

Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung im Hamburger Stadtteil Altona-Nord

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

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



Endbericht

Hamburg, Februar 2019

Teil I: Bericht

| INHALT | Seite |
|--|--------|
| 1. Aufgabe und Untersuchungsansatz | 1 |
| 2. Strukturmerkmale des Gebiets | 1 |
| 3. Verdrängungsgefährdete Gruppen | 2 |
| 4. Vernetzung im Stadtteil, Gebietsbindung | 3 |
| 5. Aufwertungspotential | 3 |
| 6. Verdrängungsdruck | 5 |
| 7. Städtebauliche Folgen | 7 |
| 8. Fazit | 8 |
| 9. Empfehlung | 9 |
| Untersuchungs- und Maßnahmegebiet | 10 |

| | |
|--|-----------|
| Teil II: Untersuchungsansatz, detaillierte Ergebnisse | 11 |
|--|-----------|

1. AUFGABE UND UNTERSUCHUNGSANSATZ

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat am 15.05.2018 beschlossen, für ein Gebiet in Altona-Nord eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, und er hat die entsprechende Verordnung über eine Repräsentativerhebung erlassen.

Ziel der Sozialen Erhaltungsverordnung ist der Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Eine im Sinne des BauGB schützenswerte Situation liegt vor, wenn zu erwarten ist, dass intakte, aus städtebaulicher Sicht bewährte Strukturen in einem Gebiet von Veränderungen bedroht sind, die hier oder an anderer Stelle in der Stadt nachteilige städtebauliche Folgen mit sich bringen.

Da für den Nachweis dieser Voraussetzungen ein großer Teil der benötigten Informationen nicht in Form amtlicher Daten zur Verfügung steht, waren Primärerhebungen nötig. Grundlage für die folgenden Aussagen bilden eine repräsentative Befragung in der Bevölkerung, Expertengespräche mit Schlüsselpersonen, Sekundäranalysen und Begehungen des Gebiets.

2. STRUKTURMERKMALE DES GEBIETS

Das Untersuchungsgebiet umfasst innerhalb des Stadtteils alle Bereiche mit Wohngebäuden. Ausgenommen sind das Neubaugebiet Mitte Altona und zwei Unterkünfte für Geflüchtete (vgl. die Karte auf S. 9).

Das Gebiet ist einerseits durch ehemalige Arbeiterquartiere in Form massiver dunkler Backstein- oder schlichter Gründerzeitbauten geprägt, andererseits durch bürgerliche Gründerzeitbauten vornehmlich im Osten und Norden. Im Norden finden sich auch flächig Aufbaumaßnahmen der Nachkriegszeit und Wohnungsbau der 1970er Jahre.

Der Stadtteil ist durch die Stresemannstraße bzw. die parallel verlaufenden Bahngleise zweigeteilt. Während die Bewohnerschaft des südlichen Teils sich eher zu den angrenzenden Stadtteilen Altona-Altstadt und Ottensen orientiert, ist für den nördlichen Teil auch eine Orientierung zu den Stadtteilen Eimsbüttel und Sternschanze zu verzeichnen.

In beiden Teilen dominieren privatwirtschaftliche Mietwohnungen und Eigentumswohnungen, daneben gibt es umfangreiche Bestände der SAGA Unternehmensgruppe im Norden und von Genossenschaften im Süden.

Im Untersuchungsgebiet dominiert die Wohnnutzung. Einige größere Bürogebäude, Geschäfte und Restaurationsbetriebe und die Neue Flora liegen an den Hauptstraßen. Soziale, kulturelle und Bildungsangebote finden sich dagegen überall im Gebiet. Angebote für benachteiligte Gruppen liegen vorrangig im Norden.

Das Gebiet weist eine sehr gute Verkehrsanbindung auf.

3. VERDRÄNGUNGSGEFÄHRDETE GRUPPEN

Anhand der Stichprobe hochgerechnet leben im Untersuchungsgebiet zur Zeit gut 24.000 Menschen in normalen Wohnungen. Hinzu kommen einige Sondersituationen: drei Einrichtungen für Wohnungslose und Geflüchtete mit rund 220 Plätzen, rund 100 Wohnungen in Alten-Wohnheimen und einige Jugendwohnungen. Zwei weitere Einrichtungen für Geflüchtete mit rund 250 Plätzen liegen direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzend.

Die Bevölkerungsstruktur ist trotz der Zuwanderung bessergestellter Bevölkerungsgruppen noch immer durch nennenswerte Anteile sozial und ökonomisch schwächer gestellter Gruppen geprägt. Zwar besteht ein hoher Grad der Erwerbstätigkeit, aber 72 % der Haushalte sind den Normalverdienern mit geringem Einkommen zuzurechnen, verfügen also über weniger als 3.200 Euro Nettoeinkommen pro Monat.

14 % der Haushalte leben mit einem Netto-Pro-Kopf-Einkommen von weniger als 750 Euro pro Monat.

52 % der Mieterhaushalte weisen eine relativ hohe Wohnkostenbelastung von 30 % oder mehr auf (Brutto-Wohnkosten zu Netto-Haushaltseinkommen). Eine Belastung von 40 % oder mehr tragen insbesondere Alleinerziehende (57 % dieser Haushalte) und Singles aller Altersgruppen (43 %), hier besonders Personen im Alter ab 60 Jahren (56 %).

Von Einzelfällen abgesehen, besteht ein linearer Zusammenhang mit der Höhe des Einkommens: Je geringer das Einkommen, desto höher die Belastung - obwohl mit steigendem Einkommen auch die absoluten Wohnkosten höher liegen.

Mindestens 40 % der Mieterhaushalte sind berechtigt, eine Sozialwohnung im 1. Förderweg zu beziehen.

Kennzeichnend für das Gebiet ist jeweils ein im Vergleich zu Hamburg überdurchschnittlicher Anteil von Familien (29 %) und von Wohngemeinschaften und Mehrgenerationen-Haushalten (10 %); demgegenüber sind Singles deutlich seltener vertreten (33 %).

Wie in den meisten innerstädtischen Gebieten sind die Haushalte der Altersgruppe 35 bis 64 Jahre stärker, die älteren Menschen ab 65 Jahren geringer vertreten als im Hamburger Durchschnitt.

Häufiger als in anderen innerstädtischen Gebieten gibt es echte Untermietverhältnisse und Unterkünfte für Flüchtlinge, zudem gibt es mehrere Wohnprojekte für Obdachlose und Jugendliche.

Die Anteile der nicht-deutschen Bewohner bzw. Bewohnerinnen und jener mit Migrationshintergrund liegen etwa im Bereich des Hamburger Durchschnitts. Die nicht-deutschen Haushalte weisen ein geringeres Bildungsniveau und Einkommen auf.

91 % der Haushalte wohnen zur Miete (einschließlich vermieteter Eigentumswohnungen), 9 % sind selbstnutzende Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentümerinnen (häufiger ältere kinderlose Haushalte und Paare mit Kindern).

Der Anteil jener Gruppen, die aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen bei einer weiteren Aufwertung des Bestands nicht mithalten können und von Verdrängung bedroht sind, ist jeweils groß.

4. VERNETZUNG IM STADTTEIL, GEBIETSBINDUNG

Im Hinblick auf die städtebaulichen Folgen ist - über die Bewohnerstruktur hinaus - auch zu prüfen, ob es ein schützenswertes funktionierendes Sozialleben gibt und in welchem Maße die Bewohnerschaft auf ihr Gebiet angewiesen ist. Als Indikatoren dafür dienen unter anderem die Wohndauer und die Umzugspläne bzw. -gründe, die Nutzung der Angebote im Stadtteil, das Engagement für den Stadtteil, die Vernetzung und die Zufriedenheit mit der Wohnsituation bzw. dem Umfeld.

Die durchschnittliche Wohndauer von 13,2 Jahren zeugt von Sesshaftigkeit. 35 % der Haushalte leben mindestens 15 Jahre in ihrer Wohnung. Die Umzugsneigung ist gering: Nur 9 % der Haushalte wollen auf jeden Fall innerhalb der kommenden zwei Jahre umziehen, 68 % aller Umzugswilligen wollen in der Nähe bleiben.

Für ein intaktes Gebiet und aus städtebaulicher Sicht bewährte Strukturen sprechen

- funktionierende Hausgemeinschaften und Nachbarschaften,
- die gute Vernetzung,
- ein umfangreiches ehrenamtliches Engagement für das Gebiet (auch von Gewerbetreibenden),
- eine intensive Vernetzung von Einrichtungen, Initiativen und Wohnungsunternehmen.

Zudem weisen die Haushalte eine insgesamt hohe Wohnzufriedenheit auf - trotz einiger lokal begrenzter Beeinträchtigungen aus der Verkehrslage oder anderen Faktoren.

Die Infrastruktur im Gebiet wird genutzt.

Eine Identifikation mit der Umgebung ist jeweils in Teilbereichen bzw. großen Wohnanlagen gegeben - nicht mit dem Stadtteil insgesamt. Dafür ist das Gebiet zu groß, zudem durch die S-Bahn-Trasse geteilt. Das Miteinander ist z.T. auf städtebaulich homogene Räume bzw. die entsprechende Bewohnerschaft begrenzt. Es besteht insgesamt eine stabile Koexistenz ohne offene Konflikte.

5. AUFWERTUNGSPOTENTIAL

Im Hinblick auf eine Soziale Erhaltungsverordnung ist hier der Frage nachzugehen, ob aufgrund der Bestandsqualitäten bauliche Veränderungen möglich sind, die auf eine neue, na-

mentlich kaufkräftigere Nachfrage zielen und somit zu einer Verdrängung bzw. strukturellen Veränderung der vorhandenen Bewohnerschaft führen.

Anhand der Stichprobe hochgerechnet gibt es im Herbst 2018 rund 11.600 freifinanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen im Untersuchungsgebiet, von denen allerdings nur 11.000 bis 11.300 dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Die übrigen entfallen auf Wohnheime, öffentlich-rechtliche Unterkünfte, soziale Einrichtungen, Leerstände, gewerbliche Nutzung und dauerhafte Ferienwohnungen.

Durch Neubau bzw. Abriss/Neubau und die Umnutzung gewerblicher Flächen haben sich in den vergangenen Jahren leichte Verschiebungen im Angebot ergeben. Hierzu gehört auch ein zusätzlicher Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen.

Am 1.1.2017 befanden sich noch 1.448 Wohnungen in der Mietpreis- und Belegungsbindung (1. Förderweg) - rund 12 % des Gesamtbestands. Ein Viertel dieser Wohnungen wird in den kommenden vier Jahren aus der Bindung laufen.

39 % der erfassten Wohnungen liegen in Gebäuden, die bis 1918 errichtet wurden (Altbau), weitere 15 % in Zwischenkriegsbauten, 27 % entfallen auf Nachkriegsbauten bis 1967 und 19 % auf jüngere Gebäude.

Mit durchschnittlich 2,8 Wohnräumen und 69 m² Wohnfläche sind die Wohnungen im Untersuchungsgebiet etwas größer als in anderen ehemaligen industrie- und hafennahen Wohnquartieren. 21 % der Wohnungen haben mehr als 3 Wohnräume, 24 % 80 und mehr m² Fläche.

Die größeren Wohnungen entfallen vornehmlich auf den Altbaubestand und die jüngsten Neubauten.

Der Ausstattungsstandard weist im Hinblick auf die grundlegenden mietwirksamen Faktoren wenig Defizite auf: 90 % der Wohnungen verfügen über Sammelheizung und Bad. Insbesondere die größeren Wohnanlagen sind in der Vergangenheit meist schon entsprechend durchmodernisiert worden. In 10 % der Wohnungen stehen Einzelöfen - meist Nachtspeicherheizungen.

96 % der Wohnungen verfügen über eine zentrale Warmwasser-Aufbereitung oder Durchlauferhitzer, die allerdings nicht immer an allen Entnahmestellen bereit stehen. In 9 % der Wohnungen finden sich noch Boiler in Bad und/oder Küche.

Iso- oder Doppelfenster, eine Küche mit Herd und Spüle, Fliesen im Bad (Boden und Wand) und in der Küche (Wand), eine akustische Gegensprech-/Türöffneranlage und ein Freisitz gehören zum gebietstypischen Standard - sind also bei mehr als zwei Drittel der Wohnungen vorhanden.

Darüber hinaus bestehen innerhalb der meisten Wohnungen Spielräume für eine mietwirk-

same Aufwertung. Dies betrifft zunächst zahlreiche gebietsuntypische Ausstattungsmerkmale wie z.B. Einbauküchen, eine über das Minimum hinausgehende Ausstattung im Bad oder hochwertige Bodenbeläge; dann aber auch Maßnahmen wie

- bauliche Veränderungen in den relativ kleinen Zwischen- und Nachkriegswohnungen,
- die Nachrüstung von Aufzügen in Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen oder
- die Nachrüstung mit zusätzlichem Bad oder WC in großen Wohnungen.

Auch gebäudebezogen bieten sich Ansatzpunkte für eine Aufwertung: Gut ein Viertel aller Wohnungen liegt in Häusern, die Mängel an Fassaden, Eingangsbereichen oder in Treppenhäusern aufweisen. Zudem ist die Wärmedämmung oft unzureichend.

Die Sozialwohnungen, die in den kommenden Jahren aus der Bindung fallen werden, dürften z.T. noch nicht oder nur punktuell modernisiert sein. Aufwertungspotenziale können dann genutzt werden.

6. VERDRÄNGUNGSDRUCK

Nachzuweisen ist die Wahrscheinlichkeit, dass ein miet- bzw. wohnkostenrelevantes Aufwertungspotenzial von Anbieter- und Nachfrageseite genutzt werden wird.

Von einem Verdrängungsdruck kann ausgegangen werden, wenn

- in jüngerer Zeit Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie Strukturveränderungen zu verzeichnen sind, die zu einer Aufwertung des Gebiets beitragen,
- solche Vorgänge auch künftig zu erwarten sind und
- eine entsprechende Nachfrage besteht.

Eine Nachfrage von Gruppen mit höherem Bildungsniveau und Einkommen ist gegeben, wie eine gesonderte Betrachtung der Haushalte mit kurzer Wohndauer zeigt. Dies gilt sowohl für Miet- als auch für selbstgenutzte Eigentumswohnungen.

Diese Nachfrage kommt überwiegend von außen, zum Teil aber auch aus dem Gebiet selbst.

Die Erhebungsergebnisse haben darüber hinaus folgendes gezeigt:

- Modernisierungen halten sich in Grenzen. Für 17 % der Wohnungen sind Verbesserungen in den vergangenen fünf Jahren benannt worden, wobei sich die umfangreicheren Maßnahmen überwiegend auf eine große Wohnanlage beziehen.

Von weiteren 11 % der Befragten wurde angeführt, dass vor ihrem Einzug Verbesserungen durchgeführt worden seien. Vereinzelt gehören dazu auch Grundrissänderungen bzw. die Zusammenlegung kleiner Wohnungen.

- Ein großer Teil der Dachgeschosse ist bereits zu Wohnraum ausgebaut worden, aber es gibt weiteres Potential.

- Die Möglichkeiten für eine Nachverdichtung werden genutzt, indem leere Grundstücke oder Grundstücksteile aktiviert oder Kümmernutzungen ersetzt werden. Weiteres Potential ist vorhanden, einzelne Projekte sind in Planung bzw. schon beantragt.
- Es hat in den vergangenen Jahren regelmäßig Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen gegeben. Seit 2011 wurden im Durchschnitt für rund 50 Wohnungen pro Jahr Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Weitere Vorgänge sind in Vorbereitung.
- In den vergangenen zehn Jahren haben durchschnittlich 7,2 Mehrfamilienhäuser pro Jahr den Eigentümer oder die Eigentümerin gewechselt. Bei der Gruppe der Privatpersonen und einigen professionellen Akteuren wird es auch künftig zu Eigentümerwechseln kommen.
- Die Neuvermietungsrenten im Bestand der privatwirtschaftlichen Eigentümer und Eigentümerinnen liegen seit 2011 über dem Hamburger Durchschnitt und sind zwischen den Jahren 2011 und 2017 um 31 % auf 13,78 Euro nettokalt/m² Wohnfläche gestiegen. Da die Bestandsrenten dieser Eigentümergruppe mit 9,98 Euro nettokalt/m² Wohnfläche deutlich niedriger liegen, bieten sich Spielräume für Investitionen.
- Die Preise für Eigentumswohnungen liegen seit 2012 über dem Hamburger Durchschnitt und sind zwischen den Jahren 2011 und 2017 um 98 % auf 4.735 Euro /m² Wohnfläche gestiegen. Zwar sei die Nachfrage nach Experteneinschätzungen noch etwas verhaltener als in den klassischen Szene-Stadtteilen, aber dies werde sich mit der laufenden Neubautätigkeit am Gebietsrand ändern - das lenke das Interesse auch auf den Bestand.
- Bei den künftig aus der Bindung laufenden öffentlich geförderten Wohnungen sind - mit oder ohne Wertverbesserung - Preissteigerungen zu erwarten.
- Viele Haushalte stoßen bereits jetzt an ihre Belastungsgrenze. Wachsende Haushalte machen schon seit längerem die Erfahrung, dass das Angebot an bezahlbaren Wohnungen geringer wird. Auch mittlere Einkommensgruppen befürchten z.T., dass sie sich ihren Stadtteil künftig nicht mehr leisten können.
- Aus etlichen Häusern wird über einen rabiaten Umgang mit den Mietern und Mieterinnen berichtet, um eine besser situierte Klientel anzuziehen; es gäbe drastische Mietanhebungen, Entmietungsversuche und Eigenbedarfskündigungen. Auch von einem Mieterverein wird ein zunehmender Beratungsbedarf aus dem Stadtteil konstatiert.

Die Neubebauung Mitte Altona, der künftige Fernbahnhof Diebsteich und andere geplante Projekte werden nicht von einer Sozialen Erhaltungsverordnung berührt, können aber zur Aufwertung beitragen, ein Magnet für externe Wohnungssuchende und eine Initialzündung für weitere Investitionen im jeweiligen Umfeld sein, also den Druck auf den Bestand im Gebiet erhöhen, zumal die Infrastrukturausstattung nicht mit der steigenden Einwohnerzahl mithält.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt wird durch Ferienwohnungen zusätzlich verschärft.

Angesichts der Nachfrage, der Potentiale und der erzielbaren Rendite ist zu erwarten, dass die Aufwertung weitergehen wird, dass insbesondere weitere Umwandlungen bzw. Neu-/Ersatzbauten folgen werden. Hinzu kommt ein starkes Interesse von privaten Kapitalanlegern, Kapitalanlegerinnen (aktuelle Flucht in Sachwerte), Eigennutzern und Eigennutzerinnen ("Wohnungseigentum wäre billiger als meine derzeitige Miete") und Teilen der Immobilienwirtschaft, die in allen innerstädtischen Quartieren aktiv sind und diese Nachfrage bedienen.

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

7. STÄDTEBAULICHE FOLGEN

Als städtebauliches Instrument hat die Verordnung nicht zum Ziel, den einzelnen Haushalt zu schützen. Hierfür stehen andere Instrumente bereit. Vielmehr geht es darum, negative städtebauliche Folgewirkungen für ein Gebiet oder die übrige Stadt zu vermeiden, die daraus resultieren können, dass das Wohnungsangebot verändert wird und Haushalte mit vergleichbarem sozioökonomischen Status nur noch eine geringe Chance haben nachzurücken.

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 für junge, wachsende Haushalte. Auf die Stadt kann also die Aufgabe zukommen, in erhöhtem Maß bezahlbaren Wohnraum durch Neubau bereit zu stellen. Dies wird bei zunehmender Aufwertung kaum im Gebiet möglich sein.

Negative Folgen werden auch aus der Auflösung eines intakten Milieus mit ausgeprägten informellen Netzen und sozialer Integrationskraft resultieren, das z.B. soziale Wohnprojekte verträgt und somit einen Beitrag zur Wohnraumversorgung benachteiligter Gruppen leistet. Zu erwarten ist, dass diese Gruppen verdrängt werden und in Quartiere ausweichen müssen, die bereits einen überdurchschnittlichen Anteil von sozial benachteiligten Gruppen aufweisen.

Darüber hinaus sind weitere Folgen für andere Stadtquartiere bzw. die Stadt Hamburg zu erwarten - auch solche indirekter Art. In der Konsequenz leistet das Gebiet im Fall einer ungesteuerten Aufwertung einen Beitrag dazu, dass einkommensschwächere Gruppen sich Ersatz in weniger stark nachgefragten Gebieten der äußeren Stadt suchen und dort andere verdrängen werden; etwas besser gestellte Haushalte werden den Druck auf andere innerstädtische Gebiete erhöhen.

Die zunehmende Ausrichtung der privaten Infrastruktur auf eine zahlungskräftige Nachfrage würde in hohem Maß die Lebensbedingungen für die einkommensschwächeren bzw. immobilen Haushalte verändern, insbesondere für ältere Menschen und Familien.

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

8. FAZIT

Gemessen an den demographischen und sozioökonomischen Daten ist Altona-Nord längst nicht mehr vom Marktgeschehen in der Inneren Stadt übersehen. Das Gebiet ist in den vergangenen Jahren stärker in den Fokus der Immobilienwirtschaft und der Nachfrage gerückt (auch vorhandener Bewohner und Bewohnerinnen, die eine größere oder bessere Wohnung bzw. Wohnungseigentum suchen).

Nach wie vor ist die Bewohnerstruktur aber gemischt und erhaltenswert, es gibt ausgeprägte nachbarschaftliche Kontakte, eine starke Vernetzung und Gebietsbindung, eine hohe Zufriedenheit mit dem Gebiet und im Durchschnitt eine lange Wohndauer. Wohnungssuchende finden auch mit begrenztem Einkommen derzeit noch Nischen. Soziale Wohnprojekte und Objekte, die der öffentlich-rechtlichen Unterbringung dienen, werden toleriert.

Die Sozialwohnungen, die Genossenschaften und die SAGA Unternehmensgruppe leisten hier einen Beitrag - aber auch privatwirtschaftliche Vermieter und Vermieterinnen.

Ein 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.

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

Eine weitere Aufwertung des Bestands, die vornehmlich einkommensstärkere Haushalte anspricht, ist zu erwarten. Potential für Veränderungen ist gegeben, die Neuvermietungsflächen eröffnen häufig Spielräume für mietwirksame Investitionen. Die bisherigen Entwicklungen lassen zudem weiterhin massive bauliche Veränderungen (Zusammenlegungen, Abriss/Neubau) und Umwandlungen, und damit eine weitere Reduzierung des relativ preiswerten Bestands erwarten.

Derzeit in Planung oder in Umsetzung befindliche Neubauprojekte im Untersuchungsgebiet erhöhen zudem den Aufwertungsdruck auf die nähere Umgebung.

Bei einer weiteren Aufwertung sind negative städtebauliche Folgen zu erwarten:

- im Gebiet eine zunehmend einseitige Zusammensetzung der Bewohnerschaft bzw. eine Polarisierung in abnehmende sozioökonomisch schwächere und zunehmende bessergestellte Bevölkerungsgruppen, damit verbunden ein Rückgang der informellen Netze und der sozialen Integrationskraft,
- in anderen Stadtteilen bei Verdrängung schwächerer Bevölkerungsgruppen eine räumliche Konzentration und Verschärfung der sozialen Problemlagen und bei relativ besser gestellten Gruppen ein erhöhter Druck auf andere, bereits stark nachgefragte innerstädtische Gebiete.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass vergleichbare Prozesse auch in anderen innerstädtischen Gebieten zu verzeichnen sind.

Ein stärkerer Zuzug von bessergestellten Haushalten würde zudem das gefährden, was sie anzieht: die gewachsene Mischung und das funktionierende Zusammenleben unterschiedlicher Gruppen auf engem Raum.

Ohne Steuerung des weiteren Aufwertungsprozesses ist die aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerte Bevölkerungsstruktur gefährdet. Es ist deshalb sinnvoll, bauliche Veränderungen im Wohnungsbestand mit Auswirkungen auf die Angebotsstruktur, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und spekulative Verkäufe von Häusern im Sinne des Gesetzes zu begrenzen, um die Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Handlungsmöglichkeiten im Sinne der Sozialen Erhaltungsverordnung sind gegeben, wie die Untersuchungsergebnisse zeigen.

