

Soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Sternschanze

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 Umwelt,
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung



Endbericht

Hamburg, September 2011

Teil I

Kurzfassung der Ergebnisse Fazit und Empfehlungen

| INHALT | Seite |
|---|-----------|
| A. Aufgabe und Untersuchungsansatz | 1 |
| B. Der Stadtteil Sternschanze | 1 |
| C. Kurzfassung der Untersuchungsergebnisse | 2 |
| 1. Bevölkerungsstruktur | 2 |
| 2. Vernetzung im Stadtteil, Gebietsbindung | 3 |
| 3. Wohnungsangebot | 4 |
| 4. Künftige Entwicklungen | 5 |
| 5. Städtebauliche Folgen einer Verdrängung | 6 |
| D. Fazit | 7 |
| Schützenswerte Strukturen / Verdrängungspotential | 7 |
| Aufwertungspotential | 8 |
| Verdrängungsdruck | 8 |
| E. Empfehlung | 9 |
| | |
| Teil II: Darstellung der Untersuchungsergebnisse (Langfassung) | 11 |

Teil III: Tabellenband (gesondert)

A. AUFGABE UND UNTERSUCHUNGSANSATZ

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat mit Beschluss vom 14.12.2010 für ein Gebiet im Stadtteil Sternschanze das Aufstellungsverfahren für eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) eingeleitet. Ziel dieser Verordnung ist der Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Eine im Sinne des BauGB schützenswerte Situation liegt vor, wenn zu erwarten ist, dass bewährte Strukturen in einem Gebiet von Veränderungen bedroht sind, die hier oder an anderer Stelle in der Stadt städtebauliche Probleme mit sich bringen.

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

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

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

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

B. DER STADTTEIL STERNSCHANZE

Das Untersuchungsgebiet umfasst alle bewohnten Bereiche des Stadtteils. Es enthält fünf städtebauliche Sanierungsgebiete, von denen zwei bereits entlassen sind; die anderen stehen vor dem Abschluss.

Mit der Umstrukturierung des angrenzenden früheren Schlachthofs zum Fleischgroßmarkt, der Aufgabe bzw. Verlagerung von Folgebetrieben und anderen produzierenden Firmen, dem Rückgang des Schwerlastverkehrs innerhalb des Gebiets und einer gezielten städtebaulichen Verbesserung im Rahmen der Sanierung hat sich die Sternschanze von einem vernachlässigten Arbeiterquartier zu einem nachgefragten Stadtteil entwickelt. Mit öffentlich geförderten Modernisierungen und dem Neubau von Sozialwohnungen ist zunächst ein beachtliches Kontingent an bezahlbarem Wohnraum bereitgestellt worden. Seit Mitte der 1990er Jahre ist dies Angebot durch private (freifinanzierte) Maßnahmen für zahlungskräftigere Nachfragergruppen ergänzt worden.

Heute ist die Sternschanze vielfältig in ihren städtebaulichen, baulichen und Nutzungsstrukturen, in fast allen Teilen besteht eine kleinteilige Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen. Mit einem umfangreichen gastronomischen Angebot und vielen Geschäften ist der Stadtteil zudem ein Magnet für Außenstehende, mit der Roten Flora ein Anlaufpunkt bei Stadtbesichtigungen bzw. für Touristen und ein Kristallisationspunkt für politische Aktionen und den "Krawalltourismus".

Im Untersuchungsgebiet leben zur Zeit 7.575 Menschen in "normalen" Wohnungen, darunter eine relativ hohe Zahl von Untermietern; hinzu kommen rund 200 Bewohner eines Alten- und Pflegezentrums. (Zum Stadtteil, aber nicht zum Untersuchungsgebiet gehört eine weitere Altenpflegeeinrichtung mit rund 175 Bewohnern).

Der Stadtteil weist eine große Zahl unterscheidbarer Teilgebiete auf, ist aber insgesamt so klein, dass die meisten Bereiche von den Belastungen aus Tagesbevölkerung und sonstigen Besuchern berührt werden.

C. KURZFASSUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

1. Bevölkerungsstruktur

In den "Normalwohnungen" liegt der Anteil der Singles - wie in anderen innerstädtischen Stadtteilen - mit 35 % deutlich niedriger, als es die amtliche Statistik vermittelt; dafür gibt es mehr Haushalte mit Kindern (31 % gegenüber 17 % in Hamburg).

(Einschließlich der Untermieter und der Bewohner der Alteneinrichtung liegt der Anteil der Alleinlebenden bei 58 %.)¹⁾

Der Stadtteil ist jünger als die Gesamtstadt: Es gibt wenig Senioren; allerdings auch wenig ganz junge Haushalte.

Der Anteil der Bewohner nichtdeutscher Staatsangehörigkeit ist seit den 1980er Jahren deutlich gesunken (unterschiedlich in den Teilgebieten), liegt aber mit 21 % immer noch weit über dem Hamburger Durchschnitt und bei den neuen Bewohnern (Zuzug in den letzten 5 Jahren) über dem Gebietsdurchschnitt.

Auffällig sind eine sehr hohe Erwerbstätigenquote, eine hohe "Akademikerquote" und ein sehr hoher Anteil Selbständiger. Die Einkommensverhältnisse (Haushaltsnettoeinkommen) sind etwas besser als in der Gesamtstadt: Bis 1.500 € liegen 25 % der Haushalte vs. 36 % in Hamburg, ab 3.200 € 26 % vs. 22 %; der Anteil der Haushalte, der aufgrund des Einkommens zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wäre ("§ 5-Schein-Berechtigte"), liegt unter dem Hamburger Durchschnitt.

1) Die Bezugsbasis für alle folgenden Befragungsergebnisse sind die Hauptmieter- und Eigentümerhaushalte in "normalen" Wohnungen.

Eine gesonderte Betrachtung der "neuen Bewohner" zeigt, dass das Durchschnittseinkommen bei allen Gruppen, die in den letzten 10 Jahren zu- oder umgezogen sind, höher als bei denen mit längerer Wohndauer liegt. Allerdings gibt es keine "lineare Zunahme": In den letzten 2 Jahren ist ein deutlicher Einbruch zu verzeichnen: bei den Zuziehenden von 2.621 über 2.731 auf 2.267 €, bei den Umziehenden von 2.445 über 3.034 auf 2.621 €. Dies liegt zum einen an den Haushaltstypen (viele Einzelpersonen, die nur ein Einkommen haben). Zum anderen ist zu beachten, dass die Sternschanze seit langer Zeit ein "Durchgangsgebiet" für Studenten und andere junge Leute ist. Sie stellen über die Zeit eine konstante Gruppe, wobei die einzelnen Personen jeweils nach wenigen Jahren wieder wegziehen oder nach Berufseinstieg bzw. Familiengründung zu den gesetzten Haushalten im Gebiet gehören. Die "klassische Durchgangsbevölkerung" mit moderatem Einkommen ist auch in jüngster Zeit zu verzeichnen (soweit man knappe 2.300 € Haushalts-Nettoeinkommen als moderat bezeichnen mag; aber immerhin rund ein Drittel der in den letzten 2 Jahren zu- und umgezogenen liegt noch in den unteren Einkommensgruppen 900 bis 1.500 €).

Daneben gibt es allerdings die (kleine) Gruppe der selbstnutzenden Wohnungseigentümer, die im Vergleich zu den Mietern über ein um 60 % höheres Durchschnittseinkommen verfügt.

2. Vernetzung im Stadtteil, Gebietsbindung

Die meisten Bewohner sind in ihrem Stadtteil verwurzelt und mit ihrer Wohnung und den Mitbewohnern überwiegend zufrieden. Abstriche gibt es dagegen bei der Bewertung des Umfelds: Zwar sind drei Viertel "insgesamt gesehen zufrieden", aber insbesondere die zunehmende Gastronomisierung und Kommerzialisierung führt dazu, dass mehr Bewohner - z.B. im Vergleich zu St. Pauli - unzufrieden sind oder die Bestnote verweigern ("ich liebe mein Viertel, aber ich bin sehr unzufrieden mit den Entwicklungen").

Die Kontakte und sozialen Netze sind ausgeprägt: 83% der Befragten haben Freunde, Bekannte oder Verwandte im Quartier; 71 % kennen ihre Nachbarn, tauschen Hilfeleistungen aus oder haben Freundschaften im Haus. In den meisten Teilgebieten gibt es eine ausgeprägte soziale Kontrolle, funktionierende Nachbarschaften, intensive Kontakte und Hilfeleistungen innerhalb gesellschaftlicher Gruppen (Familien, Jugendliche, Migranten, politisch Gleichgesinnte), außerdem eine starke Vernetzung von Einrichtungen und Initiativen, deren Mitglieder den Bewohnern auch Information und Beratung anbieten.

Das Versorgungs- und Freizeitangebot im Umfeld wird intensiv genutzt. In 56 % der erwerbstätigen Haushalte arbeitet mindestens eine Person im Gebiet.

In 21 % der Haushalte engagiert sich mindestens eine Person ehrenamtlich im Gebiet (zum Vergleich St. Pauli: 14 %).

Als besonders positive Faktoren werden die Vielfalt der Bewohner und/oder des Angebots

hervorgehoben (bunt, locker, tolerant, kontaktfreudig, kinderfreundlich; lebendige Atmosphäre), als Nachteile mit Abstand die Auswirkungen aus Gastronomie und Tourismus - zum einen die Respektlosigkeit eines Teils der Besucher und Betreiber gegenüber den Bewohnern, zum anderen die Beeinträchtigungen für das soziale Leben der Anwohner im öffentlichen und halböffentlichen Raum.

3. Wohnungsangebot

18 % der Wohnungen weisen derzeit den Status "öffentlich gefördert" auf (überwiegend neu errichtete Sozialwohnungen); drei Viertel dieser Wohnungen werden auch über das Jahr 2025 hinaus in der Bindung bleiben.

Mit durchschnittlich 3,0 Wohnräumen und 72 m² sind die Wohnungen größer als die Mietwohnungen im Hamburger Durchschnitt. Es gibt relativ viele große Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern bzw. jenseits 100 m², die auch von zahlungskräftigen kleinen Haushalten nachgefragt werden.

Der Ausstattungsstandard der Wohnungen weist - im Hinblick auf die grundlegenden mietwirksamen Faktoren - in immerhin 18 % der Fälle noch Defizite auf (bauseitig ohne Bad und/oder ohne Sammelheizung).

Eine Warmwasser-Versorgung in Küche und Bad (soweit vorhanden), Iso- oder Doppelfenster, eine Gegensprech-/Türöffneranlage und - im Grenzbereich - Kabelanschluss und Freisitz gehören zum gebietstypischen Standard (z.T. allerdings mit Erneuerungsbedarf).

Durch Fenster belüftete Bäder, Einbauküchen, höherwertige Fußböden, zusätzliche Sanitär-ausstattung und Aufzüge (in Gebäuden bis 5 Geschosse) gehören dagegen nicht zu den gebietstypischen Merkmalen, weniger als 1% der Wohnungen ist mit all diesen Merkmalen ausgestattet. Insofern besteht in fast allen Wohnungen ein Verbesserungspotential.

Zwar sind in 53 % der Wohnungen in den letzten 5 Jahren Verbesserungen vorgenommen worden bzw. stehen solche unmittelbar an, tatsächlich ist darunter aber nur ein kleinerer Teil "intensiver Modernisierungen"; ansonsten wurden nur bei 17 % mehr als 3 Maßnahmen durchgeführt, bei 51 % nur eine bis zwei. Ein Schwerpunkt lag auf Instandsetzungen und "optischen" Verbesserungen (Erneuerung von Oberflächen und Ausstattungsteilen).

Auch hinsichtlich der Gebäudequalitäten bestehen Defizite: 27 % der Wohnungen liegen in Häusern, deren Fassade nennenswerte Instandhaltungsdefizite aufweisen, gut ein Drittel schließen an ein eher mäßiges bis herunter gekommenes Treppenhaus an. Hier bietet zwar die Verordnung keine Anhaltspunkte Verbesserungen zu begrenzen, solange es sich nicht um gravierende bauliche Veränderungen bzw. mietwirksame Maßnahmen handelt. Es ist jedoch nicht zu verkennen, dass ein attraktives und gepflegtes Erscheinungsbild des Gebäudes sich positiv auf die Vermietbarkeit und die Ansprache bessergestellter Zielgruppen, und

damit letztlich auch auf die Mietgestaltung auswirkt. Von etlichen Eigentümern wurde und wird dies aktuell genutzt, wie auch andere Maßnahmen, die zur allgemeinen Gebietsaufwertung beitragen (z.B. Dachausbau mit neuzeitlichen Wohnungen).

Umwandlungen

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

Eine mehr oder weniger aktive Entmietung im Zusammenhang mit Umwandlung bzw. Verkauf (in der Vergangenheit auch in der Sternschanze zu verzeichnen) trifft angesichts der häufig relativ schlechten Objektqualitäten direkt die dort wohnenden, oft auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalte - und indirekt diese Bevölkerungsgruppen allgemein, da das Angebot für sie verringert wird.

Seit dem Jahr 2001 wurden 47 Belegungen mit z.T. mehreren Häusern aus dem Bestand in Eigentumswohnungen umgewandelt (439 Wohnungen = rund 16 % des nicht gebundenen Bestands).

Im gleichen Zeitraum wurden Neubauten mit weiteren 132 Eigentumswohnungen errichtet. Gemessen an anderen innerstädtischen Gebieten dürfte die Eigentumsquote im Gebiet derzeit im unteren Bereich liegen.

Die Befragung zeigt darüber hinaus, dass knapp die Hälfte der Eigentumswohnungen der Kapitalanlage dienen.

Entsprechend den Umwandlungsaktivitäten weisen die selbstnutzenden Wohnungseigentümer eine kürzere Wohndauer auf. Sie sind zu gleichen Teilen aus dem Gebiet und von außerhalb gekommen. Auffällig ist ein hoher Anteil an Familien mit Kind(ern): Sie sind doppelt so häufig vertreten, wie es ihrem Anteil an allen Haushalten entspricht.

4. Künftige Entwicklungen

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

Die Durchschnittsmiete liegt bei 8,03 € nettokalt je m² (nicht preisgebundene Wohnungen: 8,33 €). Gemessen am Hamburger Mietenspiegel liegen 61 % der Mieten über ihrem Mietenspiegel-Mittelwert (nicht preisgebundene Wohnungen: 73 %, davon der

größere Teil sogar über dem oberen Spannenwert).

Bei den aktuellen Neuvermietungen liegen die Forderungen i.a. zwischen 10,50 und 13,50 €/m² nettokalt.

Angeichts der Nachfrage ist eher zu erwarten,

- dass weitere Umwandlungen folgen werden (die Eigentümerquote liegt noch nicht besonders hoch, Nachfrage und Investoreninteresse sind gegeben, das Preisniveau ist relativ hoch) und
- dass bauliche Veränderungen stattfinden werden (Ersatzbau, Wohnungszusammenlegungen).

