhäuser ein (im Untersuchungsgebiet gibt es ausschließlich Mehrfamilienhäuser) und sind inzwischen 6 Jahre alt. Auf einen Abgleich mit den Stadtteildaten wird daher verzichtet.

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

Zum Vergleich seien die durchschnittlichen Wohnflächen aus dem Jahr 2013 angeführt:

1) Hinzu kommt ein Neubau mit 12 geförderten Wohnungen, der bei der Gebietsabgrenzung ausgespart wurde.

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

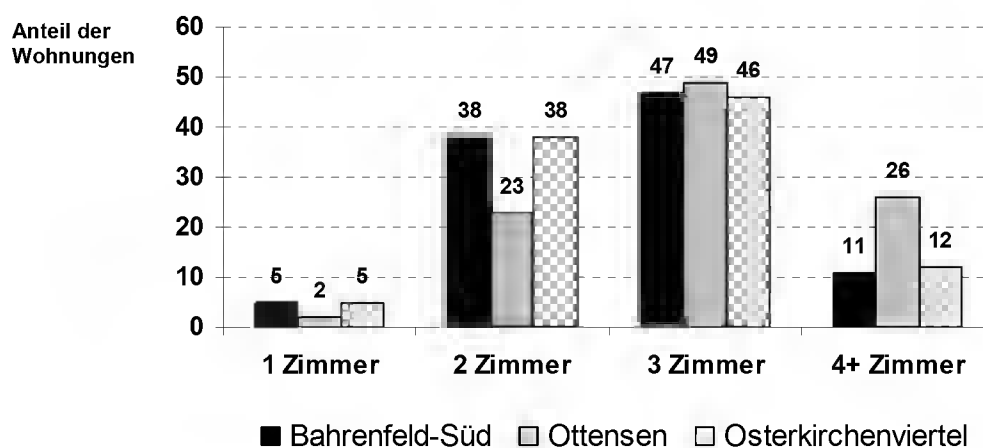
Bezirk Altona 79,9 m²

Hamburg insg. 74,9 m².¹⁾

Nur 11 % der Wohnungen haben mehr als 3 Wohnräume, 17 % 80 und mehr m² (Ottensen 26 bzw. 35 %). Das Angebot für zahlungskräftige Haushalte mit höherem Flächenanspruch ist also begrenzt.

Festzuhalten ist, dass die durchschnittliche Zimmerzahl in fast allen Baualtersklassen nahe am Gesamtdurchschnitt liegt, allerdings sind die Wohnflächen seit den 1970er Jahren deutlich gestiegen (von vorher 59 bis 64 m² auf 78 bis 80 m² in den einzelnen Klassen).

Abb. 13: Wohnungsgrößen - Zimmerzahl (Befragungsergebnisse)



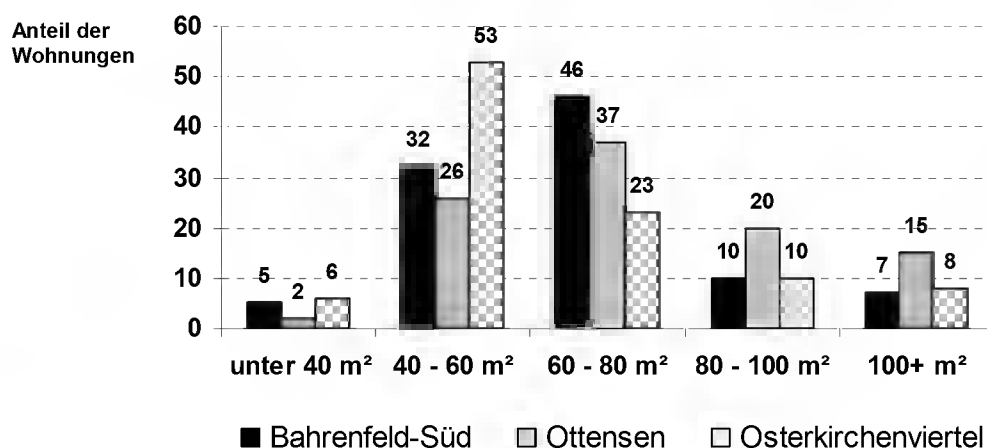
Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

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

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

Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

1) Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile 2013

Abb. 14: Wohnungsgrößen - Fläche (Befragungsergebnisse)

Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

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

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

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

Im Hinblick auf "gebietstypische Standards" seien die üblichen Wohnungsgrößen angeführt ($\frac{2}{3}$ des Bestands in jeder Größenklasse, das letzte Drittel zu gleichen Teilen "oben und unten" abgeschnitten):

Tab. 12: Gebietstypische Wohnungsgrößen

Zimmerzahl	Anteil am Bestand (%)	typische Größen (m²)	Spannweite insg. (m²)	dominante Altersklassen
1	5	32 - 40	20 - 53	Zwischenkriegs-/Neubau
2	38	46 - 62	28 - 89	Alt-/Zwischenkriegsbau
3	47	61 - 78	47 - 135	Alt-/Zwischenkriegsbau
4	9	84 - 110	60 - 147	Zwischenkriegs-/Neubau
5+	2	100 - 120	96 - 184	Alt-/Neubau

6.4 "Flächenverbrauch"

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt bei 38,3 m², knapp unter dem Wert der Gesamtstadt (39,2 m²) ¹⁾. Nach dem Haushaltstyp zeigt sich eine erwartete Verteilung: Einzelpersonen verfügen im Schnitt über 55 m², kinderlose Paare über 34 m²; bei den übrigen Gruppen liegt der Wert zwischen 24 und 30 m².

Der Unterschied zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten beträgt 8 m² pro Person.

Die Zahl der Wohnräume beträgt durchschnittlich 1,5 pro Person.

6.5 Ausstattung

Aktuell stellt sich folgende Situation (**Befragungsergebnisse**):

Nach den Kategorien des Mietenspiegels sind im Untersuchungsgebiet 89,4 % der Wohnungen vollständig ausgestattet (wie in Ottensen), weisen also Bad und Sammelheizung auf.

10,5 % weisen (bauseitig) noch Defizite auf:

- 10,2 % haben ein Bad, aber keine Sammelheizung,
- 0,2 % haben kein Bad, aber eine Sammelheizung,
- 0,1 % haben weder Bad noch Sammelheizung.

Tab. 13: Heizungsart (Spalten-%)			
	Bahrenfeld-Süd	Ottensen	Osterkirchen- viertel
	2015	2015	2011
Fern-, Block-, Zentralheizung (Sammelheizung)	87,4	84,7	88,1
Nachtspeicher-, Gaseinzelöfen	10,0	9,1	10,7
Einzelöfen, Brennstoffnachfüllung von Hand	0,2	0,5	0,0
Fußbodenheizung	2,3	4,8	1,0
Passivhaus	0,0	0,2	0,0
ohne Heizung (vermieterseitig)	0,0	0,7	0,2
Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs			

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

	Warmwasseraufbereitung	
	<u>Küche</u>	<u>Bad</u>
zentral	49,1	49,0
Durchlauferhitzer	35,1	41,5
Boiler	15,7	9,4
ohne	<u>0,1</u>	<u>-</u>
	100	100

1) Vergleichswert: Statistikamt Nord, Stadtteilprofile 2013.

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

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

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

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

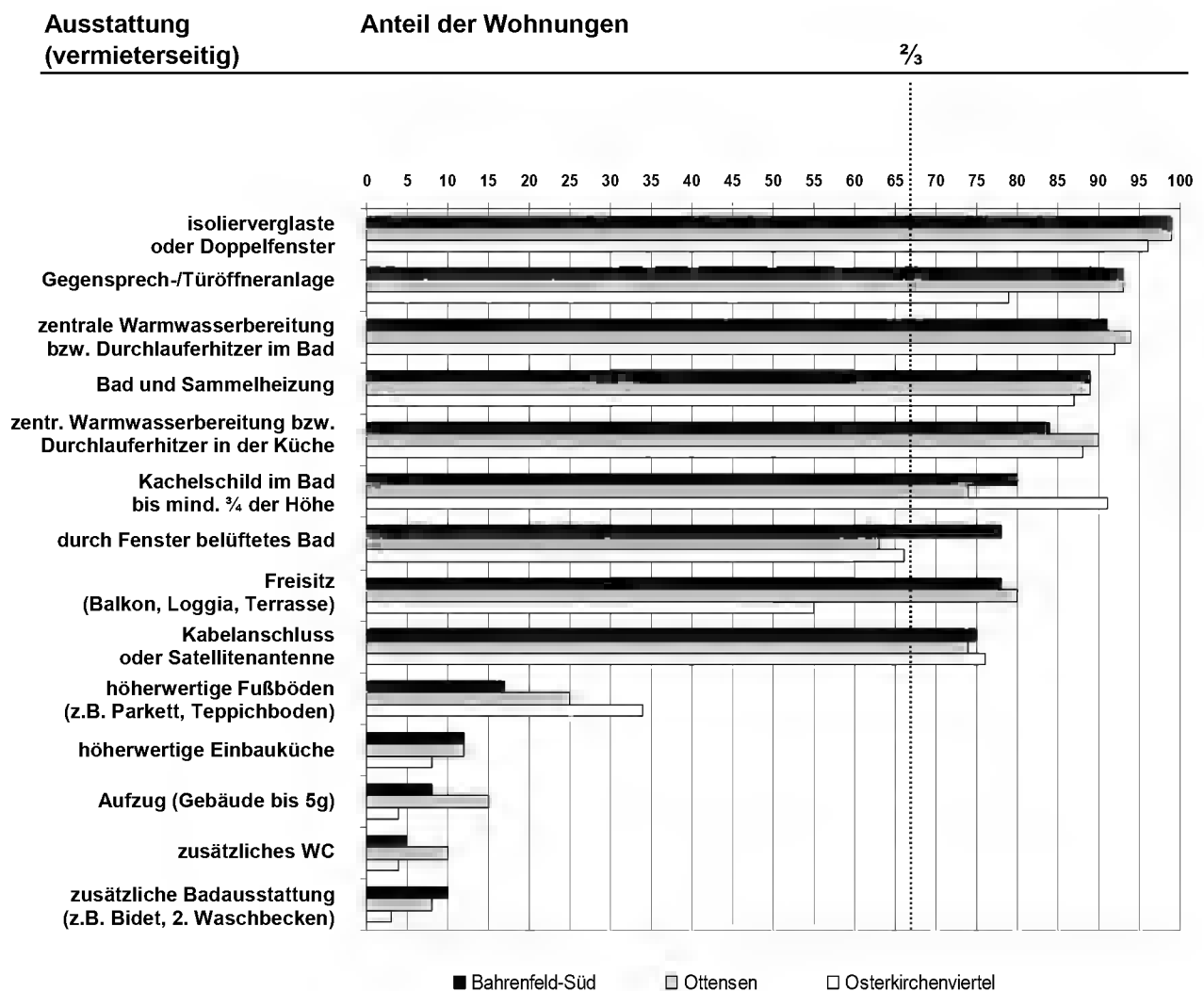
In Bahrenfeld stellt sich eine vergleichsweise einfache Situation, da keine Ausstattungsmerkmale "im Schwellenwertbereich" liegen:

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

- Zum gebietstypischen Standard gehören im Untersuchungsgebiet Iso- oder Doppelfenster, eine Gegensprech-/Türöffneranlage, eine Warmwasser-Aufbereitung in Küche und Bad (zentral bzw. Durchlauferhitzer), Bad und Sammelheizung, ein hoher Kachelschild im Bad, ein außen liegendes Bad (= mit Fenster, also natürlich belichtet und belüftet), ein Freisitz (Balkon, Loggia, Terrasse) und Kabelanschluss oder Satellitenantenne.
- Die anderen erfassten Ausstattungsmerkmale gehören nicht zum gebietstypischen Standard: höherwertige Fußböden und Küchen, ein Aufzug (in Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen), ein zusätzliches WC und zusätzliche Badausstattung.

Die folgende Abbildung zeigt den gebietstypischen Standard ($\frac{2}{3}$ -Regelung) für die einzelnen Ausstattungsmerkmale auf (zum Vergleich die Situation in den Referenzgebieten).

Abb. 15: Ausstattungsmerkmale der Wohnungen ("Gebietstypischer Standard")



Angaben zum Bad: Anteile bezogen auf Wohnungen mit Bad

Hervorzuheben ist, dass ein Freisitz in Bahrenfeld-Süd zu den gebietstypischen Merkmalen gehört und somit ggf. nachgerüstet werden kann. (Freisitze wurden in der Vergangenheit schon häufig im Zusammenhang mit Fassadendämmung nachgerüstet.)

Bei entsprechenden Anträgen wäre allerdings zu berücksichtigen, dass der "gebietstypische" Freisitz folgende Werte aufweist:

Median 4 m²,

$\frac{2}{3}$ -Spanne (dabei $\frac{1}{3}$ gleichmäßig oben und unten abgeschnitten) 3 - 8 m².¹⁾

Mit den Merkmalen "höherwertige Fußböden, Einbauküche, zusätzliches WC und zusätzliche Badausstattung", die nicht gebietstypisch sind, sind nur einzelne Wohnungen *vollständig* ausgestattet (0,7 % weisen alle 4 Merkmale auf, 2,7 % 3 Merkmale). 71 % der Wohnungen weisen keins dieser Merkmale auf, 18 % weisen nur eins und 8 % zwei dieser Merkmale auf. Berücksichtigt man zudem, dass in Häusern mit bis zu fünf Geschossen in der Regel kein Aufzug vorhanden ist (92 %), besteht bei vielen Wohnungen ein Verbesserungspotential, das über den Standard einer durchschnittlichen Wohnung im Gebiet hinausführt.

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

Von den Befragten wurde darüber hinaus häufiger darauf hingewiesen, dass

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

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

Als besonders positiv wurden vereinzelt Terrassen und Gärten (bis 100 m²) angeführt.

Über einen Pkw-Stellplatz verfügen 25 % der Haushalte (18 % in Garagen/Tiefgaragen, 7 % als offener Stellplatz).

Einen Fahrradstellplatz - vom Vermieter eingerichtet oder "offiziell geduldet" - haben 45 % der Haushalte.

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

6.6 Gebäudequalitäten

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

Aufgrund eigener Begehungen kann festgehalten werden, dass ein Teil der Straßenzüge und die größeren Wohnanlagen der Zwischenkriegszeit ein attraktives Erscheinungsbild bieten, häufig jedoch die verkehrsgerechte Gestaltung (Durchgangsstraßen) und/oder eine amorphe Bebauung (auch "gegenüber") das Bild erheblich beeinträchtigen.

Die Mehrzahl der Gebäude weist eine allgemein akzeptierte Architektur, häufig gestaltete Fassaden auf. Allerdings geht der **Zustand einzelner Objekte** nicht immer mit dem Erscheinungsbild der Umgebung konform:

- 13 % der Wohnungen liegen in sehr gepflegten Häusern (renovierte/gut erhaltene Fassaden, Fenster und Eingangsbereiche),
- bei 78 % weisen die Häuser einen normalen Erhaltungszustand auf (kleinere Schönheitsfehler),
- bei 9 % einen eher mäßigen Zustand (nennenswerte Instandhaltungsdefizite).