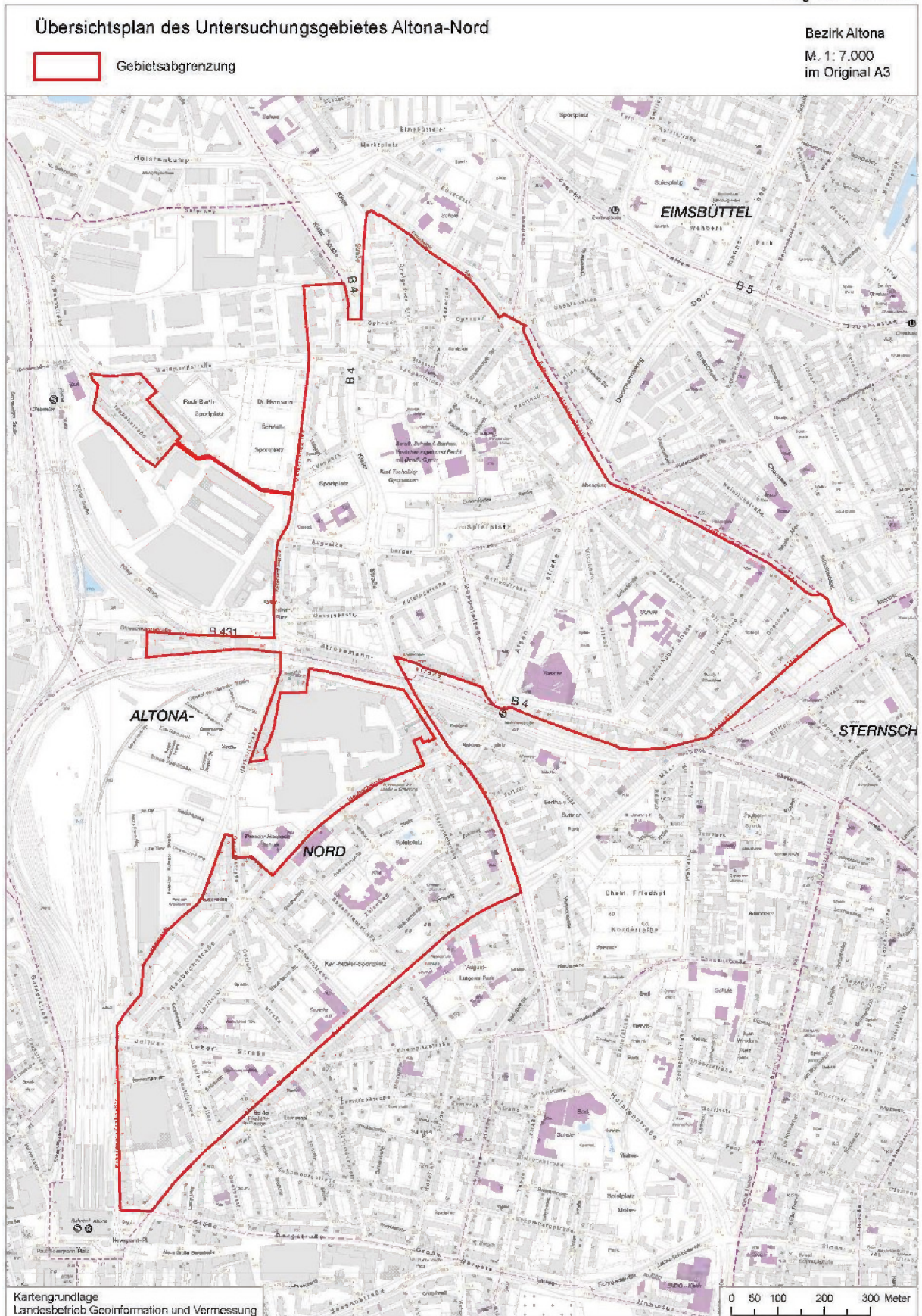
9. EMPFEHLUNG

Das Untersuchungsgebiet weist eine Vielzahl unterscheidbarer Situationen auf. Signifikante strukturelle Unterschiede in der Bewohnerschaft und in den Gebäude- bzw. Wohnungsqualitäten sind allerdings erst bei einer kleinräumlichen Analyse nach Baublöcken bzw. Wohnanlagen zu verzeichnen. Auf dieser Ebene lassen sich im Hinblick auf ein Maßnahmegebiet keine einheitlich strukturierten zusammenhängenden Teilgebiete ab- oder ausgrenzen.

Da es nicht erforderlich ist, in einem schützenswerten Gebiet einzelne bauliche Anlagen auszuklammern, wird empfohlen, **für das gesamte Untersuchungsgebiet in der gegebenen Abgrenzung eine Soziale Erhaltungsverordnung zu erlassen, da sowohl die Anwendungsvoraussetzungen als auch die Anwendungsmöglichkeiten gegeben sind.**

Untersuchungs- und Maßnahmegebiet

Anlage zum Beschluss



Teil II: Untersuchungsansatz, detaillierte Ergebnisse

| INHALT | Seite |
|---|-----------|
| Vorbemerkung | 14 |
| A Ziele und rechtliche Grundlage der Verordnungen | 15 |
| A 1 Soziale Erhaltungsverordnung | 15 |
| A 2 Umwandlungsverordnung | 16 |
| A 3 Vorkaufsrecht | 17 |
| B Aufgabe und Anlage der Untersuchung | 17 |
| B 1 Erhebungsinhalte | 17 |
| B 2 Erhebungsmethoden | 17 |
| B 3 Stichprobe und Vorgehen bei der Haushaltebefragung | 18 |
| B 4 Auswertung der Haushaltebefragung | 19 |
| C Strukturmerkmale des Gebiets | 20 |
| D Bestandsaufnahme | 27 |
| D 1 Schützenswerte Strukturen | 27 |
| D 1.1 Verdrängungspotential - Erhebungsergebnisse | 27 |
| Haushaltstypen | 27 |
| Alter (Haushaltsvorstand/Bezugsperson) | 29 |
| Lebensunterhalt/Beteiligung am Erwerbsleben | 29 |
| Haushaltseinkommen | 30 |
| Transferleistungen | 32 |
| Wohnberechtigung | 32 |
| Nutzungsverhältnis | 32 |
| Wohnkostenbelastung | 33 |
| Pkw-Besitz | 34 |
| Bildungsniveau | 34 |
| Nichtdeutsche Staatsangehörige und Migranten | 34 |
| D 1.2 Gebietsbindung, Vernetzung im Stadtteil - Erhebungsergebnisse | 35 |
| Mobilität/Wohndauer, Sesshaftigkeit | 35 |
| Umzugsabsichten | 36 |
| Kontakte in der Nachbarschaft | 37 |
| Nutzung des Umfelds, Vernetzung im Stadtteil | 37 |
| Ehrenamtliche Betätigung | 38 |
| Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld | 39 |
| D 1.3 Einschätzungen von Experten und Expertinnen | 40 |
| D 1.4 Zwischenfazit zu den schützenswerten Strukturen | 41 |
| D 2 Aufwertungspotential | 41 |
| D 2.1 Erhebungsergebnisse | 42 |
| Bestandsstruktur | 42 |
| Wohnungsgrößen | 42 |
| Flächenverbrauch | 44 |
| Ausstattung | 44 |
| Gebäudequalitäten | 46 |
| D 2.2 Einschätzungen von Experten und Expertinnen | 47 |
| D 2.3 Zwischenfazit zum Aufwertungspotential | 48 |

| | | |
|--|---|-----------|
| D 3 | Verdrängungsdruck | 48 |
| D 3.1 | Erhebungsergebnisse | 49 |
| | Die neuen Bewohner und Bewohnerinnen | 49 |
| | Investitionen in den Bestand | 50 |
| | Neubau / Ersatzbau | 52 |
| | Umnutzungen | 52 |
| | Anstehende und laufende Projekte | 52 |
| | Eigentümer und Eigentümerinnen | 53 |
| | Umwandlungen | 53 |
| | Preise für Eigentumswohnungen | 54 |
| | Mietenentwicklung bei Neuvermietungen | 55 |
| | Bestandsmieten | 56 |
| | Mietanhebungen | 58 |
| D 3.2 | Einschätzungen von Experten und Expertinnen | 59 |
| D 3.3 | Zwischenfazit zum Verdrängungsdruck | 60 |
| E | Städtebauliche Folgen | 60 |
| F | Teilgebiete | 62 |
| G | Fazit und Empfehlungen | 62 |
| G 1 | Fazit | 62 |
| G 2 | Empfehlungen | 64 |
| | | |
| Anhang 1: Tabellen zu Kap. C | | 65 |
| Anhang 2: Ausstattung der Wohnungen - Einzelmerkmale | | 67 |
| Anhang 3: Modernisierungs-/Instandsetzungsmassnahmen | | 70 |
| Anhang 4: Fragebogen Haushalte | | 71 |

Photos: ARGE Kirchhoff/Jacobs

Für eine bessere Lesbarkeit des Textes wird nur die männliche und weibliche Form von Personen benutzt. Bei den entsprechenden Begriffen sind grundsätzlich alle geschlechtlichen Ausprägungen eingeschlossen.

| Verzeichnis der Tabellen | Seite |
|--|--------------|
| Tab. 01: Haushaltstypen | 28 |
| Tab. 02: Altersstruktur Haushaltsvorstand/Bezugsperson | 29 |
| Tab. 03: Beteiligung am Erwerbsleben (Haupteinnahmequelle des Haushalts) | 30 |
| Tab. 04: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen | 31 |
| Tab. 05: Wohnkostenbelastung der Haushaltstypen | 33 |
| Tab. 06: Wohndauer | 36 |
| Tab. 07: Umzugsabsichten | 36 |
| Tab. 08: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld | 39 |
| Tab. 09: Wohnungsgrößen - Zimmerzahl | 43 |
| Tab. 10: Wohnungsgrößen - Fläche | 44 |
| Tab. 11: Gebietstypische Wohnungsgrößen | 44 |
| Tab. 12: Mietdifferenzen zu den Mietenspiegelwerten nach Eigentümergruppen | 57 |
| Tab. 13: Jahr der letzten Mietanhebung nach Eigentümergruppen | 58 |
| Tab. 14: Höhe der letzten Mietanhebung nach Eigentümergruppen | 59 |

| Verzeichnis der Abbildungen | |
|--|----|
| Abb. 01: Haushaltstypen | 28 |
| Abb. 02: Altersstruktur Haushaltsvorstand/Bezugsperson | 29 |
| Abb. 03: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen | 30 |
| Abb. 04: Wohndauer | 35 |
| Abb. 05: Umzugsabsichten | 36 |
| Abb. 06: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld | 39 |
| Abb. 07: Wohnungsgrößen - Zimmerzahl | 43 |
| Abb. 08: Wohnungsgrößen - Fläche | 43 |
| Abb. 09: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen | 54 |
| Abb. 10: Entwicklung der Angebotspreise für Mietwohnungen | 55 |
| Abb. 11: Nettokaltmieten je m ² Wohnfläche | 56 |
| Abb. 12: Mietdifferenzen zu den Mietenspiegelwerten nach Eigentümergruppen | 57 |
| Abb. 13: Jahr der letzten Mietanhebung nach Eigentümergruppen | 58 |
| Abb. 14: Höhe der letzten Mietanhebung nach Eigentümergruppen | 59 |

| | | |
|----------------|-----------------------------------|----|
| Karten: | Untersuchungs- und Maßnahmegebiet | 10 |
| | Gesamtindex Sozialmonitoring 2014 | 23 |

| | |
|------------------------------|----|
| Impressionen (Photos) | 24 |
|------------------------------|----|

VORBEMERKUNG

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat am 15.05.2018 beschlossen, für ein Gebiet in Altona-Nord eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, und er hat die entsprechende Verordnung über eine Repräsentativerhebung erlassen.¹⁾ Vorausgegangen war eine Plausibilitätsprüfung des Bezirksamts Hamburg-Altona, Dezernat Wirtschaft Bauen und Umwelt - Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, 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

Die einleitenden Kapitel dieses Teils enthalten:

- Ziele und rechtliche Grundlagen der Verordnungen (Kap. A),
- methodische Hinweise zur Untersuchung (Kap. B) und
- eine Charakterisierung des Gebiets (Kap. C).

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 / Verdrängungspotential (Kap. D 1),
- Aufwertungspotential (Kap. D 2) und
- Verdrängungsdruck / Aufwertungsgeschehen und -wahrscheinlichkeit (Kap. D 3).

Kap. E geht auf die städtebaulichen Folgen absehbarer Veränderungen ein und

Kap. F auf unterscheidbare Teilgebiete.

Kap. G enthält ein übergreifendes Fazit und die Empfehlungen zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung.

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

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

A ZIELE UND RECHTLICHE GRUNDLAGE DER VERORDNUNGEN

A 1 Soziale Erhaltungsverordnung

Die Soziale Erhaltungsverordnung gehört zum Besonderen Städtebaurecht (BauGB, II. Kapitel, VI. Teil). Mit ihr soll die Zusammensetzung einer aus städtebaulicher Sicht bewährten und auf ein Gebiet angewiesenen Wohnbevölkerung (= "intaktes Gebiet") 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 das Erhaltungsziel berührt wird. Gemeint sind vornehmlich Maßnahmen, die zu einer Veränderung der Angebotsstruktur und somit zu einer Aufwertung und damit zur Anwerbung anderer - z.B. einkommensstärkerer - Bevölkerungsgruppen führen, also Abrisse/Teilabrisse mit dem Ziel einer Neubebauung, Änderungen von Wohnungsgrößen durch Zusammenlegungen oder Teilungen, Grundrissänderungen mit funktionalen Auswirkungen, Modernisierungen, die über den gebietstypischen Standard hinausgehen, und die Umnutzung von Wohn- zu Gewerberaum.

Bauliche Maßnahmen werden nicht grundsätzlich unterbunden. Mit der Sozialen Erhaltungsverordnung wird zunächst lediglich ein genereller Genehmigungsvorbehalt begründet - auch für jene Maßnahmen, die nach der Hamburgischen Bauordnung keine Genehmigung erfordern. Erst im eigentlichen Genehmigungsverfahren wird im konkreten Einzelfall 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 Haushalt zu schützen. Hierfür stehen andere Instrumente bereit. Vielmehr geht es darum, negative städtebauliche Folgewirkungen für ein Gebiet oder die übrige Stadt zu vermeiden.

Das Gesetz stellt keine besonderen Anforderungen an die Zusammensetzung einer schützenswerten Bevölkerung. Als Kriterium für ein öffentliches Interesse können z.B. jene Bevöl-

kerungsgruppen 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 auszuklamern, die den Anforderungen nicht entsprechen.

A 2 Umwandlungsverordnung

In Hamburg ist in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung eine Umwandlungsverordnung nach § 172, Abs. 1, Satz 4 BauGB wirksam. Die Umwandlungsverordnung gilt für maximal fünf Jahre und ist seit 1998 mehrfach verlängert worden, aktuell bis zum 31.12.2023.

Mit der Umwandlungsverordnung wird die Begründung von Sondereigentum aus dem Bestand, also von Wohnungs- oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz, genehmigungspflichtig. Damit sollen Aufwertungen, die im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 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. bei Dachgeschossausbau oder Aufstockung und bei bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden.

Mit der Verordnung tritt eine Grundbuchsperrung 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 die Regelung, dass eine Genehmigung zu erteilen ist, wenn sich der Eigentümer bzw. die Eigentümerin verpflichtet, in den folgenden sieben Jahren Wohnungen nur an die Mieter bzw. Mieterinnen zu verkaufen, die bei Begründung des Wohnungseigentums in der Wohnung leben.

Ein Negativattest wird ausgestellt, wenn eine Genehmigung nicht erforderlich ist oder als erteilt gilt (§ 22 Abs.8 in Verbindung mit §172 Abs.1 Satz 6 BauGB).

A 3 Vorkaufsrecht

Nach § 24 Abs.1, Satz 1, Nr. 4 BauGB besteht in einem Gebiet mit Sozialer Erhaltungsverordnung 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.

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

B AUFGABE UND ANLAGE DER UNTERSUCHUNG

B 1 Erhebungsinhalte

Das BauGB verlangt als Voraussetzung für die Soziale Erhaltungsverordnung den Nachweis, dass intakte, aus städtebaulicher Sicht bewährte Strukturen in einem Gebiet von Veränderungen bedroht sind, die hier oder an anderer Stelle in der Stadt nachteilige städtebauliche Folgen mit sich bringen.

Entsprechend sind also Informationen zusammenzutragen zur Bewohnerschaft, ihrer Bindung an das Gebiet, zu den Potentialen für bauliche und andere Veränderungen in Wohnungen und an Gebäuden, die Auswirkungen auf die Wohnkosten oder die Nutzbarkeit für einzelne Gruppen haben, zur Wohnkostenbelastung und zu künftigen Entwicklungen bzw. der Wahrscheinlichkeit von Veränderungen.

B 2 Erhebungsmethoden

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

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.

Darüber hinaus wurden mit z.T. mehreren Personen folgender Institutionen leitfadengesteuerte Gespräche durchgeführt:

- Bezirksamt Hamburg-Altona (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung),
- Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e.V.,
- Wohnungsunternehmen und eine Stiftung,
- Immobilienmaklerbüros,
- Einrichtungen im Gebiet (Kindertagesstätten, Bürgertreff).

Außerdem gab es etliche informelle Kontakte zu Bewohnern und Bewohnerinnen, Gewerbetreibenden und weiteren Schlüsselpersonen im Rahmen der Begehungen, und es wurden die Erkenntnisse der Interviewer und Interviewerinnen ausgewertet, die sie außerhalb des Fragebogens erlangt hatten.

Für Sekundäranalysen wurden durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) Daten auf der Ebene von Statistischen Gebieten und Baublöcken bereitgestellt, zudem Daten des Statistikamts Nord genutzt.

Die Ergebnisse der Haushaltebefragung wurden punktuell mit amtlichen Daten abgeglichen und soweit sinnvoll den Zahlen der Stadt Hamburg, des Bezirks bzw. den Ergebnissen vorangegangener Untersuchungen in den angrenzenden Stadtteilen Altona-Altstadt (2013), Bahrenfeld (2015) und Eimsbüttel-Süd (2012) gegenübergestellt.

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

Zur Einschätzung von Entwicklungen im Gebiet wurden auch die Erkenntnisse aus der Vorstudie, aus der Sozialraumbeschreibung Altona-Nord und einer Potenzialuntersuchung (Bezirksamt Altona) herangezogen und teilweise die dort zusammengestellten Daten verwendet.

B 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, wurde für die Stichprobenziehung ersatzweise die Wohnung als Einheit zugrunde gelegt - unter der Annahme, dass im Normalfall in jeder Wohnung ein Haushalt lebt. Abweichungen davon wurden bei der Befragung erfasst.¹⁾

Um eine valide Zellenbesetzung für mehrdimensionale Tabellen zu erreichen, wurde eine Stichprobengröße von ca. 1.000 Fällen festgelegt, also 8,4 % in Bezug auf die amtliche Zahl von 11.850 Wohnungen.

1) Für den Stadtteil liegt laut amtlichen Daten die Zahl der Haushalte um 15 % über der Zahl der Wohnungen.

Tatsächlich ergab sich aus der Stichprobenziehung eine Gesamtzahl von ca. 11.600 Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Aufgrund einiger Sondersituationen (Leerstand, Jugendwohnungen, Wohnheime, gewerbliche Nutzung, Ferienwohnungen) stehen nicht alle dieser Wohnungen dem Markt zur Verfügung.

Die Zahl der durchgeführten Interviews betrug 1.000, was - bezogen auf die korrigierte Zielzahl - einer Erfassungsquote von knapp 9 % entspricht.

(Fünf Interviews waren wegen unvollständiger bzw. unplausibler Angaben unbrauchbar.)

Angesichts einer zufällig ausgewählten ersten Wohnung und heterogener Gebäudegrößen sind in der Stichprobe keine systematischen Verzerrungen hinsichtlich der erfassten Wohnungen gegeben.

Die Befragung wurde zwischen Ende August und Oktober 2018 von geschulten Interviewern und Interviewerinnen durchgeführt, die z.T. auch schon bei mehreren vorangegangenen Erhebungen beteiligt waren und während der Befragung betreut wurden.

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

Die Grundlage der Befragung bildete ein standardisierter Fragebogen (vgl. Anhang 4), der mit der Auftraggeberin abgestimmt wurde. Hierfür lag ein gefestigter Kriterienkatalog vor, der bereits in anderen Untersuchungsgebieten eingesetzt worden war, der aktualisiert und an die Gegebenheiten dieses Gebiets angepasst wurde.

Die Befragung der Haushalte wurde durch die Interviewer bzw. Interviewerinnen um gebäudebezogene Aspekte ergänzt (vgl. Anhang 4, letzte Seite).

Vor der weiteren Verarbeitung wurden in Zweifelsfällen die Angaben der Befragten zum Baualter anhand einer Fotodokumentation des Gebiets geprüft.

B 4 Auswertung der Haushaltebefragung

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 wie z.B. m²-Miete, Mietbelastung, Qualitäts-Indices und Typen für unterscheidbare Lebenslagen wie z.B. Haushaltstyp, Haupterwerbsquelle und Wohndauer im Gebiet gebildet.

Die Auswertung erfolgte i.Allg. 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 qualifiziert vernichtet. Die Datensätze enthalten keine Merkmale, die eine Identifikation oder genaue Verortung von Haushalten/Wohnungen ermöglichen.

C STRUKTURMERKMALE DES GEBIETS ¹⁾

Der Stadtteil Altona-Nord grenzt im Nordosten an den Bezirk Eimsbüttel, im Südosten an die Stadtteile Altona-Altstadt und Sternschanze. Im Westen bilden die Bahngleise eine Barriere zu den Stadtteilen Bahrenfeld und Ottensen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst innerhalb des Stadtteils alle Bereiche mit Wohngebäuden. Ausgenommen sind das Neubaugebiet Mitte Altona, die umfangreichen Gewerbe- und Sportflächen im Nordwesten, das Holsten-Areal, die gewerblich genutzte Fläche zwischen der Max-Brauer-Allee und der S-Bahn-Trasse im Osten und zwei Unterkünfte für Geflüchtete.

Historische Entwicklung

Der Schwerpunkt der Entwicklung der ehemals eigenständigen Stadt Altona lag bis zur Industrialisierung im heutigen Stadtteil Altona-Altstadt. Ab ca. 1880 wurden in Altona-Nord einerseits Arbeiterquartiere in Form massiver dunkler Backstein- oder schlichter Gründerzeitbauten nahe der Industrie- und Bahnflächen, andererseits bürgerliche Gründerzeitbauten vornehmlich im Osten und Norden errichtet. Daneben entstanden heute denkmalgeschützte Bauten wie das heutige Amtsgericht, das Gymnasium Allee, das Nyegaard-Altenwohnstift, die ehemalige Viktoria-Kaserne, das Arbeitsamt Altona und der Wohnblock Lunapark.

Im zweiten Weltkrieg wurden Teile des nordwestlichen Untersuchungsgebiets zwischen dem Eimsbütteler Markt und der Augustenburger Straße zerstört. Hier finden sich flächig Aufbaumaßnahmen der Nachkriegszeit und der moderne Wohnungsbau der 1970er Jahre mit bis zu 17 Stockwerken.

Seitdem sind etliche Ersatzbauten und Lückenschließungen zu verzeichnen (zu den aktuellen Planungen vgl. Kap. D 3.1).

1) In dieses Kapitel wurden teilweise Ausführungen aus der Vorstudie und der Sozialraumbeschreibung übernommen.

Teilgebiete

Zunächst ist der Stadtteil durch die Stresemannstraße bzw. die parallel verlaufenden Bahn-
gleise zweigeteilt. Während der südliche Teil deutlich dem alten Kern Altonas zuzuordnen ist
und die Bewohnerschaft sich eher zu den angrenzenden Stadtteilen Altona-Altstadt und
Ottensen orientiert, ist für den nördlichen Teil auch eine Orientierung zu den Stadtteilen
Eimsbüttel und Sternschanze zu verzeichnen.

Zu einer weiteren Differenzierung innerhalb dieser beiden Teilräume tragen die Eigentümer-
und Baustrukturen bei. Im südlichen Teil (Gerichts-, Bahnhofs- und Haubachviertel) besteht
jeweils eine gewisse räumliche Klumpung von genossenschaftlichen Beständen, privatwirt-
schaftlichen Mietwohnungen und Eigentumswohnungen.

Im Norden dominieren in weiten Teilen Bestände der SAGA Unternehmensgruppe (1920er-
bis 1970er Jahre), in anderen Teilgebieten Gründerzeitbauten - wiederum in Form von pri-
vatwirtschaftlichen Mietwohnungen und Eigentumswohnungen (insbesondere Ophagen-Vier-
tel und südöstlich angrenzende Bereiche).