Als Indikatoren für anstehende Veränderungen können auch befristete Mietverträge, der dauerhafte Leerstand in mehreren Häusern und die von jeweils einzelnen Bewohnern benannten Entmietungs- und Mobbingvorfälle, Auszugsprämien für einkommensschwache Mieter, erwartete Umwandlungen, Um- und Ausbauten, Wohnungszusammenlegungen und ein Abriss dienen - außerdem ein ungebrochenes Interesse von Kapitalanlegern am Gebiet.

5. Städtebauliche Folgen einer Verdrängung

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

Ausschlaggebend ist, dass städtebauliche Gründe für die Schutzwürdigkeit bestehen.

Die Sternschanze weist u.a. aufgrund ihrer Vielfalt und gemischten Bevölkerung eine hohe Attraktivität für Außenstehende auf. Eine Umstrukturierung durch den Zuzug anderer Gruppen, namentlich junger einkommensstarker Haushalte, würde zu einer einseitigen Struktur und damit einerseits zu einem Rückgang informeller Netze und der sozialen Integrationskraft führen und ein aus städtebaulicher Sicht intaktes Milieu auflösen; andererseits resultiert für die neuen Bewohner ein Attraktivitätsverlust - sie würden das zerstören, was sie anzieht: die Vielfalt.

Ein zentraler Faktor für die künftige Entwicklung ist die "Gastronomisierung": Sie "vertreibt" einen Teil der stabilen Bewohner und begrenzt die Nachfrage auf solche Gruppen, die mit dem Trubel leben können (wollen).

Einen Beitrag zu strukturellen Veränderungen leistet auch die Nachfrage anderer überörtlicher Anbieter nach gewerblichen Flächen. Hier ist schon seit längerem ein Druck auf das Mietniveau und ein Rückgang des "traditionellen" Kleingewerbes und der Nahversorgung zu verzeichnen.

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. Neben den Einkommensschwachen wäre angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation auch ein Teil der "Normalverdiener" betroffen (insbesondere junge, wachsende Haushalte). Betroffen wären auch andere, aus Sicht der Wohnraumversorgung "schwierige" Gruppen, die derzeit noch im Stadtteil Unterschlupf finden, aber nicht in mittel-schicht-orientierten Wohnquartieren leben wollen bzw. akzeptiert werden.

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

Folgekosten werden aber daraus entstehen, dass für die verdrängten Gruppen an anderer Stelle in der Stadt Ersatz geschaffen werden muss.

Darüber hinaus sind weitere negative Folgen für andere Stadtquartiere bzw. die Gesamtstadt zu erwarten - auch solche indirekter Art. In der Konsequenz leistet die Sternschanze im Fall einer weiteren ungesteuerten Aufwertung einen Beitrag zu unerwünschten Prozessen: Die Verdrängung einzelner Gruppen leistet einen Beitrag zu laufenden Segregationsprozessen bei gleichzeitiger Konzentration von Problemfeldern in anderen Teilen der Stadt; die Verdrängten werden sich einen Ersatz suchen und dort andere verdrängen, die Verdrängenden werden anderswo ein "Vakuum" hinterlassen und dort jene zurücklassen, die diesen Sprung nicht schaffen. Einkommensstärkere Haushalte, die vor dem Trubel in der Schanze fliehen, werden den Druck auf andere innerstädtische Gebiete mit ruhigeren Wohnlagen verstärken.

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

(Keine Rolle spielt bisher der Flächenverbrauch: Die neuen Bewohner - selbst Wohnungseigentümer - beanspruchen nicht mehr als die vorhandenen; auch der Pkw-Besatz wird nicht erhöht.)

D. FAZIT

Schützenswerte Strukturen / Verdrängungspotential

Das Gesetz stellt keine besonderen Anforderungen an die Zusammensetzung einer schützenswerten Bevölkerung. Vielmehr zielt es darauf, eine aus städtebaulicher Sicht bewährte Struktur zu erhalten. Die Sternschanze weist eine vielfältige intakte Bewohnerstruktur, ausgeprägte soziale Netze und eine hohe Integrationskraft auf. Diese Situation ist aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert. Ein Teil der Haushalte ist gut situiert, es gibt aber auch die "auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen" und einen permanenten Sockel aus Studenten, anderen jungen Leuten und einen für Hamburg ungewöhnlich hohen Anteil an

Untermietern.

Die Bewohner sind zum größten Teil in ihrem Stadtteil verwurzelt und mit Wohnung und Mitbewohnern zufrieden. Allerdings besteht eine besonders starke Kritik am Umfeld - die vornehmlich aus den Begleiterscheinungen von Gastronomie und Tourismus resultiert.

Bei einer ungesteuerten Aufwertung würden aufgrund der Angebotsveränderungen nicht nur die einkommensschwächeren Haushalte und "Problemgruppen" verdrängt werden; gefährdet wären auch mittlere Einkommensgruppen. Darüber hinaus wird jener Teil der begüterten Haushalte das Gebiet verlassen, dem der Stadtteil "zu voll und zu unruhig" ist. Die künftige Nachfrage wird tendenziell durch solche (jüngeren) Gruppen geprägt sein, die mit dem Trubel leben können (wollen), aber lediglich eine "Durchgangsbevölkerung" bilden, die nur einen geringen Beitrag zu einem stabilen Stadtleben leisten.

Aufwertungspotential

Ein Teil der Wohnungen weist noch Nachholbedarf bei der Basis-Ausstattung auf (Beheizung, Bad). Weitergehende Ausstattungsqualitäten liegen immer nur bei einem sehr kleinen Teil der Wohnungen vor. Insofern besteht für fast alle Wohnungen ein erhebliches Verbesserungspotential.

Zudem gibt es im Altbaubestand und z.T. auch in den Zwischenkriegsbauten attraktive Gebäudestrukturen und dekorative Gestaltungselemente, die bei entsprechender Betonung (Instandsetzung/Pflege) zur allgemeinen Gebietsaufwertung beitragen können.

Verdrängungsdruck

Bereits während der städtebaulichen Sanierung war eine große Zahl freifinanzierter, meist nicht steuerbarer Maßnahmen zu verzeichnen, die auf eine zahlungskräftigere Klientel ausgerichtet war und zu strukturellen Veränderungen beigetragen hat. Auch künftig lastet Druck auf dem Gebiet: Die Nachfrage nach Wohnungen, auch nach Eigentum, und nach Gewerbeflächen ist gegeben. Steigende Preise im Gebiet belegen dies. Die zentrale Lage, die Vielfalt der Bewohner und Angebote, die Nähe zu Arbeitsplätzen und zu anderen attraktiven Stadtteilen machen das Gebiet auch für zahlungskräftige externe Nachfrager attraktiv.

Hinzu kommt ein starkes Interesse von "privaten" Kapitalanlegern (aktuelle Flucht in Sachwerte) und "Profis" aus der Immobilienwirtschaft, deren Interesse sich auch auf diesen Stadtteil richtet.

Mit dem Auslaufen der letzten Sanierungsgebiete ist zu erwarten, dass private Eigentümer bisher zurückgestellte Investitionen nachholen und sich auch Externe stärker engagieren werden: professionelle Umwandler und solche, die zu einem kurzfristigen renditeorientierten Umschlag von Immobilien beitragen. Schon bei den bisher in diesen Gebieten verkauften und bei den vorzeitig entlassenen Belegungen ist z.B. eine Umwandlungstätigkeit zu ver-

zeichnen. Potential für eine weitere Aufwertung ist vorhanden. Aufgrund der Daten und Expertengespräche ist davon auszugehen, dass weitere massive bauliche Veränderungen und Umwandlungen stattfinden werden.

E. EMPFEHLUNG

Die bisherigen Aktivitäten im Rahmen der gesteuerten Sanierung zielten auf die Beseitigung baulicher und städtebaulicher Missstände und auf die Bewahrung baulicher Qualitäten. Die Ziele und Handlungsansätze waren darauf gerichtet, ein Gebiet mit Missständen wesentlich zu verbessern - also zukunftsfähig zu machen.

Diese Verbesserung ist unstrittig gelungen. Alle vor Ort Beteiligten konstatieren dies (positiv oder negativ); deutliche Indikatoren sind auch das gestiegene Preisniveau und das Interesse zahlungskräftiger Nachfrager und von Investoren/Maklern.

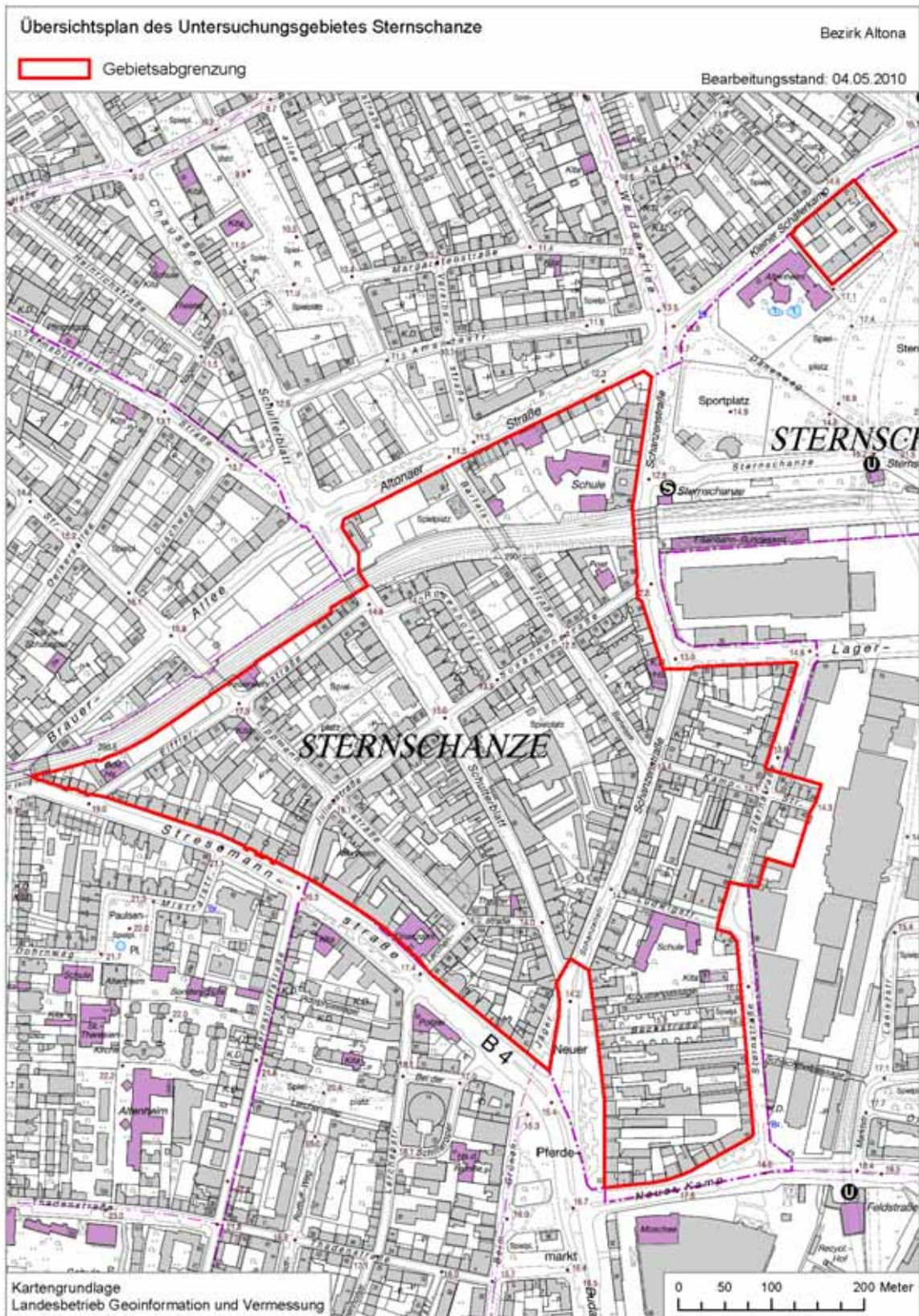
Für die Zukunft ist eine weitere Aufwertung zu erwarten. Ohne Steuerung dieses Prozesses ist die Zusammensetzung der aus städtebaulicher Sicht bewährten und auf das Gebiet angewiesenen Bevölkerung gefährdet. Es ist deshalb sinnvoll, bauliche Veränderungen im Wohnungsbestand mit Auswirkungen auf die Angebotsstruktur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

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

Im Vergleich zu anderen innerstädtischen Stadtteilen ist ein relativ hoher Anteil an Bewohnern zu verzeichnen, der aufgrund des Trubels an Fortzug denkt. Zur Entspannung der Situation und im Hinblick auf die künftige Nachfrage ist deshalb begleitend eine Dämpfung der negativen Auswirkungen der "Gastronomisierung" angezeigt. Dies gehört allerdings nicht zu den Handlungsoptionen einer Sozialen Erhaltungsverordnung.

Gebietsabgrenzung:

Da aus fast allen Teilbereichen des Untersuchungsgebiets Anstoßeffekte für eine weitere Aufwertung zu erwarten sind, sollte der Bereich für eine Erhaltungsverordnung so gefasst werden, wie er für die Untersuchung festgelegt wurde.