Ein schlechter Zustand wurde nur bei wenigen Einzelobjekten verzeichnet (sichtbare Substanzschäden, desolate Zugänge, erneuerungsbedürftige Fenster, bröckelige Oberflächen).

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

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

- Bei 11 % der Wohnungen machen die Treppenhäuser einen insgesamt gepflegten, gut erhaltenen Eindruck (sauber, hell, freundlich; es sind Bemühungen um die Gestaltung von Briefkastenanlagen und Namensschildern erkennbar; einige Treppenhäuser sind zudem großzügig, weisen aufwendige Wohnungseingangstüren und eine - oft historische - teure "Möblierung", aufwendige Treppengeländer oder Natursteinböden auf).
- Bei 67 % ist der Eindruck zufriedenstellend (weitgehend ordentlich, ohne besondere Details),
- bei 19 % eher mäßig (unzureichend gepflegt, schlechte Beleuchtung, einzelne Mängel an Oberflächen/Fenstern),
- bei 3 % ungepflegt bzw. desolat (Schmutz, erneuerungsbedürftige Oberflächen, dunkel).

(Zu 0,5 % der Fälle liegt keine Angabe vor, meist weil es kein Treppenhaus gibt oder dies gerade renoviert wird.)

Sowohl außen als auch innen bestehen also Spielräume für eine Verbesserung. Insgesamt

wurden für rund ¼ aller Fälle Defizite an der Fassade und/oder im Treppenhaus verzeichnet.

Als funktionales Qualitätsmerkmal wurde zudem abgefragt, ob an/in den Häusern eine nachträgliche Wärmedämmung vorgenommen wurde. Soweit die Befragten dies beurteilen konnten (12 % "weiß nicht"), ergibt sich folgendes Bild:

- 66 % sind ohne entsprechende Maßnahmen,
- 4 % weisen eine vollständige, bei Blockrandbebauung beidseitige Dämmung der Fassade auf,
- 18 % eine Dämmung der rückwärtigen Fassade,
- 5 % eine Dämmung von Keller- und/oder Dachgeschoß,
- 1 % eine beidseitige/vollständige Dämmung der Fassade und eine Dämmung von Keller- und/oder Dachgeschoß,
- 6 % eine Dämmung der rückwärtigen Fassade und eine Dämmung von Keller- und/oder Dachgeschoß.

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

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

Gut ⅓ der Maßnahmen wurden nach Bewohnerangaben in den letzten 5 Jahren durchgeführt.

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

7. MIETEN

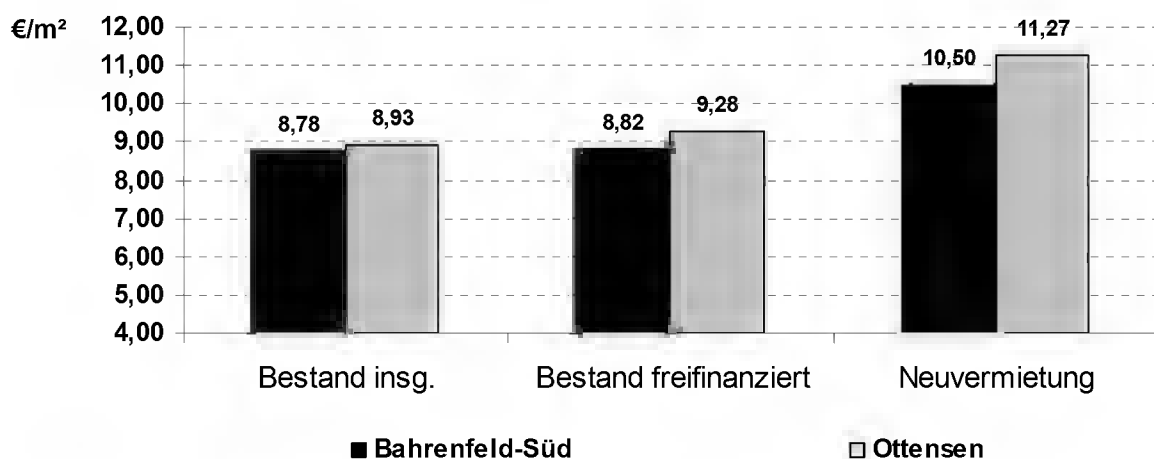
Es gibt keine aktuellen gesamtstädtischen Vergleichsdaten, um das *Bestands*-Mietenniveau im Stadtteil bewerten zu können. (Die Werte aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010 für Hamburg insgesamt müssen angesichts der Mietenentwicklung als überholt angesehen werden.)

Es wird zunächst deutlich, dass auch in Bahrenfeld-Süd das Mietniveau im Bestand niedriger liegt, als die Erkenntnisse zu den Neuvermietungsmiten vermuten lassen: Der Durchschnitt

liegt im Gebiet bei 8,78 € nettokalt/m², die Neuvermietungsmiete bei 10,50 €/m² (Fälle mit Wohndauer bis zu einem Jahr; Spanne: 6,67 bis 14,98 €/m². Für den Stadtteil Bahrenfeld liegt der aktuelle Wert bei Neuvermietung laut Gymnasium Ohmoor bei 11,55 €/m². Vgl. dazu Kap. 8.7).

Der genannte Durchschnittswert im Bestand ist nur geringfügig durch den relativ kleinen gebundenen Bestand beeinflusst (öffentlich geförderte Wohnungen: 7,62 €/m²). Bei den **nicht preisgebundenen Wohnungen** liegt das Niveau bei 8,82 €/m² und damit rund 5 % niedriger als in Ottensen (9,28 €/m²).

Abb. 16: Durchschnittsmieten im Untersuchungsgebiet (Netto-Kaltmiete/m²)



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

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

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

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

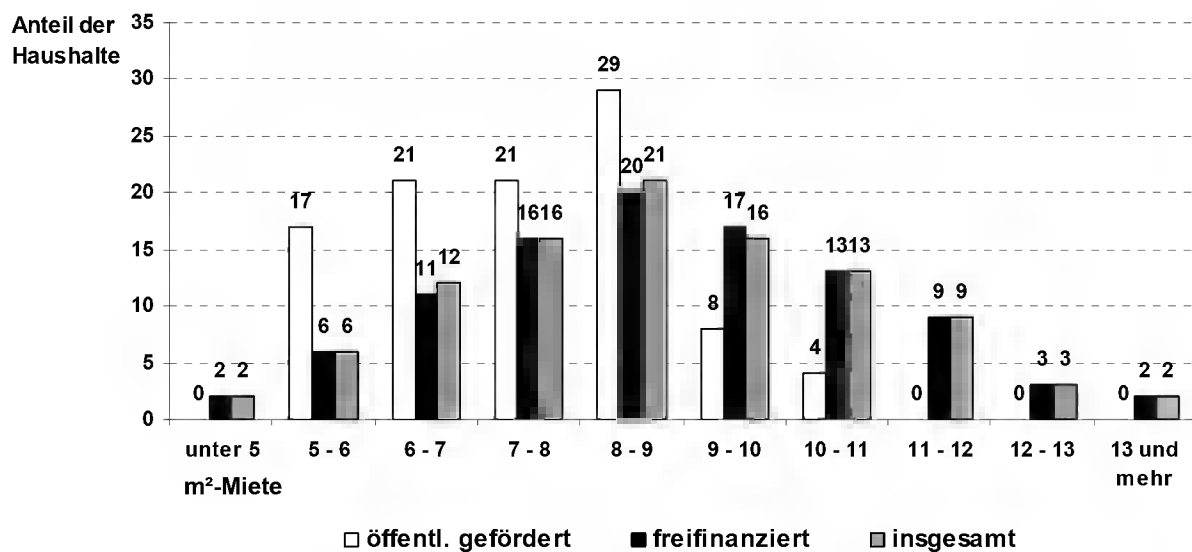
Nur freifinanzierte Wohnungen: Nach dem Baualter liegen

- die Zwischenkriegsbestände und jene der 1960er und 1970er Jahre unter dem Schnitt (8,25, 8,02 bzw. 7,66 €/m²),
- die Alt- und Nachkriegsbauten (bis 1960) leicht über dem Schnitt (9,10 bzw. 9,14) und
- die beiden jüngsten Altersklassen an der Spitze (9,70 bzw. 10,84 €/m²).

Im oberen Bereich liegen mit 9,31 €/m² auch die vermieteten Eigentumswohnungen. (Diese sind im Schnitt genau so groß wie andere Mietwohnungen.)

Alle Wohnungen: Im einzelnen streut die Nettokaltmiete je m² Wohnfläche zwischen 2,93 und 14,98 €/m². Etwa ⅓ der Mieten liegen zwischen 7 und 11 €/m², 20 % darunter und 14 % darüber.

Abb. 17: Nettokaltmieten je m² Wohnfläche (klassiert)



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

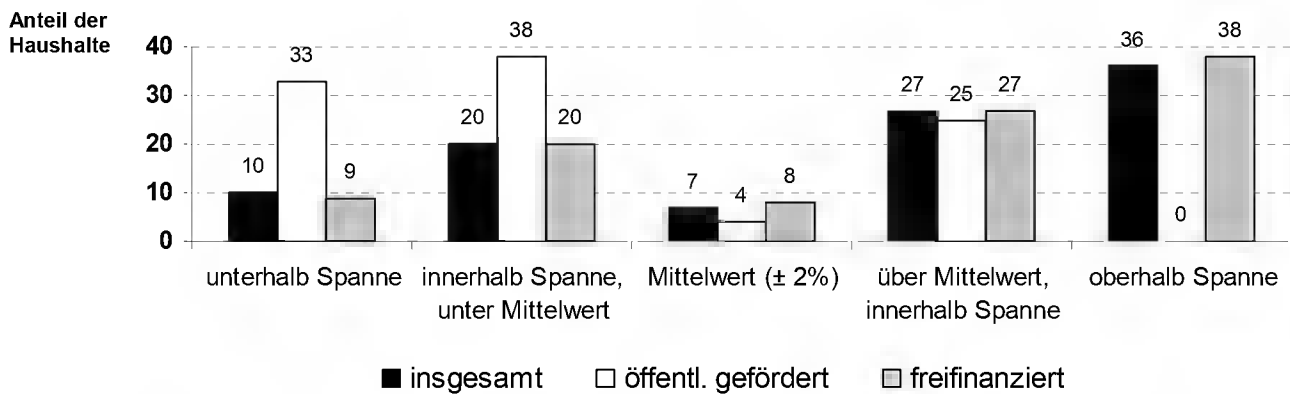
Ein Abgleich mit dem Mietenspiegel gibt Aufschluss über Anhebungsspielräume und im Zusammenhang mit den Wohnungsqualitäten bzw. -defiziten Aufschluss über die Rentabilität von Investitionen.

Die Gegenüberstellung jedes einzelnen erfassten Mietwerts und des Werts aus dem zugehörigen Mietenspiegelfeld zeigt, dass fast ⅓ der Mieten über ihrem Mietenspiegel-Mittelwert liegen, bei den freifinanzierten Wohnungen 38 % sogar oberhalb der Spanne:¹⁾

1) Herangezogen wurde der Hamburger Mietenspiegel 2013. Als Orientierungshilfe ist die Gegenüberstellung geeignet, da dieser Mietenspiegel bis zur Befragung auch für die Eigentümer die Basis für ihre Mietgestaltung bildete.

Alle Wohnungen weisen nach dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis eine normale Lage auf. Für preisgebundene Wohnungen gilt der Mietenspiegel nicht; im Rahmen der Untersuchung ist jedoch auch das relative Niveau dieses Bestands von Interesse.

Abb. 18: Mietdifferenzen zu den Mietenspiegelwerten nach Art des Wohnraums (Netto-Kaltmieten/m²)



Quelle: Eigene Berechnung mit den Befragungsergebnissen und Mietenspiegelwerten 2013

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

	öffentl. gefördert	freifinanziert	insgesamt
unterhalb der Mietenspiegelspanne	33,3	8,6	9,5
innerhalb Spanne, unter Mittelwert	37,5	19,6	20,2
auf dem Mittelwert (± 2 %)	4,2	7,5	7,4
innerhalb Spanne, über Mittelwert	25,0	26,6	26,6
oberhalb der Mietenspiegelspanne	0,0	37,7	36,4

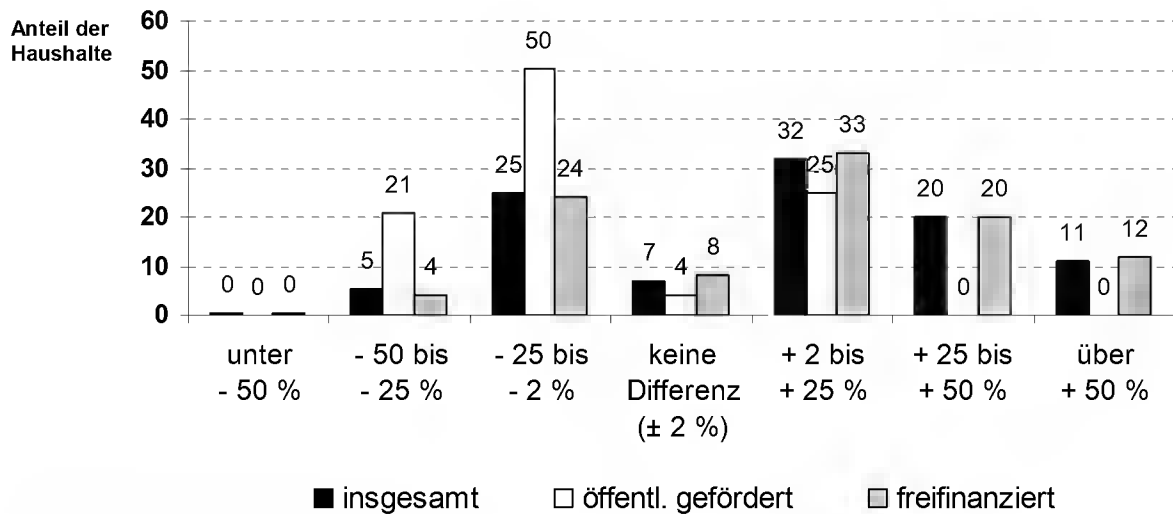
Quelle: Eigene Berechnung mit den Befragungsergebnissen und Mietenspiegelwerten 2013

Im Hinblick auf die m²-Mieten liegt also der kleinere Teil der freifinanzierten, dagegen der größere Teil der (insgesamt wenigen) öffentlich geförderten Wohnungen in einem moderaten Bereich.