Anbindung

Der Stadtteil ist durch die S-Bahn-Haltestellen Altona, Diebsteich, Holstenstraße, Stern-
schanze, durch die U-Bahn-Haltestelle Emilienstraße im Nordosten, durch den Regional- und
Fernbahnhof Altona sowie durch mehrere Buslinien auf allen Hauptverkehrsstraßen sehr gut
in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs integriert. Durch das Gebiet führen meh-
rere Hauptverkehrsstraßen, Anschlüsse der Autobahn 7 sind nicht weit entfernt.

Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet dominiert die Wohnnutzung. Einzelne größere Bürogebäude, Ge-
schäfte, Restaurationsbetriebe und die Neue Flora liegen an den Hauptstraßen. Im Inneren
ist die privatwirtschaftliche Versorgung seit langem rückläufig, wie die Alteingesessenen kon-
statieren: "Wir müssen immer weiter laufen" (Zitat). Soziale, kulturelle und Bildungsangebote
finden sich dagegen überall im Gebiet - teils konzentriert (fux eG / frappant, Flaks, Bürger-
treff), teils in Streulagen. Angebote für benachteiligte Gruppen liegen vorrangig im Norden.

Bewohnerschaft

In den 1990er Jahren wurde im nördlichen Teil das Armutsbekämpfungsprogramm einge-
setzt. Die Sozialraumstudie kam 2014 zu der Einschätzung: "Seit dem Armutsbekämpfungs-
programm ... hat sich Altona-Nord positiv entwickelt. Inzwischen lebt im Stadtteil sowohl eine
stabile Mittelschicht, aber auch weiterhin eine von Armut betroffene Bevölkerung." Allerdings
wurde auch eine Verdrängung von Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit aus dem
migrantisch geprägten Sozialraum konstatiert. Der Anteil dieser Gruppe ist seit dem Jahr
2000 von 27 % auf aktuell 19 % gesunken.

Trotz positiver Entwicklungen im Norden lag das Durchschnittseinkommen im Stadtteil im Jahr 2013 rund ein Viertel unter dem Hamburger Wert und fast 40 % unter dem Bezirkswert. Der Anteil der Personen, die Grundsicherung im Alter beziehen, ist fast doppelt so hoch wie im Bezirk Altona; dagegen der Anteil der SGB II-Leistungsbezieher nur leicht überdurchschnittlich. Der Anteil der unter 15-Jährigen in Mindestsicherung ist rückläufig und aktuell im Bereich des Hamburger Durchschnitts.

Anhand der Stichprobe hochgerechnet leben im Untersuchungsgebiet zur Zeit gut 24.000 Menschen in freifinanzierten und öffentlich geförderten Normalwohnungen. Ein Fünftel der Haushalte lebt länger als 20 Jahre im Gebiet. In 29 % der Haushalte gibt es Kinder (= Befragungsergebnisse).

Hinzu kommen etliche Sondersituationen: 3 Einrichtungen für Wohnungslose und Geflüchtete mit rund 220 Plätzen im Untersuchungsgebiet, zwei weitere mit rund 250 Plätzen im Stadtteil Altona-Nord (direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzend), rund 100 Wohnungen in (Alten-)Wohnheimen und etliche Jugendwohnungen - also insgesamt weitere 600 Menschen.

Mit amtlichen Daten sind folgende Aussagen zu den jüngeren Entwicklungen möglich:

Im Stadtteil ist seit dem Jahr 2000 ein leichter Anstieg der Einwohnerzahl zu verzeichnen (im Saldo + 3,5 % gemeldete Personen bis zum Jahr 2016). Da die Wanderungsbewegungen im Saldo gegen Null gehen, basiert der Zuwachs auf Geburtenüberschuss.

(Vgl. hierzu und zu den folgenden Aussagen die Tabellen im Anhang 1. Zahlen für 2017 liegen vor, werden aber i.Allg. nicht berücksichtigt, weil sie durch das Neubaugebiet Mitte Altona beeinflusst sind, das nicht zum Untersuchungsgebiet gehört.)

Seit 2010 hat sich die Altersstruktur nicht gravierend verändert, dabei hat es in fast allen Gruppen einen absoluten Zuwachs gegeben - nur in der Gruppe 18 bis 44 Jahre nicht.

Hinsichtlich der jüngeren Kinder wurde übereinstimmend die Einschätzung geäußert, dass ein Teil der Familien den Stadtteil zu verlassen scheine, weil sie kaum eine bezahlbare größere Wohnung fänden oder ins Grüne wollten. Diese Entwicklung wird durch die Wanderungsbewegungen der unter 6-Jährigen bestätigt (ein leicht negativer Saldo, bei insgesamt geringen Bewegungen), aber durch den Geburtenüberschuss im Gebiet kompensiert.

Im Gegensatz zu anderen innerstädtischen Gebieten gibt es keinen Rückgang bei den älteren Menschen. Da die Wanderungsbewegungen in dieser Gruppe sehr gering sind (tendenziell mit negativem Saldo), ist davon auszugehen, dass der absolute Zuwachs in dieser Gruppe auf Alterung im Gebiet zurückzuführen ist.

Die Anteile der nicht deutschen Bewohner bzw. Bewohnerinnen bzw. jener mit Migrationshintergrund liegen etwa im Bereich des Hamburger Durchschnitts.

Insgesamt ist es für einen so zentralen Stadtteil eine eher unauffällige Struktur. Allerdings

sagen die Durchschnittswerte wenig über die tatsächliche Bandbreite und räumliche Verteilung im Gebiet aus. Da die kleinräumigen amtlichen Daten (Statistische Gebiete) nicht mit städtebaulichen Gegebenheiten zusammenfallen, wird in den folgenden Kapiteln anhand der Befragungsergebnisse darauf eingegangen.

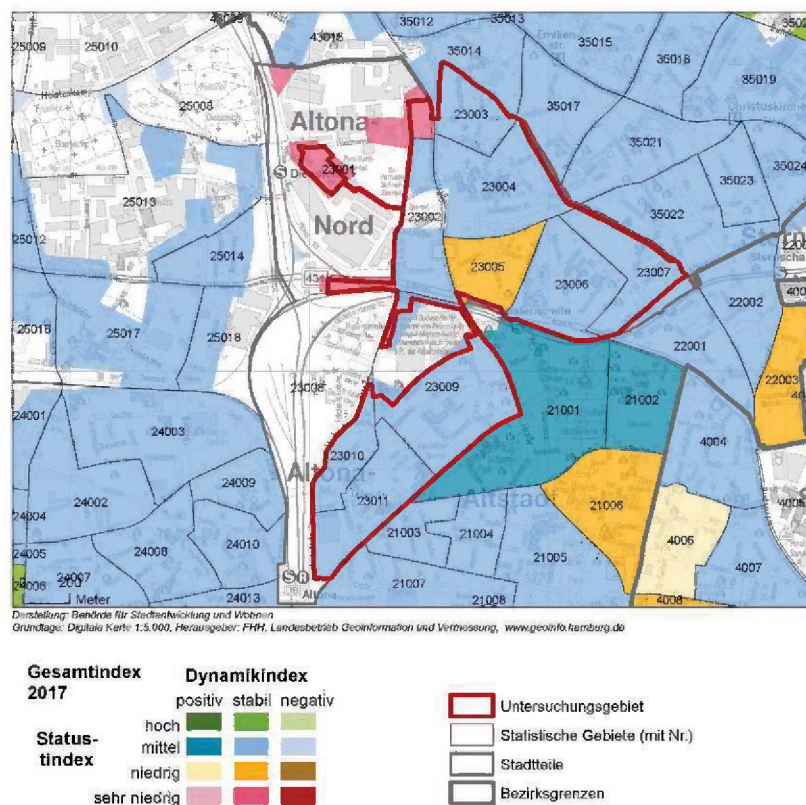
Das Sozialmonitoring weist den Statistischen Gebieten des Untersuchungsgebiets folgenden Status zu:

- einmal sehr niedrig in allen Jahren zwischen 2012 und 2017 (aktuell: ungünstige Ausprägungen bei fast allen Statusindikatoren),
- einmal niedrig in fast allen Jahren zwischen 2012 und 2017 (aktuell: ausschließlich eine höhere Arbeitslosenquote),
- achtmal mittel in allen Jahren zwischen 2012 und 2017 (mit Ausnahme zweier Gebiete, die im Jahr 2012 noch einen niedrigen Status aufwiesen).

Die Gebiete mit ungünstigem Status waren in den 1990er Jahren Anlass und Ziel für die Maßnahmen der Sozialen Stadtteilentwicklung.

Für alle Gebiete wird aktuell eine stabile Entwicklungsdynamik konstatiert.

Gesamtindex Sozialmonitoring 2017 (Ausschnitt Untersuchungsgebiet)



Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Hg.) Sozialmonitoring Integrierte Stadtteilentwicklung, Berichte 2012 bis 2017; die vorstehende Karte als Sonderdruck der BSW.

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.

Baualter**alt und neu**

Stadtbild / Räume



Impressionen



D BESTANDSAUFNAHME ¹⁾

D 1 Schützenswerte Strukturen

Das Gesetz benennt keine besonderen Anforderungen an die schützenswerte Struktur der Wohnbevölkerung, es setzt vielmehr voraus, dass eine Veränderung der Struktur in einem intakten Gebiet ²⁾ mit negativen städtebaulichen Folgen hier oder in anderen Teilen der Stadt verbunden sein muss. Mit der Untersuchung sind deshalb Erkenntnisse dazu vorzulegen, ob es sich um ein intaktes Gebiet handelt und ob es verdrängungsgefährdete Gruppen gibt.

Von einem Verdrängungspotenzial kann ausgegangen werden, wenn vorhandenen Bewohnergruppen durch Aufwertungsprozesse im Wohnungsbestand und ggf. Wohnkostensteigerungen der für sie geeignete Wohnraum entzogen wird (Kap. D 1.1).

Darüber hinaus ist darauf einzugehen, was dieses Gebiet zu einem intakten Gebiet macht - also auf Fragen des Zusammenlebens und der Angewiesenheit auf das Gebiet (Kap. D 1.2)

D 1.1 Verdrängungspotential - Erhebungsergebnisse

Anhand der Stichprobe hochgerechnet leben im Untersuchungsgebiet rund 24.000 Personen, darunter 19 % Klein- und Schulkinder, in Hauptmieter- oder Eigentümerhaushalten in Normalwohnungen. Hinzu kommen ca. 170 Untermietverhältnisse, die Bewohner bzw. Bewohnerinnen einer Altenwohnanlage (71 Personen), eines Obdachlosenprojekts (15 Personen) und von zwei Objekten, die der öffentlich-rechtlichen Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen dienen (zusammen 207 Plätze); zwei weitere Einrichtungen mit 250 Plätzen liegen unmittelbar am Rand des Untersuchungsgebiets außerhalb. Außerdem gibt es mehrere Wohngemeinschaften in ehemaligen Gewerbe-/Industriebauten.

Haushaltstypen

Mit 33 % der befragten Haushalte liegt der Anteil der Alleinlebenden - ähnlich wie in Bahrenfeld - deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt von 51 %. ³⁾

1) Die folgenden Ergebnisse beziehen sich auf die befragten Hauptmieter- und Eigentümerhaushalte in Normalwohnungen bzw. die dort erfasste Bezugsperson, wenn nicht explizit eine andere Bezugsbasis angegeben ist.

Vergleichszahlen zu Hamburg stammen i.Allg. aus dem Mikrozensus 2014 bzw. aus aktuellen Daten, die das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein aus der Einwohnermeldedatei generiert (Haushalte/Personen); zum Teil wurden eigene Berechnungen mit diesen Zahlen angestellt. Andere Quellen werden jeweils benannt.

Als Referenzgebiete werden die angrenzenden Stadtteile Altona-Altstadt (Erhebung 2013), Bahrenfeld-Süd (2015) und Eimsbüttel Süd (2012) herangezogen. Die Daten sind älter, beschreiben aber gleichermaßen die Situation vor dem Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung.

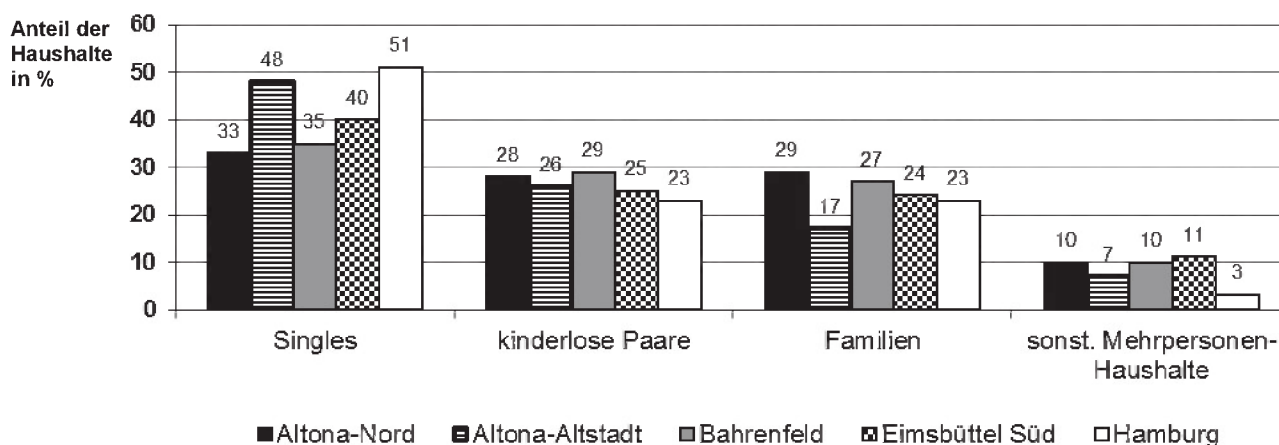
2) Z.B. Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, S.1333, Randnote 19.

3) Der aus der Einwohnermeldedatei generierte Wert für Hamburg ist nur bedingt vergleichbar, da dort eine abweichende Definition von "Alleinlebenden" zugrunde liegt und aufgrund der Systematik der Einwohner-Datei zusammenlebende Singles einander oft nicht zugeordnet werden können.

Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren stellen 29 % (Hamburg: 23 %); bei einem Fünftel handelt es sich um Alleinerziehende.

Der Anteil der übrigen Haushalte ohne Kinder ist mit 38 % höher als in Hamburg (26 %); darunter handelt es sich zu 28 % um Paare und zu 10 % um sonstige Mehrpersonen-Haushalte (= überwiegend Wohngemeinschaften, ansonsten Mehrgenerationen-Haushalte).

Abb. 01: Haushaltstypen



Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Altona-Altstadt GEWOS; Hamburg insges.: Mikrozensus 2014

Tab. 01: Haushaltstypen
(Spalten-%)

| | Altona-Nord 2018 | Altona-Altstadt 2013 | Bahrenfeld Süd 2015 | Eimsbüttel Süd 2012 | Hamburg insgesamt 2014 |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Singles | 33 | 48 | 35 | 40 | 51 |
| darunter: unter 35 Jahre | 6 | 10 | 9 | 12 | 16 |
| 35 bis 59 Jahre | 16 | 26 | 18 | 20 | 20 |
| 60 Jahre und älter | 11 | 14 | 8 | 8 | 16 |
| kinderlose Paare | 28 | 26 | 29 | 25 | 23 |
| darunter: unter 35 Jahre | 9 | 6 | 9 | 9 | |
| 35 bis 59 Jahre | 11 | 16 | 12 | 11 | |
| 60 Jahre und älter | 8 | 4 | 7 | 5 | |
| Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren | 29 | 17 | 27 | 24 | 23 |
| darunter: Paare/Lebensgemeinschaften | 23 | 14 | 20 | 19 | 16 |
| Alleinerziehende | 6 | 3 | 7 | 5 | 7 |
| Haushalte mit mehreren Erwachsenen (Wohngemeinschaften und Mehrgenerationen- haushalte ohne Kinder unter 18 Jahren) | 10 | 7 | 10 | 11 | 3 |

Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Altona-Altstadt GEWOS; Hamburg insges. Mikrozensus 2014

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt - höher als hamburgweit - bei 2,2 Personen; große Haushalte mit 4 und mehr Personen stellen 14 % (Hamburg insg.: 9,6 %).

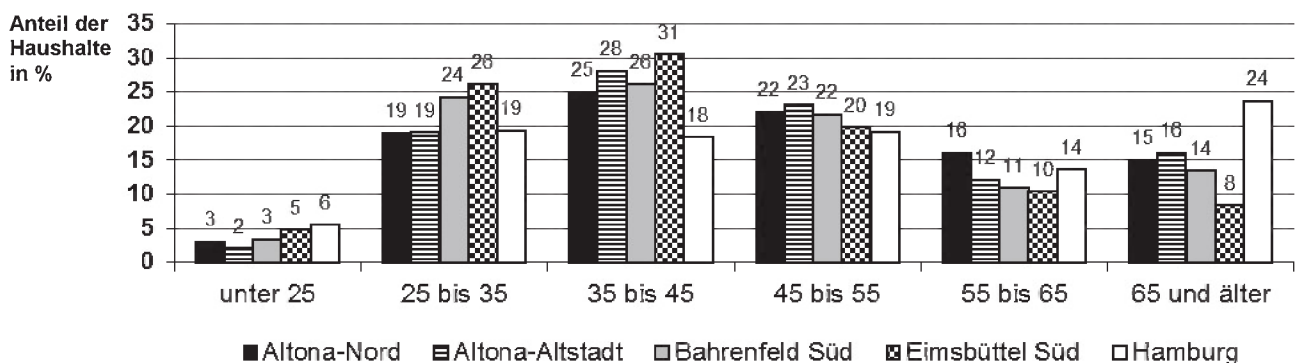
Bezogen auf die *Zahl der Personen* liegt der Anteil der Kinder mit 19 % nahe am gesamtstädtischen Durchschnitt von 21 %. Die Zahl der Kinder pro Haushalt mit Kindern liegt im Durchschnitt bei 1,6. Die Anteile der Klein- und Schulkinder sind annähernd gleich groß.

Bei knapp 3 % der Personen handelt es sich um ältere Kinder mit Schulabschluss, die noch in der Familie leben (Studierende, Auszubildende, Soziales Jahr u.ä.).

Alter (Haushaltsvorstand/Bezugsperson)

Wie in den Referenzgebieten sind die Haushalte der Altersgruppen 35 bis 55 Jahre stärker, die älteren Menschen ab 65 Jahren geringer vertreten als in Hamburg insgesamt.

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



Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Altona-Altstadt GEWOS; Hamburg insges.: Mikrozensus 2014

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

| Alter | Altona-Nord 2018 | Altona-Altstadt 2013 | Bahrenfeld Süd 2015 | Eimsbüttel Süd 2012 | Hamburg insgesamt 2014 |
|--------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|
| unter 25 | 3,0 | 2 | 3,4 | 4,8 | 5,5 |
| 25 bis 35 | 18,9 | 19 | 24,3 | 26,1 | 19,4 |
| 35 bis 45 | 24,7 | 28 | 26,2 | 30,5 | 18,4 |
| 45 bis 55 | 22,2 | 23 | 21,7 | 19,8 | 19,2 |
| 55 bis 65 | 16,3 | 12 | 11,0 | 10,4 | 13,7 |
| 65 und älter | 14,8 | 16 | 13,5 | 8,4 | 23,7 |
| insgesamt | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Altona-Altstadt GEWOS; Hamburg insges. Mikrozensus 2014

Lebensunterhalt/Beteiligung am Erwerbsleben

Aktuell gibt es in 79 % der Haushalte mindestens eine erwerbstätige Person, bei 5 % der Haushalte besteht die Einnahmequelle ausschließlich aus Arbeitslosengeld, bei 14 % aus Renten.

Entsprechend der Altersstruktur liegt die Erwerbstätigenquote deutlich über dem Wert Hamburgs - wie in den Referenzgebieten.

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

| | Altona- Nord 2018 | Altona- Altstadt 2013 | Bahrenfeld Süd 2015 | Eimsbüttel Süd 2012 | Hamburg insgesamt 2014 |
|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|
| erwerbstätig | 79 | 75 | 83 | 82 | 65 |
| erwerbslos | 5 | | | | |
| nicht erwerbstätig | 16 | | 14 | 14 | 32 |
| Rente/Früherrente | 14,3 | | 13,4 | 10,9 | ca. 24 |
| Studium, soz. Jahr... | 1,1 | | 0,9 | 3,0 | |
| Hausfrau/-mann | - | | - | 0,2 | |

Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Altona-Altstadt GEWOS; Hamburg insges. Mikrozensus 2014.
Bei Leerfeldern gibt es keine Vergleichszahlen. Der Mikrozensus verwendet eine abweichende Definition von "erwerbslos".

In 5 % der Haushalte gibt es Personen, die Mini-Jobs ausüben. Dabei handelt es sich zu zwei Drittel um Studierende, Rentner und Arbeitslose.

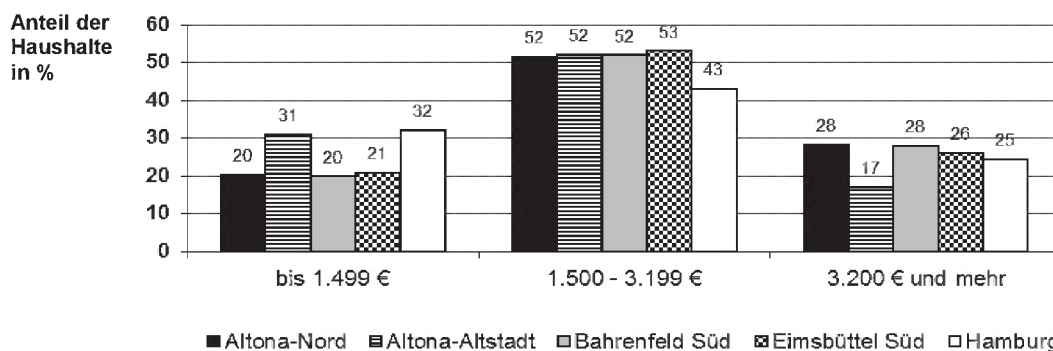
Personenbezogen dominieren unter den Erwerbstätigen - wie in den Referenzgebieten und in Hamburg insgesamt - die Angestellten und Beamten (70 %; FHH 76 %). Der Anteil an Selbständigen liegt mit 20 % höher als in der Hamburg, allerdings niedriger als in den meisten Referenzgebieten. Häufig zu verzeichnen ist, dass diese Personen jeweils in Teilzeit angestellt und selbständig mehrere Berufe ausüben bzw. bei Paaren die Kombination angestellt / selbständig genannt wurde.

Die Arbeitslosenquote liegt im Gebiet bei 6,7 %, in Hamburg bei 6,2 %. Häufiger als in Hamburg handelt es sich um Arbeitslose nach SGB II (71 vs. 65 %). ¹⁾

Haushaltseinkommen

Bei einer groben Einteilung (vgl. Abb. 3) zeigt sich, dass im Vergleich zu Hamburg die niedrige Einkommensklasse deutlich schwächer besetzt ist.

Abb. 03: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen



Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Altona-Altstadt GEWOS; Hamburg insges.: Mikrozensus 2014

1) Arbeitslosenquote AQ_{EP} gemäß Bundesagentur für Arbeit für den Monat September 2018 (absolute Zahl für Hamburg: 65.123).

Eine stärkere Differenzierung der Klassen (vgl. Tab. 4) zeigt, dass insbesondere die Gruppe mit dem niedrigsten Einkommen kaum vertreten ist. Allgemein ist zu berücksichtigen, dass die Referenzdaten deutlich älter sind.