TEIL II - LANGFASSUNG

Darstellung der Untersuchungsergebnisse

| INHALT | Seite |
|---|-----------|
| 1. Vorbemerkung | 14 |
| 2. Ziele und rechtliche Grundlage der Verordnungen | 15 |
| 2.1 Soziale Erhaltungsverordnung | 15 |
| 2.2 Umwandlungsverordnung | 16 |
| 2.3 Vorkaufsrecht | 17 |
| 3. Aufgabe und Anlage der Untersuchung | 18 |
| 3.1 Erhebungsinhalte | 18 |
| 3.2 Erhebungsmethoden | 20 |
| 3.3 Stichprobe und Vorgehen bei der Haushaltebefragung | 21 |
| 3.4 Auswertung der Haushaltebefragung | 22 |
| 4. Charakterisierung des Gebiets | 23 |
| 5. Schützenswerte Strukturen (Bewohner, Gebietsbindung) | 29 |
| 5.1 Bewohner- und Haushaltstruktur | 29 |
| 5.1.1 Haushaltstypen | 29 |
| 5.1.2 Alter (Haushaltsvorstand/Bezugsperson) | 31 |
| 5.1.3 Lebensunterhalt/Beteiligung am Erwerbsleben | 32 |
| 5.1.4 Haushaltseinkommen | 34 |
| 5.1.5 Wohnberechtigung und Wohngeld | 36 |
| 5.1.6 Wohnkostenbelastung | 36 |
| 5.1.7 Pkw- und Fahrradbesitz | 37 |
| 5.1.8 Bildungsniveau | 38 |
| 5.1.9 Nichtdeutsche Staatsangehörige und Migranten | 38 |
| 5.2 Gebietsbindung, Vernetzung im Stadtteil, Umzugsabsichten | 40 |
| 5.2.1 Mobilität/Wohndauer, Sesshaftigkeit | 40 |
| 5.2.2 Umzugsabsichten | 41 |
| 5.2.3 Zufriedenheit mit der Wohnung | 43 |
| 5.2.4 Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld | 44 |
| 5.2.5 Veränderungen der Sozialstruktur im Gebiet | 50 |
| 5.2.6 Nutzung des Umfelds, Vernetzung im Stadtteil | 51 |
| 5.2.7 Kontakte zu Nachbarn, Veränderungen im Haus | 53 |
| 6. Aufwertungspotential (Wohnungsbestand und Nutzungsverhältnis) | 54 |
| 6.1 Bestandstruktur | 54 |
| 6.2 Nutzungsverhältnis | 56 |
| 6.3 Wohnungsgrößen | 56 |
| 6.4 "Flächenverbrauch" | 59 |
| 6.5 Ausstattung | 59 |
| 6.6 Gebäudequalitäten | 63 |

| | |
|--|-----------|
| 7. Mieten | 64 |
| 8. Aufwertungsgeschehen und -wahrscheinlichkeit (Veränderungen) | 69 |
| 8.1 Die "neuen" Bewohner" | 69 |
| 8.2 Investitionen in den Bestand | 72 |
| 8.3 Anstehende Projekte | 74 |
| 8.4 Eigentümer(wechsel) | 75 |
| 8.5 Umwandlungen | 76 |
| 8.6 Preise für Eigentumswohnungen | 78 |
| 8.7 Mietenentwicklung | 81 |
| 9. Schlussbemerkung | 85 |
| Anhang: Karte "Sanierungsgebiete" | 88 |
| Photos | 89 |
| Fragebogen | 95 |

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

Verzeichnis der Tabellen

| | Seite |
|----------|---|
| Tab. 01: | Haushaltstypen 32 |
| Tab. 02: | Altersstruktur Haushaltsvorstand/Bezugsperson (Mikrozensus-Klassen)..... 33 |
| Tab. 03: | Beteiligung am Erwerbsleben (Haushaltsvorstand/Bezugsperson) 33 |
| Tab. 04: | Berufliche Stellung der Erwerbstätigen (personenbezogen)..... 34 |
| Tab. 05: | Monatliches Haushaltsnettoeinkommen..... 35 |
| Tab. 06: | Wohnkostenbelastung der Haushaltstypen..... 38 |
| Tab. 07: | Einwohner mit Migrationshintergrund 40 |
| Tab. 08: | Wohndauer 42 |
| Tab. 09: | Umzugsabsichten 42 |
| Tab. 10: | Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld..... 46 |
| Tab. 11: | Gebäude - und Wohnungszahlen (Statistikamt Nord)..... 57 |
| Tab. 12: | Wohnungsgrößen (Statistikamt Nord) 58 |
| Tab. 13: | Wohnungsgrößen - Zimmerzahl (Befragungsergebnisse) 59 |
| Tab. 14: | Wohnungsgrößen - Fläche (Befragungsergebnisse) 60 |
| Tab. 15: | Gebietstypische Wohnungsgrößen 60 |
| Tab. 16: | Heizungsart..... 61 |
| Tab. 17: | Sanitäranlagen und Warmwasser 61 |
| Tab. 18: | Mietdifferenzen zu den Mietspiegelwerten 67 |
| Tab. 19: | Differenz der Mieten zum jeweils gültigen Mietenspiegel-Mittelwert..... 68 |
| Tab. 20: | Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen 74 |
| Tab. 21: | Jahr der letzten Mietanhebung 83 |
| Tab. 22: | Höhe der letzten Mietanhebung 85 |

Verzeichnis der Abbildungen

| | |
|----------|---|
| Abb. 01: | Haushaltstypen 31 |
| Abb. 02: | Altersstruktur Haushaltsvorstand/Bezugsperson (Mikrozensus-Klassen)..... 32 |
| Abb. 03: | Berufliche Stellung der Erwerbstätigen (personenbezogen)..... 34 |
| Abb. 04: | Monatliches Haushaltsnettoeinkommen..... 35 |
| Abb. 05: | Wohndauer 41 |
| Abb. 06: | Umzugsabsichten 42 |
| Abb. 07: | Umzugsgründe 43 |
| Abb. 08: | Zufriedenheit mit der Wohnung insgesamt..... 44 |
| Abb. 09: | Bewertungen zu einzelnen Merkmalen der Wohnung..... 45 |
| Abb. 10: | Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld..... 46 |
| Abb. 11: | Bewertungen zu einzelnen Merkmalen des Umfelds/Gebiets..... 48 |
| Abb. 12: | Aktivitäten im Stadtteil 52 |
| Abb. 13: | Bindungsablauf der öffentlich geförderten Wohnungen 56 |
| Abb. 14: | Wohnungsgrößen - Zimmerzahl (Befragungsergebnisse) 59 |
| Abb. 15: | Wohnungsgrößen - Fläche (Befragungsergebnisse) 59 |
| Abb. 16: | Ausstattungsmerkmale der Wohnungen ("Gebietstypischer Standard")..... 63 |
| Abb. 17: | Nettokaltmieten je m ² Wohnfläche..... 66 |
| Abb. 18: | Mietdifferenzen zu den Mietenspiegelwerten nach Art des Wohnraums 66 |
| Abb. 19: | Differenz der Mieten zum jeweils gültigen Mietenspiegel-Mittelwert..... 67 |
| Abb. 20: | Miethöhe im Verhältnis zu den Mietenspiegelwerten nach Wohndauer 69 |
| Abb. 21: | Angebotspreise für Eigentumswohnungen - Gymnasium Ohmoor 80 |
| Abb. 22: | Angebotspreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand - lbs..... 81 |
| Abb. 23: | Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Neubauten - lbs 81 |
| Abb. 24: | Angebotspreise für Mietwohnungen - Gymnasium Ohmoor 82 |
| Abb. 25: | Jahr der letzten Mietanhebung 83 |
| Abb. 26: | Höhe der letzten Mietanhebung 84 |

| | |
|----------------|---|
| Karten: | Untersuchungsgebiet und Teilgebiete für die Analyse 27 |
| | Sanierungsgebiete im Bereich Sternschanze..... 88 |

| |
|---|
| Impressionen I (Photos) 28 |
|---|

| |
|--|
| Impressionen II (Photos) 89 |
|--|

1. VORBEMERKUNG

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat am 14.12.2010 beschlossen, für ein Gebiet im Stadtteil Sternschanze eine Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen und die entsprechende Verordnung über eine Repräsentativerhebung erlassen.¹⁾ Vorausgegangen war eine vom Bezirksamt Hamburg-Altona, Dezernat Soziales, Jugend und Gesundheit - Fachamt Sozialraummanagement veranlasste Plausibilitätsprüfung, in der empfohlen wurde, eine vertiefende Untersuchung für eine Soziale Erhaltungsverordnung vorzunehmen.

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

Zum Bericht

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

Die einleitenden Kapitel dieses Teils enthalten:

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

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

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

Kap. 9 enthält bewertende Hinweise, die z.T. über die formale Begründung für eine Soziale Erhaltungsverordnung hinausgehen.

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

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

2. ZIELE UND RECHTLICHE GRUNDLAGE DER VERORDNUNGEN

2.1 Soziale Erhaltungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Gesetz stellt keine besonderen Anforderungen an die Zusammensetzung einer schützenswerten Bevölkerung. Als Kriterium für ein öffentliches Interesse können z.B. jene Bevölkerungsgruppen herangezogen werden, die sich aufgrund ihrer Einkommenssituation oder anderer Gründe nicht aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt 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.

2.2 Umwandlungsverordnung

Nach § 172 BauGB kann in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung zusätzlich eine Umwandlungsverordnung erlassen werden. Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat diese Option ab 1988 in früheren Erhaltungsgebieten genutzt und die Verordnung so ausgestaltet, dass sie sich auf alle Gebiete erstreckt, in denen zukünftig eine Soziale Erhaltungsverordnung erlassen wird.

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

Mit der Verordnung wird beim Amtsgericht eine Sperre im Grundbuch eingetragen. Veränderungen - also der Eintrag von Sonder- und Teileigentum - sind nur möglich, wenn ein Genehmigungsbescheid oder ein sogenanntes "Negativattest" vorgelegt wird.

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

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

2.3 Vorkaufsrecht

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

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

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

3. AUFGABE UND ANLAGE DER UNTERSUCHUNG

3.1 Erhebungsinhalte

Entsprechend den vorangegangenen Ausführungen sind zu folgenden Aspekten Informationen zusammenzutragen:

Schützenswerte Strukturen

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

Vernetzung im Stadtteil, Angewiesenheit auf die Gegebenheiten des Gebiets

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

Potentiale für Verbesserungsmaßnahmen in Wohnungen und an Gebäuden

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

Gebäudequalitäten

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

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

Künftige Entwicklungen / die Wahrscheinlichkeit von Veränderungen

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

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

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

Mieten

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

Nachteilige städtebauliche Folgen

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

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

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

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

3.2 Erhebungsmethoden

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

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

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

- Bezirksamt Hamburg-Altona (Fachämter Sozialraummanagement und Bauprüfung),
- Sanierungsträgerin und einzelne Mitglieder der Sanierungsbeiräte,
- Grundeigentümerverband Hamburg von 1832 e.V.,
- Mieterverein zu Hamburg von 1890 e.V. und Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e.V.,
- Amtsgericht Hamburg (Grundbuchamt),
- Einrichtungen für das Gebiet (Schule, Kindertagesstätte, Haus der Familie/KOOPERATIONSverbund Schanzenviertel, JesusCenter e.V., Karola e.V.).

Ergänzend wurden 2 Gespräche mit den Altenpflegeeinrichtungen im Stadtteil, 5 Gespräche mit Eigentümern/Maklern und 4 Gespräche mit langjährigen Bewohnern des Gebiets geführt. Außerdem gab es etliche informelle Kontakte zu Bewohnern und Gewerbetreibenden im Rahmen der Begehungen, und es wurden die Erkenntnisse der Interviewer ausgewertet, die sie "außerhalb des Fragebogens" erlangt hatten.

Die Ergebnisse der Haushaltebefragung wurden punktuell mit amtlichen Daten und den Ergebnissen vorangegangener Untersuchungen abgeglichen und der Gesamtstadt, dem Bezirk bzw. anderen innerstädtischen Gebieten gegenübergestellt.

Vor Beginn und während der Untersuchung wurden mehrere Begehungen im Gebiet durchgeführt, um einzelne Sachverhalte zu überprüfen.

Zur Einschätzung von Entwicklungen im Gebiet wurde die Vorstudie von F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (Februar 2010) herangezogen und aktualisiert.

1) Von Bedeutung ist auch, dass mit der Gebietsreform im Jahr 2008 die Verwaltungsgrenze und die Statistischen Einheiten neu definiert wurden (s. Kap. 4). Stadtteilbezogene Daten aus früherer Zeit sind deshalb nicht mit den heutigen vergleichbar.

3.3 Stichprobe und Vorgehen bei der Haushaltebefragung

Wie in den früheren Untersuchungen wurde mit einer repräsentativen Zufalls-Stichprobe gearbeitet. Erhebungseinheit und damit Grundlage für die Stichprobe ist der *Haushalt*. Da es keine Auflistung aller Haushalte im Gebiet gibt und diese aus der Einwohnermeldedatei auch nicht zuverlässig generierbar ist (Indiz: für den Stadtteil werden ca. 4.800 Haushalte, aber nur 3.900 Wohnungen ausgewiesen), wurde für die Stichprobenziehung ersatzweise die Wohnung als Einheit zugrunde gelegt - unter der Annahme, dass im Normalfall in jeder Wohnung ein Haushalt lebt. (Abweichungen wurden bei der Befragung erfasst und sind in die Auswertung eingeflossen.)

Um eine valide Zellenbesetzung für mehrdimensionale Kreuztabellen zu erreichen, wurde eine Stichprobengröße von 600 Fällen festgelegt und zunächst jede 5. Wohnung einbezogen (ohne solche in betreuten Einrichtungen, Hotels, Pensionen und anderen Sondersituationen). Tatsächlich resultierte aus der Stichprobenziehung eine Zielzahl von 699 Wohnungen/Haushalten. (Ein Neubau mit 32 Wohnungen war zum Zeitpunkt der Befragung noch nicht bezogen.)

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

Die Befragung wurde weitgehend zwischen Ende April und Anfang Juli 2011 durchgeführt. Die eingesetzten Interviewer wurden speziell geschult, intensiv in die Thematik eingewiesen und während der Befragung betreut.

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

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

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

Die Befragung der Haushalte wurde durch die Interviewer um gebäudebezogene Aspekte

ergänzt.

Insgesamt wurden 572 Interviews geführt. Bezogen auf die Zielzahl entspricht dies einer Erfassungsquote von 95 %. Auf eine nachträgliche Aufstockung durch "gesprächsbereite" Bewohner außerhalb der Stichprobe wurde verzichtet, um die Repräsentativität nicht zu gefährden.

3.4 Auswertung der Haushaltebefragung

Die zahlreichen Antworten auf offene Fragen - insbesondere ergänzende Bewertungen zu Umfeld, Gebiet und Entwicklungen - wurden nachcodiert. Die Befragungsergebnisse wurden in die EDV übertragen, anhand von Häufigkeitsauszählungen und ausgewählten Kreuztabellen auf Fehler und Inkonsistenzen geprüft und ggf. anhand der Originalfragebögen korrigiert. Entsprechend dem Auswertungsprogramm wurden Rohdaten klassiert, neue Variablen berechnet (z.B. m²-Miete, Mietbelastung, aggregierte Qualitäten) und Typen für unterscheidbare Lebenslagen gebildet (z.B. Haushaltstypen, Wohndauer im Gebiet).

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

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

Entsprechend den Datenschutzrichtlinien wurden die Fragebögen und alle Listen, die Rückschlüsse auf Einzelfälle ermöglichen, nach Bereinigung der Datensätze vernichtet.

4. CHARAKTERISIERUNG DES GEBIETS

Das Untersuchungsgebiet umfasst alle Bereiche des Stadtteils Sternschanze (Ortsteil 207), in denen Personen wohnhaft gemeldet sind, einschließlich der Häuser Kleiner Schäferkamp 19 bis 35c. Ausgenommen ist das Alten- und Pflegeheim Schanzenresidenz.

Die "Schanze" ist erst seit März 2008 ein eigenständiger Stadtteil. Im Rahmen einer Gebietsreform wurden der alte Ortsteil 109 (St. Pauli) und Teile aus 4 weiteren Ortsteilen von St. Pauli, Altona-Altstadt, Eimsbüttel und Rotherbaum in den neuen Stadtteil Sternschanze zusammengeführt.