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

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

Abb. 19: Differenz der Mieten zum jeweils gültigen Mietenspiegel-Mittelwert (Netto-Kaltmieten/m²)



Quelle: Eigene Berechnung mit den Befragungsergebnissen und Mietenspiegelwerten 2013

Tab. 17: Differenz der Mieten zum jeweils gültigen Mietenspiegel-Mittelwert (Netto-Kaltmiete/m²; Spalten-%)

Abweichung vom Mittelwert	öffentl. gefördert	freifinanziert	insgesamt
geringer als - 50 %	0,0	0,4	0,4
- 50 bis unter - 25%	20,8	4,2	4,7
- 25 bis unter - 2 %	50,0	23,6	24,5
keine Differenz (= max. ± 2 %)	4,2	7,5	7,4
+ 2 bis unter + 25 %	25,0	32,5	32,3
+ 25 bis unter + 50 %	0,0	20,3	19,6
mehr als + 50 %	0,0	11,5	11,1

Quelle: Eigene Berechnung mit Ergebnissen der Befragung und den Mietspiegelwerten 2013

Deutliche Unterschiede in der Miethöhe zeigen sich nach der Wohndauer.

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

Legt man die "Langzeitmieter" zugrunde (mehr als 20 Jahre Wohndauer), die noch zu 70 % mit ihrer Miete auf dem Mietenspiegel-Mittelwert oder darunter liegen (Ø 6,88 €/m²), so stehen alle anderen Gruppen schlechter da (vgl. folgende Abb. 21):

- Wohndauer 10 bis 20 Jahre: 48 % über dem Mittelwert (Ø 7,95 €/m²)
- Wohndauer 5 bis 10 Jahre: 62 % über dem Mittelwert (Ø 8,35 €/m²)
- Wohndauer 2 bis 5 Jahre: 78 % über dem Mittelwert (Ø 9,50 €/m²)
- Wohndauer bis 2 Jahre: 85 % über dem Mittelwert (Ø 10,20 €/m²), darunter 59 % oberhalb der Spanne.

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

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

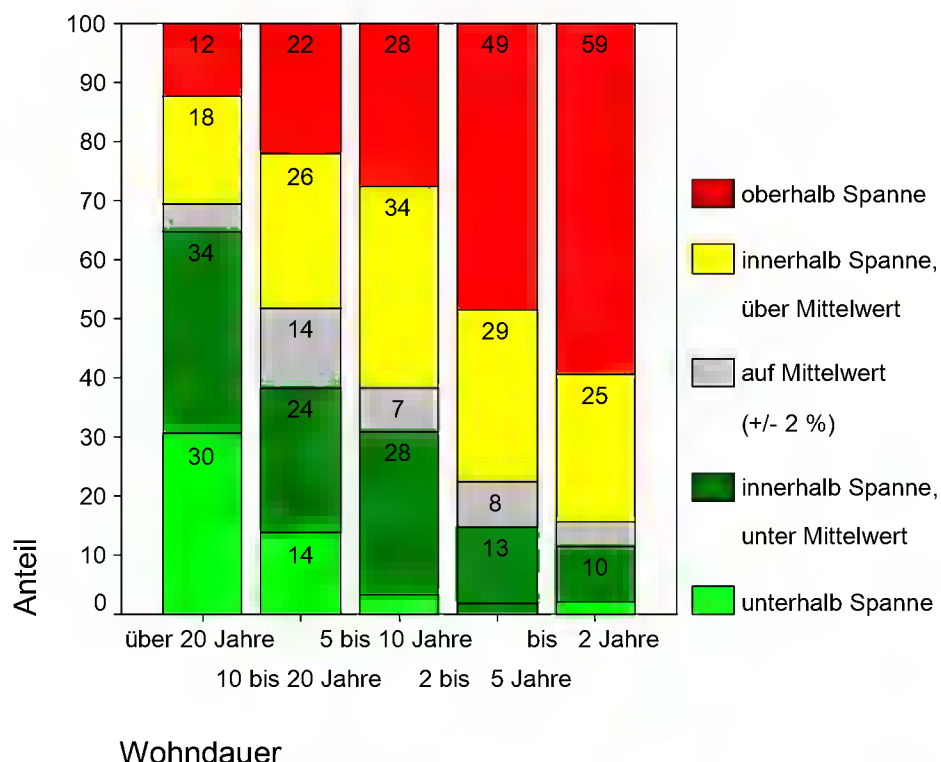
- nach dem Baualter

Insbesondere die Nachkriegswohnungen (Altersklasse 1948 bis 1960), aber auch alle jüngeren Bauten liegen überdurchschnittlich häufig oberhalb der Mietenspiegel-Spanne; hier orientieren sich die Vermieter wohl stärker an den Werten für Altbauten bzw. am "lokalen Niveau" als an den jeweils geringeren Werten der zutreffenden Mietenspiegelfelder.

- nach der Ausstattung

Die in den Kategorien des Mietenspiegels (Bad/Sammelheizung) schlechter ausgestatteten Wohnungen liegen deutlich häufiger oberhalb der Mietenspiegel-Spanne als die besser ausgestatteten (52 gegenüber 36 %). Die Nachfrage erlaubt es wohl, solche Defizite zu ignorieren.

Abb. 20: Miethöhe im Verhältnis zu den Mietenspiegelwerten nach Wohndauer (freifinanzierte Wohnungen)



Wie allgemein zu verzeichnen, sind kleine Wohnungen im Schnitt teurer als große (bis 40 m² Ø 10,28 €/m², übrige Größenklassen zwischen 8,36 und 9,68 €/m²). Hier orientieren sich Vermieter sich wohl an einem "Mindest-Stückpreis" für kleine Haushalte.

Jenseits der Ausstattungskategorien des Mietenspiegels ist von Bedeutung, dass Wohnungen mit einem größeren Aufwertungspotential im Sinne der Erhaltungsverordnung Mietwerte sowohl im niedrigen als auch im hohen Bereich aufweisen (im Durchschnitt niedrigere) und sich somit im Verhältnis zu den Mietenspiegelwerten Anhebungsspielräume bieten.

Anders stellt sich die Situation in den desolaten Objekten (Fassade *und* Treppenhaus sanierungsbedürftig): Hier werden im Durchschnitt und überdurchschnittlich häufig bereits höhere Mieten bezahlt.

8. AUFWERTUNGSGESCHEHEN UND -WAHRSCHEINLICHKEIT (VERÄNDERUNGEN)

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

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

8.1 Die "neuen" Bewohner"

Mit der Umnutzung von Industriebrachen und partieller Nachverdichtung, aufgrund der Nähe zu Ottensen (= overflow) und der laufenden Planungen konnten Teile des Untersuchungsgebiets an der Aufwertung der innerstädtischen Stadtteile partizipieren. In den vergangenen 10 bis 15 Jahren hat es dort Veränderungen in der Nachfragerstruktur gegeben - einen stärkeren Zuzug "bessergestellter" Haushalte - insbesondere deutscher Familien, DINK's und Singles - verbunden mit steigenden Mieten und zunehmendem Angebot an Eigentumswohnungen. (Aus der Werbung für den Neubau Stahlwiete: "Autofreies Wohnen - ein Tiefgaragestellplatz für 23.500 € kann erworben werden.")

In anderen Beständen findet - wie auch die Bewohner konstatieren - einfach ein Generationswechsel statt - ohne nennenswerte Aufwertung.

Neben einigen Bewohnern, die schon 40 oder mehr Jahre im Gebiet leben, können also all jene mit mehr als 10 Jahren Wohndauer (36 % der Haushalte) schon als "Stamm-Bewohnerschaft", "frühe Pioniere" oder "aus Ottensen Verdrängte" angesehen werden.

Bei den Haushalten mit einer Wohndauer bis 10 Jahre (64 %) in ihrer jetzigen Wohnung handelt es sich zum einen um "Neuzugänge von außerhalb" (66 %, davon gut $\frac{2}{3}$ aus Hamburg bzw. dem Umland), zum anderen um Umziehende innerhalb des Gebiets (34 %). (Auch die länger Wohnhaften sind zu 27 % im Gebiet umgezogen.) Im Vergleich zu Ottensen resultiert also ein größerer Anteil aus "externer Nachfrage".

Für die Analyse wurden folgende Gruppen unterschieden:

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

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

Vor diesem Hintergrund sind folgende Auffälligkeiten zu verzeichnen:

Wohndauer bis 5 Jahre

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

Wohndauer 5 bis 10 Jahre

In dieser Gruppe sind Einzelpersonen und kinderlose Paare der Altersklassen 35 bis 55 Jahre überdurchschnittlich vertreten- und wiederum unter den im Gebiet umgezogenen Haushalten Familien mit Kindern. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass viele der anderen damals Zugezogenen inzwischen wieder fortgezogen sind oder ihren Status verändert haben. Insofern könnte für diese Gruppen eine vergleichbare Situation wie bei jener mit kürzerer

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

Wohndauer angenommen werden.

Als Fazit aus Thesen und Daten ist anzunehmen: Es gab immer Zuzug von jungen Leuten von außen, ein Teil hat das Gebiet wieder verlassen, der Rest hat seinen Status verändert (ist älter geworden, hat das Studium abgeschlossen, ist in die Berufstätigkeit eingestiegen, hat ein höheres Einkommen, eine Familie gegründet), die Ansprüche haben sich geändert und es wurde im Gebiet umgezogen.

Die Durchschnittseinkommen bei den Gruppen, die in den letzten 10 Jahren von außen zugezogen und jenen die in jüngster Zeit im Gebiet umgezogen sind, liegen mit 2.680 bis 2.750 € höher als bei denen mit längerer Wohndauer (2.340 €) und jenen, die vor 5 bis 10 Jahren im Gebiet umgezogen sind (2.540 €). Dies ist wesentlich darauf zurückzuführen; dass bei den länger Wohnhaften der Anteil der Ruhegeldempfänger hoch ist; aber auch bei den anderen Gruppen sind alle Einkommensklassen besetzt - noch finden also auch Haushalte mit geringerem Einkommen ihre Nischen im Gebiet.

(Die Proportionen der Einkommensverhältnisse sind beinahe identisch mit Ottensen, dort liegen aber fast alle Zahlen rund 250 bis 300 € höher.)

Darüber hinaus sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

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

Alle in den letzten 10 Jahren zu- und umgezogenen Haushalte haben einen etwas geringeren Flächenverbrauch (von 35 bis 39 m² pro Person als Durchschnittswerte in den Gruppen). Hier liegen die "älteren" Bewohner mit 42 m² höher.

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

8.2 Investitionen in den Bestand

Modernisierungen

In Bahrenfeld-Süd hat keine städtebauliche Sanierung nach StBauFG oder BauGB stattgefunden. Einzelne Objekte wurden mit öffentlichen Mitteln modernisiert, entsprechende Bindungen sind allerdings weitestgehend ausgelaufen.

Bei den Haushalten wurden die Verbesserungsaktivitäten der Vermieter in den letzten 5 Jahren abgefragt. Da die zeitlich *nach* solchen Maßnahmen Zugezogenen hierzu oft nichts sagen können, liegen die Zahlen tendenziell zu niedrig.

Abgefragt wurden außerdem die geplanten Maßnahmen. Da Eigentümer selten weit im Voraus über ihre Planungen informieren, dürfte es sich nur um konkret anstehende Maßnahmen handeln; auch diese Zahlen dürften deshalb eher zu niedrig liegen.

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

In 44 % der Wohnungen sind in den letzten 5 Jahren Verbesserungen durchgeführt worden, in 10 % sind solche geplant. Unter Berücksichtigung einer Schnittmenge (5 % "beides") sind 49 % der Wohnungen betroffen.

In 41 % sind Maßnahmen weder durchgeführt worden noch geplant, 10 % der Befragten wissen nichts.

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

Tab. 18: Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen

(je Maßnahme: Anteil der betroffenen Wohnungen)

	in den letzten 5 Jahren durchgeführt bzw. laufend	geplant bzw. Fortsetzung begonnener Mod.
Einbau neuer Fenster	9 %	3 %
Heizungsmodernisierung	10 %	1 %
Wärmedämmung (Dach, Fassade)	9 %	4 %
Anbau/Vergrößerung Balkon	4 %	1 %
erstmaliger Einbau eines Bads	2 %	<1 %
erstmaliger Einbau eines WC	0 %	0 %
Modernisierung der Gebäudetechnik	5 %	1 %
Erweiterung der Elektroinstallation	5 %	1 %
Mod. der Kücheneinrichtung	8 %	1 %
neue Kacheln in der Küche	4 %	<1 %
neue Kacheln im Bad	5 %	<1 %
neue Türen	3 %	1 %
Abschleifen der Fußböden	4 %	<1 %
Sanierung des Treppenhauses	15 %	3 %
sonstiges	12 %	3 %
(häufigste Nennungen: Instandsetzung Fassade, Dach Instandsetzung Balkone)		
Quelle: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs		

Hinsichtlich der Intensität hält sich der Modernisierungsaufwand in den einzelnen Wohnungen allerdings in Grenzen: Soweit Maßnahmen durchgeführt wurden oder geplant sind, wurde von einzelnen Befragten die "Komplettmodernisierung" angeführt. Ansonsten wurden bei 14 % mehr als drei, bei 13 % 3 und in 61 % nur eine bis zwei Maßnahmen durchgeführt. Bei den übrigen 11 % handelt es sich ausschließlich um Instandsetzungsarbeiten.

Insgesamt umfassen 22 % der Modernisierungsfälle ausschließlich die Erneuerung von Oberflächen bzw. den Austausch von Ausstattungsteilen oder/und Instandsetzungsarbeiten.

Mit zunehmenden Maßnahmeumfang fällt die Bewertung der Investitionen bei den Bewohnern positiver aus. Eine geringe Qualitätsverbesserung wurde häufiger dort verzeichnet, wo nur 1 bis 2 Maßnahmen durchgeführt worden sind. Insgesamt geben

- 27 % eine "sehr starke" oder "starke" Verbesserung durch die Maßnahme(n) an,
- 50 % eine geringe ("etwas") und 23 % gar keine.

Die Modernisierungskosten wurden nur selten voll umgelegt: in 9 % der Fälle entsprechend der gesetzlichen Regelung ganz, in 17 % teilweise, in 50 % überhaupt nicht; 24 % der Befragten wissen es nicht mehr.¹⁾

Abgesehen davon, dass nicht alle erfassten Maßnahmen "umlagefähig" sind (reine Instandsetzungsmaßnahmen wurden nach Bewohnerangaben nie umgelegt), entspricht dies bei freifinanzierten Wohnungen üblicher Praxis: Vielen Eigentümern ist der Abrechnungs- und Abstimmungsaufwand bei einer Kostenumlage zu hoch, oft lassen auch Staffel-Mietverträge eine Umlage nicht zu. Die erwartete Rendite wird ggf. über allgemeine Mietanhebungen bzw. bei Mieterwechsel oder bei Balkonanbauten über den Zuwachs der Wohnfläche realisiert.

(Zur nachträglichen Wärmedämmung vgl. auch Kap. 6.6: 9 % der Befragten gaben an, dass in den letzten 5 Jahren in ihrem Haus partielle oder umfassende Arbeiten durchgeführt worden seien, bei weiteren 4 % seien solche geplant.)

Dachausbau

37 % der Befragten gaben an, dass das Dachgeschoß in ihrem Haus Wohnraum enthalte.