Die höheren Einkommen ab 2.300 Euro monatlichem Haushaltsnettoeinkommen sind überwiegend das Resultat mehrerer Einkommensbeziehender im Haushalt: Jenseits dieser Grenze liegen nur 11 % der Einzelverdienenden, aber 65 % der Haushalte mit mehreren Verdienenden (nur Haushalte mit erwerbstätigen Mitgliedern).

| Tab. 04: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen (Spalten-%) | | | | | |
|---|---------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|
| | Altona-Nord 2018 | Altona- Altstadt 2013 | Bahrenfeld Süd 2015 | Eimsbüttel Süd 2012 | Hamburg insgesamt 2014 |
| bis 700 | 0,8 | 3 | 1,2 | 4,0 | 4,1 |
| 700 bis 899 | 2,6 | 5 | 2,6 | 3,7 | 6,6 |
| 900 bis 1.299 | 10,2 | 12 | 9,3 | 8,1 | 13,6 |
| 1.300 bis 1.499 | 6,6 | 11 | 6,7 | 5,1 | 7,8 |
| 1.500 bis 1.699 | 6,8 | 11 | 7,8 | 7,0 | 7,5 |
| 1.700 bis 1.999 | 8,3 | 10 | 9,8 | 11,0 | 9,3 |
| 2.000 bis 2.299 | 10,5 | 12 | 9,0 | 10,1 | 8,9 |
| 2.300 bis 2.599 | 12,1 | 9 | 9,1 | 11,6 | 6,7 |
| 2.600 bis 3.199 | 13,8 | 10 | 16,7 | 13,4 | 10,7 |
| 3.200 bis 4.499 | 16,0 | 10 | 19,0 | 16,7 | 13,7 |
| 4.500 bis 5.999 | 8,5 | 7 | 8,8 | 9,4 | 10,8 |
| 6.000 und mehr | 3,7 | | | | |
| Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Altona-Altstadt GEWOS; Hamburg insges. Mikrozensus 2014. | | | | | |

Das Durchschnittseinkommen pro Haushalt liegt bei 2.740 Euro netto pro Monat (Bahrenfeld 2015: 2.600 Euro, Eimsbüttel-Süd 2012: 2.500 Euro).

Bei den Durchschnittseinkommen der einzelnen Haushaltstypen zeigt sich folgendes Bild:

- Unter dem Durchschnittswert liegt das Einkommen der Einzelpersonen aller Altersgruppen, insbes. der älteren ab 60 Jahren mit 1.550 Euro, der übrigen Altersgruppen mit 1.710 bzw. 1.950 Euro netto und das Einkommen der Alleinerziehenden mit 2.030 Euro netto pro Monat,
- im Durchschnitt liegt das Einkommen der älteren kinderlosen Paare ab 60 Jahren (2.750 Euro netto),
- deutlich über dem Durchschnitt liegt das Einkommen aller anderen Haushaltstypen - an der Spitze das Einkommen der sonstigen Mehrpersonen-Haushalte (4.150 Euro netto) und der Paare mit Kindern (3.680 Euro netto); die Einkommen der übrigen Gruppen lie-

gen zwischen 3.090 und 3.370 Euro netto.

Hinsichtlich des Pro-Kopf-Einkommens zeigt sich erwartungsgemäß ein anderes Bild:

- über dem Durchschnitt von 1.450 Euro netto liegen die Einzelpersonen und die kinderlosen Paare bis 59 Jahre,
- unter dem Durchschnitt alle anderen Gruppen, davon am niedrigsten die Paare mit Kindern (1.060 Euro netto) und die Alleinerziehenden (870 Euro netto).

Ein Abgleich mit der Wohndauer zeigt zunächst einen signifikanten Zusammenhang: Je kürzer die Wohndauer, desto höher das Durchschnittseinkommen. Haushalte mit bis zu 5 Jahren Wohndauer liegen bei 3.000 Euro netto, solche mit bis zu 20 Jahren bei 2.720 Euro netto, die Haushalte mit längerer Wohndauer bei 2.280 Euro netto. Die ausschlaggebende Variable ist hierbei jedoch der Erwerbsstatus: Bei den Haushalten mit längerer Wohndauer dominieren die Ruhegeldempfänger (vgl. dazu Kap. D 3.1).

Über dem Durchschnitt liegen die selbstnutzenden Wohnungseigentümerhaushalte (3.840 vs. 2.630 Euro netto bei den Mieterhaushalten). Diese sind in allen Wohndauerklassen vertreten.

Transferleistungen

75 % der Haushalte haben angegeben, dass sie *keine* staatlichen Unterstützungsleistungen beziehen; 8 % haben die Frage nicht beantwortet. Von den übrigen wurden benannt:

- 2,3 % Arbeitslosengeld I,
- 5,6 % Arbeitslosengeld II,
- 3,1 % Wohngeld und
- 6,4 % andere Leistungen (Grundsicherung, Bafög, Leistungen für Behinderte u.a.).

Während die Angaben zum Arbeitslosengeld vollständig sind, dürften die übrigen zu niedrig liegen, weil Angaben vergessen oder verschwiegen wurden.

Wohnberechtigung

Anhand der Einkommensangaben und des Haushaltstyps wurde errechnet, dass mind. 40 % der Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen liegen, die zum Bezug einer Sozialwohnung (1. Förderweg) berechtigen.¹⁾

Nutzungsverhältnis

91 % der Haushalte wohnen zur Miete, einschließlich solcher in vermieteten Eigentumswohnungen, 9 % sind selbstnutzende Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentümerinnen (häufiger die älteren kinderlosen Haushalte und Paare mit Kindern).

1) Wegen der Fehleinschätzungen vieler Befragter in vorangegangenen Untersuchungen wurde die Wohnberechtigung nicht mehr abgefragt. Sie ist hier nur grob 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.

Echte Untermietverhältnisse haben 1,5 % der Haushalte, meist wohl aus Kostengründen.¹⁾ Dies ist im Vergleich zu anderen innerstädtischen Gebieten ein hoher Anteil.

Wohnkostenbelastung ²⁾

Für 89 % der Haushalte, die zur Miete wohnen, liegen ausreichende Angaben vor, um die Wohnkostenbelastung zu errechnen. Danach tragen 48 % eine Belastung von weniger als 30 %. Gut ein Viertel liegt bei mindestens 40 % Belastung, wobei ein Teil dieser Haushalte Wohngeld bezieht.

Der Anteil des Einkommens, der für die Wohnkosten aufgebracht wird, liegt im Durchschnitt bei 33 %. Bei den Alleinerziehenden und den Einpersonen-Haushalten liegt er zwischen 36 und 42 %, bei allen anderen Gruppen mit 25 bis 31 % unter dem Durchschnittswert.

Tab. 05: Wohnkostenbelastung der Haushaltstypen

(Bruttowarmmiete zu Netto-Haushaltseinkommen; Zeilen-%)

| Haushaltstyp | Wohnkostenbelastung in % des Einkommens | | | |
|---|---|-------------|-------------|-------------|
| | bis 19 | 20 - 29 | 30 - 39 | 40+ |
| Einzelperson insg. | 7,3 | 23,6 | 25,7 | 43,4 |
| davon unter 35 Jahre | 5,8 | 21,2 | 30,8 | 42,3 |
| 35 - 59 Jahre | 10,7 | 27,1 | 27,1 | 35,0 |
| 60 Jahre und älter | 3,1 | 19,8 | 20,8 | 56,3 |
| Paar ohne Kind | 17,4 | 40,2 | 26,0 | 16,4 |
| davon unter 35 Jahre | 10,8 | 41,0 | 27,7 | 20,5 |
| 35 - 59 Jahre | 28,0 | 37,8 | 22,0 | 12,2 |
| 60 Jahre und älter | 11,1 | 42,6 | 29,6 | 16,7 |
| sonst. MehrpersonenHH | 18,4 | 39,5 | 23,7 | 18,4 |
| Paar mit Kind(ern) | 21,8 | 46,5 | 21,2 | 10,6 |
| alleinerziehend | 3,7 | 20,4 | 18,5 | 57,4 |
| Gebiet insgesamt | 13,9 | 34,2 | 24,2 | 27,8 |
| Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs | | | | |

Wie zu erwarten und von Einzelfällen abgesehen, besteht ein linearer Zusammenhang mit der Höhe des Einkommens: Je geringer das Einkommen, desto höher die Belastung - obwohl mit steigendem Einkommen auch die absoluten Wohnkosten höher liegen.

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

1) Diese wurden über "untervermietete Räume" erfasst.

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.

2) Auf die Miethöhe und die Mietentwicklung wird in Kap. D 3.1 eingegangen.

Pkw-Besitz

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

Im Gebiet verfügen 53 % der Haushalte über ein Auto (Altona-Altstadt 2013: 51 %).

Die mit der amtlichen Statistik vergleichbare Zahl liegt bei 268 Privat-Pkw je 1.000 Einwohner und damit deutlich niedriger als in Hamburg insgesamt (338 im Jahr 2016).¹⁾

Bildungsniveau

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

Zudem wird eine Akademisierung als Indikator für die Gentrifizierung gewertet.

Im Untersuchungsgebiet stellt sich folgende Situation:

- In 48 % der Haushalte hat mindestens ein Mitglied einen Hochschulabschluss,
- in weiteren 29 % mindestens ein Mitglied Abitur.

Bei 9 % der Haushalte besteht der höchste Ausbildungsgrad in einem Volks-/Hauptschulabschluss (in den Referenzgebieten: 7 bis 11 %).

Nichtdeutsche Staatsangehörige und Migranten²⁾

Bei 24 % der in der Befragung erfassten Haushalte weisen alle oder ein Teil der Personen einen Migrationshintergrund auf.³⁾ Bei diesen Haushalten zeigen sich im Vergleich zu den Haushalten ohne Migrationshintergrund folgende Besonderheiten:

- Sie sind größer (es gibt etwas weniger Singles, mehr Kinder), sie sind im Durchschnitt etwas jünger und stellen deutlich häufiger die Mehrgenerationen-Haushalte.
- Die reinen Migrantenhaushalte weisen seltener einen Hochschulabschluss auf und verfügen über ein geringeres Durchschnittseinkommen.
- Die gemischten Haushalte weisen einen hohen Grad der Erwerbstätigkeit auf (98 %), und das durchschnittliche Haushaltseinkommen liegt deutlich höher.

1) Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, NORD.regional, Hamburger Stadtteilprofile Berichtsjahr 2016.

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

3) Ein direkter Vergleich mit den personenbezogenen amtlichen Statistiken ist nicht möglich, da dort auch Bereiche außerhalb des Untersuchungsgebiets und Personen in öffentlich-rechtlicher Unterbringung enthalten sind. Zudem lebt ein Teil dieser Gruppen vermutlich nicht im Gebiet, wie einige völlig "überladene" Klingelschilder nahelegen.

D 1.2 Gebietsbindung, Vernetzung im Stadtteil - Erhebungsergebnisse

Im Hinblick auf die städtebaulichen Folgen ist - über die Bewohnerstruktur hinaus - auch zu prüfen, ob es ein schützenswertes funktionierendes Sozialleben gibt und in welchem Maße die Bewohnerschaft auf ihr Gebiet angewiesen ist. Indikatoren stellen unter anderem die Wohndauer und die Umzugspläne bzw. -gründe, die Nutzung der Angebote im Stadtteil, das Engagement für den Stadtteil, die Vernetzung und die Zufriedenheit mit der Wohnsituation bzw. dem Umfeld.

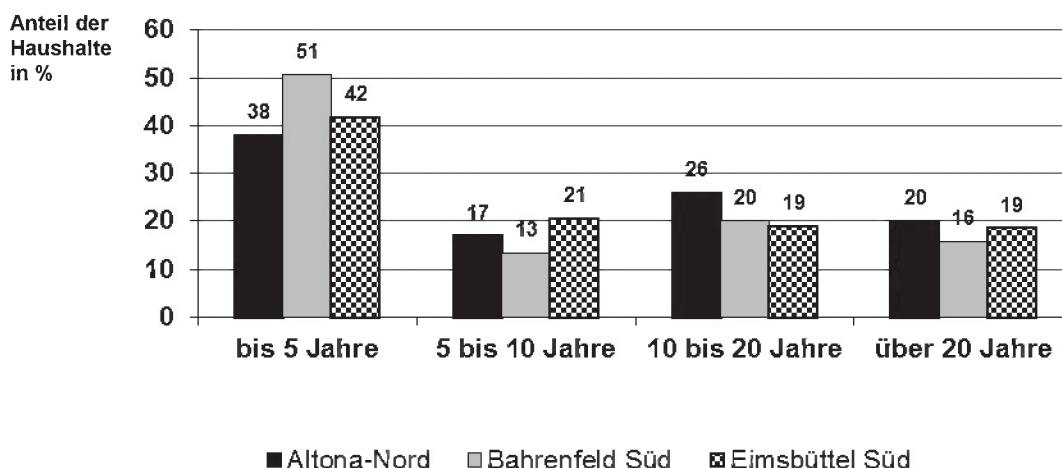
Mobilität/Wohndauer, Sesshaftigkeit

Die durchschnittliche Wohndauer beträgt 13,2 Jahre - zwischen 'gerade eingezogen' und 81 Jahren. Einige Bewohner bzw. Bewohnerinnen leben schon in der 2. Generation in ihrem Haus.

Im Einzelnen zeigt sich folgendes Bild:

- 38 % der Haushalte haben in letzten 5 Jahren ihre Wohnung bezogen. Davon sind
 - o 30 % innerhalb des Stadtteils bzw. der näheren Umgebung umgezogen,
 - o 70 % von außerhalb zugezogen,
- 17 % wohnen zwischen 5 und 10 Jahren in ihrer Wohnung,
- 26 % zwischen 10 und 20 Jahren und
- weitere 20 % über 20 Jahre.

Abb. 04: Wohndauer



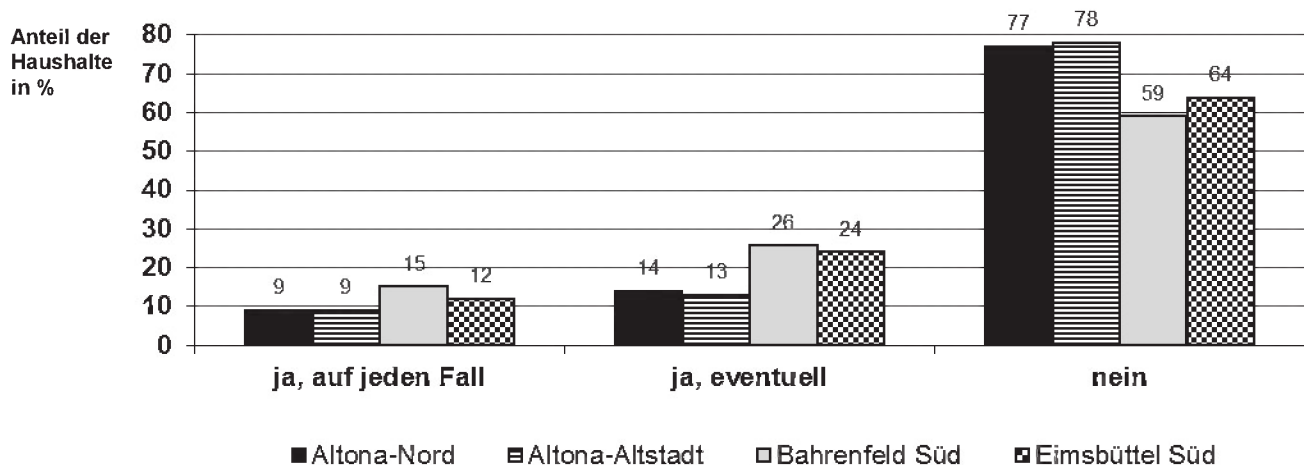
Tab. 06: Wohndauer

(Spalten-% und Mittelwert)

| | Altona-Nord 2018 | Altona-Altstadt 2013 | Bahrenfeld Süd 2015 | Eimsbüttel Süd 2012 |
|---|---------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| bis 5 Jahre | 37,6 | | 50,7 | 41,7 |
| 5 bis 10 Jahre | 17,2 | | 13,4 | 20,6 |
| 10 bis 20 Jahre | 25,5 | | 20,1 | 19,1 |
| über 20 Jahre | 19,7 | | 15,8 | 18,6 |
| Mittelwert | 13,2 Jahre | 12 Jahre | 11,7 Jahre | 11,7 Jahre |
| Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Altona-Altstadt GEWOS. Bei Leerfeldern gibt es keine Vergleichszahlen. | | | | |

Umzugsabsichten

23 % der Haushalte erwägen, in den nächsten 2 Jahren umzuziehen (9 % auf jeden Fall, 14 % eventuell). Dies ist ein relativ niedriger Anteil.

Abb. 05: Umzugsabsichten

Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Altona-Altstadt GEWOS

Tab. 07: Umzugsabsichten

(Angaben in Prozent)

| | Altona-Nord 2018 | Altona-Altstadt 2013 | Bahrenfeld Süd 2015 | Eimsbüttel Süd 2012 |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| ja, auf jeden Fall | 9,1 | 9 | 15,1 | 12,0 |
| ja, eventuell | 14,2 | 13 | 25,8 | 24,1 |
| nein | 76,7 | 78 | 59,0 | 63,9 |
| Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Altona-Altstadt GEWOS | | | | |

Als Hauptumzugsgründe dominieren hier - wie in den meisten anderen innerstädtischen Ge-

bieten - wohnungsbezogene Gründe mit 46 % (Wohnung zu klein, zu groß, zu teuer). Eine große Rolle spielen mit 29 % auch persönliche Gründe (familiäre oder berufliche Veränderungen, gesundheitliche Aspekte).

Für 16 % liegen die Gründe im jeweiligen lokalen Umfeld (Verdichtung/Aufwertung oder Baustellenverkehr oder zunehmende Stellplatzverknappung durch die Neubebauung Mitte Altona, Verkehrssituation an den Hauptverkehrsstraßen bzw. Schleichverkehr auf Nebenstraßen aufgrund der Dieselfahrverbote, Freizeitgruppen am Bahnhof Holstenstraße).

Der Wunsch nach Eigentum wird von 4 % angeführt, jeweils 3 % benennen Probleme mit den Nachbarn bzw. (Eigenbedarfs-)Kündigungen durch den Vermieter bzw. die Vermieterin.

Unter den Umzugswilligen treten zum einen die jungen Einzelpersonen, zum anderen Paare mit Kindern hervor.

Von den Umzugswilligen wollen 68 % im Gebiet bleiben; 5 % müssen den Stadtteil leider verlassen. Jeweils 13 % wollen lieber woanders wohnen bzw. ist ihr neuer Standort egal.

Tatsächlich wird der größere Teil der Haushalte, deren Umzug konkret ansteht, in der Nähe bleiben. Soweit der Wunsch nach Eigentum ein Umzugsgrund ist, will etwa die Hälfte der Haushalte im Gebiet bleiben, stellt also eine potentielle Binnennachfrage nach Eigentumswohnungen (zu geringe Fallzahl für weitere Analysen).

Kontakte in der Nachbarschaft

Ein weiterer Indikator für die Verankerung im Stadtteil ist das Verhältnis zu den Nachbarn bzw. Nachbarinnen. 62 % der Befragten kennen ihre Nachbarn oder Nachbarinnen, es gibt gelegentliche Hilfeleistungen (35 %) oder sogar Freundschaften (27 %). Die anderen kennen ihre Nachbarn und Nachbarinnen flüchtig (30 %), kaum oder gar nicht (8 %).

Die Kontakte sind erwartungsgemäß geringer bzw. weniger intensiv bei kurzer Wohndauer, am häufigsten intensiv bei den Haushalten mit Kindern und den älteren Haushalten.

Ein Licht auf das nachbarschaftliche Verhältnis wirft auch das Treppenhaus: 53 % der Wohnungen 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 bzw. Mitbewohnerinnen signalisiert.

Nutzung des Umfelds, Vernetzung im Stadtteil

Im Innern des Gebiets gibt es im Vergleich zu den Referenzgebieten kaum Arbeitsstätten. Entsprechend gibt es einen deutlich geringeren Anteil von Personen, die in der Nähe ihrer Wohnung arbeiten (mind. eine Person in 28 % aller Haushalte bzw. in 34 % der Haushalte mit Erwerbstätigen; häufiger die Selbständigen).

Abseits der Hauptverkehrsstraßen gibt es kaum privatwirtschaftliche Infrastruktur. Die Versorgung erscheint jedoch ausreichend: 95 % der Haushalte erledigen ihre Einkäufe für den täglichen Bedarf im Umfeld.

Die übrigen Angebote und Aktivitäten im Umfeld werden meist in vergleichbarem Maße wahrgenommen wie in anderen innerstädtischen Gebieten.¹⁾ So nutzen

- 14 % aller Haushalte, aber 74 % jener mit Schulkindern, die Schulen im Gebiet,
- 16 % Einrichtungen wie Kitas, Angebote für Jugendliche oder Senioren etc.,
- 13 % öffentliche Beratungsangebote,
- 90 % den ÖPNV,
- 46 % die Spiel- und Sportflächen,
- 80 % die Parks und Grünanlagen,
- 64 % kulturelle Einrichtungen / Veranstaltungen,
- 20 % religiöse Einrichtungen,
- 82 % Ärzte und medizinische Einrichtungen,
- 76 % Kneipen / Restaurants / Cafés und
- 75 % die Nähe von Verwandten / Freunden / Bekannten für Besuche.

Über jene hinaus, die Freunde, Bekannte und Verwandte im Umfeld haben, ist kleinräumig eine starke Vernetzung 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, Personen mit Migrationshintergrund) bzw. über die jeweiligen Angebote und Einrichtungen.

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 15 % der befragten Haushalte ist mindestens eine Person in diesem Sinne aktiv - ein ähnlicher Wert wie in den Referenzgebieten; überdurchschnittlich sind darunter kinderlose Paare ab 35 Jahren vertreten - abweichend von den Referenzgebieten, in denen es häufiger die Familien und ältere Einzelpersonen waren.

In jüngerer Zeit haben sich mehrere aus der Bewohnerschaft getragene Initiativen gebildet:

- PON Platz ohne Namen (Möblierung und vielfältige Angebote/Veranstaltungen),
- Initiative zur Beruhigung / Gestaltung der Harkortstraße,
- Initiative 'Umbau Bunker Eimsbütteler Straße',
- Initiativen in einigen Wohnanlagen, die sich um ihren Bestand kümmern (z.B. Lunapark, Nyegaard-Stift).

1) Ein direkter Vergleich mit den Referenzgebieten und einige Differenzierungen nach Nutzergruppen sind nicht mehr möglich, da mehrere Antwortvorgaben verändert wurden.

Die Initiativen sind vernetzt und haben Kontakt zu Behörden, Wohnungsunternehmen und Einrichtungen im Gebiet.

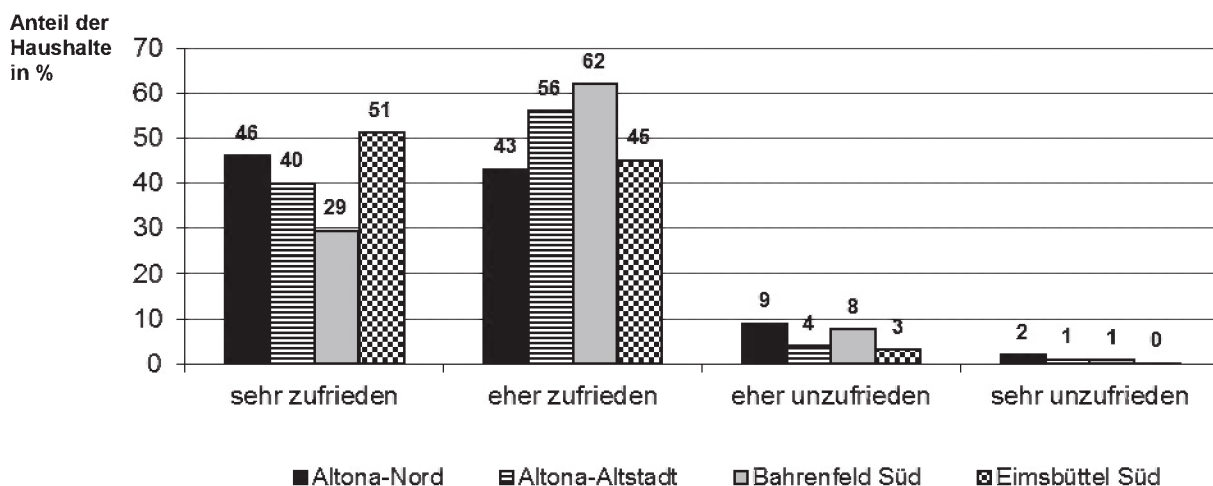
Im öffentlichen und halböffentlichen Raum werden kleinste Flächen bepflanzt und gepflegt.

Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld

89 % der Befragten sind mit ihrem Gebiet und dem Wohnumfeld insgesamt gesehen zufrieden: 46 % sind sehr zufrieden, 43 % eher zufrieden.

Die Durchschnittsnote beträgt 1,66 - ein mittlerer Wert im Vergleich zu anderen innerstädtischen Gebieten.

Abb. 06: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Tab. 08: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld
(Spalten-%)

| | Altona-Nord 2018 | Altona-Altstadt 2013 | Bahrenfeld Süd 2015 | Eimsbüttel Süd 2012 |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| sehr zufrieden | 45,9 | 40 | 29,4 | 51,2 |
| eher zufrieden | 43,4 | 56 | 61,9 | 45,1 |
| eher unzufrieden | 8,5 | 4 | 7,7 | 3,1 |
| sehr unzufrieden | 1,8 | 1 | 0,9 | 0,3 |
| Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Altona-Altstadt GEWOS | | | | |

Es gab daneben auch Kritikpunkte in den Gesprächen und Interviews aufgrund lokaler Beeinträchtigungen, wie z.B.