Das Gebiet war - abgesehen von zwei Baublöcken an der Stresemannstraße und den Häusern am Kleinen Schäferkamp - lange Zeit Gegenstand städtebaulicher Sanierung, getragen von drei Bezirken. Bereits 1986 bzw. 1988 wurden der zentrale und östliche Bereich förmlich festgelegt ("Schulterblatt" und "Karolinenviertel"; letzteres erstreckt sich auch auf den in St. Pauli verbliebenen Teil). 1995 folgten das Gebiet "Eifflerstraße" und im Jahr 2003 die Gebiete "Rosenhofstraße" und "Eimsbüttel Sternschanze" (vgl. Karte im Anhang).

Die beiden jüngsten Gebiete stehen im Zusammenhang mit einem 1999 eingerichteten bezirksübergreifenden Quartiersmanagement, das unabhängig von den Verwaltungsgrenzen auf zentrale Themen des Gebiets eingegangen ist (insbesondere die Drogenszene entlang der Achse Schanzen-/Florapark, die Aspekte Familien im Stadtteil, Nachbarschaften und Schule).

Die Gebiete "Schulterblatt" und "Rosenhofstraße" sind im Jahr 2009 entlassen worden, für die anderen 3 Gebiete ist der Ausstieg aus der aktiven Phase für 2012 vorgesehen (in der Eifflerstraße hat bereits die Abschlussveranstaltung stattgefunden).

Anhand der RISE-Indikatoren wird den 4 Statistischen Gebieten des Stadtteils ein niedriger bis mittlerer Status und eine unterschiedliche Entwicklung zugeschrieben ¹⁾:

| | <u>Status</u> | <u>Dynamik</u> |
|--|---------------|----------------|
| - westlich des Schulterblatts und östlich der Schanzenstraße | niedrig | negativ |
| - der Kernbereich dazwischen bis zur Altonaer Straße | mittel | mittel |
| - das kleine Quartier im Schanzenpark | mittel | positiv |

Entwicklungen

Zu Beginn des 20. Jh. war das Gebiet weitgehend und sehr dicht bebaut. Neben Wohnnutzung und Schlachthof gab es eine große Zahl von Gewerbe- und Industriebetrieben, insbesondere in den Innenhöfen, z.T. integriert in die Blockrandbebauung - und das damals sehr

1) 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.

viel größere Concerthaus Flora mit vielfältigem Vergnügungsangebot und überregionalem Einzugsbereich.

Bis in die 1970er Jahre war das Schanzenviertel aufgrund der Belastungen durch den stark gewachsenen Schlachthof und seine "Folgebetriebe" (Innereienverarbeitung, Gewürzproduktion), weitere produzierende Betriebe und eine starke Verkehrsbelastung eher ein Arbeiterquartier mit vernachlässigtem Altbau und schlichter Nachkriegsbebauung, in dem der Gastarbeiteranteil stieg und das von Studenten nachgefragt wurde.

(Anders als im Karolinenviertel und z.B. St. Georg, die seinerzeit in weiten Teilen einer Neubebauung weichen sollten, gab es aber keine "Desinvestitionsphase".)

Mit dem Wandel des Schlachthofs zum Fleischgroßmarkt (ohne Schlachtung) und dem Rückgang des produzierenden Gewerbes ging der "historische Arbeitsbezug" der damaligen Bevölkerung weitgehend verloren. Mit dem Beginn der städtebaulichen Sanierung und dem Rückgang des Schwerlastverkehrs hat sich der gesamte Stadtteil dann massiv verändert. Dabei sind kleinräumig beträchtliche Unterschiede hinsichtlich der Intensität der "Eingriffe" und der Art der Veränderungen zu verzeichnen - bedingt durch die traditionellen Nutzungsstrukturen, die Kriegszerstörungen und unterschiedliche Investorentypen:

- Einerseits gab es innerhalb der historischen Bebauung die klassische Aufwertung durch eher kleinteilige Sanierung/Modernisierung, Um- und Ausbau, Ersatzbau und Lückenschließung - anfangs weitestgehend gesteuert im Rahmen der städtebaulichen Sanierung mit öffentlich geförderten Maßnahmen, schnell aber auch aufgrund privater Initiative, die erwünscht, aber nur begrenzt kontrollierbar war. Etwa ab Mitte der 1990er Jahre waren eine steigende Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum und steigende Mieten zu verzeichnen.
- Andererseits fanden auf größeren Liegenschaften mit verbliebenen Kriegszerstörungen, Kümmernutzungen und Betriebsaufgaben punktuell städtebauliche Umstrukturierungen und Ersatzbauten statt. Hier entstanden - oft in den Blockinnenbereichen - Gemeinbedarfseinrichtungen, Wohn- und Gewerbebauten.

Die Veränderungen sind im wesentlichen durch Akteure getragen, die der Immobilienwirtschaft zuzuordnen sind (kaum "branchenfremdes Kapital"). Dabei ist das Kontingent der öffentlich geförderten und damit preisgebundenen Wohnungen erheblich erweitert worden (vgl. Kap. 6.1).

Zugenommen haben seitdem auch das touristische Interesse und die Gastronomie.

Aktueller Stand

Heute ist die Sternschanze ein Gebiet mit vielen Facetten:

- mit "aufstrebendem" Gewerbe und einzelnen Hotels,

- als ein Schwerpunkt für Künstler und Freischaffende in unterschiedlichen Wirtschaftszweigen,
- als Gastronomie- und Partymeile für ganz Hamburg und das Umland, mit breit gefächertem Angebot, auch als Ausgangspunkt für den anschließenden Reeperbahn-Besuch,
- als touristischer Magnet,
- als Kristallisationspunkt für politische Demonstrationen und
- als Wohnort für rund 7.950 Menschen
 - o darunter einige Angestammte, die seit 40 und mehr Jahren hier leben (= 2 %) und viele neue Bevölkerungsgruppen, die inzwischen zugezogen sind,
 - o mit breit gefächertem Wohnungsangebot, das von einzelnen desolaten Häusern - bauseitig ohne Bad und Heizung - über bürgerlichen und Arbeiter-Altbau einschließlich Passagen und Hinterhofgebäuden, öffentlich geförderte Wohnungen aus allen Epochen bis zu gehobenen Neubauten reicht und die Bandbreite vom Einfamilienhaus bis zum Alten- und Pflegezentrum umfasst.

Nach wie vor ist die Sternschanze vielfältig in ihren städtebaulichen, baulichen und Nutzungsstrukturen. Neben kleinen ruhigen Wohnbereichen gibt es in weiten Teilen nach wie vor eine kleinteilige Mischung von Wohnen und Gewerbe, darunter sehr viel Gastronomie und Geschäfte mit überregionalem Einzugsbereich - aber auch Läden und Dienstleistungen, öffentliche und private soziale und kulturelle Einrichtungen der Nahversorgung.

Unübersehbar sind die Touristen, die Tagesbevölkerung aus Beschäftigten und insbesondere am Wochenende die Partygänger und Gastronomiebesucher, bei gutem Wetter die Außengastronomie. Ortsfremde Besucher sind für das Gebiet allerdings kein neues Thema: Sie waren schon vor 100 Jahren und zunehmend seit den 1980er Jahren ein belastender Faktor, dem sich kaum jemand entziehen konnte, da das Gebiet relativ klein ist.

„Ja, der Trend zu Kneipenbesuchern aus anderen Stadtteilen ist da. Du mußt dir das freitags und samstags ansehen, Schulterblatt fast dicht.“

„Oh, das ist ja ein Leben manchmal, das ist ja furchtbar. Es ist immer Hochbetrieb bei Pickenpack. Und wo die mit ihren Autos überall halten, kreuz und quer, und dann sind sie nachts so laut auf der Straße. Bleibt ja nicht aus, wenn sie getrunken und gefeiert haben ...“

Zitate von Bewohnern Anfang der 1980er Jahre.

Aus: Projektgruppe "Wohnen im Stadtteil", Der Schulterblatt, Ein Viertel verändert sich, Hamburg 1982

Aber während Anfang der 1980er Jahre noch ca. 35 Gastronomiebetriebe im Dreieck Schulterblatt/Schanzenstraße/Susannenstraße gezählt wurden, benennen die Bewohner heute 94 Einrichtungen und konstatieren eine Explosion der Außengastronomie seit der WM 2006.

Daneben gibt es andere Themen, die nach Ansicht vieler Bewohner nicht wirklich gelöst,

aber zur Zeit von geringerer Brisanz sind: das Drogenthema, die Müllbeseitigung (Kostenumlage auf die Anwohner) die periodisch auftretenden Belastungen aus dem Floraumfeld u.a.

Zu den aktuellen Planungen vgl. Kap. 8.3.

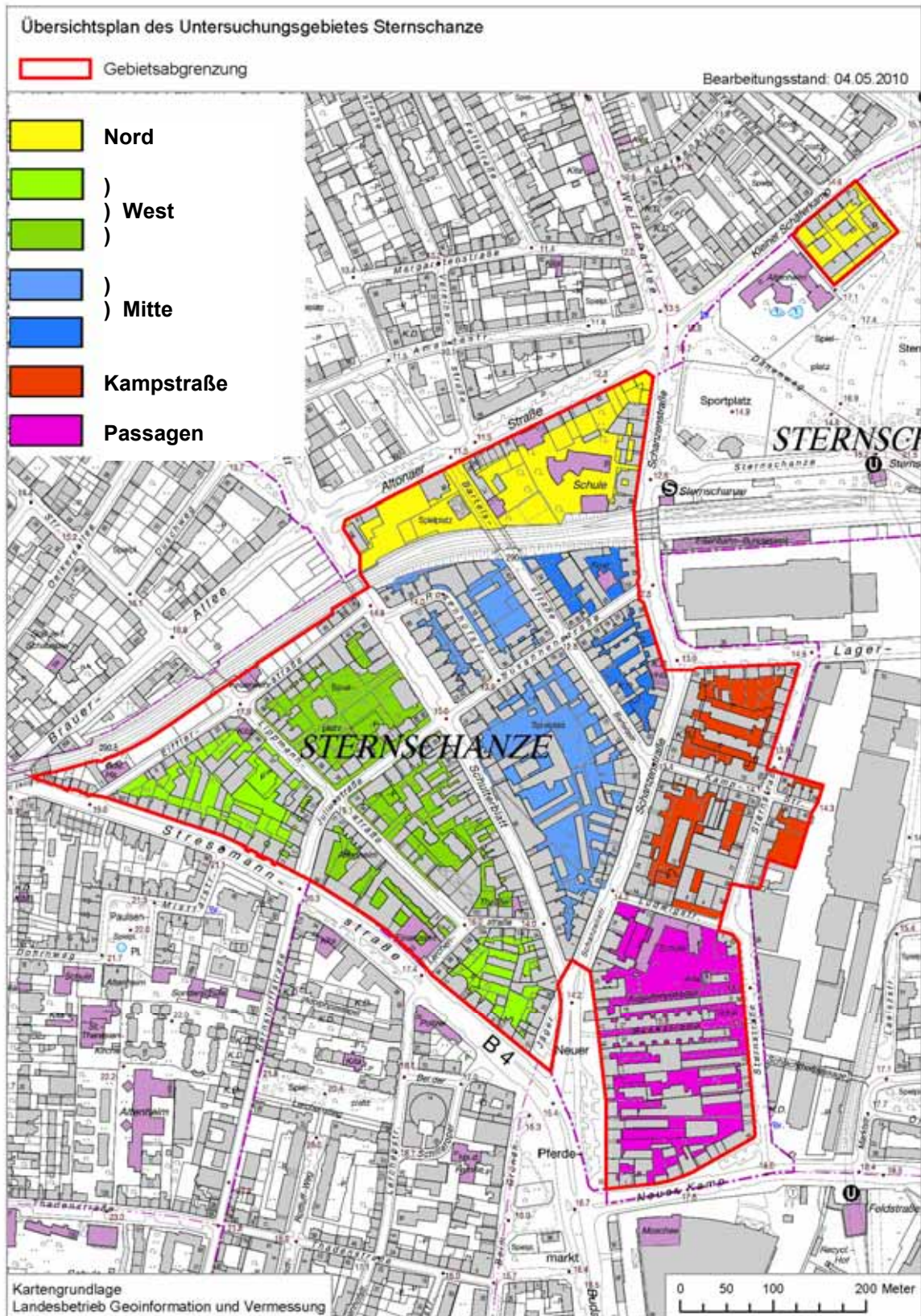
Teilgebiete

Der Stadtteil weist eine Vielzahl unterscheidbarer Situationen aufgrund der historischen Prägung, der Nutzungen und Baustrukturen auf. Es sind zu viele, um sie alle abzubilden, und meist zu kleine, um bei der Datenanalyse auf sie eingehen zu können (kurze Straßenabschnitte, Innenhöfe und Passagen, Streifen wie z.B. entlang der Bahn oder die Stresemannstraße).

Für die Auswertung wurden auf der Basis von Baublöcken fünf Teilbereiche unterschieden, die anhand einer kleinräumigeren explorativen Analyse der Befragungsergebnisse Gemeinsamkeiten aufweisen und sich von den anderen unterscheiden (z.T. noch unterteilt; vgl. nachfolgende Karte):

- "Nord" - der Bereich nördlich der Bahntrasse,
- "West" - westlich des Schulterblatts,
- "Mitte" - der zentrale Bereich zwischen Schulterblatt und Schanzenstraße,
- "Kampstraße" - östlich der Schanzenstraße, die Blöcke beidseits der Kampstraße (mit hohem Neubauanteil, "Laue-Gelände"),
- "Passagen" - der Südosten mit den Passagen.

Untersuchungsgebiet und Teilgebiete für die Analyse



Impressionen I (weitere Photos im Anhang)



5. SCHÜTZENSWERTE STRUKTUREN (BEWOHNER, GEBIETSBINDUNG)

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

5.1 Bewohner- und Haushaltstruktur ¹⁾

Im Untersuchungsgebiet leben anhand der Stichprobe hochgerechnet 7.460 Personen, darunter 1.707 Kinder, als Hauptmieter- oder Eigentümerhaushalte in rund 3.500 "Normalwohnungen". Hinzu kommen rund 115 Untermieter und 200 Personen, die in einer betreuten Einrichtung leben (Stadtdomizil / Altenpflege-Zentrum, das nicht in die Haushaltsbefragung einbezogen wurde).

Die Differenz zu den amtlichen Zahlen für den Stadtteil ²⁾ resultiert daraus, dass

- rund 15 Personen in Pensionen/Hotels oder unter der Anschrift eines Gewerbebetriebs gemeldet sind (eine kleine Zahl im Vergleich zu St. Pauli und St. Georg),
- in vielen Häusern mehr Personen gemeldet sind, als dort leben
(27 Objekte mit auffällig hoher Bewohnerzahl wurden überprüft; in 20 dieser Fälle liegt die Meldedatei um zusammengerechnet rund 400 Personen zu hoch; hierbei dürfte es sich um reine "Meldeadressen" und nicht erfolgte Abmeldungen z.B. von Studenten oder Vormietern handeln, die die Wohnung "weitergegeben" haben; die Gesamtzahl dieser Personen kann deutlich höher liegen),
- das im Stadtteil gelegene Alten- und Pflegeheim Schanzenresidenz nicht zum Untersuchungsgebiet gehört (174 Bewohner).