In 10 % dieser Fälle erfolgte der Ausbau in den vergangenen 5 Jahren.

Da weitere 14 % der Befragten aufgrund der kurzen Wohndauer keine Angabe machen konnten, könnte die Quote etwas höher sein.

Die aktuelle Nachrüstung entfällt quantitativ weitestgehend auf den Bestand bis 1960.

Die weiteren Potentiale liegen ebenfalls in diesen Altersklassen, noch höher in den Baujahren 1961 bis 1977; jüngere Objekte weisen häufiger schon bauseitig eine Dachgeschoßnutzung auf.

Neubau / Ersatzbau

Seit 1994 wurden - anhand der Stichprobe hochgerechnet - gut 750 Wohnungen neu errichtet, davon fast $\frac{2}{3}$ in der Form von Eigentumswohnungen, die übrigen als Mietwohnungen (inkl. eines kleinen Anteils öffentlich geförderter Wohnungen).

Die Neubauquote liegt damit bei etwa 0,5 % p.a. - nicht eingerechnet die laufenden Bauvor-

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

haben mit rund 170 Wohnungen.

Umnutzungen

Hierzu liegen keine systematischen Erkenntnisse vor.

Auf ein Bordell wurde bereits oben hingewiesen (= Eigentumswohnungen).

Bei mehreren Stichtags-Suchen im Internet wurden jeweils 2 bis 3 explizit so deklarierte "Ferienwohnungen" gefunden, außerdem ca. 10 Zimmer und "Zeit-Wohnungen" - z.T. mit Stadtführung, Babysitter-Service, mit wöchentlicher Reinigung bei mehr als 6 Nächten oder reduzierter Kautions bei einer Mietdauer von weniger als einem Monat.

Daneben ist eine Umnutzung ehemals gewerblicher Flächen zu Wohnzwecken zu verzeichnen.

Aus der Befragung liegt zudem eine Zahl zur freiberuflichen Nutzung von Wohnraum vor: 7 % der Haushalte nutzen einen Teil ihrer Wohnung entsprechend.

8.3 Anstehende Projekte

Derzeit gibt es einige laufende Projekte und Planungen mit Auswirkungen auf den Bestand (Erscheinungsbild, Dichte) oder Einfluss auf das Umfeld (Ängste der Anwohner, neue Nutzer). Ungeachtet des Planungsstands und der Genehmigungsfähigkeit betrifft dies:

- mehrere laufende und geplante Neubauten (2 Objekte mit Eigentums- und Mietwohnungen in der Stahlwiete, 1 kleines Objekt Bahrenfelder Chaussee/Ecke Regerstraße; die Neubebauung östlich der Kühnehöfe (Altenheim, Büros), der Dreiecksfläche Von-Sauer-Straße/Bahrenfelder Chaussee (Studentenwohnheim und Wohnungen) und einer Teilfläche an der Südspitze der Daimlerstraße (Elbe-Kita),
- eine Nachverdichtung (Hofbebauung Leverkusen-/Schützenstraße),
- die Ersatzbebauung für die Westspitze zwischen Bahrenfelder Chaussee und Haydnstraße, dito Ecke Bahrenfelder Kirchenweg/Von-Sauer-Straße (Aldi, REWE; einschließlich Verdichtung mit Wohnungen)
- geplante Modernisierungen in Teilbeständen der Altbau.

Diese Projekte würden überwiegend nicht von einer Sozialen Erhaltungsverordnung berührt werden, können aber zur Aufwertung beitragen, ein Magnet für externe Wohnungssuchende und eine Initialzündung für weitere Investitionen im jeweiligen Umfeld sein.

Hierzu sind auch der A7-Deckel (neue Bauflächen, städtebauliche Verbesserungen für den angrenzenden Bestand), der Ausbau des Bahnhofs Diebsteich zum Fernbahnhof und der Neubau einer S-Bahn-Station in Höhe Thomasstraße (mit Ausgängen zum Bahrenfelder Steindamm und zur Daimlerstraße) zu rechnen.

Weiterhin sind Ausdehnungsbestrebungen des Phoenixhofs zu verzeichnen, und die Verlagerung von Euler-Hermes aus Ottensen auf die gegenüberliegende Seite der Bahntrasse

(nebst zusätzlicher Bebauung auf den verbleibenden Flächen); nicht zuletzt die Aktivitäten am Nordrand von Ottensen, die den Sprung über die S-Bahn begünstigen (die Gelände von Kolbenschmidt, Schwarzkopf, Euler-Hermes und die neuen Wohnobjekte Gaußstraße 198 und Westend).

Alle genannten Aktivitäten werden zu einer Attraktivitätssteigerung beitragen, einige zur Zunahme qualifizierter Arbeitsplätze und zu einer Ausweitung der Infrastruktur führen. Dies wird die Nachfrage nach Wohnbau- und Gewerbeflächen weiter erhöhen und auch den Druck auf den Bestand erhöhen. Der neue S-Bahnhof und zusätzliche qualifizierte Arbeitsplätze werden direkt zu erhöhter Wohnraumnachfrage beitragen, die allgemeine Attraktivitätssteigerung (A7-Deckel, Verbesserung des Stadtbilds durch Neubauten, Ausweitung der Infrastruktur) wird zusätzliche Investitionen in den Bestand bzw. Ersatzbauten begünstigen.

Die Auswirkungen aus dem neuen Fernbahnhof sind derzeit kaum abzuschätzen. Zu vermuten ist, dass sich bahnhofsbezogenes Gewerbe und entsprechende Dienstleistungen Raum suchen werden und dass das Umfeld sicherlich auch als Wohnstandort interessant wird. Nach derzeitiger Planung ist hierfür vor allem die Westseite des Bahnhofs vorgesehen ('Mitte Altona', Teilfläche VI), die Realisierung wird jedoch erst einige Jahre nach dem Bahnhof abgeschlossen sein. Eine erwartete Entlastungsfunktion für den Nachfragedruck auf das östliche Untersuchungsgebiet ist somit zeitnah nicht gegeben (dies gilt auch für die übrigen Teilflächen des Gebiets 'Mitte Altona').

Zudem müssen die künftigen Entwicklungen auf der Westseite des Bahnhofs als offen angesehen werden. Zu erwarten ist auch hier eine verbesserte Erschließung (und sei es nur ein attraktiverer Fußgängertunnel), und dann "wird es hier nicht bei einer verbesserten Anbindung der Friedhöfe bleiben" (Zitat).

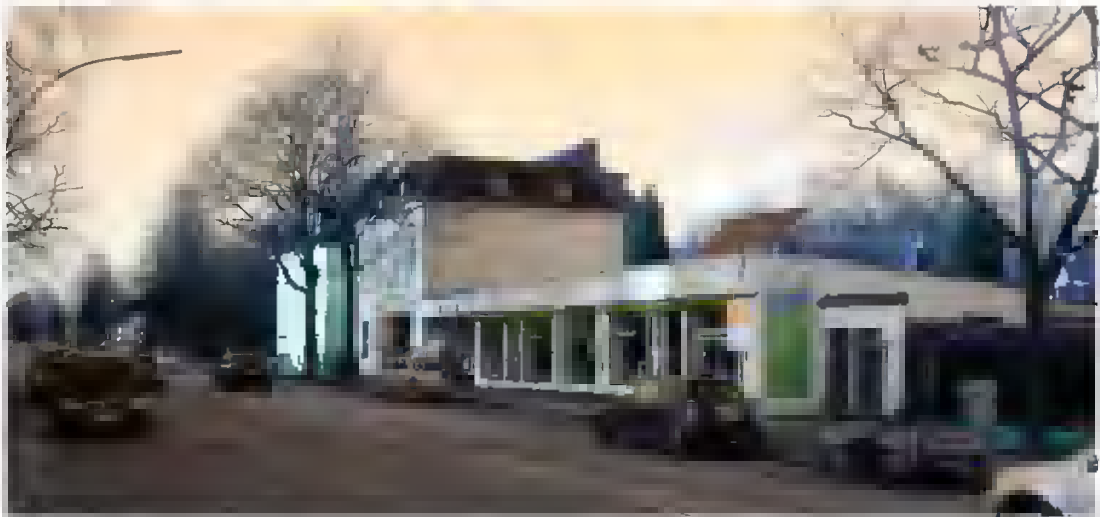
Zwar wird sich die Fertigstellung des Fernbahnhofs und des Autobahndeckels noch mindestens 10 Jahre hinziehen, auch der neue S-Bahnhof wird noch einige Jahre brauchen, es ist aber davon auszugehen, dass potentielle Investoren früher reagieren. (Schon in den vergangenen Jahren ist z.B. der Druck durch Investoren auf die kleinen Gewerbebetriebe und Hauseigentümer in den beiden Baublöcken zwischen Stahlwiete und Schützenstraße gestiegen; ein Wohnungsunternehmen hat sich in "künftiger Bahnhofsnähe" im Bessemerweg eingekauft.)

Leere Grundstücke gibt es im Untersuchungsgebiet kaum, aber durchaus viele Kümmerernutzungen.

Als Indikatoren für Veränderungen können - neben den intensiven Modernisierungen bei Mieterwechsel - auch die vereinzelt genannten "sonstige Gründe" für geplante Umzüge der Bewohner, die weitergehenden Hinweise der Befragten und Rückfragen aufgrund der ange-

kündigten Untersuchung gesehen werden: Aus einigen Häusern wurde über (Eigenbedarfs-) Kündigungen bzw. Entmietungsversuche wegen eines anstehenden Verkaufs berichtet.

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





8.4 Eigentümer(wechsel)

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

Privatpersonen (inkl. WEG)	44 %
Genossenschaften	24 %
sonstige Immobilienunternehmen	21 %
SAGA GWG	4 %
Vermögensverwaltungen	4 %
sonstige privatwirtschaftliche Unternehmen	2 %
Kirchen, Stiftungen, Vereine, FHH	1 %

1) Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Auswertung von ALKIS-Sachdaten, 10.02.2015. Von insg. 1.424 Datensätzen (= Häusern) wurden 242 'ohne Hausnummer' ausgeschlossen (unbebaute Grundstücke/Grundstücksteile, öffentliche Anlagen etc.).

Im gesamten Gebiet spielen Eigentümergemeinschaften nach dem WEG eine Rolle (16 % der Häuser, davon 20 % in der Hand von Unternehmen - also noch nicht verkauft; vgl. folgendes Kap.).

Der Bestand von SAGA GWG ist in diesem Gebiet mit 4 % gering; aus den drei Wohnanlagen und einem Einzelobjekt - zudem an weit auseinander liegenden Standorten und in heterogenem städtebaulichen Umfeld - ergeben sich keine 'Steuerungsfunktionen' für benachbarte Eigentümer. Quantitativ spielen die genossenschaftlichen Bestände mit knapp einem Viertel der Häuser eine deutlich stärkere Rolle (im wesentlichen fünf größere Wohnanlagen unterschiedlicher Qualität, die ebenfalls über das Gebiet verteilt sind; lediglich im südöstlichen Bereich sind Genossenschaften kaum vertreten; vgl. Kap. 9). Auch hier sind keine stabilisierenden Auswirkungen auf Nachbareigentümer zu erwarten, wie Investitionen im jeweiligen Umfeld zeigen; allerdings stellen die Bestände selbst tendenziell einen kalkulierbaren Faktor im Hinblick auf die Ziele einer Sozialen Erhaltungsverordnung dar. (In zwei der Anlagen sind mietwirksame Verbesserungen/Veränderungen geplant bzw. zu erwarten.)

Zu den Eigentümerwechseln kann aus der Bewohnerbefragung ein Anhaltspunkt gewonnen werden: 11 % der Befragten wohnen in Häusern, die in den vergangenen 5 Jahren den Besitzer gewechselt haben. (Der Anteil kann etwas höher liegen: Wegen der kurzen Wohndauer konnte die Frage von ebenfalls 11 % nicht beantwortet werden.) Diese Angabe läuft auf ca. 3 - 4 Wechsel p.a. hinaus - ein relativ niedriger Wert, allerdings sind große Bestandteile in der Hand von Eigentümern, die üblicherweise nicht verkaufen; zudem wird in Hamburg allgemein ein Rückgang der Verkäufe in den "Top-Stadtteilen" verzeichnet.¹⁾

Bei den Gruppen der Privatpersonen (soweit ältere und handlungsunfähige Kleineigentümer und Erben/Erbschaftsgemeinschaften) und einigen "professionellen" Eigentümern/Anlegern wird es auch künftig zu Wechseln kommen. Die Nachfrage nach Häusern ist nach Einschätzung von Hauseigentümern und Maklern groß.

Zu mit dem Eigentümerwechsel verbundenen Mietentwicklungen, Modernisierungsaktivitäten und Mieterwechseln zeigt sich kein klares Bild (geringe Fallzahlen und viele Haushalte mit kurzer Wohndauer, die zu den relevanten Sachverhalten nichts beitragen können).

8.5 Umwandlungen

Als wichtiges Kriterium für den Verdrängungsdruck wird die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen angesehen. Dies ist z.B. ein Mittel, bei nicht mehr steigerbarer Rendite aus Mieteinnahmen einen weiteren finanziellen Vorteil zu ziehen (insbes. von Eigentümern/Unternehmen, deren Geschäftszweck weniger in der Wohnraumbewirtschaftung liegt). Bevorzugt werden von professionellen Umwandlern normalerweise billige Objekte (= schlechter

1) z.B. Engels&Völkers Commercial Hamburg

Zustand, Altverträge mit niedrigen Mieten); bei allgemein hohem Preisniveau rücken jedoch auch andere Häuser in den Fokus, die verkaufsfördernde Kriterien aufweisen (Gebäude- oder Umfeldmerkmale).

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

Eine mehr oder weniger aktive Entmietung im Zusammenhang mit Verkauf, Umwandlung und Modernisierung (auch in Bahrenfeld-Süd zu verzeichnen) trifft direkt die bisher dort wohnenden einkommensschwächeren und nichtdeutschen Haushalte - und indirekt diese Bevölkerungsgruppen allgemein, da das Angebot für sie verringert wird.

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

Aus der o.g. Auflistung aller Liegenschaften kann entnommen werden, dass es im Untersuchungsgebiet 73 Liegenschaften mit 189 Häusern und 2.222 Wohnungen in der Form von Wohnungseigentum gibt, davon 5 % derzeit im Bau - also mit der Haushaltebefragung noch nicht erfasst.

Aus der Befragung resultiert ein Anteil von 19 % Eigentumswohnungen (Ottensen 35 %).

Im Vergleich zu Ottensen sind die Eigentümergemeinschaften mit Ø 30 Personen relativ groß (Ottensen 17 Personen), ebenso die einzelnen Häuser mit Ø rund 12 Wohnungen (Ottensen 8 Wohnungen).

29 % der Wohnungen entfallen vornehmlich auf Alt- und auf einzelne Zwischenkriegsbauten (Ottensen 60 %), sind also umgewandelt worden.

44 % entfallen auf die Baualtersklassen ab 1978 (Ottensen 35 %); diese dürften bereits in der Form von Eigentumswohnungen errichtet worden sein.