- durch Freizeitgruppen am Holstenbahnhof (Drogen, Alkohol), denen wiederum aufgrund privater Initiative eine gewisse Betreuung angeboten wird,

- durch Jugendliche und Partys von Touristen aus angrenzenden Hotels im kleinen Park an der Goetheallee,
- die Belastung entlang der Hauptverkehrsstraßen (insbes. Stresemannstraße) und in jüngster Zeit der Ausweichverkehr wegen der Diesel-Fahrverbote,
- die Neubebauung Mitte Altona (hohe Dichte, Infrastruktur hält nicht Schritt, Baustellenverkehr, Parkplatzsituation in angrenzenden Bereichen) und
- Belastungen durch Baustellen.

D 1.3 Einschätzungen von Experten und Expertinnen

Die Befragten kennen in der Regel nur ihre Klientel bzw. das nähere räumliche Umfeld ihres Arbeitsbereichs. Insofern gibt es hier nur punktuelle Aussagen:

- Während vor rund 10 Jahren bei einigen Kindergärten noch die Sorge um Auslastung bestand, habe sich seitdem die Lage verändert. Die Zahl der Kinder und der Kitas sei gestiegen, die Struktur habe sich bei einigen Einrichtungen gewandelt (Zitate):
 - o "abseits des SAGA-Bestands ist ein deutlicher Anstieg an Kindern aus gutem, z.T. alternativ angehauchtem Mittelstand zu verzeichnen",
 - o "seitdem die Zahl der türkischen Bewohner und Flüchtlinge zurückgegangen ist, geht es bei den Kindern deutlich Richtung Mittelschicht".
- Hinsichtlich der Familien wurde übereinstimmend die Einschätzung geäußert, dass ein Teil dieser Haushalte den Stadtteil zu verlassen scheine, weil sie spätestens mit dem dritten Kind kaum eine bezahlbare größere Wohnung fänden oder ins Grüne wollten.
[Diese Einschätzung wird durch den leicht negativen Saldo bei den Wanderungsbewegungen der unter 6-jährigen gestützt - bei insgesamt gesehen geringen Bewegungen, aber durch den Geburtenüberschuss im Gebiet kompensiert.]
- Es gäbe aus dem gesamten Stadtteil heraus eine zunehmende Nachfrage bei der Lebensmittelvergabe (Hamburger Tafel).

Zwar beklagt ein Teil der Befragten eine zunehmende Anonymität, von anderen und in den Expertengesprächen wurde jedoch darauf verwiesen, dass insbesondere die Haushalte mit längerer Wohndauer stark in ihrem Stadtteil verwurzelt sind, dass die Kontakte und sozialen Netze ausgeprägt und von Toleranz und Zusammenhalt gekennzeichnet sind, dass ein hohes Engagement für den Stadtteil und ein reges Stadtteilleben bestehen, mit Aktionen unterschiedlicher Art, die von der Bewohnerschaft und Gewerbetreibenden mitgetragen werden.

Allerdings leben die verschiedenen Milieus nebeneinander her, wie schon in der Sozialstudie konstatiert wurde. Trotz gelegentlicher Vorbehalte besteht aber ein überwiegend spannungsfreies Mit- bzw. Nebeneinander der Gruppen, wie auch ein Bürgernaher Beamter bestätigt: "einzelne lokale Störungen - nichts Dramatisches, was es nicht auch anderswo gäbe".

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

Offen ist, wie weit sich die sehr große Zahl der Neubürger aus Mitte Altona in das Stadtteilleben einbringen bzw. positiv zu einem Wandel beitragen wird. Zitat einer Bewohnerin: "Die Zielgruppe ist nicht die, die aus dem Stadtteil verdrängt wird". Es besteht Skepsis, ob das zusammenwächst.

Auch die Einrichtungen und Wohnungsunternehmen im Gebiet verweisen auf die starke Vernetzung untereinander und die Kooperation mit den Initiativen aus Bewohnerschaft und Gewerbetreibenden. Zitat aus der Sozialstudie: "Im Rahmen der Workshops ist deutlich geworden, dass die im Stadtteil tätigen Professionellen eine gute Kenntnis über bestehende Angebote besitzen. Sie stimmen ihre Leistungen miteinander ab, koordinieren und beziehen sie aufeinander."

D 1.4 Zwischenfazit zu den schützenswerten Strukturen

Die Zusammensetzung der Bevölkerung ist trotz der Zuwanderung Bessergestellter noch durch nennenswerte Anteile sozial schwächer gestellter Gruppen geprägt, die bei einer weiteren Aufwertung des Bestands nicht mithalten können. Verdrängungspotential ist damit gegeben.

Die Vernetzung, das Engagement für das Gebiet und die hohe Wohnzufriedenheit sprechen für intakte Strukturen und ein funktionierendes Zusammenleben unterschiedlicher Gruppen.

D 2 Aufwertungspotential

Im Hinblick auf eine Soziale Erhaltungsverordnung ist hier der Frage nachzugehen, ob aufgrund der Bestandsqualitäten bauliche Veränderungen möglich sind, die auf eine neue, namentlich kaufkräftigere Nachfrage zielen und somit zu einer Verdrängung bzw. strukturellen Veränderung der vorhandenen Bewohnerschaft führen.

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 wie Umbauten innerhalb von Wohnungen, Woh-

nungszusammenlegungen oder der Ersatz von Gebäuden. Im Hinblick auf eine kaufkräftige Nachfrage sind zudem die allgemeinen Bestandsqualitäten von Interesse.

D 2.1 Erhebungsergebnisse

Bestandsstruktur

Die amtliche Statistik weist für Ende 2016 11.850 Wohnungen für den Stadtteil Altona-Nord aus. Ein Teil dieser Wohnungen entfällt auf Heime, Unterkünfte und sonstige Gebäude mit Wohnraum. Jüngere Zahlen sind bereits durch Neubauten der Mitte Altona geprägt, die zwar zum Stadtteil, aber nicht zum Untersuchungsgebiet gehören.

Anhand der Stichprobe hochgerechnet gibt es im Herbst 2018 rund 11.600 freifinanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen im Untersuchungsgebiet, von denen allerdings nur 11.000 bis 11.300 dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Die übrigen entfallen auf Wohnheime, öffentlich-rechtliche Unterkünfte, soziale Einrichtungen, Leerstände, gewerbliche Nutzung und dauerhafte Ferienwohnungen.

Durch den Ersatz eines Hochbunkers und anderer Objekte und die Umnutzung gewerblicher Flächen haben sich in den vergangenen 10 Jahren Verschiebungen im Angebot ergeben. Hierzu gehört auch ein zusätzlicher Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen.

39 % der erfassten Wohnungen liegen in Gebäuden, die bis 1918 errichtet wurden (Altbau), weitere 15 % in Zwischenkriegsbauten. 27 % entfallen auf Nachkriegsbauten bis 1967, 19% auf jüngere Gebäude.

88 % der Wohnungen liegen in 4- bis 5-geschossigen Häusern, 4 % in 2- bis 3-geschossigen Objekten, 7 % in höheren.

Am 1.1.2017 befanden sich noch 1.448 Wohnungen in der Bindung (1. Förderweg) - somit rund 12 % des Gesamtbestands. Dieser Wert liegt über dem Hamburger Durchschnitt.

Aufgrund von Ortskenntnissen wird davon ausgegangen, dass mindestens 80 % dieser Wohnungen auf die SAGA Unternehmensgruppe, Genossenschaften und eine Stiftung entfallen, höchstens 20 % auf privatwirtschaftliche Eigentümer oder Eigentümerinnen.

Ein Viertel dieser Wohnungen wird in den kommenden vier Jahren aus der Bindung laufen.

Wohnungsgrößen ¹⁾

Mit durchschnittlich 2,8 Wohnräumen und 69 m² sind die Wohnungen im Untersuchungsgebiet etwas größer als in anderen ehemaligen industrie- und hafennahen Wohnquartieren.

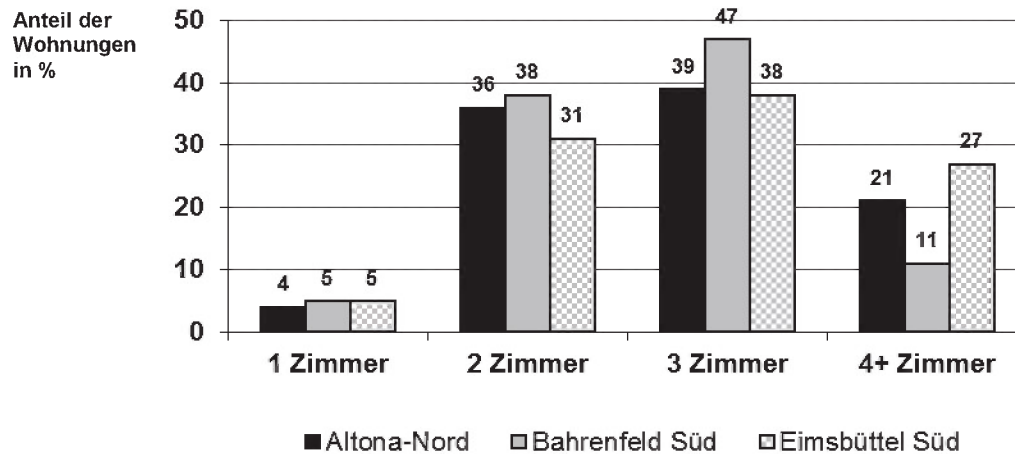
21 % der Wohnungen haben mehr als 3 Wohnräume, 24 % 80 und mehr m².

Festzuhalten ist, dass der Altbaubestand und die jüngsten Neubauten die größeren Wohnun-

1) Die amtliche Statistik bietet differenzierte Zahlen nur bis zur Stadtteilebene. Diese sind inzwischen 8 Jahre alt. Auf einen Abgleich mit den Stadtteildaten wird daher verzichtet.

gen enthalten: Die durchschnittliche Zimmerzahl beträgt hier jeweils 3,2, die Wohnfläche: 77 bzw. 90 m². Der Nachkriegsbestand weist erwartungsgemäß die kleinsten Wohnungen auf.

Abb. 07: Wohnungsgrößen - Zimmerzahl (Befragungsergebnisse)



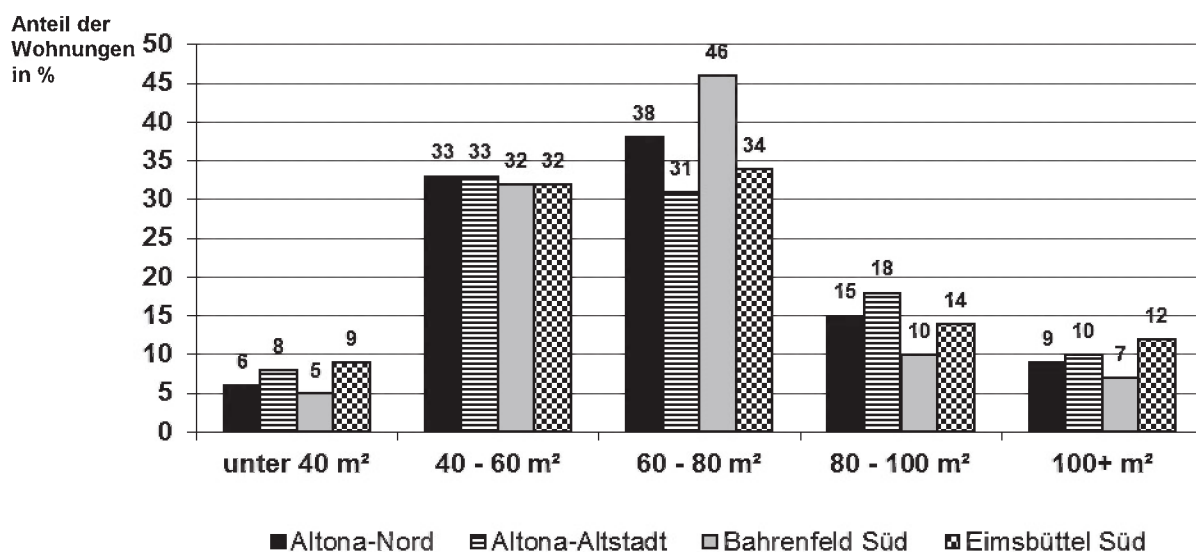
Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; für Altona-Altstadt liegen keine vergleichbaren Zahlen vor.

Tab. 09: Wohnungsgrößen - Zimmerzahl (Befragungsergebnisse)
(Spalten-%)

| Zimmerzahl | Altona-Nord 2018 | Bahrenfeld Süd 2015 | Eimsbüttel Süd 2012 |
|------------|---------------------|------------------------|------------------------|
| 1 | 4 | 5 | 5 |
| 2 | 36 | 38 | 31 |
| 3 | 39 | 47 | 38 |
| 4 und mehr | 21 | 11 | 27 |

Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; für Altona-Altstadt liegen keine vergleichbaren Zahlen vor.

Abb. 08: Wohnungsgrößen - Fläche (Befragungsergebnisse)



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

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

| Wohnfläche (m²) | Altona- Nord 2018 | Altona- Altstadt 2013 | Bahrenfeld Süd 2015 | Eimsbüttel Süd 2012 | Hamburg 2011 insgesamt | MietWE |
|--|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|--------|
| unter 40 | 6 | 8 | 5 | 9 | 8 | 10 |
| 40 bis 60 | 33 | 33 | 32 | 32 | 29 | 36 |
| 60 bis 80 | 38 | 31 | 46 | 34 | 30 | 34 |
| 80 bis 100 | 15 | 18 | 10 | 14 | 14 | 12 |
| 100 und mehr | 9 | 10 | 7 | 12 | 18 | 6 |
| Quellen: Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Altona-Altstadt GEWOS; Hamburg: Zensus 2011 | | | | | | |

Im Hinblick auf die gebietstypischen 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. 11: Gebietstypische Wohnungsgrößen

| Zimmerzahl | Anteil am Bestand (%) | typische Größen (m²) | Spannweite insg. (m²) |
|------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 1 | 4 | 28 - 41 | 21 - 52 |
| 2 | 36 | 44 - 62 | 25 - 150 |
| 3 | 39 | 60 - 79 | 44 - 240 |
| 4 | 17 | 80 - 105 | 61 - 140 |
| 5+ | 4 | 97 - 146 | 90 - 300 |

Flächenverbrauch

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt bei 37,7 m², damit fast auf dem gleichen Niveau wie stadtweit (38,3 m²).¹⁾ Nach dem Haushaltstyp zeigt sich eine erwartete Verteilung: Einzelpersonen verfügen im Durchschnitt über 54,5 m² Wohnfläche, bei den übrigen Gruppen liegt der Wert zwischen 23,2 und 38,6 m² Wohnfläche pro Person.

Selbstnutzende Eigentümerhaushalte verfügen im Durchschnitt über 10 m² Wohnfläche pro Person mehr als Mieterhaushalte.

Die Zahl der Wohnräume beträgt durchschnittlich 1,5 pro Person (bei den Paaren mit Kindern 0,9 Wohnräume pro Person).

Ausstattung

Aktuell stellt sich folgende Situation:

Nach den Kategorien des Mietenspiegels sind im Untersuchungsgebiet 89,9 % der Wohnun-

1) Vergleichswert: Statistikamt Nord, Stadtteilprofile Berichtsjahr 2016.

gen vollständig ausgestattet, weisen also Bad und Sammelheizung auf.

9,7 % haben Bad oder Sammelheizung, einzelne Wohnungen weder noch.

Im Hinblick auf eine Soziale Erhaltungsverordnung spielt der '*zeitgemäße Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen*' 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 isolierverglaste oder Doppelfenster. Hier ist eine Nachrüstung immer zu genehmigen. Als Maß ist dabei die gebietstypische Ausprägung, nicht etwa der aktuelle oder zum Zeitpunkt der Errichtung gültige Neubaustandard anzusetzen.

Hinsichtlich anderer Ausstattungsmerkmale wird in der Praxis als gebietstypischer 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 gebietstypischen Standard herzustellen, sind nicht Gegenstand einer Erhaltungsverordnung.

Im Untersuchungsgebiet stellt sich eine vergleichsweise einfache Situation, da keine Ausstattungsmerkmale im Schwellenwertbereich liegen.

- Zum **gebietstypischen Standard** gehören im Untersuchungsgebiet:

Sammelheizung (90,1 %),
Warmwasser-Aufbereitung (zentral bzw. Durchlauferhitzer, 96,4 %),
Iso- oder Doppelfenster (97,7 %),
Bad (mit Badewanne oder Dusche und mit - ggf. gesondertem - WC, 99,5 %),
Fliesen im Bad (Boden und Wand, 85,6 %),
Küche mit Herd und Spüle (75,4 %),
Wandfliesen in der Küche (73,9 %),
akustische Gegensprech-/Türöffneranlage (92,9 %) und
Freisitz (Balkon / Loggia / Terrasse, 73,6 %).

- Die anderen in der Befragung erfassten Ausstattungsmerkmale gehören mit 1 bis 55 % **nicht** zum gebietstypischen Standard:

zusätzliches gesondertes WC (12,5 %),
Badewanne und separate Dusche im Bad (7,4 %),
zusätzliche Badausstattung (7,6 %; meist beheizbare Handtuchhalter),

1) Das Gesetz verweist lediglich auf die "durchschnittliche Wohnung". Zu den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen (zeitgemäßer Standard) liegt eine gesicherte Rechtsprechung vor. Zu den gebietstypischen Modernisierungen wird in Hamburg der Standard der überwiegenden Zahl der Wohnungen, und zwar mindestens eines Zweidrittels, als Schwellenwert zugrunde gelegt.

außen liegendes Bad (= mit Fenster, also natürlich belichtet und belüftet, 54,5 %),
zweites Bad (2,8 %),
Einbauküche mit Elektrogeräten (36,9 %),
Bodenbelag in der Küche (Fliesen u.ä., 44,7 %),
Wintergarten (2,5 %),
optische Gegensprechanlage mit Kamera / Bildschirm (3,3 %),
Aufzug (12,6 %),
Stellplatz (16,4 %),
hochwertige Fußböden / Bodenbeläge in Wohnräumen (26,1 %),
erneuerte Zimmer- oder Wohnungstüren (4,9 %),
Kamin / Kaminofen (1,3 %) und
Rolläden (1 %).

Hervorzuheben ist, dass in Altona-Nord ein Freisitz zu den gebietstypischen Merkmalen gehört und somit ggf. nachgerüstet werden kann. Bei entsprechenden Bauanträgen wäre allerdings zu berücksichtigen, dass die Freisitze im Gebiet eine mittlere Größe von 4 m² aufweisen (Median).

Eine Sonderrolle nimmt die energetische Anpassung ein: Sie ist unabhängig vom gebietstypischen Standard immer zu genehmigen - allerdings zunächst nur im Rahmen der jeweils geltenden Mindestanforderungen gemäß Energieeinsparungsverordnung (EnEV). Eine energiesparende Ausstattung, also eine Dämmung von Fassade, Keller oder Dach, weisen jeweils unter 25 % der Wohnungen auf.

Im Hinblick auf Veränderungspotentiale sei darauf hingewiesen, dass

- in Häusern mit bis zu fünf Geschossen in der Regel kein Aufzug vorhanden ist (94 % dieser Wohnungen),
- Wohnungen mit 4 und mehr Wohnräumen oft kein zweites WC (66 %) oder Bad (90 %) enthalten und
- Wohnungen mit 3 und mehr Wohnräumen zu 44 % kein natürlich belüftetes Bad aufweisen; ab dieser Wohnungsgröße wären entsprechende Umbauten vorstellbar.

Gebäudequalitäten

Der technische Gebäudezustand und der optische Eindruck sind ein beträchtliches Vermietungs-/Verkaufsargument. Hier bietet die Rechtslage allerdings keine Ansatzpunkte für Einreden, solange es sich nicht um gravierende bauliche Veränderungen bzw. mietwirksame Maßnahmen handelt. Es liegt im Ermessen des Eigentümers bzw. der Eigentümerin, ob er bzw. sie eine einfache oder eine aufwendige Instandhaltung bzw. -setzung betreibt.

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

Aufgrund der Begehungen kann festgehalten werden, dass der Gebäudebestand in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets optisch einen instand gehaltenen bis guten, tlw. sehr guten Eindruck macht, aus dem nur einzelne Objekte bzw. Straßenabschnitte herausfallen.

Allerdings geht der **Zustand einzelner Objekte** nicht immer mit dem Erscheinungsbild der Umgebung konform. Mit den Befragungsergebnissen ist folgende Präzisierung möglich: ¹⁾

- 24 % der Wohnungen liegen in sehr gepflegten Häusern (renovierte/gut erhaltene Fassaden, Fenster und Eingangsbereiche),
- bei 63 % weisen die Häuser einen normalen Erhaltungszustand auf (kleinere Schönheitsfehler),
- bei 11 % einen eher mäßigen Zustand (nennenswerte Instandhaltungsdefizite).

Ein schlechter Zustand, also sichtbare Substanzschäden, desolate Zugänge, erneuerungsbedürftige Fenster, Einfachverglasung oder bröckelige Oberflächen, wurde bei einem Prozent der Fälle verzeichnet.

Zum Teil legen die Eigentümer bzw. Eigentümerinnen auch mehr Wert auf das äußere als auf das innere Bild:

- Bei 17 % 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 Ausstattung, aufwendige Treppengeländer oder Natursteinböden auf.
- Bei 60 % 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 Einzelfällen liegt keine Angabe vor, weil es kein Treppenhaus gibt oder dies gerade renoviert wird.

Insgesamt wurden für gut ein Viertel aller Fälle Defizite an der Fassade und/oder im Treppenhaus verzeichnet.

D 2.2 Einschätzungen von Experten und Expertinnen

Detaillierte Kenntnisse zu den Qualitäten des Wohnungsbestands in einem Gebiet gehören nicht zum Rüstzeug von Personen, die in Immobilien investieren oder diese vermitteln: Ihnen reichen i.Allg. die Merkmale nachgefragter Stadtteil, Mikrolage und Qualitäten eines konkre-

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

ten Objekts ihres Interesses.

Zwei Unternehmen mit umfangreichem Bestand sehen in einigen ihrer Wohnanlagen Anpassungserfordernisse an die aktuelle Nachfrage hinsichtlich der Wohnungsgrößen, -zuschnitte und -qualitäten; s. Kap. D 3.1).

D 2.3 Zwischenfazit zum Aufwertungspotential

Die Ergebnisse zeigen, dass der größte Teil des Bestands bereits den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen genügt. Insbesondere die größeren Wohnanlagen sind in der Vergangenheit meist schon entsprechend durchmodernisiert worden - wenn auch oft nicht auf den aktuellen Stand der Technik.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass in attraktiven innerstädtischen Quartieren die Nachfrage über viele wohnungsbezogene Defizite hinwegsieht und auch ohne bauliche Veränderungen relativ hohe Preise erzielbar sind. Dennoch ist festzuhalten, dass sowohl außen als auch innen große Spielräume für eine mietwirksame Verbesserung und somit Aufwertung bestehen. Dies betrifft zunächst die genannten gebietsuntypischen Ausstattungsmerkmale, dann aber auch andere Maßnahmen, wie

- bauliche Veränderungen in den relativ kleinen Zwischen- und Nachkriegswohnungen,
- die Nachrüstung von Aufzügen in Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen,
- die Nachrüstung mit zusätzlichem Bad oder WC in großen Wohnungen oder
- die Verlagerung von Bädern an eine Außenwand.

Auch die Sozialwohnungen, die in den kommenden Jahren aus der Bindung fallen werden, dürften z.T. noch nicht oder nur punktuell modernisiert sein. Aufwertungspotenziale können dann ohne Mitsprache der Fördergeber genutzt werden.

D 3 Verdrängungsdruck

Nachzuweisen ist die Wahrscheinlichkeit, dass ein miet- bzw. wohnkostenrelevantes Aufwertungspotenzial von Anbieter- und Nachfrageseite 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.

- die oben genannten Potenziale für eine Verbesserung der Wohnungsausstattung, 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, ggf. auch zu Ferienwohnungen, und Abrisse/Rückbauten.

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

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 und Eigentümerinnen. 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 und Bewohnerinnen Veränderungen im Verhältnis zum Vermieter bzw. zur Vermieterin nicht erkennen können. Im Folgenden fließen deshalb verstärkt die Bewertungen der Schlüsselpersonen und andere Informationen ein.