5.1.1 Haushaltstypen

Mit 35 % der Befragten ist der Anteil der Alleinlebenden in "Normalwohnungen" relativ gering ("echte Singles"; Hamburg insgesamt: 50 %). Dies ist z.B. auch schon in St. Pauli verzeichnet worden. Der höhere Anteil für die Gesamtstadt ist einerseits in der abweichenden Definition von "Alleinlebenden", andererseits in der Systematik der Einwohner-Datei begründet,

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

Vergleichszahlen zu Hamburg stammen i.a. aus dem Mikrozensus 2010 (Haushalte/Personen) bzw. aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006 (Wohnsituation); zum Teil wurden eigene Berechnungen mit diesen Zahlen angestellt. Andere Quellen werden jeweils benannt.

2) Die errechnete Personenzahl liegt deutlich unter der "wohnberechtigten" Bevölkerung (8.132 einschließlich Nebenwohnsitze laut amtlicher Statistik). Als Bevölkerung mit Hauptwohnsitz weist die amtliche Statistik 7.610 Personen bzw. 4.806 Haushalte aus.

anhand der manche Singles nicht zusammengeführt werden können.¹⁾

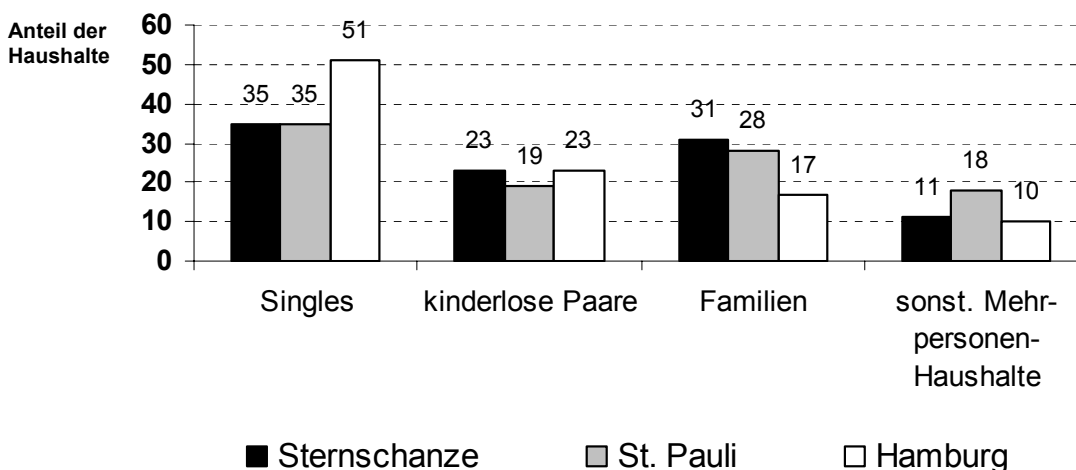
(Die genannten Untermieter und Einzelpersonen in besonderen Wohnsituationen verschieben die Proportion im Untersuchungsgebiet auf 58 %, im Stadtteil auf 65 %.)

Haushalte mit Kindern stellen 31 % (Hamburg: 17 %); bei einem Drittel handelt es sich - häufiger als in Hamburg insgesamt - um Alleinerziehende.

Auch bezogen auf die *Zahl der Personen* liegt der Anteil der Kinder mit 22,9 % wie in St. Pauli über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 16 %. Die Zahl der Kinder pro Haushalt mit Kindern liegt im Schnitt bei 1,57. Die Anteile der Klein- und Schulkinder sind etwa gleich groß (46 vs. 54 %).

Der Anteil sonstiger Mehrpersonen-Haushalte ist mit 34 % so hoch wie in Hamburg; darunter handelt es sich zu 23 % um Paare und zu 11 % um "sonstige Mehrpersonen-Haushalte" (weitestgehend Wohngemeinschaften, einzelne Mehrgenerationen-Haushalte).

Abb. 01: Haushaltstypen



Sternschanze und St. Paul: ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2010

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,14 Personen und damit deutlich über dem Hamburger Durchschnitt von 1,82; große Haushalte mit 4 und mehr Personen stellen 13,9 % (Hamburg insg.: 9,3 %).

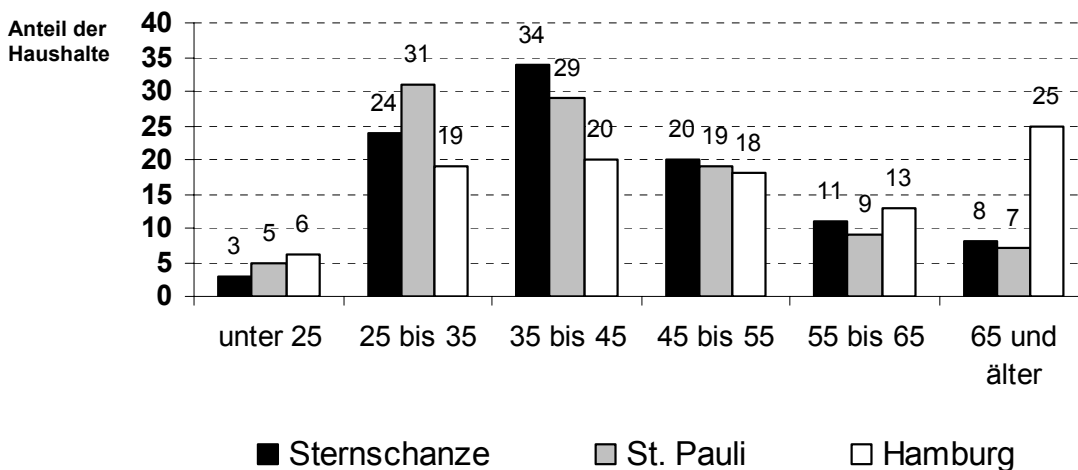
1) Insofern bieten auch die folgenden Vergleichszahlen zu Hamburg nur grobe Anhaltspunkte.

| Tab. 01: Haushaltstypen (Spalten-%) | | | |
|---|--------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | Sternschanze 2011 | St. Pauli 2011 | Hamburg insgesamt 2010 |
| Singles | 35 | 35 | 51 |
| darunter: unter 35 Jahre | 7 | 10 | 14 |
| 35 bis 59 Jahre | 21 | 18 | 19 |
| 60 Jahre und älter | 7 | 6 | 17 |
| kinderlose Paare | 23 | 19 | 23 |
| darunter: unter 35 Jahre | 8 | 6 | |
| 35 bis 59 Jahre | 10 | 11 | |
| 60 Jahre und älter | 4 | 2 | |
| Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren | 31 | 28 | 17 |
| darunter: Paare/Lebensgemeinschaften | 20 | 20 | 12 |
| Alleinerziehende | 10 | 8 | 5 |
| Haushalte mit mehreren Erwachsenen (Wohngemeinschaften ohne und mit Kind, Familien ohne Kinder unter 18 Jahren) | 11 | 18 | 10 |
| Sternschanze und St. Pauli: ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2010 | | | |

5.1.2 Alter (Haushaltsvorstand/Bezugsperson)

Das Gebiet ist "jünger" als die Gesamtstadt: Die Altersklassen zwischen 25 und 45 Jahren sind jeweils stärker besetzt, jene ab 65 Jahren deutlich geringer. Im Vergleich zu St. Pauli ist auch die Altersklasse 25 bis 35 Jahre schwächer vertreten.¹⁾

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



Sternschanze und St. Paul: ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2010

1) Der in der Vorstudie verzeichnete beschleunigte Alterungsprozess im Stadtteil zwischen den Jahren 2000 und 2007 ist einzig auf den Neubau des Altenpflegezentrums im Jahr 2002 zurückzuführen.

| Tab. 02: Altersstruktur Haushaltsvorstand/Bezugsperson (Mikrozensus-Klassen) (Spalten-%) | | | |
|--|---------------------------|-------------------|------------------------------|
| Alter | Stern- schanze 2011 | St. Pauli 2011 | Hamburg insgesamt 2010 |
| unter 25 | 3,3 | 4,9 | 5,7 |
| 25 bis 35 | 24,3 | 31,1 | 19,1 |
| 35 bis 45 | 34,3 | 29,2 | 19,6 |
| 45 bis 55 | 20,0 | 18,9 | 17,9 |
| 55 bis 65 | 10,9 | 8,5 | 12,5 |
| 65 und älter | 7,5 | 7,3 | 25,0 |
| insgesamt | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Sternschanze und St. Pauli: ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2010 | | | |

Angesichts des steigenden Mietniveaus bei Neuvermietungen erscheint der geringere Anteil bei den jungen Haushalten plausibel (ausziehende Kinder oder Studenten finden z.B. kaum bezahlbare Wohnungen), ebenso der geringe Anteil älterer Menschen (die alten Bewohner sterben langsam aus, und es ist nicht das typische Zuzugsgebiet für Senioren - abgesehen von den beiden Heimen, die Zugänge aus dem Gebiet und von Angehörigen aus dem Gebiet verzeichnen).

5.1.3 Lebensunterhalt/Beteiligung am Erwerbsleben

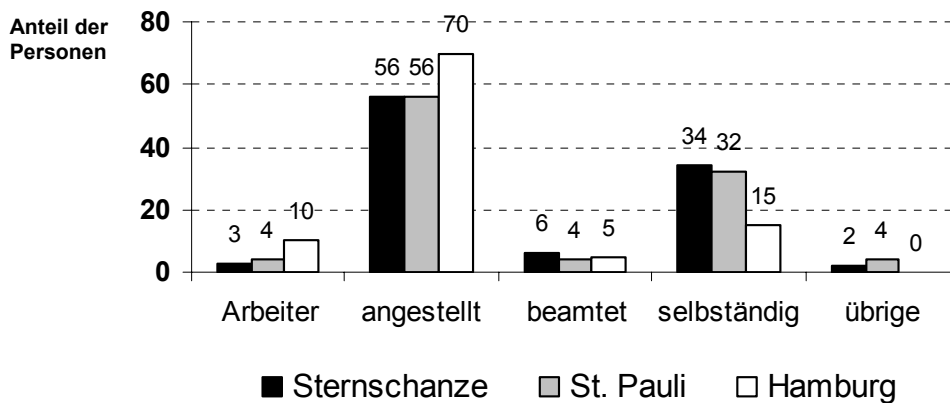
In 86 % der Haushalte gibt es mindestens eine erwerbstätige Person, bei 3 % der Haushalte besteht die Einnahmequelle ausschließlich aus Arbeitslosengeld, bei 8 % aus Renten.

Gegenüber der Gesamtstadt - und St. Pauli - ist eine deutlich höhere Erwerbstätigenquote zu verzeichnen.

| Tab. 03: Beteiligung am Erwerbsleben (Haushaltsvorstand/Bezugsperson) (Spalten-%) | | | |
|---|---------------------------|-------------------|------------------------------|
| | Stern- schanze 2011 | St. Pauli 2011 | Hamburg insgesamt 2010 |
| erwerbstätig | 86 | 80 | 63 |
| erwerbslos | 3 | 8 | 4 |
| davon: arbeitslos, ALG 1 | 1,4 | 1,9 | |
| arbeitslos, ALG 2 | 1,8 | 6,0 | |
| nicht erwerbstätig | 11 | 12 | 33 |
| Rente/Früherrente | 8,3 | 7,7 | > 24 |
| Studium | 2,5 | 3,7 | |
| Hausfrau/-mann | 0,4 | 0,3 | |
| Sternschanze und St. Paul: ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2010. Bei Leerfeldern gibt es keine Vergleichszahlen. | | | |

Personenbezogen (ab 18 Jahre) dominieren - wie in der Gesamtstadt - die Angestellten. Allerdings zeigt sich ein deutlich höherer Anteil an Selbständigen für das Gebiet (wie auch in St. Pauli). Häufig zu verzeichnen ist, dass diese Personen mehrere Berufe ausüben (jeweils in Teilzeit angestellt und selbständig) bzw. bei Paaren die Kombination angestellt/selbständig genannt wurde.¹⁾

Abb. 03: Berufliche Stellung der Erwerbstätigen (personenbezogen)
(Anteil der erwerbstätigen Personen: 75,6 %; St. Pauli: 73,0 %; FHH: 58,2 %)



Sternschanze und St. Paul: ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2010
übrige = Auszubildende und mithelfende Familienangehörige (Hamburg insg.: 0,3 %)

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

| | Sternschanze 2011 | St. Pauli 2011 | Hamburg insgesamt 2010 |
|-------------------------------|-------------------|----------------|------------------------|
| Arbeiter | 2,9 | 4,1 | 10,1 |
| angestellt | 55,6 | 55,6 | 70,4 |
| beamtet | 5,5 | 4,1 | 4,6 |
| selbständig | 33,9 | 32,4 | 14,6 |
| mithelfende Angehörige | • | • | * |
| auszubildend | 1,8 | 3,6 | * |

Sternschanze und St. Paul: ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2010.
* nicht ausgewiesen bzw. keine Vergleichszahlen vorhanden.

Die Arbeitslosenrate liegt im Gebiet bei 4,7 %, in der Gesamtstadt bei 5,6 %; allerdings sind davon "nur" 56 % Arbeitslose nach SGB II (in der Gesamtstadt lag deren Anteil zum Erhebungszeitpunkt bei ca. 74 %).²⁾

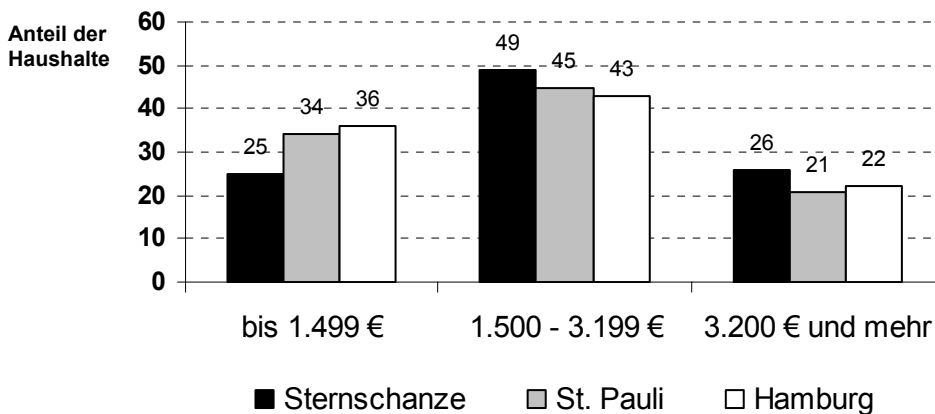
1) Zahlen zur Gesamtstadt: eigene Berechnungen mit Daten des Mikrozensus 2010, Tab. 1.1.
2) Personen/Einwohner 18 bis 64 Jahre. Der Mikrozensus unterscheidet nicht nach Art der Bezüge. Die differenzierteren Zahlen der Bundesagentur für Arbeit liegen höher (Durchschnitt 2010: 75.562 Arbeitslose, Mikrozensus: 68.000; jeweils Personen ab 15 Jahre). Zum Erhebungszeitpunkt weist die Bundesagentur 71.910 Arbeitslose aus, davon 74 % nach SGB II.