Die übrigen 27 % entfallen auf die Altersklassen 1948 bis 1977; diese sind ebenfalls als Eigentumswohnungen errichtet oder bereits vor 1974 umgewandelt worden ¹⁾

Die Befragung zeigt, dass derzeit etwa 40 % der Eigentumswohnungen selbst genutzt werden (Ottensen 44 %), die übrigen der Kapitalanlage dienen. ²⁾

1) Der Bezirk Altona hat keine systematische Aufzeichnung der Umwandlungsfälle/Abgeschlossenheitsbescheinigungen.

2) Die Aussage stützt sich auf den Anteil der erfassten Wohnungseigentümer; die Angaben der Befragten zum Anteil der Eigennutzer sind sehr lückenhaft, erscheinen sehr unzuverlässig und können zudem nicht mit der Zahl der dahinter stehenden Wohnungen gewichtet werden.

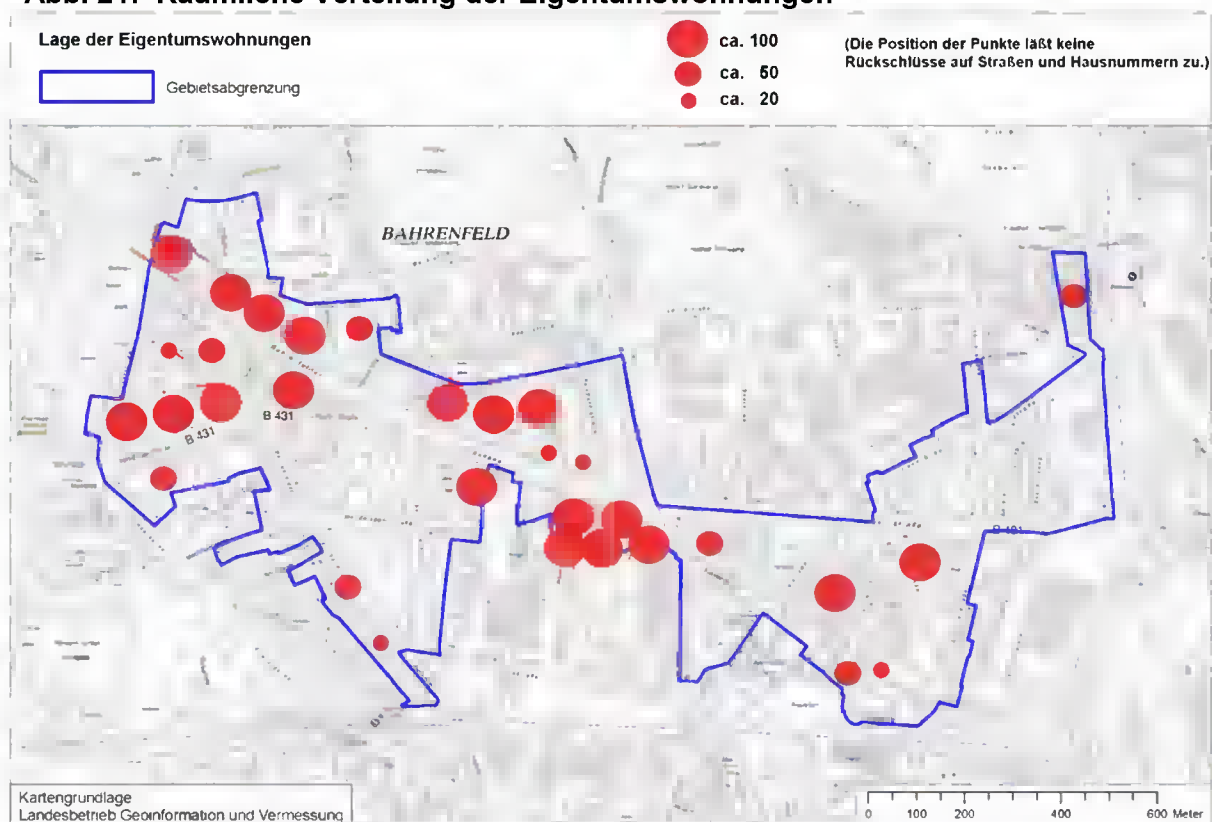
Hohe Selbstnutzer-Anteile finden sich in allen Neubauten; in den Alt- und Zwischenkriegsbauten überwiegen Kapitalanleger (87 %). Allerdings dürfte sich der Anteil der Selbstnutzer kontinuierlich erhöhen, wie die Hinweise von Mietern und Mietervereinen auf Eigenbedarfskündigungen nahelegen.

Angesichts der laufenden und anstehenden Projekte, der Nachfrage, der erzielbaren Rendite und der Potentiale ist zu erwarten, dass weitere Umwandlungen bzw. Neu-/Ersatzbauten mit Eigentumswohnungen folgen werden.

Entsprechend den Umwandlungs- und Neubauaktivitäten weisen die selbstnutzenden Wohnungseigentümer in diesem Gebiet häufiger als die Mieter eine lange Wohndauer auf (über 10 Jahre), seltener eine sehr kurze; sie sind ebenso häufig aus dem Gebiet gekommen wie die Mieterhaushalte (ansonsten häufiger aus Hamburg als aus dem Umland oder größerer Entfernung).

Auffällig ist ein überdurchschnittlicher Anteil an alten kinderlosen Singles und Paaren und an Paaren mit Kind(ern). Das Durchschnittseinkommen der Gruppe liegt mit 3.280 € deutlich über jenem der Mieterhaushalte (2.530 €).

Abb. 21: Räumliche Verteilung der Eigentumswohnungen



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

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen kommt zu einem beträchtlichen Anteil aus dem Gebiet: 44 % der Selbstnutzer haben schon vorher in der Umgebung gewohnt (Ottensen

58 %). Von den Umzugswilligen, deren Hauptmotiv in der Begründung von Eigentum liegt, will etwa die Hälfte im Gebiet bleiben; da die meisten in den obersten Einkommensgruppen liegen, ist aus Investorensicht die Nachfrage gesichert.

8.6 Preise für Eigentumswohnungen

Der Spitzenpreis im Untersuchungsgebiet liegt aktuell bei gut 660.000 € für eine 3-Zimmer-Neubauwohnung mit 130 m² in der Stahlwiete, das günstigste Angebot bei 69.000 € für eine Kleinst-Nachkriegswohnung in der Von-Sauer-Straße.

Für eine umfassendere Betrachtung wurden drei Quellen genutzt:

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

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

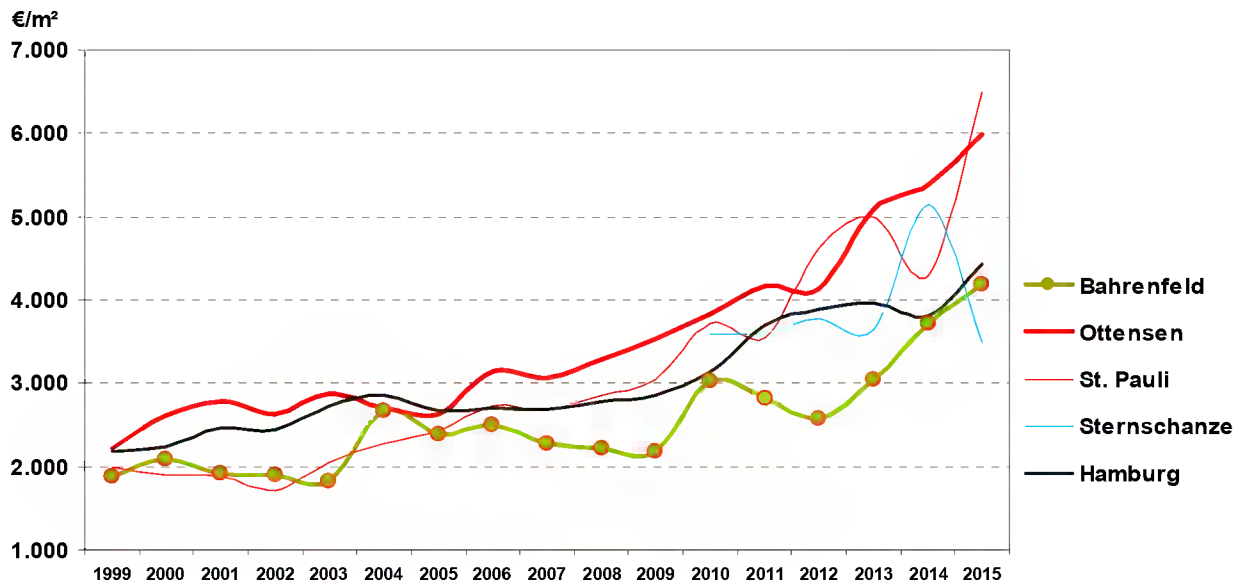
Da es bei den ersten beiden Quellen für das Untersuchungsgebiet keine gesonderten Daten gibt, wird in den folgenden Abbildungen der *Stadtteil Bahrenfeld* herangezogen.

Gegenüber 2009 wurde vom Gymnasium Ohmoor beim Durchschnittspreis aller Offerten in Bahrenfeld (Neubau- und Bestandswohnungen) ein deutlicher Anstieg verzeichnet - zuletzt auf 4.179 €/m². Damit liegt das Niveau - wie in den vergangenen 16 Jahren - immer noch etwas unter dem Wert der Gesamtstadt (4.433 €/m²) und deutlich niedriger als in Ottensen.²⁾

1) Ohmoor jeweils Februar/März eines Jahres, LBS/f+b jeweils Februar, eigene Internetrecherche November 2014 bis Juni 2015.

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

Abb. 22: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Stadtteil Bahrenfeld insgesamt - Gymnasium Ohmoor



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

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

- für Wohnungen aus dem Bestand, also Verkäufe "gebrauchter" Wohnungen, aktuell einen Wert von 3.224 €/m² (damit knapp unter dem Hamburger Durchschnitt von 3.372 €/m²),
- für Erstverkäufe in Neubauten (max. 3 Jahre alt oder Umwandlung und aufgrund des baulichen Aufwands Einstufung in die Altersklasse "Neubau") einen Wert von 3.638 €/m² (damit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 4.144 €/m²).

Beide Werte liegen unter jenen aus allen innerstädtischen Referenzgebieten (soweit dort Werte vorliegen) und deutlich niedriger als jener des Gymnasiums Ohmoor.

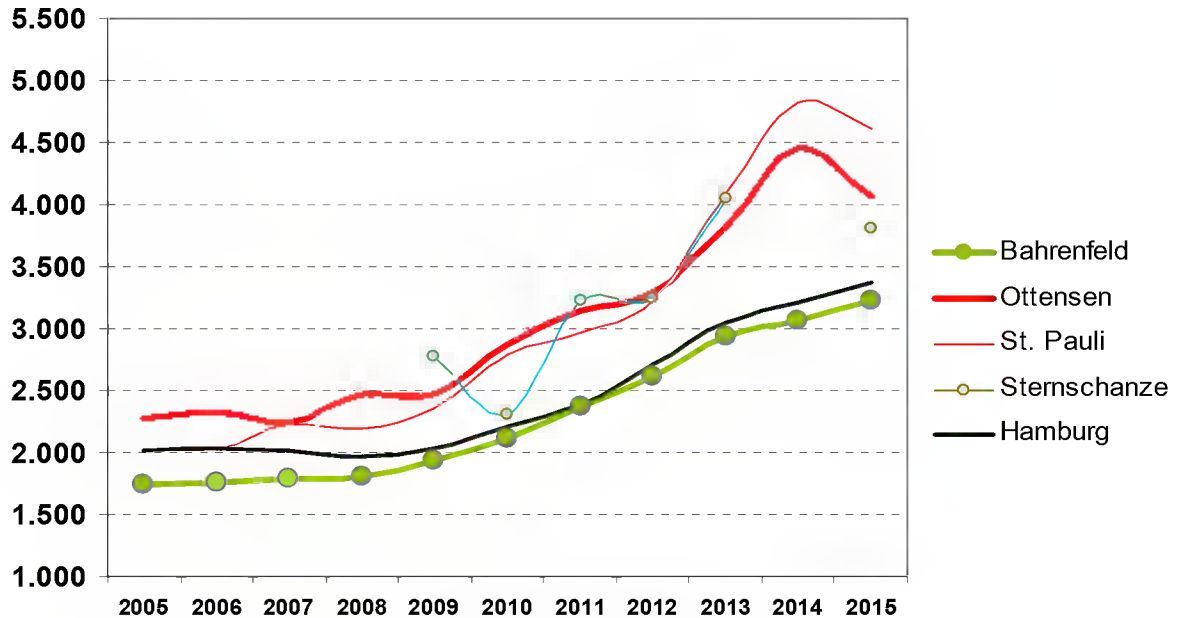
Die eigenen Recherchen im Internet (November 2014 bis Juni 2015, insg. 50 unterschiedliche Objekte *ausschließlich im Untersuchungsgebiet*, davon 2 mit mehreren Wohnungen) ergeben einen Durchschnittswert von 4.053 €/m² (ähnlich wie Ohmoor). Hier zeigt sich eine Bandbreite von

- 4.007 bis 5.350 €/m² für Neubauwohnungen (Erstbezug); der Durchschnitt aus 23 angebotenen Wohnungen liegt bei 4.513 €/m²,
- 2.993 bis 5.076 €/m² für umgewandelte Altbauwohnungen (Erst- und Wiederverkauf); der Durchschnitt aus 14 angebotenen Wohnungen liegt bei 3.907 €/m²,
- durchschnittlich 2.628 €/m² für 4 Angebote aus der Nachkriegszeit und
- durchschnittlich 3.624 €/m² für 8 Angebote in den Altersklassen ab 1970.