D 3.1 Erhebungsergebnisse

Die neuen Bewohner und Bewohnerinnen

Um die aktuellen Entwicklungen zu beschreiben, werden jene 38 % aller Haushalte betrachtet, die eine Wohndauer bis zu 5 Jahren aufweisen.

Bei der Interpretation der Befragungsergebnisse ist zu beachten, dass mobile Haushalte sich von den übrigen unterscheiden: Allgemein ziehen junge 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. Eine Aussage wie z.B. "früher 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⁾

Bei den in den vergangenen 5 Jahren zugezogenen Haushalten handelt es sich

- zum einen um Neuzugänge von außerhalb (70 %); davon wiederum 70 % aus Hamburg, 23 % Fernwanderer, der Rest aus dem Hamburger Umland und
- zum anderen um Umziehende innerhalb des Gebiets (30 %).

Folgende Auffälligkeiten sind bei dieser Gruppe zu verzeichnen:

Entsprechend den Ausführungen zur Mobilität handelt es sich bei den neuen Bewohnern und Bewohnerinnen häufiger um jüngere Haushalte, und zwar um Einzelpersonen, junge kinderlose Paare, Wohngemeinschaften, aber auch um Paare mit Kindern bzw. um Paare, die zwischenzeitlich Nachwuchs bekommen haben. Unter den im Gebiet umgezogenen Haushalten

1) Die neu errichteten 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). Diese Haushalte können bei der Auswertung jedoch nicht isoliert werden.

sind vor allem die Paare überdurchschnittlich vertreten.

Sie sind häufiger erwerbstätig und haben ein höheres Ausbildungsniveau.

Bei den Haushalten, die im Gebiet umgezogen sind, liegt das Durchschnittseinkommen mit gut 3.270 Euro Netto-Haushaltseinkommen pro Monat deutlich über jenem der übrigen Haushalte, bei den Zugewanderten mit 2.880 Euro ebenfalls im oberen Bereich - gegenüber dem Durchschnitt von 2.740 Euro Netto-Haushaltseinkommen pro Monat. Diese generelle Feststellung bedarf jedoch einer weiteren Differenzierung nach Eigentümergruppen: Bei den Genossenschaften und der SAGA Unternehmensgruppe unterscheiden sich die Einkommen der länger wohnhaften und neuen Haushalte nur geringfügig, deutlicher sind die Unterschiede bei den Haushalten privatwirtschaftlicher Vermieter und Vermieterinnen und insbesondere bei den selbstnutzenden Wohnungseigentümern und -eigentümerinnen.

Alle in den letzten 5 Jahren zu- und umgezogenen Haushalte haben einen etwas geringeren Flächenverbrauch pro Kopf (gemessen am Durchschnittswert des Gebiets) - auch die selbstnutzenden Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümerinnen.

Aus städtebaulicher Sicht verschärfen die jüngst zugezogenen Haushalte zunächst die Stellplatzsituation nicht: Sie bringen kaum mehr Autos mit, als im Gebiet schon vorhanden sind.

Investitionen in den Bestand

Modernisierungen ¹⁾

Im Untersuchungsgebiet hat keine städtebauliche Sanierung nach BauGB stattgefunden. Einzelne große Objekte wurden mit öffentlichen Mitteln modernisiert, entsprechende Bindungen bestehen noch.

Bei den Haushalten wurden die Verbesserungsaktivitäten der Vermieter bzw. Vermieterinnen 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 und Eigentümerinnen 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.

In 17 % der Wohnungen sind in den letzten 5 Jahren Verbesserungen durchgeführt worden oder solche geplant, weitere 11 % der Befragten können vor Einzug durchgeführte Maßnahmen nicht benennen.

In 72 % der Wohnungen sind Maßnahmen weder durchgeführt worden noch geplant.

1) Ermittelt wurden erstmals die Modernisierungsaktivitäten zu allen in Kap. D 2 aufgeführten Ausstattungsmerkmalen, ohne auf die besondere Schwere von Maßnahmen (erstmaliger Einbau / Erneuerung) einzugehen. Insofern sind die Einzelergebnisse nicht mit jenen vorangegangener Untersuchungen vergleichbar.

Die meisten Maßnahmen wurden von max. 1 % der Befragten benannt (vgl. Anhang 3).

Zwischen 2 und 3 % entfallen jeweils auf

- Wärmedämmung der Fassade einseitig,
- Wärmedämmung der Kellerdecke,
- Zentralheizung,
- zentrale Warmwasserversorgung,
- Dusche,
- Badewanne und
- Balkon.

Höhere Anteile von 6 bis 7 % entfallen jeweils auf

- Wärmedämmung der Fassade auf zwei bzw. allen Seiten,
- Wärmedämmung des Dachgeschosses,
- WC im Bad,
- Boden- und Wandfliesen im Bad und
- Isolierverglasung.

Diese Zahlen sind weitgehend durch die umfassende Dämmung und Sanierung einer großen Wohnanlage geprägt, wie auch die zuvor genannte Badmodernisierung (Dusche, Wanne).

Der Modernisierungsumfang in den einzelnen Wohnungen hält sich in Grenzen:

- in 52 % der Fälle wurden 1 - 2 Maßnahmen benannt,
- in 27 % 3 - 5 Maßnahmen und
- in den übrigen 21 % 6 - 10 Maßnahmen, die zu drei Vierteln auf die eine zuvor genannte Wohnanlage entfallen.

Die Kosten für die Maßnahmen wurden nur selten voll umgelegt: in 18 % der Fälle entsprechend der gesetzlichen Regelung ganz, in 48 % teilweise, in 22 % überhaupt nicht; 13 % der Befragten wissen es nicht mehr.¹⁾

Abgesehen davon, dass nicht alle erfassten Maßnahmen umlagefähig sind, entspricht dies bei freifinanzierten Wohnungen üblicher Praxis: Vielen Eigentümern und Eigentümerinnen 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 Neuvermietung oder bei Balkonanbauten über den Zuwachs der Wohnfläche realisiert.

Dachausbau

41 % der Befragten geben an, dass das Dachgeschoß in ihrem Haus Wohnraum enthalte.

35 % verneinen diese Frage, 24 % wissen es nicht.

Die Ausbauten entfallen zu 42 % auf Gebäude, die bis 1918 errichtet wurden, jeweils zu 9 % auf Zwischenkriegs- und unmittelbare Nachkriegsbauten.²⁾

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

2) Bei jüngeren Gebäuden kann davon ausgegangen werden, dass das Baurecht bereits ausgenutzt wurde.

Neubau / Ersatzbau

In den Jahren 2010 bis 2016 ist die Zahl der Wohnungen durch Neubauten um 265 gestiegen; dies entspricht einem Zuwachs von 0,35 % p.a. Die Zahl für 2017 wurde nicht berücksichtigt, da sie weitestgehend durch das Neubaugebiet Mitte Altona geprägt ist.

Aktuell sind einzelne Vorhaben im Bau und Ersatzbauten in Vorbereitung.

Umnutzungen

Hierzu liegen keine systematischen Erkenntnisse und - abgesehen von einem Bordell - keine Hinweise aus der Befragung vor.

Bei einer Stichtag-Suche im Internet (13.09.2018, ca. 18 bis 19 Uhr) wurden bei airbnb 51 Angebote für Ferienwohnungen im Stadtteil gefunden. Die tatsächliche Zahl dürfte aufgrund der Erkenntnisse der Interviewer und Interviewerinnen höher liegen (Aussagen von Bewohnern bzw. Bewohnerinnen in mehreren Apartmenthäusern).

Es ist nicht auszuschließen, dass einige Zimmer bzw. Wohnungen aufgrund vorübergehender Abwesenheit angeboten wurden, aber Professionalität der Offerten und Zahl der Kundenbewertungen lassen in der Regel anderes vermuten. In $\frac{3}{4}$ der Fälle wird explizit die ganze Wohnung angeboten.

(Mindestens 3 Wohnungen liegen im Neubaugebiet Mitte Altona (Erstbezug März und Mai 2018), die von den Haushalten nach eigener Angabe schon wieder verlassen wurden.)

Aus der Befragung liegt zudem eine Zahl zur untergeordneten und somit zulässigen freiberuflichen Nutzung von Wohnraum vor: 9 % der Haushalte nutzen einen Teil ihrer Wohnung entsprechend.

Anstehende und laufende Projekte

In einer Untersuchung des Bezirks wurden für Altona-Nord fast 50 Projekte zur Nachverdichtung aufgelistet, von denen sechs in das Wohnungsbauprogramm Altona 2017 aufgenommen wurden und z.T. schon realisiert / im Bau sind.¹⁾

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind u.a. zu nennen:

- die Verlagerung der Kurt-Tucholsky-Schule in das Neubaugebiet Mitte Altona; das frei werdende Areal mit angrenzenden Flächen böte Platz für 800 bis 900 Wohnungen. Nach einem aufwendigen Planungsverfahren soll die Schulfläche jetzt doch bis auf weiteres verbleiben, das Projekt ruht deshalb derzeit für die Planer,
- die laufende Neubebauung zwischen Stresemann- und Oeverseestraße mit gehobenen Apartments/Studierenden-Wohnungen - nahezu ein vollständiger Baublock - und
- der geplante Umbau eines Bunkers in der Eimsbütteler Straße zu gut 70 Wohnungen,

1) Potenziale der Innenentwicklung Altona, 2012

jedenfalls nach den Vorstellungen des Investors.

Außerhalb des Untersuchungsgebiets läuft bereits die Bebauung der Mitte Altona in zwei Bauabschnitten mit zusammen rund 3.500 Wohnungen (Bezug ab 2017). Folgen sollen die Umnutzung des sog. Holstenareals (1.000 bis 1.300 Wohnungen), des mindestens ebenso großen Postareals und evtl. der nördlich angrenzenden Gewerbe-/Industrieflächen.

In der Summe wird dies einen Einwohnerzuwachs von mehr als 50 % für den Stadtteil bedeuten - auf unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Flächen.

Als Indikatoren für Veränderungen können, neben den Modernisierungen bei Mieterwechsel, auch die bei der Befragung vereinzelt genannten Gründe für geplante Umzüge, die weitergehenden Hinweise der Befragten und Rückfragen aufgrund der angekündigten Untersuchung gesehen werden: Aus einigen Häusern wurde über geplante Grundrissänderungen, (Eigenbedarfs-) Kündigungen, befristete Mietverträge, gezielten Leerstand, geplante Umwandlungen und rabiate Entmietungsversuche berichtet. Zitat: "Wir sollen uns schon mal darauf einstellen, dass die Miete sich um 70 % erhöhen wird."

Eigentümer und Eigentümerinnen

Für das Untersuchungsgebiet ergibt sich aktuell folgende Verteilung der Wohnungen auf Eigentümergruppen:¹⁾

| | |
|--------------------------------|------|
| SAGA Unternehmensgruppe | 24 % |
| Genossenschaften | 15 % |
| Wohnungseigentümergeinschaften | 28 % |
| andere | 33 % |

'Andere' enthält einen kleinen Bestand von Organisationen ohne Erwerbscharakter, daneben privatwirtschaftliche (Wohnungs-)Unternehmen - in der Mehrheit jedoch Privatpersonen.

In den vergangenen zehn Jahren haben laut Immobilienmarktbericht (IMB) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte durchschnittlich 7,2 Mehrfamilienhäuser pro Jahr den Eigentümer oder die Eigentümerin gewechselt (zwischen 2 und 13 in den einzelnen Jahren). Diese Fälle dürften ausschließlich auf privatwirtschaftliche Vorgänge entfallen. Bei den Privatpersonen wird es auch künftig zu Wechseln kommen, soweit es sich um ältere Kleineigentümer und Kleineigentümerinnen und handlungsunfähige Erben, Erbinnen und Erbengemeinschaften handelt, ebenso bei einigen professionellen Akteuren.

Umwandlungen

Als wichtiges Kriterium für den Verdrängungsdruck wird die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen angesehen. Umwandlungen führen i.Allg. 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. Ent-

1) Gesamtzahl der Wohnungen gemäß Befragung. Exakte Zahlen liegen zu den Sozialwohnungen, den Eigentumswohnungen, dem Bestand der Genossenschaften und der SAGA vor.

sprechend sind Kapitalanleger und Kapitalanlegerinnen bzw. zahlungskräftige Nutzer und Nutzerinnen die Zielgruppe.

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

Laut Zensus 2011 gab es zu jener Zeit 2.801 Eigentumswohnungen. Aufgrund des Baualters der Objekte kann davon ausgegangen werden, dass es sich weitgehend um Umwandlungsfälle handelt. Zwischen 2011 und 2017 wurden zu weiteren 357 Bestandswohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt - zuzüglich 109 im Neubau, ohne Neue Mitte Altona.

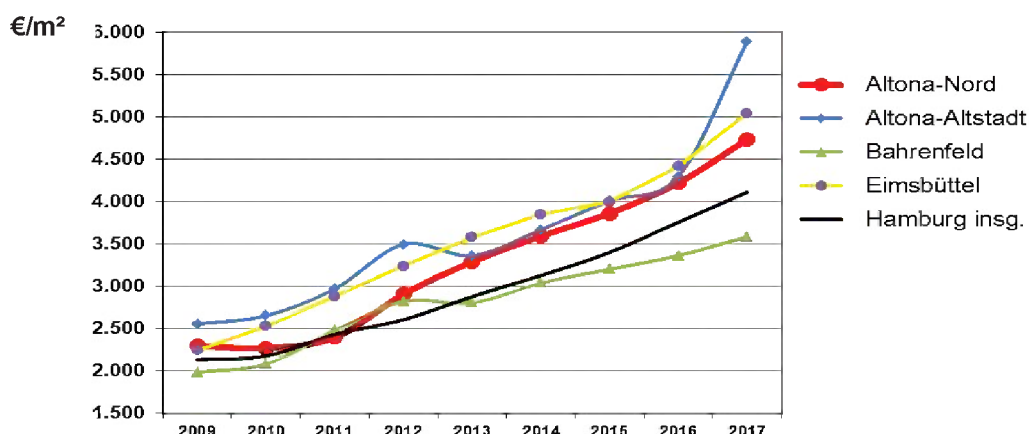
Laut Zensus 2011 wurden seinerzeit 36 % der Eigentumswohnungen selbst genutzt. Die Befragungsergebnisse zeigen, dass dieser Anteil etwas zurückgegangen ist (32 %). Es sind in jüngerer Zeit also in höherem Maße Kapitalanleger bzw. Kapitalanlegerinnen zu verzeichnen oder künftig verstärkt Eigenbedarfskündigungen zu erwarten.

Preise für Eigentumswohnungen

Über die Zeit ist in den Zahlen von IMB in Altona-Nord ein signifikanter, fast linearer Anstieg zu verzeichnen. Seit 2012 liegen die Preise über dem Hamburger Durchschnitt.¹⁾

Die aktuellen Zahlen für 2017 lauten: 182 Verkaufsfälle aus dem Bestand, Ø 4.735 Euro/m² Wohnfläche (FHH 4.110 Euro/m² Wohnfläche).

Abb. 09: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand (IMB)



1) Abgesehen vom Immobilienmarktatlas (= vollständige Erfassung) sind andere Quellen, auch eine eigene Internetrecherche im Untersuchungszeitraum, mit Zufälligkeiten behaftet, variieren stark und zeigen nur die Angebotspreise - und nur jener Offerten, die nicht "vom Bau-schild", durch Mundpropaganda oder an Mieter / Mieterinnen verkauft werden.

Mietenentwicklung bei Neuvermietungen

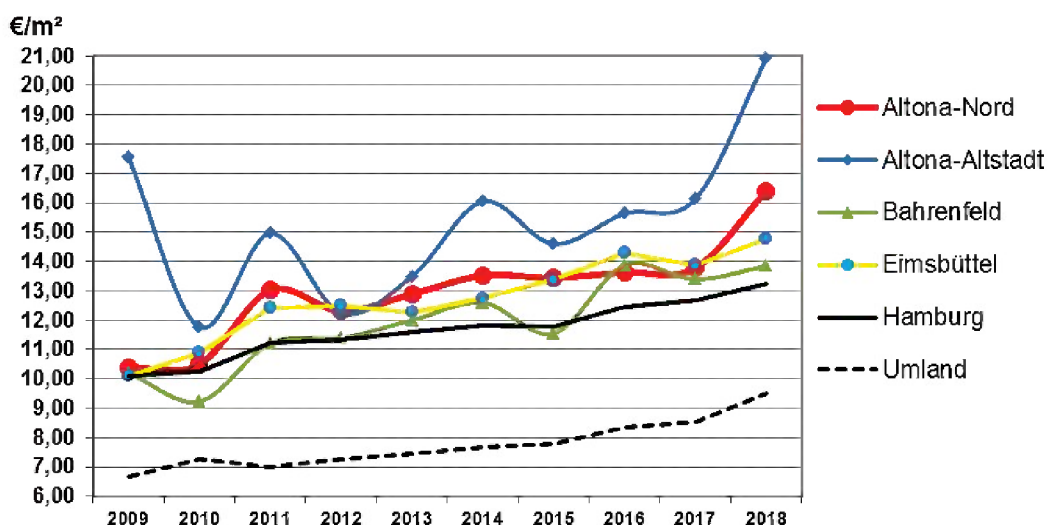
Das Mietniveau und die allgemeine Mietenentwicklung sind per se nicht Gegenstand der Erhaltungsverordnung, hierauf besteht kein direkter Einfluss. Zu prüfen sind jedoch die jüngeren Entwicklungen darauf hin, ob die schützenswerte Bevölkerung bzw. einzelne Gruppen sich ihr Gebiet überhaupt leisten können und ob aufgrund der gesetzlich gegebenen Möglichkeiten der Mietgestaltung Potentiale für solche Investitionen in den Bestand bestehen, die die Erhaltungsziele tangieren. Zu erfassen sind also das Mietniveau im Bestand, Mietanpassungen bei bestehenden Verträgen und die Neuvermietungsmiten.

Eine Verdrängung von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen kann unter anderem erwartet werden, wenn die Wohnkosten überdurchschnittlich steigen. Zeitreihen zur Entwicklung der Mieten liegen aus den Erhebungen des Gymnasiums Ohmoor und - lückenhaft - von empirica ag Forschung und Beratung vor.

In den vergangenen 10 Jahren lagen die vom Gymnasium Ohmoor ermittelten durchschnittlichen **Neuvermietungsmiten** meist über dem Hamburger Durchschnittswert. Die Werte von empirica für die Jahre 2015 und 2016 liegen demgegenüber jeweils rund 2 Euro nettokalt/m² Wohnfläche niedriger.

Die Zahlen gelten für Wohnungen, die in Zeitungen oder im Internet offeriert wurden - also für einen Teil der freifinanzierten Bestandswohnungen und Neubauten. Nicht in Erscheinung treten i.Allg. die öffentlich geförderten Wohnungen und jener Teil des freifinanzierten Bestands von Genossenschaften, von der SAGA Unternehmensgruppe und z.T. auch von privaten Eigentümern und Eigentümerinnen, für den nach deren Aussage lange Wartelisten bestehen oder der im Bekanntenkreis bzw. unter der Hand vermittelt wird.

Abb. 10: Entwicklung der Angebotspreise für Mietwohnungen nettokalt je m² Wohnfläche im Stadtteil Altona-Nord insgesamt



Datengrundlage: Gymnasium Ohmoor, Mietenentwicklung, Tabellen der jeweiligen Jahre; der Wert für 2018 dürfte durch die Neubauten Mitte Altona beeinflusst sein.

Die tatsächlichen Neuvermietungsrenten liegen niedriger, wie die Befragungsergebnisse zeigen: Bei den im Jahr 2018 eingezogenen Haushalten (alle Vermietergruppen und Arten des Wohnraums) liegt der Durchschnitt bei 10,89 Euro nettokalt/m² Wohnfläche, die Spanne reicht von 5,33 bis 19,14 Euro nettokalt/m² Wohnfläche. Gut die Hälfte der Neuvermietungsrenten liegt über dem oberen Mietenspiegel-Spannenwert, knapp ein Viertel auf dem Mittelwert oder darunter.

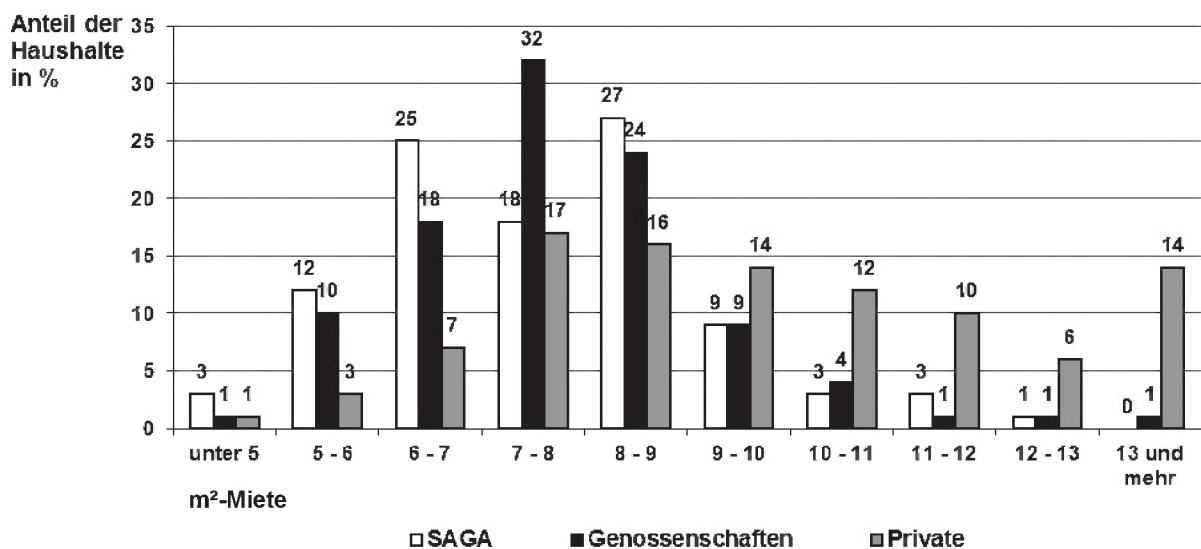
Diese Werte sind stark durch den relativ hohen Anteil gebundener Wohnungen einerseits und durch den Bestand der SAGA Unternehmensgruppe und Genossenschaften andererseits beeinflusst.

In Gesprächen mit Bewohnern und Bewohnerinnen wurden auch Fälle zitiert, in denen Bestandsrenten seit längerem unverändert auf moderatem Niveau gelegen hätten, bei Neuvermietung aber deutliche Aufschläge verlangt würden.

Bestandsrenten

Die Bestandsrenten liegen demgegenüber niedriger: Der Durchschnitt für alle Wohnungen liegt im Gebiet bei 9,17 Euro nettokalt/m² Wohnfläche, die Spanne reicht von 3,13 bis 19,17 Euro nettokalt/m² Wohnfläche.

Abb. 11: Nettokaltrenten je m² Wohnfläche (klassiert)



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

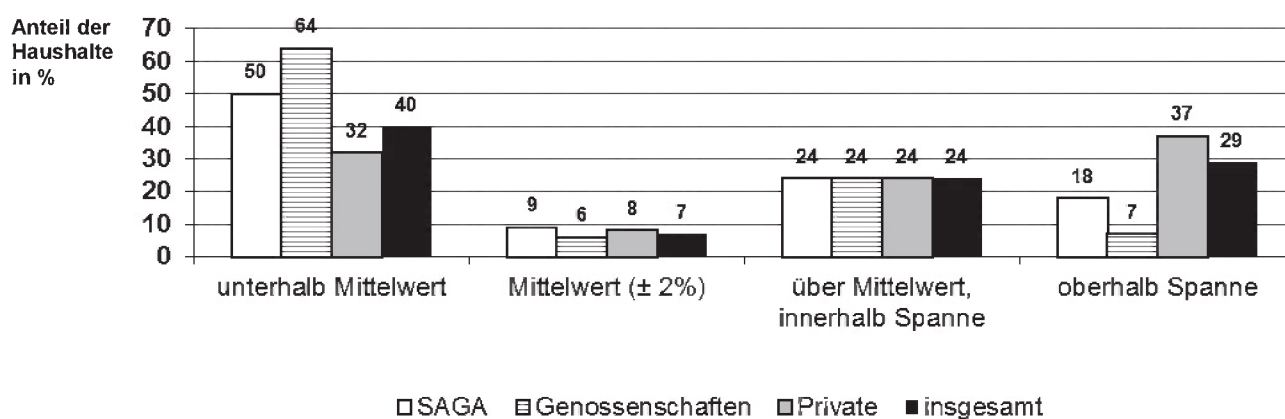
Auch hier sind die Zahlen durch den relativ hohen Anteil gebundener Wohnungen einerseits und durch den Bestand der SAGA Unternehmensgruppe und Genossenschaften andererseits beeinflusst (SAGA: Ø 7,80 Euro nettokalt/m² Wohnfläche, Genossenschaften: Ø 7,66 Euro nettokalt/m² Wohnfläche, übrige Eigentümer bzw. Eigentümerinnen: Ø 9,89 Euro netto-

kalt/m² Wohnfläche). ¹⁾

Ein Abgleich mit dem Mietenspiegel gibt Aufschluss über Anhebungsspielräume und im Zusammenhang mit den Wohnungsqualitäten bzw. -defiziten Aufschluss über die Rentabilität von Investitionen. ²⁾

Die Gegenüberstellung jedes einzelnen erfassten Mietwerts und des Werts aus dem zugehörigen Mietenspiegelfeld zeigt, dass gut die Hälfte der Mieten über ihrem Mietenspiegel-Mittelwert liegen, in den Referenzgebieten waren es jeweils rund zwei Drittel. Diese günstigen Werte resultieren aus den zuvor genannten Besonderheiten (Förderung, Eigentümertypen).