Bei dem - im Vergleich zur Gesamtstadt geringeren - Anteil aller Nicht-Erwerbstätigen (24,4 vs. 41,8 % aller Personen ab 18 Jahre) fehlen entsprechend der Alterstruktur die Ruhegeldempfänger; stattdessen ist ein hoher Anteil Studierender zu verzeichnen.

5.1.4 Haushaltseinkommen

Bei einer groben Klasseneinteilung (s. Tab. 4) zeigt sich, dass im Vergleich zur Gesamtstadt die mittlere und obere Klasse stärker, die untere schwächer besetzt ist.

Abb. 04: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen



Sternschanze und St. Paul: ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2010

Bei einer stärkeren Differenzierung zeigen sich in den unteren 5 Klassen jeweils geringere Anteile als in Gesamtstadt, in allen anderen etwas höhere - abgesehen von der letzten.

Tab. 05: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen
(Spalten-%)

| | Sternschanze 2011 | St. Pauli 2011 | Hamburg insgesamt 2010 |
|------------------------|-------------------|----------------|------------------------|
| bis 700 | 2,2 | 5,4 | 5,1 |
| 700 bis 899 | 5,5 | 8,3 | 6,9 |
| 900 bis 1.299 | 10,8 | 11,7 | 15,6 |
| 1.300 bis 1.499 | 6,9 | 8,9 | 8,0 |
| 1.500 bis 1.699 | 6,3 | 7,3 | 8,4 |
| 1.700 bis 1.999 | 10,8 | 10,1 | 9,9 |
| 2.000 bis 2.299 | 11,8 | 7,6 | 8,3 |
| 2.300 bis 2.599 | 9,1 | 9,6 | 7,1 |
| 2.600 bis 3.199 | 10,8 | 10,7 | 9,3 |
| 3.200 bis 4.499 | 18,9 | 13,2 | 12,2 |
| 4.500 und mehr | 7,1 | 7,3 | 9,3 |

Sternschanze und St. Paul: ARGE Kirchhoff/Jacobs; Hamburg insges.: Mikrozensus 2010

Die höheren Einkommen sind überwiegend das Resultat mehrerer Einkommensbezieher im Haushalt: Jenseits 2.600 € liegen nur 19 % der "Einzelverdiener", aber 72 % der Haushalte mit mehreren Verdienern (nur Haushalte mit erwerbstätigen Mitgliedern).

Zum **Durchschnittseinkommen** der einzelnen Haushaltstypen zeigt sich folgendes Bild:

Insgesamt liegt das Durchschnittseinkommen mit 2.440 € rund 10 % höher als in St. Pauli.

- Deutlich unter dem Schnitt liegen die Einzelpersonen in allen Altersgruppen (1.514 bis 1.780 €) und die Alleinerziehenden (1.829 €),
- im Bereich des Durchschnitts liegen die älteren kinderlosen Paare und sonstigen Mehrpersonenhaushalte (2.384 bzw. 2.429 €),
- deutlich über dem Schnitt liegen alle anderen Haushaltstypen - an der Spitze die Paare mit Kindern und die kinderlosen Paare mittleren Alters (3.188 bzw. 3.151 €), gefolgt von den jungen kinderlosen Paaren, den Wohngemeinschaften und den sonstigen Mehrpersonenhaushalten mit Kindern (2.880 bis 2.894 €).

Ein Abgleich mit der Wohndauer zeigt zunächst einen signifikanten Zusammenhang: je kürzer die Wohndauer, desto höher das Durchschnittseinkommen - außer bei jenen, die in den letzten 2 Jahren eingezogen sind: Hier ist ein richtiger "Einbruch" von zuletzt 2.850 auf 2.350 € zu beobachten. Dies deutet jedoch nicht unbedingt auf einen Umbruch bei den Nachfragergruppen hin: In den letzten 2 Jahren sind überproportional jüngere Haushalte zu- und umgezogen (Einzelpersonen, kinderlose Paare und Wohngemeinschaften), also im Hinblick auf die Stellung im Lebenszyklus eher mobile Haushalte, die z.T. bald wieder wegziehen werden (Berufseinstieg, Familiengründung). Solche Haushalte dürfte es auch in der Vergangenheit immer gegeben haben (und die können dann bei einer Stichtagsuntersuchung nicht einfließen, weil sie inzwischen wieder fortgezogen sind oder inzwischen zu den Gesetzten gehören; vgl. hierzu auch Kap. 8.1 "Die neuen Bewohner").

(Zudem handelt es sich bei einem Durchschnittseinkommen von netto 2.352 € netto nicht gerade um "Niedrigverdiener".)

Allerdings ist festzuhalten, dass unter den heutigen Bewohnern überproportional Paare mit überdurchschnittlichem Einkommen (mit und ohne Kinder) vertreten sind, die zwischen 2000 und 2009 zu- oder umgezogen sind.

Haushalte mit mehr als 10 Jahren Wohndauer weisen die relativ niedrigsten Durchschnittseinkommen auf (um 2.100 €).

Weit über dem Schnitt und größtenteils in den beiden obersten Einkommensklassen liegen die selbstnutzenden Wohnungseigentümer (3.687 vs. 2.331 € bei den Mietern). Diese sind zwar in allen Wohndauerklassen, aber entsprechend den aktuellen Umwandlungsfällen deutlich stärker in der Gruppe "Wohndauer 2 bis 5 Jahre" vertreten und in dieser Gruppe glei-

chermaßen von außen zugezogen und im Gebiet umgezogen (insgesamt geringfügig häufiger im Gebiet umgezogen).¹⁾

5.1.5 Wohnberechtigung und Wohngeld

Offensichtliche Fehleinschätzungen seitens der Befragten zeigen, dass etliche Bewohner ihre Rechte nicht kennen. Die Angaben wurden anhand der Einkommensangaben und des Haushaltstyps korrigiert, soweit sie eindeutig falsch waren.²⁾ Danach

- haben 8 % der Haushalte einen Wohnberechtigungsschein,
- könnten weitere mindestens 33 % einen § 5-Schein erhalten,
- liegen max. 58 % oberhalb der Einkommensgrenzen.

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

Nur 7,1 % der Haushalte beziehen Wohngeld. Dies dürfte weitgehend auf Unkenntnis der Ansprüche oder einen Vorbehalt gegenüber Transferleistungen zurückzuführen sein.

5.1.6 Wohnkostenbelastung ³⁾

Für 79 % der Haushalte liegen ausreichende Angaben vor, um deren Wohnkostenbelastung zu errechnen. Danach tragen 40 % eine Belastung von weniger als 30 %, gut ein Drittel liegt bei mindestens 40 % Belastung.

Der durchschnittliche Anteil des Einkommens, der für die Wohnkosten aufgebracht wird, liegt - ähnlich wie in St. Pauli - bei den Alleinerziehenden bei 43 %, bei den Einpersonen-Haushalten bei 41 % (darunter jene ab 60 Jahren bei 49 %), bei allen anderen Gruppen zwischen 27 und 36 %. Die durchschnittliche Belastung für alle Haushalte liegt bei 36 %.

Da keine aktuellen Werte aus Hamburg vorliegen, sind in der folgenden Tabelle ältere Zahlen angeführt. (Diese dürften sich inzwischen verändert haben, da sich Wohnkosten und Einkommen nicht gleichmäßig entwickelt und die Fluktuation zu höheren Werten geführt haben.)

1) Dies gilt für gut die Hälfte der Eigentumswohnungen, die selbst genutzt werden; die übrigen dienen der Kapitalanlage und sind vermietet.

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

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

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

| Haushaltstyp | Wohnkostenbelastung in % des Einkommens | | | |
|------------------------------|---|---------------|---------------|---------------|
| | bis 19 | 20 - 29 | 30 - 39 | 40+ |
| Einzelperson insg. | 10,8 | 18,5 | 24,2 | 46,5 |
| | (4,3) | (19,6) | (24,9) | (51,2) |
| davon unter 35 Jahre | 18,2 | 18,2 | 18,2 | 45,5 |
| | (0) | (21,1) | (31,6) | (47,3) |
| 35 - 59 Jahre | 9,8 | 19,6 | 30,4 | 40,2 |
| | (6,3) | (18,9) | (27,0) | (47,7) |
| 60 Jahre und älter | 6,3 | 15,6 | 12,5 | 65,6 |
| | (4,9) | (19,5) | (9,8) | (65,8) |
| Paar ohne Kind | 22 | 37 | 23 | 18 |
| | (15,0) | (38,0) | (35,0) | (12,0) |
| davon unter 35 Jahre | 18,9 | 40,5 | 24,3 | 16,2 |
| | (15,8) | (39,5) | (31,6) | (13,2) |
| 35 - 59 Jahre | 22,2 | 42,2 | 22,2 | 13,3 |
| | (13,5) | (36,5) | (40,4) | (9,6) |
| 60 Jahre und älter | 27,8 | 16,7 | 22,2 | 34,4 |
| | (20,0) | (40,0) | (10,0) | (10,0) |
| sonst. MehrpersonenHH | 14,8 | 27,9 | 19,7 | 37,7 |
| | (18,9) | (23,6) | (28,3) | (29,2) |
| Paar mit Kind(ern) | 11,7 | 36,4 | 32,5 | 19,5 |
| | (10,3) | (30,9) | (34,0) | (24,7) |
| alleinerziehend | 3,7 | 20,4 | 27,8 | 48,2 |
| | (0) | (14,0) | (27,9) | (58,2) |
| Gebiet insgesamt | 14,8 | 27,9 | 19,7 | 37,7 |
| | (9,7) | (25,2) | (29,2) | (35,9) |
| Hamburg insgesamt | 22,6 | 34,4 | 24,1 | 18,9 |

Quellen: Befragungsergebnisse 2011; Hamburg insges.: Mikrozensus 2006

Es besteht - wie zu erwarten und von Einzelfällen abgesehen - ein linearer Zusammenhang mit der Höhe des Einkommens: Je geringer das Einkommen, desto höher die Belastung. Dementsprechend zeigt sich für die "wohnberechtigten" Haushalte eine durchschnittliche Belastung von 46 % - gegenüber 28 % bei den nicht wohnberechtigten.

Dagegen besteht kein signifikanter Zusammenhang mit der Wohndauer: Neuzugezogene und langjährige Bewohner weisen annähernd die gleiche Durchschnittsbelastung auf (abweichend von der Gesamtstadt: Hier liegt die Belastung mit zunehmender Wohndauer etwas niedriger).

Wie sich auch schon bei vorangegangenen Untersuchungen gezeigt hat, haben Haushalte nichtdeutscher Staatsangehörigkeit keine höhere Belastung.

5.1.7 Pkw- und Fahrradbesitz

Der Besitz eines (oder mehrerer) Pkw wird üblicherweise als *ein* "Wohlstandssymbol" herangezogen. In einem derart zentralen Stadtteil mit hoher Verkehrsbelastung, erheblichen Stell-

platzproblemen und sehr guter ÖPNV-Versorgung kann allerdings von einer anderen Einstellung der Bevölkerung gegenüber dem Auto ausgegangen werden.

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

Im Untersuchungsgebiet verfügen nur 43,3 % der Haushalte über ein Auto (ähnlich wie in St. Pauli).

Die mit der amtlichen Statistik vergleichbare Zahl liegt bei 225 Privat-Pkw je 1.000 Einwohner und damit deutlich niedriger als in der Gesamtstadt (336 im Jahr 2010).¹⁾

Aus städtebaulicher Sicht verschärfen die jüngst zugezogenen Haushalte die Stellplatzsituation nicht: Sie bringen deutlich weniger Autos mit, als im Gebiet schon vorhanden sind. Etwas höher liegt der Pkw-Besatz bei den Haushalten mit 5 bis 10 Jahren Wohndauer.

84,3 % der Haushalte verfügen über Fahrräder. Der Besitz liegt bei 860 Fahrrädern je 1.000 Einwohner - also fast vier mal so hoch wie der Pkw-Besatz.

11 % der Haushalte besitzen weder Auto noch Fahrrad, 5 % ausschließlich Autos.

5.1.8 Bildungsniveau

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

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

Im Untersuchungsgebiet stellt sich folgende Situation:

- in 53 % der Haushalte hat mindestens ein Mitglied einen Hochschulabschluss,
- in weiteren 26 % mindestens ein Mitglied Abitur (davon 17 % derzeit studierend).

Bei 8 % der Haushalte besteht der höchste Ausbildungsgrad in einem Volks-/Hauptschulabschluss.

Im Vergleich zu St. Pauli zeigt sich ein ähnlich hoher Anteil an Akademiker-Haushalten.

5.1.9 Nichtdeutsche Staatsangehörige und Migranten

Laut amtlicher Statistik (vgl. die folgende Tab. 7) liegt der Anteil der Personen nichtdeutscher Staatsangehörigkeit bei 21 %, jener mit **Migrationshintergrund** bei 36 %.²⁾ Damit liegt die Sternschanze - wie viele innerstädtische Gebiete - weit über dem Hamburger Durchschnitt.

1) Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, NORD.regional, Hamburger Stadtteilprofile 2010.

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

Deutlich wird auch der überproportionale Rückgang der nichtdeutschen Staatsangehörigen in allen aufgeführten innerstädtischen Stadtteilen im Verhältnis zur Gesamtstadt. Dieser Rückgang wurde bereits in der Vorstudie für den zentralen Bereich des Stadtteils nachgewiesen (rund ein Drittel zwischen 2000 und 2010) und für den Stadtteil insgesamt auch von Bewohnern und Experten angeführt.