Die Altbauten weisen Wohnungsgrößen von 44 bis 90 m² und Qualitäten von "sanierungsbedürftig" bis "hochwertig" auf; die Nachkriegswohnungen zwischen 31 und 83 m², die Neu-

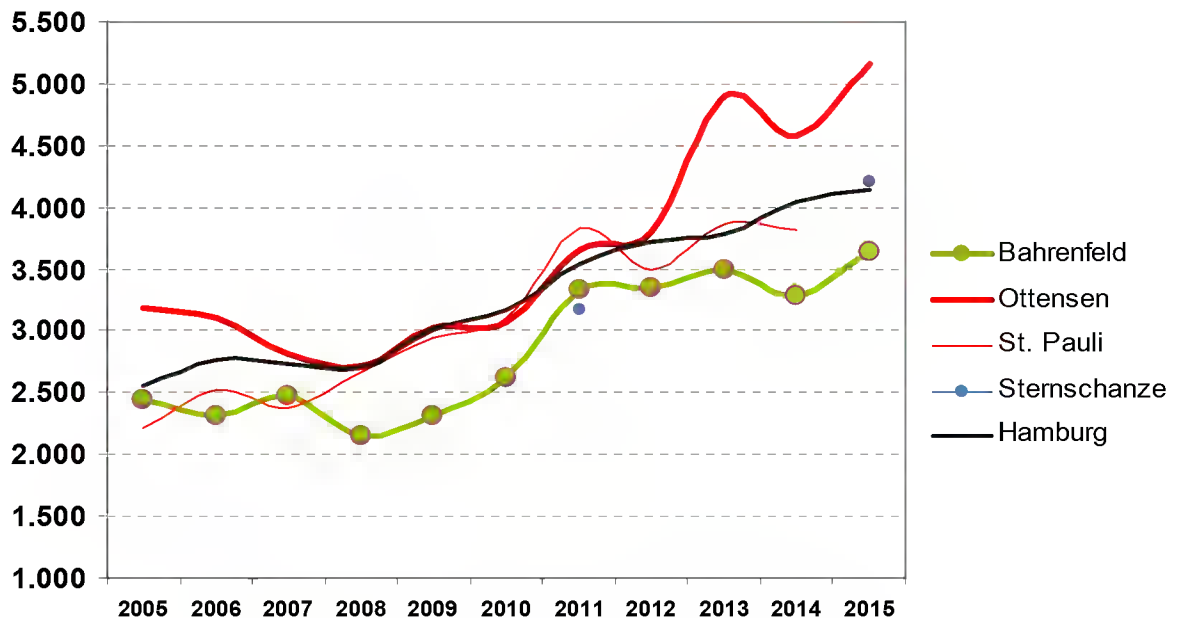
bauten zwischen 55 und 132 m².

Abb. 23: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Stadtteil Bahrenfeld insgesamt - lbs



Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas Hamburg und Umland der jeweiligen Jahre

Abb. 24: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Neubauten im Stadtteil Bahrenfeld insgesamt - lbs



fehlende Werte: kein Angebot.

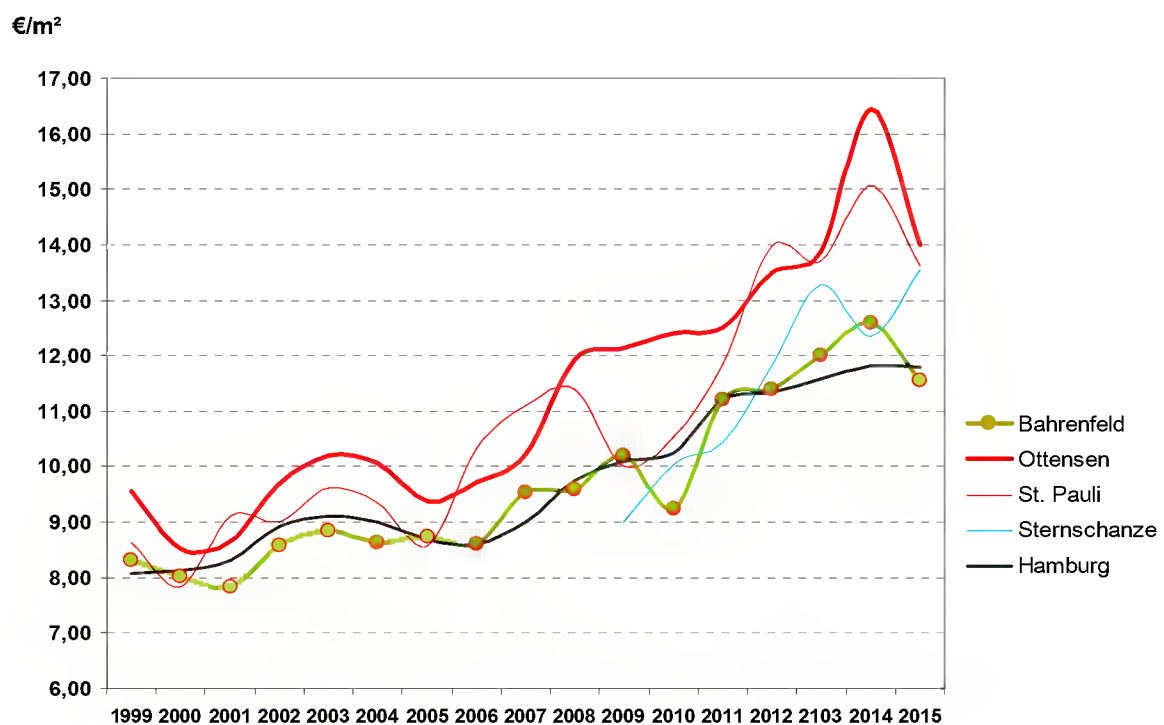
Quelle: LBS-Immobilienmarktatlas Hamburg und Umland der jeweiligen Jahre

8.7 Mietenentwicklung

Allgemein ist festzuhalten, dass die Befragungsergebnisse für das Untersuchungsgebiet Zahlen erbracht haben, die unterhalb jener für den Stadtteil liegen: Dort ist in den letzten Jahren - nach einem kräftigen Anstieg zwischen 2006 und 2014 - ein Rückgang auf aktuell 11,55 €/m² nettokalt bei Neuvermietungen zu verzeichnen (vgl. Abb. 26), im Untersuchungsgebiet liegt dagegen der Durchschnitt noch bei ca. 10,50 €/m².¹⁾ Allerdings wurden in Bewohner- und Expertengesprächen auch für Bahrenfeld-Süd Fälle zitiert, in denen Bestandsmieter seit längerem unveränderte, moderate Mieten zahlen, bei Neuvermietung aber demgegenüber deutliche Aufschläge verlangt wurden - insbes. dort, wo die Vermietung durch Verwalter/Makler erfolgt.

Bei den jüngst eingezogenen Haushalten (Wohndauer bis 1 Jahr, freifinanzierte Wohnungen) liegt der Durchschnitt - wie gesagt - bei 10,53 €/m² (gegenüber 8,78 €/m² im gesamten Bestand), 61 % der Neuvermietungsmiten liegen über dem oberen Mietenspiegel-Spannenwert.

Abb. 25: Entwicklung der Angebotspreise für Mietwohnungen im Stadtteil Bahrenfeld insgesamt - Gymnasium Ohmoor



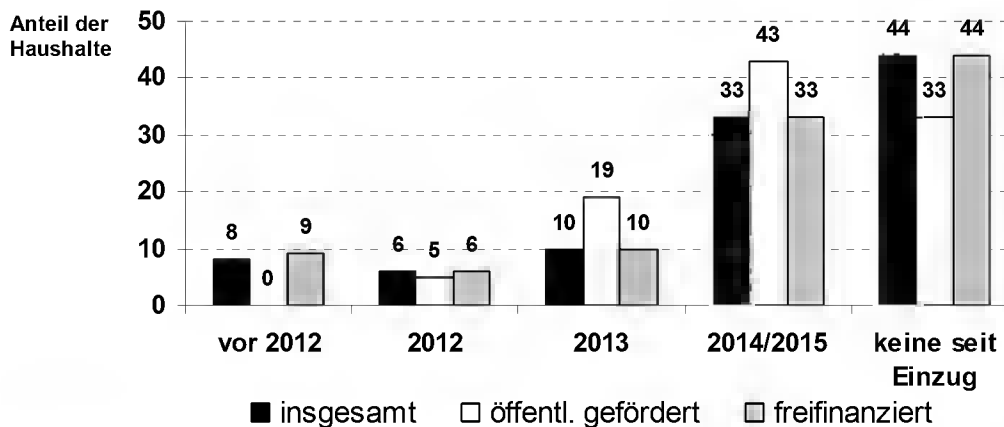
Quelle: Gymnasium Ohmoor, Mietenentwicklung, Tabellen der jeweiligen Jahre

1) Die eigene Beobachtung der Neuvermietungsmiten im Internet zwischen November 2014 und Juni 2015 kommt zu einem ähnlichen Ergebnis wie Ohmoor: Für 103 Vorgänge wurde ein Durchschnitt von 11,74 €/m² nettokalt, bei einer Spanne von 7,91 bis 16,52 €/m² ermittelt. Der niedrigere Wert aus der Befragung resultiert daraus, dass ein nennenswerter Teil der Vermietungen nicht über das Internet läuft.

Mietanhebungen

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

Abb. 26: Jahr der letzten Mietanhebung nach Art des Wohnraums



Quelle: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

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

	öffentl. gefördert	freifinanziert	insgesamt
2014/2015	43	33	33
2013	19	10	10
2012	5	6	6
früher	0	9	8
keine seit Einzug	33	44	44

Quelle: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

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

Auffällig ist der hohe Anteil "ohne Mieterhöhung" in den freifinanzierten Wohnungen. Zu diesen 296 Haushalten sind folgende Aussagen möglich:

- 69 % haben ihre Wohnung erst in den letzten 3 Jahren bezogen. Hier kann unterstellt werden, dass die meisten Eigentümer beim Mieterwechsel ihre Vorstellungen realisiert und die Möglichkeiten weitestgehend genutzt haben: 55 % dieser Mieten liegen oberhalb der Mietenspiegelspanne, 28 % zwischen Mittelwert und oberer Spanne, 6 % auf dem Mittelwert, 13 % darunter.

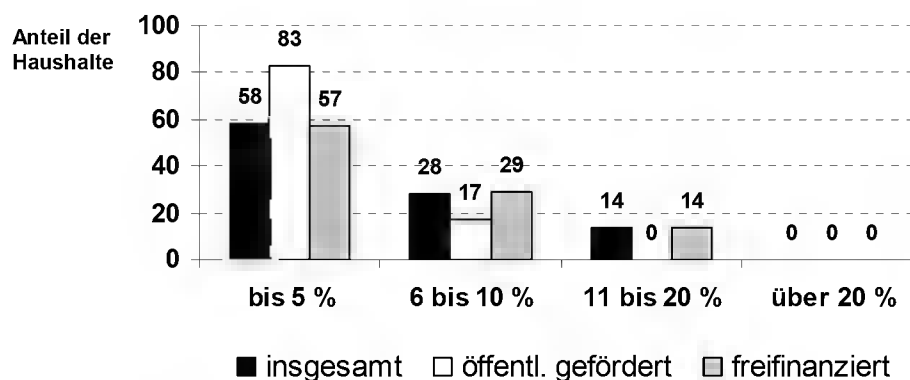
1) Erfasst wurden nur Anhebungen der Nettokaltmiete - ohne modernisierungsbedingte Mietsteigerungen.

- Bei 31 % liegt der Einzug mehr als 3 Jahre zurück; hier scheinen einige Eigentümer die rechtlichen Möglichkeiten zur Mietanpassung nicht ausgeschöpft zu haben oder die vereinbarten Obergrenzen bei Staffelmietverträgen wurden erreicht oder die Genossenschaften haben ihre Nutzungsgebühren in letzter Zeit nicht angehoben. Diese Mieten liegen im Vergleich zum Mietenspiegel etwas günstiger (21 % oberhalb der Spanne, weitere 41 % zwischen Mittelwert und oberer Spanne, 13 % auf dem Mittelwert, 26 % darunter).

Fasst man die Fälle "keine Erhöhung seit Einzug und Einzug in den letzten 3 Jahren" und die Mietanhebungen bei bestehenden Verträgen zusammen, so hat es in insgesamt 89 % aller freifinanzierten Mietwohnungen in den letzten 3 Jahren eine Mietanpassung gegeben.

Für 348 Fälle liegt eine Angabe über die **prozentuale Mietanhebung** vor bzw. konnte diese aufgrund absoluter Zahlenangaben errechnet werden (11 % ohne Angabe). Die Mehrzahl der Anhebungen liegt im Bereich bis 5 %. Hierzu gehören die meisten öffentlich geförderten, aber auch 57 % der freifinanzierten Wohnungen. Bei letzteren resultieren die niedrigen Anhebungen aus begrenzten Spielräumen oder - häufiger - aus Staffelmietverträgen.

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



Quelle: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

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

	preisgebunden	freifinanziert	insgesamt
bis 5 %	83	57	58
6 bis 10 %	17	29	28
11 bis 20 %	0	14	14
über 20 %	0	> 1	> 1

Quelle: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs;

Die letzte Zeile dürfte eigentlich nicht besetzt sein - die entsprechenden Fälle sind aber nach intensiver Überprüfung plausibel.

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

- dass die Fälle mit mittlerer und höherer Anhebung auch danach noch zu 59 % auf oder unter dem Mietenspiegel-Mittelwert liegen (hier wird tendenziell "nachgeholt"),
- dass die Fälle mit geringerer Anhebung danach einerseits zu 62 % oberhalb der Spanne liegen (hier sind nur noch begrenzte Spielräume vorhanden und (deshalb?) häufig Staf-felmieten vereinbart, andererseits zu 38 % noch unter dem Mietenspiegel-Mittelwert lie-gen (hier wird wohl oft der gesetzlich mögliche Rahmen nicht ausgeschöpft).

9. TEILGEBIETE

Das Untersuchungsgebiet weist eine Vielzahl unterscheidbarer Situationen aufgrund der hi-storischen Entwicklung, der Nutzungen, Bau- und Eigentümerstrukturen, Verkehrslage und Auswirkungen aus angrenzenden Bereichen (Gewerbe, Nähe zu Ottensen, Autobahn) auf. Wie eine explorative Analyse der Befragungsergebnisse nach Baublöcken gezeigt hat, be-stehen durchaus signifikante Abweichungen hinsichtlich der Bewohnerstruktur, der Mieten, der Umgebungsqualitäten und deren Bewertung. Diese sind weitgehend durch die Mikrolage bzw. größere Wohnanlagen von Genossenschaften, SAGA GWG und anderen Eigentümern geprägt und weder immer schlüssig hinsichtlich der Merkmalskombinationen, noch räumlich zusammenhängend und angesichts der Fallzahlen zu klein für eine differenziertere Auswer-tung.

Festzuhalten ist auch, dass viele Bewohner keinen Überblick über das gesamte Gebiet ha-ben und jeweils weiter entfernte Bereiche nicht kennen.

Für die Analyse wurden die in der folgenden Übersicht dargestellten Teilgebiete abgegrenzt, die sich in erster Linie an städtebaulichen Gegebenheiten orientieren (einige Blöcke mussten dabei ohne spezifische Begründung einem Teilgebiet zugeordnet werden).

Folgende Auffälligkeiten im Vergleich zu den jeweils anderen Teilgebieten sind zu verzeich-nen (= Abweichungen vom Durchschnitt):

Teilgebiet "Ost"

Dominanz von 4- bis 5-geschossigen Zwischen- und Nachkriegsbauten mit kleineren Woh-nungen, hoher Anteil altoba und SAGA GWG, aber auch Privatpersonen und Kapitalgesell-schaften; kaum Eigentumswohnungen.

Das Mietniveau ist relativ niedrig ($\bar{\varnothing}$ 8,66 €/m² nettokalt), allerdings liegt ein relativ hoher Anteil der Mieten jenseits der oberen Mietenspiegelspanne.