Abb. 12: Mietdifferenzen zu den Mietenspiegelwerten nach Eigentümergruppen
(Netto-Kaltmieten/m² Wohnfläche)



Quelle: Eigene Berechnung mit den Befragungsergebnissen und Mietenspiegelwerten 2015

Tab. 12: Mietdifferenzen zu den Mietenspiegelwerten nach Eigentümergruppen
(Netto-Kaltmieten/m² Wohnfläche; Anteil der Haushalte - Spalten-%)

| | SAGA Unt.gruppe | Genossen- schaften | Private | insgesamt |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------------|---------|-----------|
| unterhalb Mittelwert | 50 | 64 | 32 | 40 |
| auf dem Mittelwert (± 2 %) | 9 | 6 | 8 | 7 |
| innerhalb Spanne, über Mittelwert | 24 | 24 | 24 | 24 |
| oberhalb Spanne | 18 | 7 | 37 | 29 |

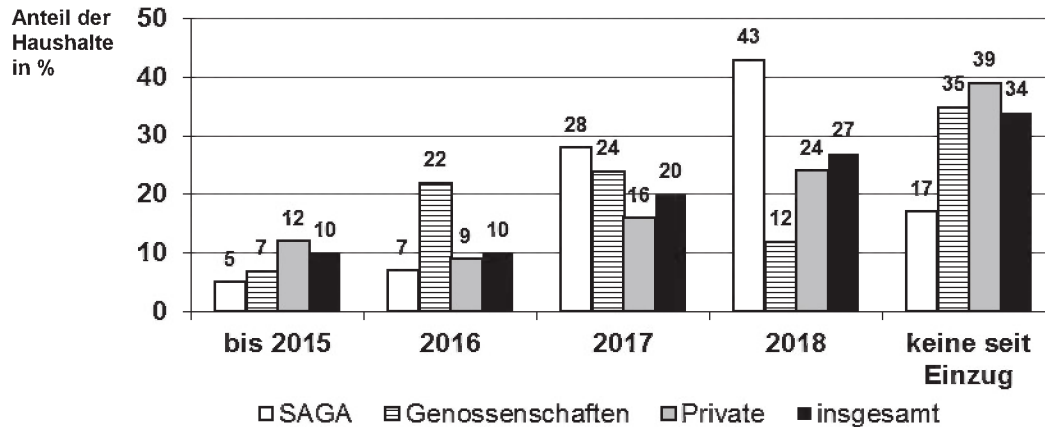
Quelle: Eigene Berechnung mit den Befragungsergebnissen und Mietenspiegelwerten 2015

- 1) Auf die Frage nach der Art des Wohnraums wurde verzichtet, da diese erfahrungsgemäß zu unbrauchbaren Ergebnissen führt. Andere Datenquellen konnten nicht genutzt werden. Gegenüber vorangegangenen Untersuchungen fällt die Analyse daher knapper aus.
- 2) Herangezogen wurde der aktuelle Hamburger Mietenspiegel 2017.
Für preisgebundene Wohnungen gilt der Mietenspiegel nicht; im Rahmen der Untersuchung ist jedoch auch das relative Niveau dieses Bestands von Interesse. Zudem können sie nicht getrennt ausgewiesen werden.
Für einige Wohnungen ohne Sammelheizung oder Bad weist der Mietenspiegel keine Werte aus. Bei diesen Wohnungen wurde deshalb das jeweils benachbarte Feld mit besserer Ausstattung zugrunde gelegt.

Mietanhebungen

Von 92 % der Haushalte liegen folgende Angaben zu Anhebungen der Nettokaltmiete vor:

Abb. 13: Jahr der letzten Mietanhebung nach Eigentümergruppen



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; in 2 Fällen wurde ein Mieterhöhungsbegehren abgewehrt.

Tab. 13: Jahr der letzten Mietanhebung nach Eigentümergruppen
(Spalten-%)

| | SAGA Unt.gruppe | Genossen- schaften | Private | insgesamt |
|--|--------------------|-----------------------|---------|-----------|
| 2018 | 43 | 12 | 24 | 27 |
| 2017 | 28 | 24 | 16 | 20 |
| 2016 | 7 | 22 | 9 | 10 |
| früher | 5 | 7 | 12 | 10 |
| keine seit Einzug | 17 | 35 | 39 | 34 |
| Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs | | | | |

Bei preisgebundenen Wohnungen ist i.Allg. der Subventionsabbau bzw. die Änderung der Mietobergrenze die Ursache, dass Anhebungen stattfinden. Betroffen sind dann alle Haushalte.

Auffällig sind die hohen Anteile ohne Mieterhöhung bei den Genossenschaften und privatwirtschaftlichen Eigentümern bzw. Eigentümerinnen. Zu diesen 246 Haushalten sind folgende Aussagen bzw. Annahmen möglich:

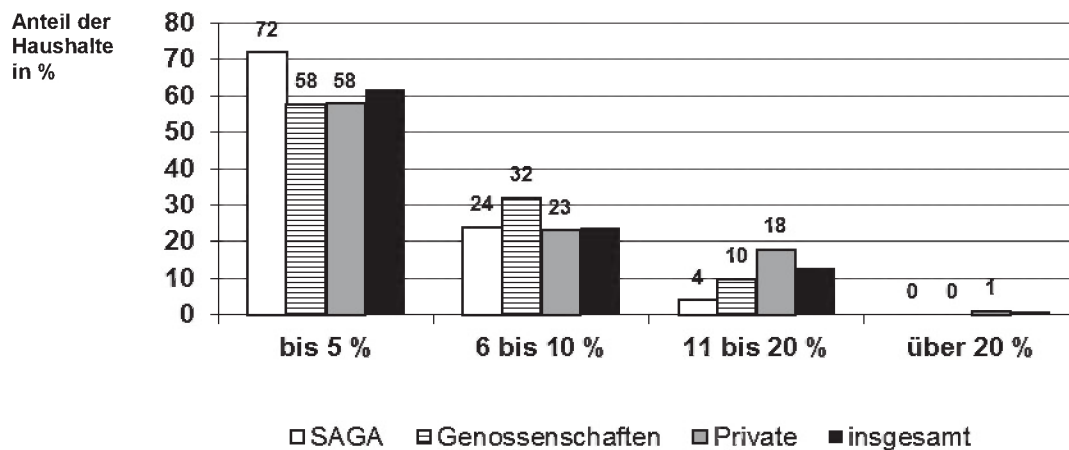
- 60 % haben ihre Wohnung erst in den letzten 3 Jahren bezogen. Hier kann unterstellt werden, dass die Eigentümer bzw. Eigentümerinnen beim Mieterwechsel ihre Vorstellungen realisiert haben.
- Bei 40 % liegt der Einzug mehr als 3 Jahre zurück; hier scheinen einige Eigentümer bzw. Eigentümerinnen die rechtlichen Möglichkeiten zur Mietanpassung nicht ausgeschöpft zu haben, oder die vereinbarten Obergrenzen bei Staffelmietverträgen wurden erreicht, oder

die Genossenschaften haben ihre Nutzungsgebühren nicht angehoben.

Einschließlich der Haushalte, die in den letzten 3 Jahren eingezogen sind, hat es also bei insgesamt 77 % aller Mietwohnungen in den letzten 3 Jahren eine Mietanpassung gegeben.

Für 506 Fälle (= 94 %) liegt eine Angabe über die Höhe der **Mietanhebung** vor. Die Mehrzahl liegt im Bereich bis 5 %. Hierzu dürften die öffentlich geförderten, aber auch ein großer Teil der freifinanzierten Wohnungen gehören. Bei letzteren resultieren die niedrigen Anhebungen aus begrenzten Spielräumen, hausinternen Mietenspiegeln oder aus Staffelmietverträgen.

Abb. 14: Höhe der letzten Mietanhebung nach Eigentümergruppen



Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

Tab. 14: Höhe der letzten Mietanhebung nach Eigentümergruppen
(Spalten-%)

| | SAGA Unt.gruppe | Genossen- schaften | Private | insgesamt |
|--------------------|--------------------|-----------------------|---------|-----------|
| bis 5 % | 72 | 58 | 58 | 62 |
| 6 bis 10 % | 24 | 32 | 23 | 24 |
| 11 bis 20 % | 4 | 10 | 18 | 13 |
| über 20 % | 0 | 0 | 1 | 1 |

Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs

(Die letzte Zeile in der vorstehenden Tabelle dürfte eigentlich nicht besetzt sein - die entsprechenden Fälle erscheinen aber nach Überprüfung plausibel.)

D 3.2 Einschätzungen von Experten und Expertinnen

Umwandlungen, Neubauten und Modernisierungen signalisieren, dass der Stadtteil an der Aufwertung der innerstädtischen Gebiete partizipiert. Im privatwirtschaftlichen Bestand habe es Veränderungen in der Nachfragestruktur gegeben - einen stärkeren Zuzug besse-

stellter Haushalte verbunden mit höheren Mieten.

In den genossenschaftlichen Beständen finde einerseits ein Generationswechsel statt, andererseits ein kontinuierlicher Austausch von jungen Haushalten, die nur befristet verbleiben - bisher ohne nennenswerte Aufwertung des Bestands. Zu ergänzen ist allerdings, dass über einige größere Wohnanlagen aus der Zwischenkriegszeit "mittelfristig nachgedacht" wird, da die meist kleinen und engen Wohnungen nicht mehr zeitgemäß seien. In einem dieser Fälle ist eine umfassende Veränderung bereits projektiert.

Aus der Sicht von Maklern und Maklerinnen ist 'Altona-Nord' oft kein relevantes Kriterium. Zitate: "Derzeit wird überall alles ge- und verkauft, die Investoren wollen ihr Geld unterbringen". "Wenn Häuser leergezogen oder die Mieten vorab maximiert wurden, finden sich wegen der Rendite reichlich Interessenten." "Und im nördlichen Bereich inserieren wir gelegentlich mit 'Eimsbüttel'".

Eine differenziertere Einschätzung besagt, dass der Stadtteil bisher etwas im Hintergrund gestanden habe; Bereiche wie Ottensen, die Schanze oder Eimsbüttel-Süd könnten mit attraktiven Einkaufsstraßen und mehr Flair aufwarten. "Durch Altona-Nord fährt man hindurch, die zum Teil durchaus schicken Bereiche abseits der Hauptstraßen sind vielen unbekannt." Potentielle Käufer und Anfragen seien in geringerem Umfang als in den umliegenden Gebieten zu verzeichnen, was dem Stadtteil aber nicht gerecht werde. Mit der Neubebauung Mitte Altona werde sich das aber wohl ändern, das lenke das Interesse auch auf den Bestand.

Vom Mieterverein wird ein zunehmender Beratungsbedarf aus dem Stadtteil konstatiert. Die Themen betreffen insbesondere Wohnungszusammenlegungen, mit direkter Verdrängung verbundene Umwandlungen in 'Arme-Leute-Häusern' und Eigenbedarfskündigungen, die z.T. nur vorgeschoben erschienen. Der Druck habe in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen.

Auch das Thema Ferienwohnungen spiele eine steigende Rolle.

D 3.3 Zwischenfazit zum Verdrängungsdruck

Ansichts der bisherigen Investitionstätigkeiten, der weiteren Potentiale, der gestiegenen Wohnkosten und der Nachfrage von Gruppen mit höherem Bildungsniveau und Einkommen ist zu erwarten, dass die Aufwertung im Gebiet weitergehen wird. Von einem Verdrängungsdruck kann deshalb ausgegangen werden.

E STÄDTEBAULICHE FOLGEN

Als städtebauliches Instrument hat die Verordnung nicht zum Ziel, den einzelnen Haushalt zu schützen; hierfür stehen andere Instrumente bereit. Vielmehr geht es darum, negative städtebauliche Folgewirkungen für ein Gebiet oder die übrige Stadt zu vermeiden, die daraus re-

sultieren können, dass das Wohnungsangebot verändert wird und Haushalte mit vergleichbarem sozioökonomischen Status nur noch eine geringe Chance haben nachzurücken.

Das Gesetz stellt hinsichtlich der 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.

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 für 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, z.B. im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus. Dies wird bei zunehmender Aufwertung kaum im Gebiet möglich sein.

Negative Folgen werden auch aus der Auflösung eines intakten Milieus mit ausgeprägten informellen Netzen und sozialer Integrationskraft resultieren, das z.B. auch Menschen mit abweichenden Normen und soziale Wohnprojekte verträgt und somit einen Beitrag zur Wohnraumversorgung benachteiligter Gruppen leistet. Zu erwarten ist, dass diese Gruppen in bereits belastete monostrukturierte Quartiere oder an abgelegene Standorte verdrängt werden und dort zu einer Verschärfung von Problemfeldern beitragen.

Darüber hinaus sind weitere Folgen für andere Stadtquartiere bzw. die Stadt Hamburg zu erwarten - auch solche indirekter Art. In der Konsequenz leistet das Gebiet im Fall einer ungesteuerten Aufwertung einen Beitrag zu unerwünschten Prozessen: Die Verdrängung verstärkt ohnehin laufende Segregationsprozesse. Einkommensschwächere Gruppen werden sich einen Ersatz in weniger stark nachgefragten Gebieten der äußeren Stadt suchen und dort andere verdrängen; etwas besser gestellte Haushalte werden den Druck auf andere innerstädtische Gebiete erhöhen.

Die zunehmende Ausrichtung der privaten Infrastruktur auf eine zahlungskräftige Nachfrage würde in hohem Maß die Lebensbedingungen für die einkommensschwächeren bzw. immobilen Haushalte verändern, also insbesondere für ältere Menschen und Familien.

Eine Anpassung der öffentlichen Infrastruktur im Gebiet dürfte in erster Linie aufgrund des massiven Einwohnerzuwachses durch die Neubautätigkeit am Rand des Untersuchungsgebiets erforderlich werden - weniger aufgrund der Veränderungen innerhalb: Auch die neuen Haushalte nehmen die vorhandenen Angebote gleichermaßen an. Allerdings wird dies im Gebiet den Druck auf die Flächen erhöhen, zu einer Verdichtung und höheren Renditeerwartungen führen.

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 Haushalte beanspruchen nicht mehr Wohnfläche pro Person als die vorhandenen.

F TEILGEBIETE

Das Untersuchungsgebiet weist eine Vielzahl unterscheidbarer Situationen aufgrund der historischen Entwicklung, der Bau- und Eigentümerstrukturen und der kleinräumlichen Verkehrslage auf.

Für die Analyse wurde daher zunächst die oben beschriebene 2-Teilung nördlich und südlich der S-Bahn-Trasse zugrunde gelegt, die auch in den Köpfen der Bewohner und Bewohnerinnen eine deutliche Barriere darstellt.

Wesentliche Unterschiede liegen dann im Wohnungsbestand und den Anbietern: Im nördlichen Teil des Gebiets liegt der größte Teil des SAGA-Bestands und der 1970er-Jahre-Bauten, im Süden der größte Teil des Genossenschaftsbestands.

In beiden Teilen überwiegen allerdings die privatwirtschaftlichen Eigentümer bzw. Eigentümerinnen, auch selbstnutzende Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümerinnen sind gleichermaßen vertreten. Die Unterschiede in der Bewohnerschaft sind daher nicht besonders stark ausgeprägt.

Eine vertiefte Exploration auf Basis der Baublöcke, die zusätzlich den Eigentübertyp berücksichtigt, zeigt zweierlei:

- Es bestehen hinsichtlich Bewohnerstruktur, Gebäudebestand und -qualitäten signifikante Unterschiede, aber es gibt bei allen Eigentümergruppen schützenswerte / verdrängungsgefährdete Gruppen und Veränderungspotential.
- Die resultierenden Flächen bilden einen Flickenteppich. Sie sind nicht so kompakt bzw. liegen nicht so isoliert, dass sich im Hinblick auf ein Maßnahmegebiet zusammenhängende Räume abgrenzen bzw. ausschließen ließen.

G FAZIT UND EMPFEHLUNGEN

G 1 Fazit

Umgeben von Sozialen Erhaltungsverordnungen ist Altona-Nord im westlichen zentrumsnahen Bereich derzeit der letzte Stadtteil ohne eine solche Verordnung.

Gemessen an den demographischen und sozioökonomischen Daten ist Altona-Nord längst nicht mehr vom Marktgeschehen in der inneren Stadt übersehen. Das Gebiet ist in den vergangenen Jahren stärker in den Fokus der Immobilienwirtschaft und der Nachfrage gerückt (auch vorhandener Bewohner und Bewohnerinnen, die eine größere oder bessere Wohnung bzw. Wohnungseigentum suchen).

Nach wie vor ist die Bewohnerstruktur aber gemischt und erhaltenswert, es gibt ausgeprägte nachbarschaftliche Kontakte, eine starke Vernetzung und Gebietsbindung, eine hohe Zufriedenheit mit dem Gebiet und im Durchschnitt eine lange Wohndauer. Neubürger finden auch mit begrenztem Einkommen noch Nischen. Soziale Wohnprojekte werden toleriert.

Die Sozialwohnungen, die Genossenschaften und die SAGA Unternehmensgruppe leisten hier einen Beitrag - aber auch privatwirtschaftliche Vermieter und Vermieterinnen.

Eine weitere Aufwertung des Bestands, die vornehmlich einkommensstärkere Haushalte anspricht, ist allerdings zu erwarten. Potential für Veränderungen ist gegeben, die Neuvermietungen eröffnen häufig Spielräume für mietwirksame Investitionen. Die bisherigen Entwicklungen lassen zudem weiterhin massive bauliche Veränderungen (Zusammenlegungen, Abriss/Neubau) und Umwandlungen, und damit eine weitere Reduzierung des relativ preiswerten Bestands und zugleich eine direkte Verdrängung der dort wohnenden einkommensschwächeren Haushalte erwarten.

Derzeit in Planung oder in Umsetzung befindliche Neubauprojekte im / am Untersuchungsgebiet erhöhen zudem den Aufwertungsdruck auf Gebäude in der näheren Umgebung, die einen weniger guten Standard aufweisen.

Bei einer weiteren Aufwertung sind negative städtebauliche Folgen zu erwarten:

- im Gebiet eine soziale Polarisierung, damit verbunden ein Rückgang der informellen Netze und der sozialen Integrationskraft,
- in anderen Stadtteilen bei Verdrängung sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen eine räumliche Konzentration und Verschärfung der sozialen Problemlagen und bei relativ besser gestellten Gruppen ein erhöhter Druck auf andere, bereits stark nachgefragte innerstädtische Gebiete.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass vergleichbare Prozesse auch in anderen innerstädtischen Gebieten zu verzeichnen sind.

Ein stärkerer Zuzug von bessergestellten Haushalten würde zudem das gefährden, was sie anzieht: die gewachsene Mischung und das funktionierende Zusammenleben unterschiedlicher Gruppen auf engem Raum.

Vor diesem Hintergrund bestehen Handlungsnotwendigkeit und -möglichkeiten im Sinne der Sozialen Erhaltungsverordnung; sie kann die weitere Aufwertung des Wohnungsangebots

abbremsen und die nachteiligen Folgen mildern.

Nicht abzuschätzen ist, in welchem Maß die Neubauten Mitte Altona den Aufwertungsdruck im Untersuchungsgebiet abfedern werden. Es ist aber wohl davon auszugehen, dass ein dicht bebautes Neubaugebiet nicht auf das Interesse jener Nachfrage stößt, die gewachsene Strukturen und ein entsprechendes Flair in der Umgebung präferiert.

G 2 Empfehlungen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung gegeben sind. Ohne Steuerung des weiteren Aufwertungsprozesses ist die aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerte Bevölkerungsstruktur gefährdet. Es ist deshalb sinnvoll, bauliche Veränderungen im Wohnungsbestand mit Auswirkungen auf die Angebotsstruktur und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Sinne des Gesetzes zu begrenzen, um die Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten.

Wie in Kap. F dargelegt, bestehen strukturelle Unterschiede in Teilbereichen des Untersuchungsgebiets. Zwar könnten einzelne Wohnanlagen, in denen es aufgrund des Eigentübertyps oder der Bauformen langfristig keine gravierenden Veränderungen geben wird, ausgeschlossen werden; dies würde aber einerseits zu Insellösungen bzw. einem Flickenteppich führen, andererseits würden innerhalb eines Eigentübertyps einzelne begünstigt, andere diskriminiert. Da es nicht erforderlich ist, in einem schützenswerten Gebiet einzelne bauliche Anlagen auszuklammern, die den Anforderungen nicht entsprechen, **wird empfohlen, für das gesamte Gebiet in der gegebenen Abgrenzung eine Soziale Erhaltungsverordnung zu erlassen.**

ANHANG 1: TABELLEN ZU KAP. C**Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2017**

| | 2010 | 2012 | 2014 | 2016 | 2017 |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Stadtteil Altona-Nord | 21.379 | 21.759 | 21.766 | 22.137 | 22.687 |
| Bezirk Hamburg-Altona | 251.563 | 257.412 | 262.129 | 270.263 | 273.203 |
| Hamburg | 1.745.813 | 1.775.659 | 1.803.752 | 1.860.759 | 1.873.127 |

Quelle: Statistikamt Nord, Zeitreihen - Freier Datenvergleich (bis 2016) und Melderegister 2017.
2017 ohne das Neubaugebiet Mitte Altona.

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2010 bis 2016 in Altona-Nord

| Jahr | | Alter | | | | | zusammen |
|---------------|------|-------------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| | | bis unter 6 | 6 - 17 | 18 - 44 | 45 - 64 | 65+ | |
| 2010 | abs. | 1.376 | 1.919 | 11.058 | 5.013 | 2.013 | 21.379 |
| | % | 6,4 | 9,0 | 51,7 | 23,4 | 9,4 | 100 |
| 2012 | abs. | 1.443 | 1.883 | 10.994 | 5.369 | 2.070 | 21.759 |
| | % | 6,6 | 8,7 | 50,5 | 24,7 | 9,5 | 100 |
| 2014 | abs. | 1.390 | 1.907 | 10.729 | 5.589 | 2.151 | 21.766 |
| | % | 6,4 | 8,8 | 49,3 | 25,7 | 9,9 | 100 |
| 2016 | abs. | 1.521 | 1.961 | 10.648 | 5.768 | 2.239 | 22.137 |
| | % | 6,9 | 8,9 | 48,1 | 26,1 | 10,1 | 100 |
| Altona | | | | | | | |
| 2016 | abs. | 110.077 | 190.461 | 725.511 | 493.459 | 341.251 | 1.860.759 |
| | % | 6,4 | 11,3 | 37,2 | 27,1 | 18,0 | 100 |
| FHH 2016 | abs. | 110.077 | 190.461 | 725.511 | 493.459 | 341.251 | 1.860.759 |
| | % | 5,9 | 10,2 | 39,0 | 26,5 | 18,3 | 100 |

Quelle: Melderegister / Statistische Gebiete

Entwicklung des Anteils nicht deutscher Personen an der Gesamtbevölkerung

| | 2010 | 2012 | 2014 | 2016 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Stadtteil Altona-Nord | 19,4 | 18,7 | 18,5 | 18,8 |
| Bezirk Hamburg-Altona | 13,6 | 13,9 | 14,3 | 16,1 |
| Hamburg | 13,6 | 14,0 | 14,7 | 16,7 |

Quelle: Statistikamt Nord, Zeitreihen - Freier Datenvergleich

Entwicklung des Anteils von Personen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung

| | 2010 | 2012 | 2014 | 2016 | 2017 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Stadtteil Altona-Nord | 35,0 | 34,3 | 34,9 | 36,0 | 36,6 |
| Bezirk Hamburg-Altona | 28,6 | 28,4 | 29,7 | 32,0 | 32,6 |
| Hamburg | 29,6 | 30,0 | 31,5 | 34,1 | 34,9 |

Quelle: Statistikamt Nord, Zeitreihen - Freier Datenvergleich (bis 2016) und Melderegister 2017.
2017 ohne das Neubaugebiet Mitte Altona.