(Weitergehende Interpretationen sind nicht möglich, da es keine kompatiblen Zeitreihen gibt und das rechtliche Situation bezüglich hier geborener Kinder nichtdeutscher Staatsangehöriger geändert wurde).

| Tab. 07: Einwohner mit Migrationshintergrund (Angaben in % der Bevölkerung im jeweiligen Jahr bzw. in der Altersgruppe) | | | | | | | |
|--|-------------------|----------|------------------|-----------|---------------|--------------|---------|
| Status Jahr / Altersgruppe | Stern- schanze | Ottensen | Bezirk Altona | St. Pauli | Neu- stadt | St. Georg | Hamburg |
| Nichtdeutsche Personen | | | | | | | |
| 2010 | 21,3 | 13,0 | 13,6 | 22,0 | 20,9 | 23,6 | 13,6 |
| 2003 | * | 17,7 | 16,4 | * 31,2 | 24,8 | 37,0 | 15,3 |
| Migranten ** | | | | | | | |
| 2009 bzw. 2010 insg. dar. in der Gruppe | 35,8 | 25,5 | 28,6 | 34,9 | 34,0 | 37,8 | 28,2 |
| bis unter 18 Jahre | 51,0 | 35,6 | 42,4 | 54,7 | 51,6 | 53,9 | 42,2 |
| 65 Jahre und älter | 34,3 | 19,1 | 13,5 | 31,3 | 21,1 | 30,3 | 12,1 |
| Quellen: Nichtdeutsche Personen gem. Statistikamt Nord, Statistische Berichte A I 4 - j/10 H; Migranten gemäß Tabellen BSU. * vor der Gebietsreform ** Stadtteile im Bezirk Altona und Hamburg insgesamt: 2010, Stadtteile im Bezirk Mitte: 2009 | | | | | | | |

Teilbereiche des Stadtteils weichen hinsichtlich des **Migrantenanteils** deutlich vom Schnitt (35,8 %) ab:

- niedriger liegt der Anteil im Kernbereich zwischen Schulterblatt und Schanzenstraße und nördlich der Bahntrasse (Stat. Gebiet 22002: 27 %; 22004: 22 %)
- hoch östlich der Schanzenstraße (Stat. Gebiet 22003: 42 %) und
- etwa auf dem Durchschnitt westlich des Schulterblatts (Stat. Gebiet 22001: 34 %).

Bei 16 % der in der **Befragung** erfassten Haushalte ("Normalwohnungen") sind alle oder ein Teil der Personen nicht deutscher Nationalität.¹⁾ Aufgrund der geringen Fallzahl sind kaum signifikante Besonderheiten hinsichtlich Erwerbstätigkeit, Einkommen (kaum Unterschiede) und Bildungsstand (etwas geringerer Akademikeranteil) feststellbar; deutlich ist lediglich, dass die Haushalte mit nicht-deutschen Mitgliedern größer (durchschnittlich 2,6 vs. 2,0 Personen) und insbesondere überproportional unter den Paaren mit Kindern vertreten sind (sie stellen 29 % dieser Gruppe).

1) = 19 % der Personen. Damit ist diese Gruppe repräsentativ erfasst.

5.2 Gebietsbindung, Vernetzung im Stadtteil, Umzugsabsichten

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

5.2.1 Mobilität/Wohndauer, Sesshaftigkeit

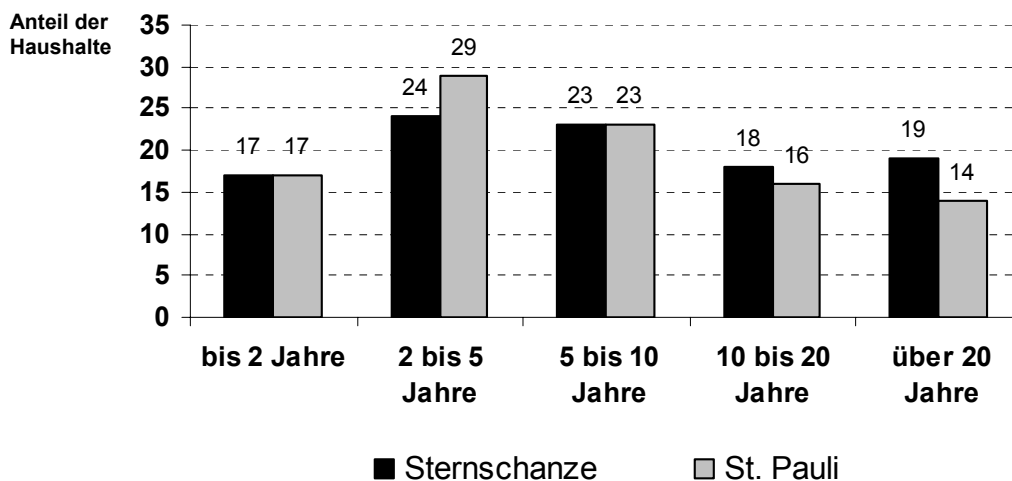
Die durchschnittliche Wohndauer beträgt 11,8 Jahre (zwischen gerade eingezogen und 62 Jahren; einzelne Bewohner leben schon in der 3. Generation in ihrer Wohnung) und liegt damit höher als in St. Pauli und etwas niedriger als in anderen innerstädtischen Referenzgebieten.

Im einzelnen zeigt sich folgendes Bild:

- 40 % der Haushalte haben in letzten 5 Jahren ihre Wohnung bezogen. Davon sind
 - o 38 % innerhalb des Stadtteils umgezogen,
 - o 62 % "von außerhalb" zugezogen (darunter 44 % aus anderen Hamburger Stadtteilen, 3 % aus dem Umland, 15 % aus größerer Entfernung),
- 19 % wohnen über 20 Jahre in ihrer Wohnung (davon über die Hälfte "schon immer im Stadtteil"),
- weitere 18 % über 10 Jahre.

Es besteht ein - nicht überraschender - linearer Zusammenhang mit dem Lebensalter, dagegen kein deutlich ausgeprägter mit dem Einkommen (mit der Ausnahme, dass die wenigen Haushalte in den beiden niedrigsten Einkommensgruppen mit einem Schnitt von 19,5 Jahren mit Abstand die längste Wohndauer aufweisen).

Abb. 05: Wohndauer



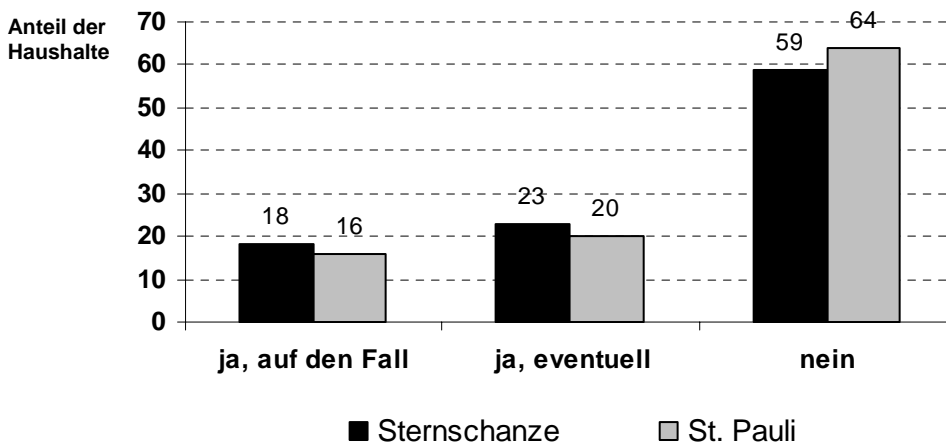
| Tab. 08: Wohndauer (Spalten-% und Mittelwert) | | |
|---|------------------------------|---------------------------|
| | Sternschanze 2011 | St. Pauli 2011 |
| bis 5 Jahre | 40,3 % | 46,4 % |
| bis 10 Jahre | 23,0 % | 23,3 % |
| 10 bis 20 Jahre | 17,9 % | 16,4 % |
| über 20 Jahre | 18,8 % | 13,8 % |
| Mittelwert | 11,8 Jahre | 9,9 Jahre |
| Befragungsergebnisse 2011, ARGE Kirchhoff/Jacobs | | |

Kürzer liegt die Wohndauer bei den Haushalten gemischter Nationalität (7,9 Jahre) gegenüber den rein deutschen und nichtdeutschen (12,2 bzw. 11,7 Jahre), länger bei den Mietern (12 Jahre) als bei den Wohnungseigentümern (8,5 Jahre; eine nennenswerte Zahl von Eigentumswohnungen gibt es erst seit 10 Jahren).

5.2.2 Umzugsabsichten

Immerhin 41 % der Haushalte wollen in den nächsten 2 Jahren ausziehen (18 % auf jeden Fall, 23 % eventuell). Dies ist ein etwas höherer Anteil als in St. Pauli.

Abb. 06: Umzugsabsichten



Befragungsergebnisse 2011, ARGE Kirchhoff/Jacobs

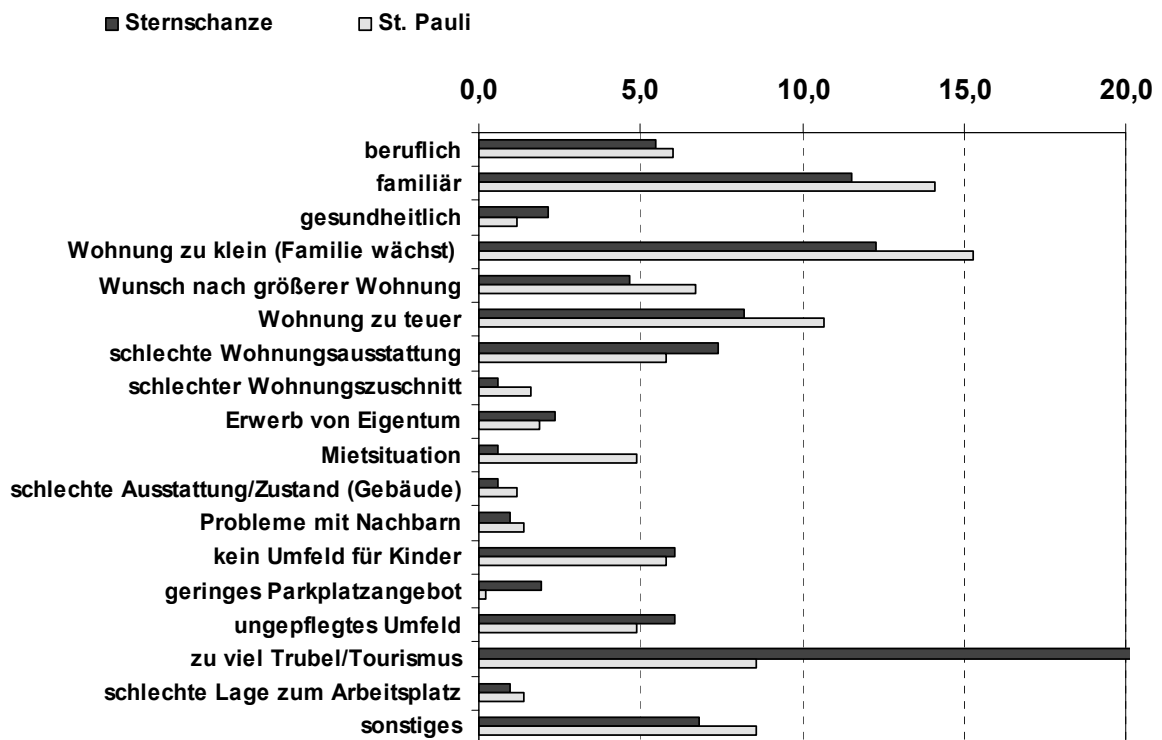
| Tab. 09: Umzugsabsichten (Angaben in Prozent) | | |
|---|------------------------------|---------------------------|
| | Sternschanze 2011 | St. Pauli 2011 |
| ja, auf jeden Fall | 18,1 | 16,4 |
| ja, eventuell | 22,5 | 19,9 |
| nein | 59,3 | 63,7 |
| Befragungsergebnisse 2011, ARGE Kirchhoff/Jacobs | | |

Als Umzugsgrund wird mit 21 % am häufigsten die Belastung aus Gastronomiebesuchern, Partygängern und Touristen angeführt. Anders als in St. Pauli und anderen innerstädtischen Gebieten rangieren die Wohnungsgröße (zu klein, häufiger aufgrund einer Haushaltsvergrößerung, seltener wegen des Wunsches nach mehr Fläche bei gleichbleibender Haushaltsgröße) und die berufliche oder familiäre Situation (Arbeitsplatzwechsel; Trennung, Haushaltszusammenführung etc.) jeweils bei 17 % der Umzugswilligen dahinter. ¹⁾

Weitere 14 % entfallen auf andere Umfeldfaktoren (kein Umfeld für Kinder, ungepflegtes Umfeld, Parkplatzsituation), 8 % auf die Miethöhe bzw. absehbare Mietsteigerungen, 7 % auf die schlechte Wohnungsausstattung. Die Mietsituation ("Ärger mit dem Vermieter", befristeter Vertrag, geplanter Abriss) wird - wie andere Faktoren - nur von wenigen benannt.

Abb. 07: Umzugsgründe

(Mehrfachnennungen; insg. 439 Nennungen von 252 Befragten)



Befragungsergebnisse 2011, ARGE Kirchhoff/Jacobs

Unter den Umzugswilligen treten einzelne Gruppen hervor:

- die jüngeren Leute (46 % in den Altersklassen bis 35 Jahre; Einzelpersonen und solche in Wohngemeinschaften; ihr Anlass liegt mit 42 % vorrangig im weitesten Sinne im "familiären" Bereich - in Haushaltsneugründungen, beruflichen Gründen bzw. Veränderungen der

1) Die Anteile in diesem Absatz beziehen sich auf die Summe aller (Mehrfach-)Nennungen. Bezogen auf die Befragten wurde - ggf. neben anderen Gründen - "zu viel Trubel/Tourismus" von 43 %, die Wohnungsgröße von 35 % der Umzugswilligen angeführt.

WG-Zusammensetzung),

- die Haushalte mit Kindern (44 %; der Anlass liegt zu gleichen Teilen im Umfeld und in der Wohnungsgröße/wachsenden Familie).

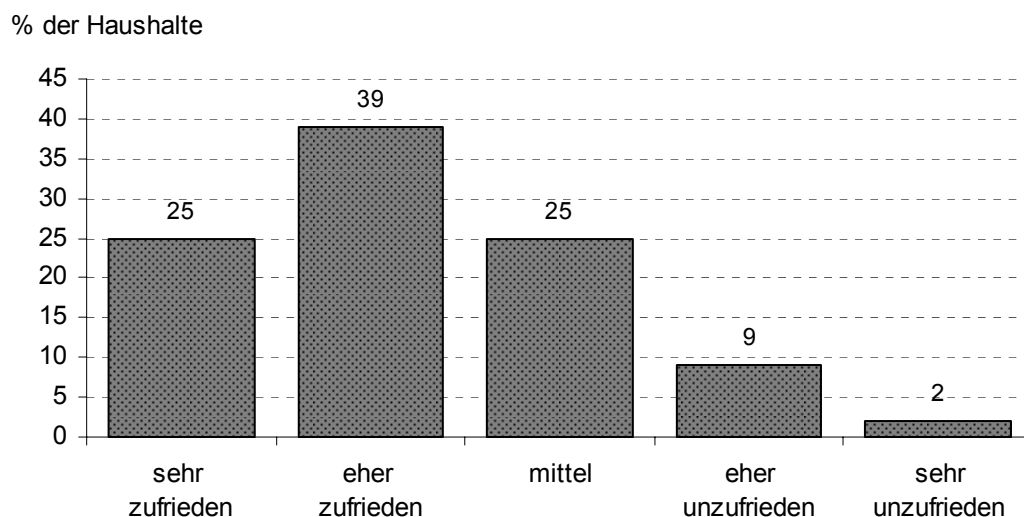
Die Auszugswilligen wollen zu 54 % im Gebiet bleiben (St. Pauli: 73 %); 8 % "müssen den Stadtteil leider verlassen", 29 % wollen "lieber woanders wohnen" bzw. "so schnell wie möglich weg hier". 8 % ist ihr neuer Standort egal.