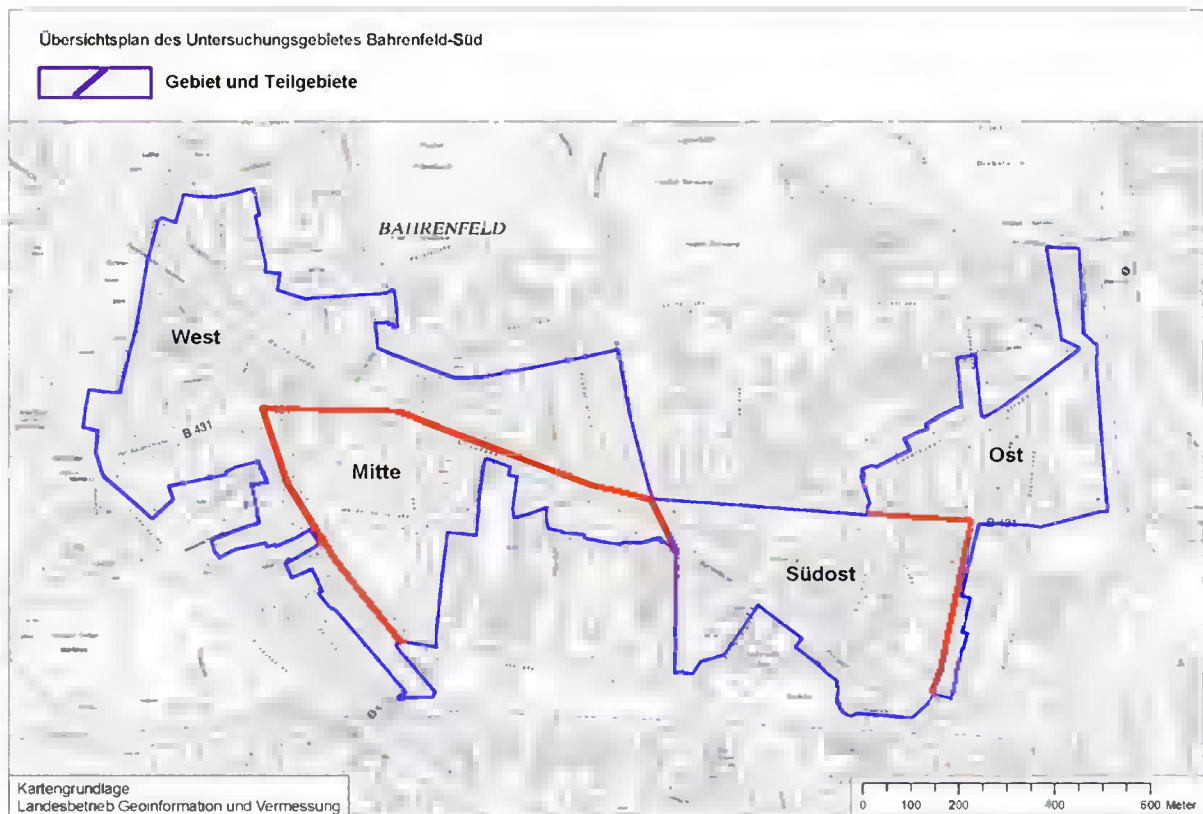
Die Neuvermietungsmieten (Wohndauer bis 1 Jahr) liegen mit $\bar{\varnothing}$ 11,19 €/m² nettokalt über

dem Durchschnitt.

Es gibt mehr jüngere Bewohner, weniger Familien; das Einkommen ist geringer.

Hinsichtlich der Gebietsausstattung wird das Angebot an Grünanlagen, an sozialer und privatwirtschaftlicher Infrastruktur (Einkaufen, Ärzte) schlechter bewertet.

Abb. 28: Teilgebiete



Teilgebiet "SüdOst"

Dominanz von 4- bis 5-geschossigen Alt- und Zwischenkriegsbauten mit mehr größeren Wohnungen als im Teilgebiet Ost, weitgehend privatwirtschaftliche Vermieter; bisher geringer Anteil an Eigentumswohnungen, allerdings wird sich die Angebotsstruktur durch zwei laufende Neubauvorhaben in der Stahlwiete ändern.

Dies Teilgebiet weist das höchste Mietniveau aller Teilgebiete auf (\varnothing 9,30 €/m² nettokalt), allerdings besteht hinsichtlich der Mietenspiegelspanne eine heterogenere Verteilung, Auch die Neuvermietungsmieten (Wohndauer bis 1 Jahr) liegen mit \varnothing 11,86 €/m² nettokalt an der Spitze.

Es gibt mehr Wohngemeinschaften, Bildungsstand und Grad der Erwerbstätigkeit liegen höher; der Anteil der Haushalte mit Migrationshintergrund ist geringer.

Hinsichtlich der Gebietsausstattung wird das Angebot an Grünanlagen schlechter bewertet, das kulturelle Angebot besser - wofür auch die Nähe zu Ottensen eine Rolle spielen dürfte. Die Belastungen aus Straßenverkehr und Baustellen werden als "sonstiger Nachteil" besonders häufig angeführt (die meisten Bereiche des Gebiets sind betroffen; in den anderen Teilgebieten gibt es neben den Verkehrsachsen mehr ruhige Wohnlagen).

Teilgebiet "Mitte"

Hier dominieren bis 3-, auch 4-geschossige Alt- und Zwischenkriegsbauten, daneben gibt es einen etwas höheren Anteil Neubauten;

die Wohnungsgrößen weichen nicht nennenswert vom Durchschnitt ab.

Auch hier ist altoba mit 2 Wohnanlagen vertreten; neben sonstigen Immobilienunternehmen und privaten Vermietern gibt es einen hohen Anteil Eigentumswohnungen.

Das Mietniveau liegt ebenfalls über dem Durchschnitt der Teilgebiete ($\bar{\varnothing}$ 8,93 €/m² nettokalt), allerdings im Einzelnen häufiger auch unter dem Mietenspiegel-Mittelwert;

die Neuvermietungsrenten (Wohndauer bis 1 Jahr) liegen mit $\bar{\varnothing}$ 9,93 €/m² nettokalt am niedrigsten.

Die Bewohnerstruktur ist eher unauffällig (etwas älter, etwas mehr Alleinerziehende, etwas mehr Ruhegeldempfänger) .

Hinsichtlich der Gebietsausstattung werden das Angebot an Grünanlagen und die Einkaufsmöglichkeiten besonders positiv bewertet (letztere liegen für den größeren Teil der Bewohner nahebei).

Teilgebiet "West"

Hier dominieren bis 4-geschossige Bauten; das Baualter ist heterogener, es gibt einen höheren Anteil Neubauten.

Die Wohnungsgrößen streuen stärker, es gibt einen höheren Anteil großer Wohnungen.

Ein großer Anteil des Bestands entfällt wiederum auf altoba, ansonsten gibt es einen hohen Anteil Eigentumswohnungen.

Das Mietniveau liegt mit $\bar{\varnothing}$ 8,54 €/m² nettokalt) am niedrigsten, allerdings im Einzelnen am häufigsten jenseits der oberen Mietenspiegelspanne.

Die Neuvermietungsrenten (Wohndauer bis 1 Jahr) liegen mit $\bar{\varnothing}$ 10,40 €/m² nettokalt knapp unter dem Durchschnitt.

Der Anteil alter Menschen und Ruhegeldempfänger liegt höher als in den anderen Gebieten.

Hinsichtlich der Gebietsausstattung wird das Angebot an Grünanlagen wiederum besonders positiv bewertet. Verkehrsbelastung und Einkaufsmöglichkeiten zeigen keine Auffälligkeiten, da es sich um ein weitläufiges Gebiet handelt.

10. SCHLUSSBEMERKUNG

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

Ein Rundgang durch das gesamte Untersuchungsgebiet vermittelt den Eindruck eines äußerst heterogenen, oft "ungeordneten" Gebiets: Neben einigen "städtischen" Straßenzügen mit Altbauten und der geschlossenen Blockrandbebauung mit Zwischenkriegs-Wohnungsbau (fußend auf Plänen zum genossenschaftlichen Arbeiter-Wohnungsbau kurz nach der Jahrhundertwende) finden sich Siedlungsbau und Einzelobjekte in allen Ausprägungen bis in die 1970er Jahre, einschließlich Einfamilienhausbau im Westen. Einzelne Bereiche mit Mischnutzungen und sehr kleinteiliger Bebauung erinnern eher an äußere Stadtteile.

Die in den vergangenen 20 Jahren aktivierten Industriebrachen mit "jungen" Arbeitsplätzen, einer meist gehobenen Infrastruktur und z.T. mit - aus Investorensicht - gehobenem Wohnungsbau weisen bisher nur einen mäßigen Stadtteilbezug auf (Gaswerk und der gesamte südöstliche Bereich). Deren Einbindung wird weitere Investitionen erfordern, die dann zu einer weiteren Aufwertung führen werden (gefördert auch durch die geplante S-Bahn-Station und den neuen Fernbahnhof). Potentiale für Veränderungen sind gegeben, die Planung ist um städtebauliche Verbesserungen bemüht und Investoren stehen bereit.

Aber auch im Westen, der von einigen als "vergessene Gegend" angesehen wird, stehen Investitionen an (z.B. Dreiecksfläche Von-Sauer-Straße, Spitze zwischen Haydnstraße und Bahrenfelder Chaussee). Der A7-Deckel und die Verlagerung von Euler Hermes werden weitere Impulse geben.

Gemessen an den demographischen und sozioökonomischen Daten ist das Gebiet längst nicht mehr ein Auffangbecken für benachteiligte Gruppen, die z.B. aus Ottensen verdrängt werden (abgesehen von der Sibeliusstraße, die nicht zum Untersuchungsgebiet gehört). Nach wie vor ist die Bewohnerstruktur aber gemischt und erhaltenswert, Neubürger finden auch mit mäßigem Einkommen noch Nischen. (Die genossenschaftlichen Bestände leisten hier insgesamt einen stabilisierenden Beitrag.)

Insofern erscheint es angebracht, das gesamte Gebiet mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung zu überziehen. Das Ausklammern einzelner Wohnanlagen erscheint im Hinblick auf eine Gleichbehandlung von Eigentümergruppen problematisch, zudem würde ein "Flickenteppich" resultieren.

Im Hinblick auf die Handlungsoptionen im Rahmen einer Verordnung ist anzumerken, dass

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

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

Die immer noch große Zahl privater Einzeleigentümer und die Mischung/Kleinteiligkeit der Strukturen in Teilgebieten bietet einen gewissen Schutz vor großen Immobilienverwertern. Allerdings sind Veränderungen damit nicht ausgeschlossen: Es gibt auch Verwerter, die auf Einzelobjekte spezialisiert sind; und "innerfamiliäre Wechsel" bringen es häufig mit sich, dass Erben (-gemeinschaften) ihr Erbe nicht halten können oder wollen und das Objekt verkaufen. Angesichts hoher Marktpreise sind dann einschneidende Veränderungen vorprogrammiert.

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

Neu- und Ausbauten fallen nicht unter die zu regelnden Tatbestände. Sie leisten aber einen

Beitrag zur Aufwertung und erhöhen den Veränderungsdruck auf den direkt angrenzenden Bestand. Je offensichtlicher der Wandel wird, desto interessanter wird das Umfeld für weitere Investitionen. Insofern ist es angebracht, "außerhalb der Sozialen Erhaltungsverordnung" in jedem Einzelfall zu prüfen, ob im Verhandlungswege eine gewisse Anpassung an das jeweilige Umfeld erreicht werden kann.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass das Instrument 'Soziale Erhaltungsverordnung' in diesem Gebiet noch weitgehend unbekannt ist (anders als z.B. in Ottensen). Empfohlen wird daher eine intensive Information der Bewohner, Gewerbetreibenden, Eigentümer und Einrichtungen im Gebiet und ein institutionalisierter Informationsfluss, damit die zuständige Dienststelle eine Chance auf Prüfung auch solcher Vorgänge bekommt, die nicht von Eigentümern an sie herangetragen werden.

ANHANG: FRAGEBOGEN

Befragung "Soziale Erhaltungsverordnung" 2015

Laufende Nummer übertragen:

--	--	--	--

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

Die Angaben sind freiwillig. Es entstehen keine Nachteile, wenn einzelne Fragen nicht beantwortet werden oder die Befragung insgesamt abgelehnt wird.

Die Angaben werden auf Datenträger gespeichert und nur mit anderen zusammengefasst ausgewertet. Es werden keine Namen oder anderen Merkmale gespeichert, die eine Identifikation von Einzelfällen ermöglichen. Die Fragebögen werden nach Übertragung in die EDV vernichtet.

-
1. Seit wann wohnen Sie bzw. Ihr Haushalt in dieser Wohnung?
(Einzugsjahr für das am längsten hier wohnende Haushaltsmitglied) Jahr:.....
-
2. Wo haben Sie vor Ihrem Einzug in diese Wohnung gewohnt?
- | | |
|---|-------------------------|
| wohne schon immer/mehr als 20 Jahre in dieser Wohnung | <input type="radio"/> 1 |
| in der Nähe/im gleichen Stadtteil | <input type="radio"/> 2 |
| in einem anderen Hamburger Stadtteil | <input type="radio"/> 3 |
| im Umland von Hamburg | <input type="radio"/> 4 |
| in einer anderen Region/in einem anderen Land | <input type="radio"/> 5 |
-
3. Sind Sie Hauptmieter, Untermieter oder Eigentümer der Wohnung?
- | | |
|-------------|---------------------------------|
| Hauptmieter | <input type="radio"/> 1 |
| Untermieter | <input type="radio"/> 2 → Ende |
| Eigentümer | <input type="radio"/> 3 → Fr. 6 |
- 3a. [Nur Hauptmieter:] Handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung?
- | | |
|------------|---------------------------------|
| ja | <input type="radio"/> 1 → Fr. 6 |
| nein | <input type="radio"/> 2 |
| weiß nicht | <input type="radio"/> 3 |
-
4. Hat innerhalb der vergangenen 5 Jahre (seit 2010) der Eigentümer des Hauses gewechselt?
- | | |
|------------|-------------------------|
| ja | <input type="radio"/> 1 |
| nein | <input type="radio"/> 2 |
| weiß nicht | <input type="radio"/> 3 |
-
5. Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung?
- | | |
|------------|---------------------------------|
| ja | <input type="radio"/> 1 |
| nein | <input type="radio"/> 2 → Fr. 6 |
| weiß nicht | <input type="radio"/> 3 → Fr. 6 |

6. Wenn es sich um Eigentumswohnungen handelt:

Wie viele Haushalte wohnen in diesem Gebäude in ihrer eigenen Eigentumswohnung?