Anteil der Empfänger und Empfängerinnen "65 Jahre und älter" von Grundsicherung an der Bevölkerung

| | 2010 | 2012 | 2014 | 2016 |
|-----------------------|------|------|------|------|
| Stadtteil Altona-Nord | 10,1 | 10,3 | 11,8 | 13,0 |
| Bezirk Hamburg-Altona | 5,3 | 5,8 | 6,4 | 6,7 |
| Hamburg | 5,5 | 6,1 | 6,8 | 7,4 |

Quelle: Statistikamt Nord, Zeitreihen - Freier Datenvergleich

Anteil der Empfänger und Empfängerinnen von Leistungen nach SGB II

| | 2010 | 2012 | 2014 | 2016 | 2017 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|
| Stadtteil Altona-Nord | 14,4 | 12,5 | 12,7 | 12,3 | 12,0 |
| Bezirk Hamburg-Altona | 9,8 | 9,1 | 9,1 | 9,6 | 9,5 |
| Hamburg | 11,0 | 10,1 | 9,9 | 10,3 | 10,3 |

Quellen: Bundesagentur für Arbeit und Melderegister

ANHANG 2: AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN - EINZELMERKMALE

Gegenüber den vorangegangenen Untersuchungen wurden die Fragen zur Ausstattung neu gefasst und erweitert. Daher ist die Vergleichbarkeit eingeschränkt.

| Energiesparende Ausstattung (Angaben in Prozent der Wohnungen je Zelle) | | | | |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | Altona- Nord 2018 | Altona- Altstadt 2013 | Bahrenfeld Süd 2015 | Eimsbüttel Süd 2012 |
| Gedämmte Fassade beide / alle Seiten | 23,1 | | 5 | 6 |
| Gedämmte Fassade eine Seite | 17,4 | | 24 | 17 |
| Gedämmte Kellerdecke | 8,0 | | 12 | 9 |
| Gedämmtes Dachgeschoss | 18,4 | | | |
| Sonstiges | < 1 | | | |
| Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs. | | | | |

Da etliche Befragte "weiß nicht" angegeben haben, dürfte der Anteil der Gebäude mit gedämmten Bauteilen durchweg etwas höher liegen (insbesondere hinsichtlich der Kellerdecke und des Dachgeschosses).

| Ausstattung - Heizung (Angaben in Prozent der Wohnungen je Zelle) | | | | |
|--|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | Altona- Nord 2018 | Altona- Altstadt 2013 | Bahrenfeld Süd 2015 | Eimsbüttel Süd 2012 |
| Fern-, Block-, Zentralheizung (= Sammelheizung) | 88,4 | 92 | 87,4 | 85,1 |
| Einzelöfen (Nachtspeicher-, Gas, Kohle) | 9,8 | | 10,2 | 13,4 |
| Fußbodenheizung | 1,7 | | 2,3 | 1,1 |
| ohne Heizung (vermieterseitig) | 0,0 | | 0 | 0,3 |
| Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Altona-Altstadt GEWOS; Einzelöfen wurden ab 2016 nicht mehr nach der Art der Beheizung unterschieden. | | | | |

| Ausstattung - Warmwasserversorgung (Angaben in Prozent der Wohnungen je Zelle) | | | | |
|--|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | Altona- Nord 2018 | Altona- Altstadt 2013 | Bahrenfeld Süd 2015 | Eimsbüttel Süd 2012 |
| zentrale Versorgung | 63,2 | | | |
| Durchlauferhitzer (Bad, Küche) | 33,2 | | | |
| Boiler (Bad, Küche) | 9,0 | | | |
| Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Altona-Altstadt GEWOS; 2018 keine getrennte Erfassung für Bad und Küche, daher in der Summe über 100 %. | | | | |

Die Warmwasserbereitung erfolgt - wie auch in anderen Gebieten zu verzeichnen - z.T. mit unterschiedlichen Systemen in Küche und Bad:

| Ausstattung - Sanitär (Angaben in Prozent der Wohnungen je Zelle) | | | | |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | Altona- Nord 2018 | Altona- Altstadt 2013 | Bahrenfeld Süd 2015 | Eimsbüttel Süd 2012 |
| Gesondertes WC in der Wohnung | 21,5 | | 10 | 27 |
| mit Fenster zum Außenraum | 11,0 | | | |
| als "echtes" Zweit-WC (ein weiteres im Bad) | 12,5 | | 5 | 6 |
| Nur Dusche | 44,8 | | | |
| Nur Badewanne | 46,8 | | | |
| Badewanne und separate Dusche | 7,4 | | | |
| WC | 90,5 | | | |
| Fliesen (Boden- und Wandfliesen) | 85,6 | | | |
| Zusätzliche Ausstattung (z.B. zweites Handwaschbecken, Bidet, beheizbare Handtuchhalter) | 7,6 | | 10 | 5 |
| Fenster zum Außenraum | 54,5 | | 78 | 47 |
| Zweites Badezimmer | 2,8 | | | |
| Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Altona-Altstadt GEWOS | | | | |

"Herd, Spüle" umfasst in der folgenden Tabelle auch jene Fälle, in denen eine Einbauküche vorhanden ist.

| Ausstattung -Küche (Angaben in Prozent der Wohnungen je Zelle) | | | | |
|--|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | Altona- Nord 2018 | Altona- Altstadt 2013 | Bahrenfeld Süd 2015 | Eimsbüttel Süd 2012 |
| Herd, Spüle | 75,4 | | | |
| Einbauküche mit Elektrogeräten | 36,9 | 19 | 12 | 9 |
| Wandfliesen | 73,9 | | | |
| Bodenbelag (Fliesen u.ä.) | 44,7 | | | |
| Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Altona-Altstadt GEWOS | | | | |

| Ausstattung - sonstige Merkmale (Angaben in Prozent der Wohnungen je Zelle) | | | | |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | Altona- Nord 2018 | Altona- Altstadt 2013 | Bahrenfeld Süd 2015 | Eimsbüttel Süd 2012 |
| Balkon, Loggia, Terrasse | 73,6 | 75 | 78 | 70 |
| Wintergarten | 2,5 | | | |
| Isolierverglasung oder Doppelfenster | 97,7 | 94 | 99 | 94 |
| Gegensprechanlage / Türöffner, akustisch mit Hörer / Lautsprecher | 92,9 | 88 | 93 | 88 |
| Gegensprechanlage /Türöffner, Video mit Kamera / Bildschirm | 3,3 | 5 | | |
| Aufzug / Fahrstuhl im Haus | 12,6 | 26 | | |
| Garagen- / Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück | 16,4 | 37 | 25 | 18 |
| Hochwertige Bodenbeläge in den Wohnräumen | 26,1 | 15 | 17 | 21 |
| erneuerte Zimmer- oder Wohnungstüren | 4,9 | | | |
| Kamin / Kaminofen | 1,3 | | | |
| Rollläden | 1,0 | | | |
| Sonstiges | 28,4 | | | |
| Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs; Altona-Altstadt GEWOS | | | | |

ANHANG 3: MODERNISIERUNGS-/INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN

(je Maßnahme: Anteil der betroffenen Wohnungen; Befragungsergebnisse ARGE Kirchhoff/Jacobs)

| | in den letzten 5 Jahren eingebaut / modernisiert | Modernisierung angekündigt / geplant |
|---|---|---|
| <u>Energiesparende Ausstattung</u> | | |
| Gedämmte Fassade beide / alle Seiten | 5 % | <1 % |
| Gedämmte Fassade eine Seite | 4 % | <1 % |
| Gedämmte Kellerdecke | 1 % | <1 % |
| Gedämmtes Dachgeschoss | 6 % | <1 % |
| Sonstiges (Solarzellen WW) | 0 % | <1 % |
| <u>Heizung</u> | | |
| Zentralheizung | 3 % | 1 % |
| Einzelöfen (Nachtspeicher, Gas, Kohle) | <1 % | 0 % |
| Fußbodenheizung | 0 % | 0 % |
| Keine Heizung | 0 % | 0 % |
| <u>Warmwasserversorgung</u> | | |
| Zentrale Warmwasserversorgung | 3 % | <1 % |
| Durchlauferhitzer (Bad, Küche) | <1 % | 0 % |
| Boiler (Bad, Küche) | <1 % | 0 % |
| <u>Sanitäre Anlagen: gesonderte Toilette</u> | | |
| Gesondertes WC in der Wohnung | 1 % | 0 % |
| Fenster zum Außenraum | <1 % | 0 % |
| <u>Sanitäre Anlagen: Badezimmer</u> | | |
| Nur Dusche | 2 % | <1 % |
| Nur Badewanne | 3 % | <1 % |
| Badewanne und separate Dusche | <1 % | 0 % |
| WC | 5 % | <1 % |
| Fliesen (Boden- und Wandfliesen) | 5 % | <1 % |
| <u>Zusätzliche Ausstattung (z.B. zweites</u> | | |
| Handwaschbecken, Bidet, beheizbare | | |
| Handtuchhalter) | <1 % | 0 % |
| Fenster zum Außenraum | 1 % | 0 % |
| Zweites Badezimmer | 0 % | 0 % |
| <u>Küche</u> | | |
| Herd, Spüle | 1 % | 0 % |
| Einbauküche mit Elektrogeräten | 1 % | <1 % |
| Wandfliesen | 1 % | <1 % |
| Bodenbelag (Fliesen u.ä.) | 1 % | <1 % |
| <u>Sonstige Ausstattungsmerkmale</u> | | |
| Balkon, Loggia, Terrasse | 3 % | <1 % |
| Wintergarten | <1 % | 0 % |
| Isolierverglasung oder Doppelfenster | 6 % | 1 % |
| Gegensprechanlage / Türöffner, | | |
| akustisch mit Hörer / Lautsprecher | 1 % | 0 % |
| Gegensprechanlage /Türöffner, | | |
| Video mit Kamera / Bildschirm | <1 % | <1 % |
| Aufzug / Fahrstuhl im Haus | <1 % | 0 % |
| Garagen- / Tiefgaragenplatz oder | | |
| Stellplatz auf dem Grundstück | <1 % | 0 % |
| Hochwertige Bodenbeläge in den | | |
| Wohnräumen | <1 % | <1 % |
| erneuerte Zimmer- oder Wohnungs- | | |
| türen | 1 % | 0 % |
| Kamin / Kaminofen | 0 % | 0 % |
| Rollläden | 0 % | 0 % |
| Sonstiges | 1 % | 0 % |

Befragung "Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Nord" 2018

Laufende Nummer übertragen:

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

InterviewerIn: Hinweis vorab (wie in der Datenschutzerklärung)

- ☐ Information nach DSGVO erfolgt
☐ Datenschutzerklärung ausgehändigt

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 in dieser Wohnung / in diesem Haus | <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 |

4. 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 2010 | <input type="radio"/> | 7 |
| nach 2010 | <input type="radio"/> | 8 |
| weiß nicht | <input type="radio"/> | 9 |

5. Verfügt das Gebäude über ein ausgebautes Dachgeschoss? ja ☐ 1 nein ☐ 2
Wenn ja: Ist es zu Wohnzwecken ausgebaut? ja ☐ 1 nein ☐ 2

Jetzt kommen einige Fragen zu Ihrer Wohnung.

6. 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

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

7a. Wie viele dieser Räume sind als Wohnraum untervermietet?
[Int.: nur "echte" Untervermietung, nicht Paare, WG usw.] Anzahl Räume:

7b. Wie viele Räume werden freiberuflich / gewerblich genutzt? Anzahl Räume:

8. Über welche Ausstattung verfügt Ihre Wohnung **vermieterseitig**? Und sagen Sie mir bitte zu jedem Ausstattungsmerkmal, ob es in den vergangenen 5 Jahren **vermieterseitig** erstmalig eingebaut oder modernisiert wurde oder ob entsprechende Modernisierungsmaßnahmen angekündigt / geplant sind.

Vorab die Frage: Hat es in den vergangenen 5 Jahren eine Modernisierung gegeben oder ist eine Modernisierung angekündigt / geplant? **nein** ☐ 1
Ja, es hat eine Modernisierung gegeben, aber die einzelnen Maßnahmen sind nicht bekannt. ☐ 2

[Int.: Falls Kreuz gesetzt, nur die Ausstattungsmerkmale abfragen!]

| Ausstattungsmerkmale | vorhanden | in den vergangenen 5 Jahren eingebaut/modernisiert | angekündigt/geplant | weiß nicht |
|---|-------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Energiesparende Ausstattung</u> | | | | |
| a) Gedämmte Fassade beide / alle Seiten | <input type="radio"/> 1 | <input type="radio"/> 1 | <input type="radio"/> 2 | <input type="radio"/> 3 |
| b) Gedämmte Fassade eine Seite | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| c) Gedämmte Kellerdecke | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| d) Gedämmtes Dachgeschoss | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| e) Sonstiges, und zwar | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

Heizung

| | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| a) Zentralheizung (Fern-, Block-, Zentral- oder andere Wohnungsheizung, die alle Wohnräume von einer zentralen Stelle aus beheizt) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| b) Einzelöfen (Nachtspeicher-, Gas-, Kohleeinzelöfen) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| c) Fußbodenheizung | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| d) Keine Heizung | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

Warmwasserversorgung

| | | | | |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| a) Zentrale Warmwasserversorgung | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| b) Durchlauferhitzer (Bad, Küche) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| c) Boiler (Bad, Küche) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

Sanitäre Anlagen: gesonderte Toilette

| | | | | |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| a) Gesondertes WC in der Wohnung | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| b) Fenster zum Außenraum | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

Sanitäre Anlagen: Badezimmer

| | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| a) Nur Dusche | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| b) Nur Badewanne | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| c) Badewanne und separate Dusche | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| d) WC | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| e) Fliesen (Boden- und Wandfliesen) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| f) Zusätzliche Ausstattung (z.B. zweites Handwaschbecken, Bidet, beheizbare Handtuchhalter) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| g) Fenster zum Außenraum | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| h) Zweites Badezimmer | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

Küche

| | | | | |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| a) Herd, Spüle | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| b) Einbauküche mit Elektrogeräten | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| c) Wandfliesen | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| d) Bodenbelag (Fliesen u.ä.) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

Sonstige Ausstattungsmerkmale

| | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| a) Balkon, Loggia, Terrasse Größe <input type="text"/> <input type="text"/> m ² insgesamt | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| b) Wintergarten | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| c) Isolierverglasung oder Doppelfenster (in der Mehrzahl der Wohnräume) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| d) Gegensprechanlage / Türöffner, akustisch mit Hörer / Lautsprecher | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| e) Gegensprechanlage /Türöffner, Video mit Kamera / Bildschirm | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| f) Aufzug / Fahrstuhl im Haus | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| g) Garagen- / Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| h) Hochwertige Fußböden / Bodenbeläge in den Wohnräumen (z.B. Echtholz- Parkett, Teppich, Naturstein) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| i) erneuerte Zimmer- oder Wohnungstüren | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| j) Kamin / Kaminofen | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| k) Rollläden | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| l) Sonstiges, und zwar | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

8a. [in den vergangenen fünf Jahren durch den Vermieter durchgeführte Modernisierung:]
Wurden die Kosten ganz oder teilweise auf die Miete umgelegt?

| | | |
|--------------------------|-----------------------|---|
| 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 |

Jetzt kommen ein paar Fragen zu Ihrem Wohnumfeld.

9. Welche Angebote in Ihrem Wohnumfeld werden von Ihnen oder anderen Mitgliedern Ihres Haushalts genutzt bzw. welche Aktivitäten üben Sie bzw. die Mitglieder Ihres Haushalts im Wohnumfeld aus? [Int.: Aktivitäten einzeln vorlesen]

- | | | |
|--|-----------------------|---|
| a) Erwerbstätigkeit, Arbeits- / Ausbildungsstätten | <input type="radio"/> | 1 |
| b) Bildungseinrichtungen (Schule) | <input type="radio"/> | 1 |
| c) Kita, Jugend(freizeit)zentrum, Seniorentreff etc. | <input type="radio"/> | 1 |
| d) öffentliche Beratungsangebote für Familien, Frauen, Jugendliche, Senioren, Migranten, Mieter etc. | <input type="radio"/> | 1 |
| e) ÖPNV-Angebot (S-, U-Bahn, Bus) | <input type="radio"/> | 1 |
| f) Flächen für Spiel und Sport (z.B. Spiel- / Bolzplatz, Schwimmbad) | <input type="radio"/> | 1 |
| g) öffentliche Parks / Grünanlagen | <input type="radio"/> | 1 |
| h) kulturelle Einrichtungen / Veranstaltungen | <input type="radio"/> | 1 |
| i) religiöse Einrichtungen (Kirche, Moschee, Synagoge) | <input type="radio"/> | 1 |
| j) Einkaufen und Dienstleistungsangebote für den täglichen Bedarf | <input type="radio"/> | 1 |
| k) Ärzte und medizinische Einrichtungen | <input type="radio"/> | 1 |
| l) Kneipen / Restaurants / Cafés | <input type="radio"/> | 1 |
| m) Besuch von Verwandten / Freunden / Bekannten | <input type="radio"/> | 1 |

10. Arbeiten Sie oder ein anderes Mitglied Ihres Haushalts ehrenamtlich in einer stadtteilbezogenen Einrichtung / Initiative (z.B. Schule / Kita, Bürger- / Einwohnerverein, Quartiersbeirat, kulturelle oder religiöse Einrichtung, Sportverein, sonstige Bürgerinitiative)?

ja ☐ 1 nein ☐ 2

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

- | | | |
|--|-----------------------|---|
| Ich kenne meine Nachbarn kaum oder gar nicht | <input type="radio"/> | 1 |
| Ich kenne meine Nachbarn flüchtig, wir sprechen ab und zu mal miteinander | <input type="radio"/> | 2 |
| Ich kenne meine / einige Nachbarn näher, wir helfen uns gelegentlich | <input type="radio"/> | 3 |
| Ich bin mit den / einigen Nachbarn befreundet, wir helfen / besuchen uns öfter | <input type="radio"/> | 4 |

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

- | | | |
|-------------------|-----------------------|---|
| sehr zufrieden | <input type="radio"/> | 1 |
| eher zufrieden | <input type="radio"/> | 2 |
| eher unzufrieden | <input type="radio"/> | 3 |
| sehr unzufrieden | <input type="radio"/> | 4 |
| weiß (noch) nicht | <input type="radio"/> | 5 |

[Int: Fragen 13 bis 17 nur an Mieterhaushalte stellen! Eigentümer weiter mit Frage 18.]

Jetzt kommen ein paar Fragen zu Ihrer Miete.

13. 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. 14

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

14. Und wie hoch sind die **Neben- / Betriebskosten?** volle Euro

Heizungs- und Warmwasserkosten? volle Euro

15. 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

16. Ist Ihre Miete zurzeit ermäßigt oder gekürzt? nein ☐ 1 → Fr. 17

ja, und zwar um volle Euro

Grund:

Mietminderung wegen Mängel ☐ 2

Verwaltertätigkeit ☐ 3

Dienst- / Werks- / Angehörigenwohnung ☐ 4

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

Jahr:

Miete wurde seit dem Einzug nicht erhöht ☐ 9 → Fr. 18

17a. 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.

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

ja, auf jeden Fall ☐ 1

ja, eventuell / vielleicht ☐ 2

nein ☐ 3 → Fr. 22

19. 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 ☐ 1

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

Ich möchte lieber in einem anderen Stadtteil wohnen ☐ 3

Ich möchte so schnell wie möglich weg von hier ☐ 4

Ich muss den Stadtteil *leider* verlassen ☐ 5

20. Aus welchen Gründen werden Sie hauptsächlich ausziehen?
[Int.: Mehrfachnennungen möglich]

persönliche / familiäre / berufliche / gesundheitliche Gründe ☐ 1

wohnungsbezogene Gründe (z.B. zu klein / zu groß / zu teuer) ☐ 1

Erwerb von Wohneigentum ☐ 1

Probleme mit den Nachbarn / Bewohnern im Haus ☐ 1

Umfeld / Stadtteil (z.B. ungepflegt / unsicher / zu viel Trubel) ☐ 1

Kündigung durch den Vermieter ☐ 1

sonstige Gründe:

21. 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 |
| in eine andere Region / in ein anderes Land | <input type="radio"/> | 4 |
-

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

22. Wie viele Personen leben insgesamt in Ihrem Haushalt?
[Int.: einschließlich Befragte/r, ohne "echte" Untermieter] Anzahl:

- 22a. Wie viele Kinder / Jugendliche leben in Ihrem Haushalt?
- | | | |
|---|---------|-------|
| noch nicht schulpflichtige (unter 6 J.) | Anzahl: | ..... |
| zurzeit in der Schule | Anzahl: | ..... |
| mit Schulabschluss | Anzahl: | ..... |
-

23. Leben Sie in einer Wohngemeinschaft? [Int.: echte WG, keine "unverheirateten Paare"]
- ja ☐ 1
-

24. Nennen Sie mir bitte die Geburtsjahre der in ihrem Haushalt lebenden erwachsenen Personen.
[Int.: alle 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: |

25. Wie viele Personen in Ihrem Haushalt haben als höchsten Schulabschluss ... Anzahl:
- | | |
|---|-------|
| erster allgemeinbildender Abschluss (Haupt- / Volksschulabschluss) | ..... |
| mittlerer Schulabschluss (Realschule oder gleichwertiger Abschluss) | ..... |
| Fachhochschul- oder Hochschulreife (Abitur) | ..... |
| abgeschlossenes Studium (z.B. Bachelor, Master, Diplom) | ..... |
| ohne allgemeinen Schulabschluss | ..... |
-

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

- 26a. Wie viele dieser berufstätigen Personen sind tätig als ...
- | | | |
|---------------------------------|---------|-------|
| Arbeiter/in | Anzahl: | ..... |
| Angestellte/r, Beamte/r |  | ..... |
| Selbständige/r, Freiberufler/in |  | ..... |
| Auszubildende/r |  | ..... |
| Mini-Jobber/in |  | ..... |

26b. Wie viele Personen ab 16 Jahre sind **nicht** berufstätig? Anzahl:
 [Int.: betriebliche Ausbildung ist Berufstätigkeit]

26c. Wie viele dieser nicht berufstätigen Personen sind ...

| | |
|---|---------------|
| Hausfrau / Hausmann | Anzahl: |
| Rentner/in, Pensionär/in | ..... |
| zurzeit arbeitslos | ..... |
| Schüler/in, Student/in, im Freiwilligen | ..... |
| Sozialen Jahr, Praktikum o.ä. | ..... |

27. Erhalten Sie oder andere Mitglieder Ihres Haushalts staatliche Unterstützung?
 [Int.: Mehrfachnennungen möglich]

| | | |
|----------------------------------|-----------------------|---|
| nein | <input type="radio"/> | 1 |
| ja, Arbeitslosengeld I (SGB III) | <input type="radio"/> | 1 |
| ja, Arbeitslosengeld II (SGB II) | <input type="radio"/> | 1 |
| ja, Wohngeld | <input type="radio"/> | 1 |
| ja, andere staatliche Leistungen | <input type="radio"/> | 1 |

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

29. 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 - 5.999 € | <input type="radio"/> | 11 |
| 6.000 € und mehr | <input type="radio"/> | 12 |

30. **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 unter 18 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!

31. Zustand des Treppenhauses / Fahrstuhlbereichs

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

32. Aneignungs- oder Nutzungsspuren der Bewohner im Treppenhaus / Eingangsbereich

- (Möblierung, Pflanzen, Bilder, Schuhe, Kinderwagen usw.) ☐ ja ☐ 1
☐ nein ☐ 2

33. 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

34. Wie viele Vollgeschosse hat das Gebäude?

(inklusive Erdgeschoss, ohne Dach-/Staffelgeschoß) Anzahl Stockwerke: _____

35. Erscheint die Angabe zum Baualter (Frage 4) plausibel? ja / nein

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

Termin Interview: Name Interviewer/in:

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

(Block-Nr.)