- | | | |
|---------------|-----------------------|---|
| bis 25 % | <input type="radio"/> | 1 |
| 26 bis 50 % | <input type="radio"/> | 2 |
| 51 bis 75 % | <input type="radio"/> | 3 |
| mehr als 75 % | <input type="radio"/> | 4 |
| weiß nicht | <input type="radio"/> | 5 |

7. In welcher Zeit wurde dieses Gebäude errichtet?

- | | | |
|---------------------|-----------------------|---|
| bis 1918 | <input type="radio"/> | 1 |
| 1919 bis 20.06.1948 | <input type="radio"/> | 2 |
| 21.06.1948 bis 1960 | <input type="radio"/> | 3 |
| 1961 bis 1967 | <input type="radio"/> | 4 |
| 1968 bis 1977 | <input type="radio"/> | 5 |
| 1978 bis 1993 | <input type="radio"/> | 6 |
| 1994 bis 2012 | <input type="radio"/> | 7 |
| nach 2012 | <input type="radio"/> | 8 |
| weiß nicht | <input type="radio"/> | 9 |

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

- | | | |
|------|-----------------------|-----------|
| ja | <input type="radio"/> | 1 |
| nein | <input type="radio"/> | 2 → Fr. 9 |

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

- | | | |
|------------|-----------------------|---|
| ja | <input type="radio"/> | 1 |
| nein | <input type="radio"/> | 2 |
| weiß nicht | <input type="radio"/> | 3 |

9. Sind an dem Haus nachträgliche Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt worden?

- | | | |
|----------------------------|-----------------------|------------|
| nein | <input type="radio"/> | 1 → Fr. 10 |
| weiß nicht | <input type="radio"/> | 2 → Fr. 10 |
| Fassade, beide/alle Seiten | <input type="radio"/> | 3 |
| Fassade, eine Seite | <input type="radio"/> | 4 |
| Kellerdecke, Dachgeschoß | <input type="radio"/> | 5 |

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

- | | | |
|------------|-----------------------|---|
| ja | <input type="radio"/> | 1 |
| nein | <input type="radio"/> | 2 |
| weiß nicht | <input type="radio"/> | 3 |

Jetzt kommen einige Fragen zu Ihrer Wohnung

10. Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?

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

m²

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

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

Anzahl Räume:

11a. Wie viele dieser Räume sind als Wohnraum untervermietet?

[Int.: nur "echte" Untervermietung, nicht Paare, WG usw.]

Anzahl Räume:

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

Anzahl Räume:

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

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

Note:

13. Wie wird Ihre Wohnung beheizt?

Zentralheizung [Fern-, Block-, Zentral- oder andere Wohnungsheizung, die alle Wohnräume von einer zentralen Stelle aus beheizt]

☐ 1

Nachtspeicher- oder Gaseinzelofenheizung

☐ 2

Einzelöfen oder eine Etagenheizung mit Brennstoffnachfüllung von Hand

☐ 3

Fußbodenheizung

☐ 4

Keine Heizung

☐ 5

weiß nicht

☐ 6

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

Badezimmer mit Dusche/Wannenbad und WC

☐ 1

Badezimmer mit Dusche/Wannenbad, WC **getrennt**

☐ 2

Badezimmer mit WC, zusätzliches WC

☐ 3

nur WC, kein Badezimmer

☐ 4 → Fr. 14b

weder WC, noch Badezimmer

☐ 5 → Fr. 14b

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

nicht oder nur teilweise gefliest

☐ 1

mindestens ca. 3/4 der Höhe gefliest

☐ 1

innenliegendes Bad/WC (= ohne Fenster)

☐ 1

zusätzliche Ausstattung (z. B. Bidet, 2. Handwaschbecken, Wanne und Dusche)

☐ 1

14b. Wie erfolgt die Warmwasserversorgung?

Zentrale Warmwasserversorgung

Bad **Küche**

☐ 1 ☐ 1

Durchlauferhitzer

☐ 2 ☐ 2

Boiler

☐ 3 ☐ 3

ohne Warmwasserversorgung

☐ 4 ☐ 4

15. Welche der folgenden Merkmale weist Ihre Wohnung auf?

(Int.: Mehrfachantworten möglich)

Balkon, Loggia oder Terrasse

☐ 1

wenn vorhanden: Größe in m² ca.

--	--

Isolierverglasung oder Doppelfenster (in der Mehrzahl der Wohnräume)

☐ 1

Kabelanschluss/Satellitenantenne (bei Mietwohnungen nur, wenn vom Vermieter gestellt)

☐ 1

Gegensprechanlage/Türöffner, akustisch mit Hörer/Lautsprecher

☐ 1

Gegensprechanlage/Türöffner, Video mit Kamera/Bildschirm

☐ 1

Aufzug/Fahrrad im Haus

☐ 1

Garagen-/Tiefgaragenparkplatz

☐ 1

Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück

☐ 1

Fahrradstellplätze

☐ 1

hochwertige Fußböden oder Bodenbeläge (z. B. Echtholz-Parkett, Marmor/Granit, Teppichboden; bei Mietwohnungen nur, wenn vom Vermieter gestellt; nicht gemeint: Laminat, einfache Holzdielen)

☐ 1

hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten (bei Mietwohnungen nur, wenn vom Vermieter gestellt)

☐ 1

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

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

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

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

- | | |
|-----------------------|----------------------------------|
| durchgeführt, laufend | <input type="radio"/> 1 |
| angekündigt, geplant | <input type="radio"/> 2 |
| beides | <input type="radio"/> 3 |
| beides nicht | <input type="radio"/> 4 → Fr. 17 |
| weiß nicht | <input type="radio"/> 5 → Fr. 17 |

16a. Um welche Maßnahmen handelt es sich?

(Int.: Maßnahmen einzeln vorlesen)

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

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

- | | | |
|--|--------------------------|-------------------------|
| [Int.: im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten] | ja, ganz / 11 %-Regelung | <input type="radio"/> 1 |
| | ja, teilweise | <input type="radio"/> 2 |
| | nein | <input type="radio"/> 3 |
| | weiß nicht | <input type="radio"/> 4 |

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

- | | |
|------------|-------------------------|
| sehr stark | <input type="radio"/> 1 |
| stark | <input type="radio"/> 2 |
| etwas | <input type="radio"/> 3 |
| gar nicht | <input type="radio"/> 4 |

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

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

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

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

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

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

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

ja ☐ 1 nein ☐ 2

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

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

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

- ja, und zwar: ☐ 1
 nein ☐ 2
 weiß nicht ☐ 3

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

- ja, und zwar: ☐ 1
 nein ☐ 2
 weiß nicht ☐ 3

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

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

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

Jetzt kommen ein paar Fragen zu Ihrer Miete.

22. Wie hoch ist Ihre **Netto-Kaltmiete**? oder falls unbekannt: Ihre **Gesamtmiete**?
 (ohne Umlagen für Heizung und Warmwasser und ohne Betriebs- und Nebenkosten) (die an den Vermieter gezahlt wird)

volle Euro → Fr. 23

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

23. Und wie hoch sind die **Neben-/Betriebskosten**?

volle Euro

Heizungs- und Warmwasserkosten? volle Euro

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

- ja, und zwar volle Euro
 nein ☐ 1

25. Ist Ihre Miete zurzeit ermäßigt oder gekürzt? nein ☐ 1
 ja, und zwar um volle Euro
 Grund:
 Mietminderung wegen Mängel ☐ 2
 Verwaltertätigkeit ☐ 3
 Dienst-/Werkswohnung ☐ 4

26. Wann wurde die Netto-Kaltemiete zum letzten Mal geändert - ausgenommen Erhöhungen der Betriebskosten und Heizkosten oder aufgrund von Modernisierungen?
 Jahr:
 Miete wurde seit dem Einzug nicht erhöht ☐ 9 → Fr. 27

- 26a. In welchem Umfang hat sich die Miete erhöht? Euro pro Monat insgesamt
 oder Euro je m² Wohnfläche , oder in % zur vorherigen Miete

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

27. Beabsichtigen Sie bzw. Ihr Haushalt, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen?
 ja, auf jeden Fall ☐ 1
 ja, eventuell/vielleicht ☐ 2
 nein ☐ 3 → Fr. 31

28. Würden Sie gern hier in der Nähe wohnen bleiben? Welche Aussage entspricht am ehesten Ihrer Meinung? (**Int.:** Antworten vorlesen)
- | | |
|--|-------------------------|
| Ich würde den Stadtteil nur ungern verlassen | <input type="radio"/> 1 |
| Es ist mir egal, ob ich hier oder in einem anderen Stadtteil wohne | <input type="radio"/> 2 |
| Ich möchte lieber in einem anderen Stadtteil wohnen | <input type="radio"/> 3 |
| Ich möchte so schnell wie möglich weg von hier | <input type="radio"/> 4 |
| Ich muss den Stadtteil <i>leider</i> verlassen | <input type="radio"/> 5 |

29. Aus welchen Gründen werden Sie hauptsächlich ausziehen?
 (**Int.:** Die zuerst genannten Gründe ankreuzen - maximal drei Nennungen)
- | | | |
|-------------------|--|-------------------------|
| pers./familiär: | berufliche Gründe/Wechsel des Arbeitsplatzes | <input type="radio"/> 1 |
| | Änderung des Familienstandes/Gründung eines neuen Haushalts | <input type="radio"/> 1 |
| | gesundheitliche Gründe, altersbedingt | <input type="radio"/> 1 |
| wohnungsbezogen: | Wohnung ist zu klein (Vergrößerung Familie / Haushalt) | <input type="radio"/> 1 |
| | Wunsch nach größerer Wohnung (ohne Vergrößerung des Haushalts) | <input type="radio"/> 1 |
| | Wohnung ist zu groß | <input type="radio"/> 1 |
| | Wohnung ist jetzt schon zu teuer | <input type="radio"/> 1 |
| | Wohnung wird modernisiert und dann zu teuer | <input type="radio"/> 1 |
| | Erwerb von Wohneigentum | <input type="radio"/> 1 |
| | schlechte Ausstattung und Zustand der Wohnung | <input type="radio"/> 1 |
| | schlechter Wohnungszuschnitt | <input type="radio"/> 1 |
| | schlechte Ausstattung und Zustand des Hauses | <input type="radio"/> 1 |
| Mitbewohner: | Probleme mit den Nachbarn / Bewohnern im Haus | <input type="radio"/> 1 |
| | mangelnde Ordnung/Sauberkeit im Wohnhaus | <input type="radio"/> 1 |
| Umfeld/Stadtteil: | ungepflegtes Wohnumfeld (Grünanlagen, Spielplätze etc.) | <input type="radio"/> 1 |
| | Gegend zu unsicher (Kriminalität) | <input type="radio"/> 1 |
| | kein geeignetes Umfeld für Kinder | <input type="radio"/> 1 |
| | zu viel Trubel, Tourismus | <input type="radio"/> 1 |
| | geringes Parkplatzangebot | <input type="radio"/> 1 |
| Lage: | schlechte Lage zum Arbeitsplatz | <input type="radio"/> 1 |
| | schlechte Lage zur Schule/zur Kita | <input type="radio"/> 1 |
| Kündigung: | Kündigung durch den Vermieter | <input type="radio"/> 1 |
| Sonstiges: | sonstige Gründe: | <input type="radio"/> 1 |

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

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| in die Nähe/bleibe im Stadtteil | <input type="radio"/> 1 |
| in einen anderen Stadtteil Hamburgs | <input type="radio"/> 2 |
| ins Umland von Hamburg | <input type="radio"/> 3 |
| andere Region/anderes Land | <input type="radio"/> 4 |

Zum Schluss nun noch ein paar statistische Fragen zu Ihrem Haushalt

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

31a. Wie viele Kinder/Jugendliche leben in Ihrem Haushalt?
 noch nicht schulpflichtige (unter 6 J.) Anzahl:
 zurzeit in der Schule Anzahl:
 mit Schulabschluss Anzahl:

32. Leben Sie in einer Wohngemeinschaft? (Int.: echte WG, keine "unverheirateten Paare")
 ja ☐ 1

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

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

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

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

34a. Und wie viele haben eine abgeschlossene Berufsausbildung

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5-Schein oder Dringlichkeitsschein vorhanden	<input type="radio"/> 1
wäre aufgrund des Einkommens berechtigt	<input type="radio"/> 2
wäre aufgrund des Einkommens <i>nicht</i> berechtigt	<input type="radio"/> 3

37. Erhalten Sie oder ein anderes Haushaltsmitglied Wohngeld?

Ja	<input type="radio"/> 1
Nein	<input type="radio"/> 2

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

Anzahl PKW:	.....
Anzahl Fahrräder:	.....

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

unter 700 €	<input type="radio"/> 1
700 - 899 €	<input type="radio"/> 2
900 - 1.299 €	<input type="radio"/> 3
1.300 - 1.499 €	<input type="radio"/> 4
1.500 - 1.699 €	<input type="radio"/> 5
1.700 - 1.999 €	<input type="radio"/> 6
2.000 - 2.299 €	<input type="radio"/> 7
2.300 - 2.599 €	<input type="radio"/> 8
2.600 - 3.199 €	<input type="radio"/> 9
3.200 - 4.499 €	<input type="radio"/> 10
4.500 € und mehr	<input type="radio"/> 11

40. **Letzte Frage:**

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

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

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

Ende des Interviews. Danke!

Int.: Die folgenden Angaben bitte nach dem Interview selbst nachtragen!**41. Zustand des Treppenhauses/Fahrradbereichs**

- insgesamt gepflegter, gut erhaltener Zustand
(durchgehend in allen Stockwerken; sauber, hell, freundlich, großzügig
und/oder mit besonderen bauseitigen Details wie einheitliche Namensschilder,
aufwendige Wohnungseingangstüren, besondere Leuchten, Schmiedeeisen, Holz,
Stuckornamente, Motivkacheln, Spiegelwand usw.) ☐ 1
- Zustand zufriedenstellend
(weitgehend ordentlich, keine besonderen Details) ☐ 2
- mäßiger Zustand
(einzelne Mängel an Treppe, Putz/Anstrich, Fenstern, mäßig gepflegt;
Treppenhäuser ohne natürliche Beleuchtung) ☐ 3
- ungepflegtes Erscheinungsbild
(Putz/Anstrich erneuerungsbedürftig, Schmutz) ☐ 4

42. Aneignungs- oder Nutzungsspuren der Bewohner im Treppenhaus/Eingangsbereich
(Möblierung, Pflanzen, Bilder, Schuhe, Kinderwagen usw.)

- ja ☐ 1
nein ☐ 2

43. Gebäudezustand (Fassade, Fenster, Eingangsbereich, Balkone, Dach)

- sehr gepflegt
(renovierte, gut erhaltene Fassade, Fenster) ☐ 1
- insgesamt normaler Erhaltungszustand
(einzelne kleinere Schönheitsfehler z. B. an Haustür, Fenstern) ☐ 2
- mäßiger Erhaltungszustand
(Fassade, Fenster, Eingangsbereich usw. beschädigt o. ä.) ☐ 3
- ungepflegter, heruntergekommener Zustand
(Putz/Anstrich bröckelig, Fenster erneuerungsbedürftig, Eingangsbereich desolat) ☐ 4

44. Wie viele Vollgeschosse hat das Gebäude?

(inklusive Erdgeschoss, ohne Dach-/Staffelgeschoß)

Anzahl Stockwerke: _____

45. Erscheint die Angabe zum Baualter (Frage 7) plausibel? ja / nein*Ich versichere, dass ich das Interview entsprechend den Anweisungen des Instituts durchgeführt habe.*

Termin Interview: Name Interviewer/in:

--	--	--	--

(Block-Nr.)