Tatsächlich wird nur etwa jeder 6. Haushalt, dessen Umzug konkret ansteht, im Gebiet bleiben. Von den übrigen wird die Hälfte in Hamburg bleiben, ein Drittel ins Umland und der Rest weiter wegziehen).

5.2.3 Zufriedenheit mit der Wohnung

Im Durchschnitt geben die Befragten ihrer Wohnung "alles in allem" die Note 2,2. Auf einer Skala von 1 bis 5 wurde die Zufriedenheit im einzelnen wie folgt angegeben:

Abb. 08: Zufriedenheit mit der Wohnung insgesamt



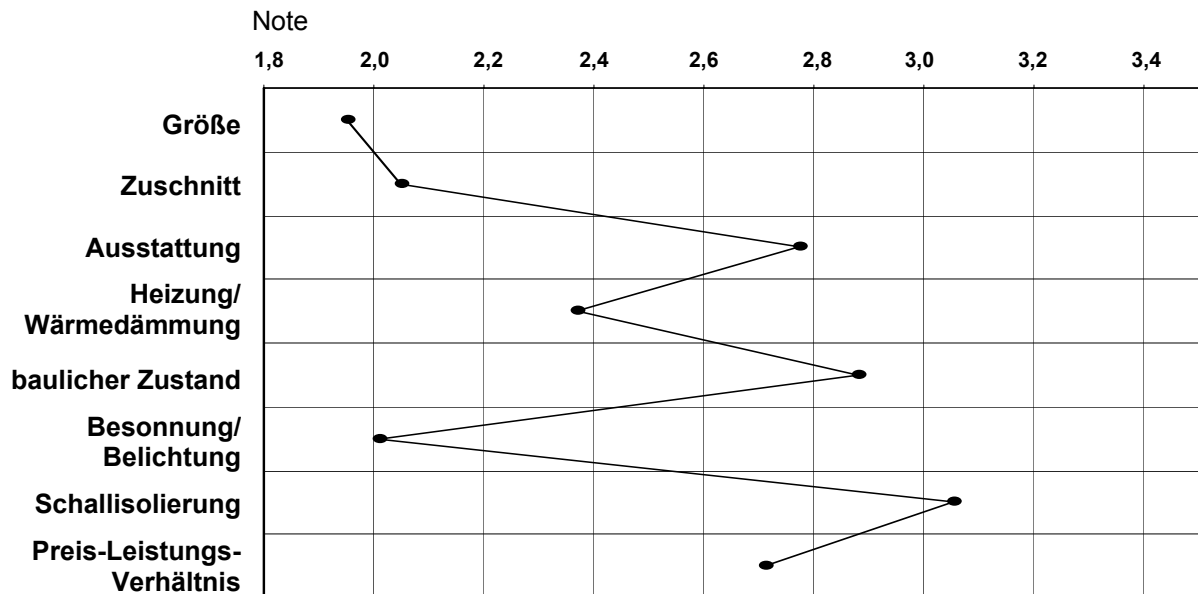
Befragungsergebnisse 2011, ARGE Kirchhoff/Jacobs

Auch im Detail liegen die Durchschnittsnoten meist zwischen gut und befriedigend, am schlechtesten wird die Schallisolierung bewertet (das folgende Profil entspricht mit minimalen Abweichungen jenem aus St. Pauli):

Tendenziell fallen mit zunehmender Wohndauer die Einzelbewertungen hinsichtlich Ausstattung, Beheizbarkeit und baulichem Zustand schlechter aus (linear, ca. eine halbe Note schlechter); genau umgekehrt fällt die individuelle Bewertung des Preis-/Leistungsverhältnisses aus. Dies deutet einerseits darauf hin, dass die Langzeitbewohner tendenziell in den suboptimalen Wohnungen leben und niedrigere Mieten haben, andererseits genau hier ein Potential für Veränderungen besteht (Aufwertung, Mietspielraum, Mieterwechsel).

Abb. 09: Bewertungen zu einzelnen Merkmalen der Wohnung

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



Befragungsergebnisse 2011, ARGE Kirchhoff/Jacobs

Mit ihren Mieten bzw. dem **Preis-Leistungsverhältnis** sind die Bewohner knapp zufrieden: Hier liegt die Durchschnittsnote bei 2,7. 49 % geben eine positive Bewertung ab, 26 % liegen in der Mitte. Bei der Bewertung spielen die Wohnungsqualitäten für Viele nur eine begrenzte Rolle: Zwar gehen gut bewertete Leistungsmerkmale häufig mit einer positiven PL-Bewertung einher und schlechte mit schlechter, aber es besteht kein deutlicher linearer Zusammenhang). Es besteht auch kein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Bewertung der Miete und der Mietbelastung.

Die beste Durchschnittsnote vergeben die Haushalte mit längerer Wohndauer (über 10 Jahre: 2,4), schlechtere Noten jene, die in den letzten 10 Jahren eingezogen sind - jeweils besonders schlechte jene, die von außerhalb zugezogen sind.

Schlechtere Durchschnittsnoten gehen linear mit der Höhe der m²-Miete (bis 5 €: Note 1,6; ab 11 €: Noten jenseits 3,7) und linear mit der Differenz zum Mietenspiegel-Mittelwert einher (unterhalb der Spanne: Note 2,3; oberhalb: Note 3,2).

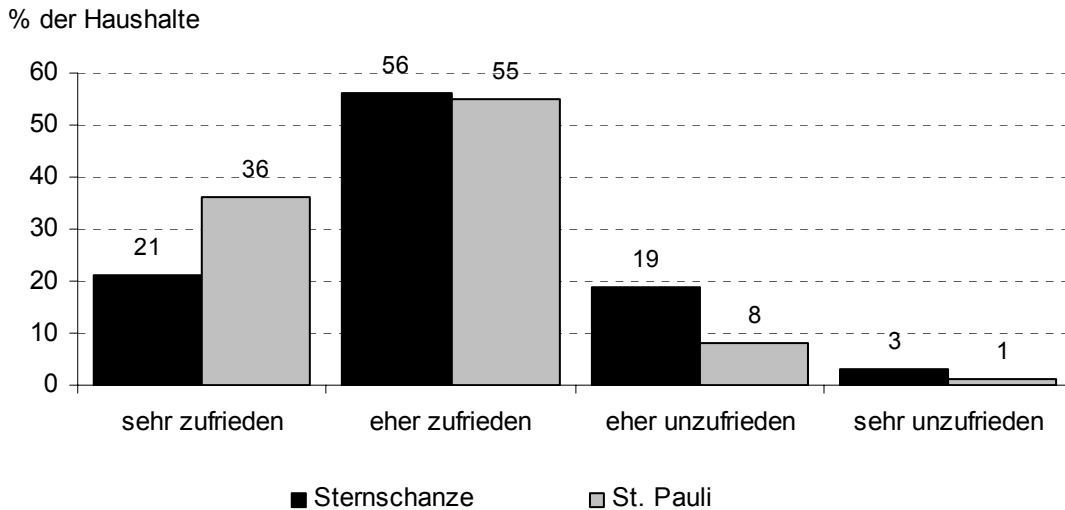
Es gibt nur einen geringen Unterschied bei Bewohnern freifinanzierter (Note 2,8) und preisgebundener Wohnungen (Note 2,6).

Die **Vermieter/Verwalter** erhalten mit der Durchschnittsnote 2,7 eine eher mittlere Bewertung; hier werden mit zunehmender Wohndauer schlechtere Noten gegeben. (Dabei ausgeschlossen: 10 % der Befragten, die keinen/wenig Kontakt zum Vermieter haben bzw. selbstnutzende Wohnungseigentümer sind).

5.2.4 Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld

78 % der Befragten sind mit ihrem Gebiet und dem Wohnumfeld insgesamt gesehen zufrieden: 21% sind "sehr zufrieden", 56 % "eher zufrieden". In St. Pauli sind es 91 % (36/55 %) - hier also deutlich weniger. Die Durchschnittsnote beträgt immerhin 2,1 (St. Pauli 1,7).

Abb. 10: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld



Befragungsergebnisse 2011, ARGE Kirchhoff/Jacobs

Tab. 10: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld
(Spalten-%)

| | Sternschanze 2011 | St. Pauli 2011 |
|-------------------------|-------------------|----------------|
| sehr zufrieden | 21,4 | 35,7 |
| eher zufrieden | 56,4 | 55,2 |
| eher unzufrieden | 18,9 | 8,1 |
| sehr unzufrieden | 3,4 | 1,0 |

Befragungsergebnisse 2011, ARGE Kirchhoff/Jacobs

Etwas schlechter fällt die Durchschnittsnote mit 2,2 im zentralen Bereich (West und Mitte) aus, die beste Note wird nördlich der Bahn mit 1,7 gegeben (hier liegt ein Teil der Häuser in relativ unbelasteter, z.T. rückwärtiger Lage), östlich der Schanzenstraße lautet die Note 2,0.

Zu den einzeln abgefragten Merkmalen - soweit für die Haushalte von Bedeutung - wurden im Schnitt z.T. gute Noten verteilt:

- Spitzenreiter ist die Anbindung an den ÖPNV mit 1,3 (73 % "sehr gut"), gefolgt von der Lage im Stadtgebiet mit 1,6 (60 % "sehr gut") und der Nähe zu Verwandten/Freunden/Bekanntem mit 1,8 (41 % "sehr gut"),

- im Bereich "gut" rangieren die Versorgung (Ärzte/med. Einrichtungen und soziale Infrastruktur mit jeweils 1,9, das Angebot an sonstigen Dienstleistungen mit 2,1, sonstige Beratungsangebote 2,1, die Einkaufsmöglichkeiten mit 2,3) und die sozialen Kontakte (die Leute im Haus mit 2,1, die Kontakte zur Nachbarschaft mit 2,2, das Zusammenleben im Quartier mit 2,4), besser als befriedigend werden die Sicherheit mit 2,5 und das Angebot an Grünanlagen mit 2,7 bewertet,
- dagegen schlechter die Verkehrsbelastung mit 3,5, die Sauberkeit mit 3,7 und - wenig überraschend - das Parkplatzangebot mit 4,5 (68 % "mangelhaft").

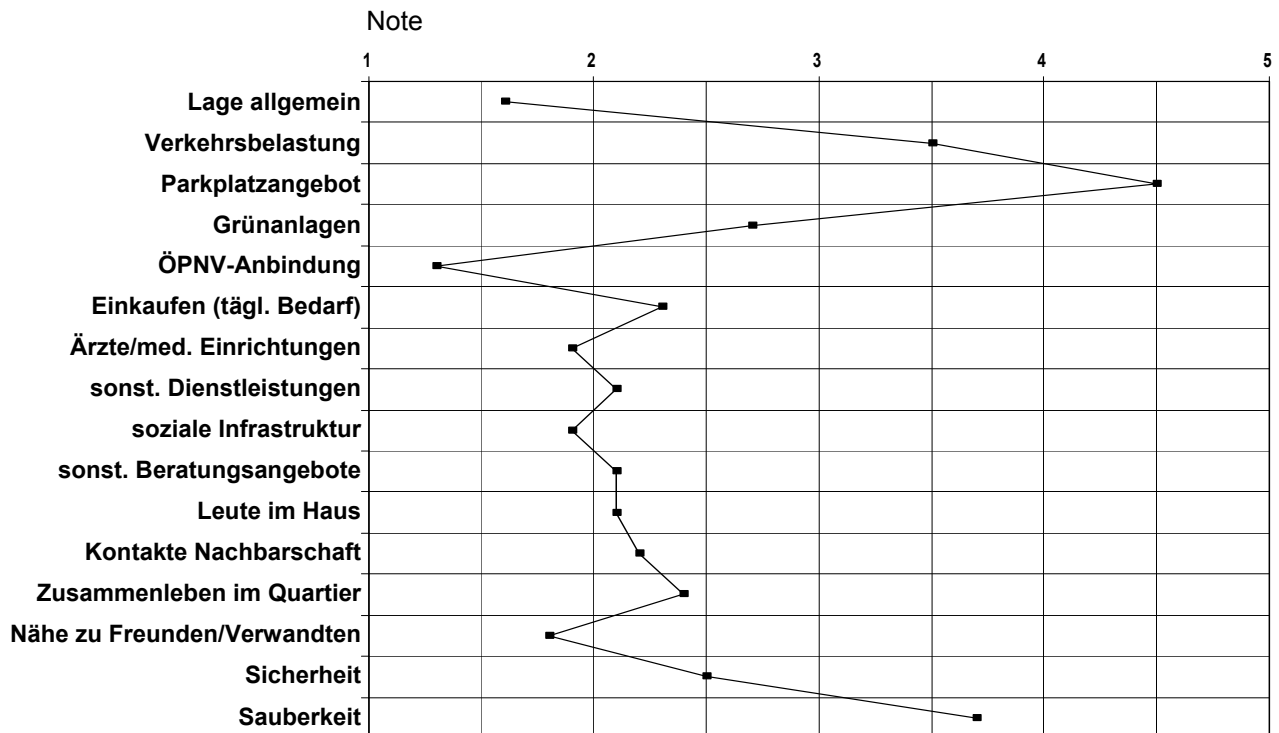
Letzteres ist allerdings - wie auch die soziale Infrastruktur und die sonstigen Beratungsangebote - ein Aspekt, der für viele Haushalte keine Rolle spielt und von diesen nicht bewertet wurde. Andere geben ihre Bewertung nicht aus Autofahrersicht, sondern als sonstige Nutzer öffentlicher Räume oder im Hinblick auf auswärtige Parkplatzsucher ab.

Nach dem Lebensalter und der Wohndauer gibt es nur einzelne, erwartete Abweichungen von den Durchschnittsbewertungen aufgrund lokaler Gegebenheiten, individueller Empfindlichkeiten und Bedürfnisse oder "Langzeiterfahrungen" ("bessere Zeiten"): Die Älteren sind mit manchem zufriedener (da vertraut/gewohnt), andererseits registrieren sie den Rückgang gebietsbezogener Infrastruktur (Läden/Dienstleistungen), eine Zunahme des Verkehrs, haben weniger Kontakte (ihre Bekannten sterben, es gibt weniger Kontakt zu Jüngeren), die Wege zum ÖPNV werden beschwerlicher, das Bewegen im zeitweise überfüllten öffentlichen Raum führt zu Unsicherheit oder Ängsten; die jüngeren Bewohner sehen den Dreck nicht so (bessere Noten für Sauberkeit) - leben ansonsten mit dem Vorgefundenen - sie haben sich diesen Stadtteil ausgesucht.

Nach Haushaltstypen zeigen sich keine gravierenden weitergehenden Besonderheiten (alle - auch die Familien - liegen meist in der Nähe des Durchschnitts).

Das folgende Profil gleicht weitestgehend dem aus St. Pauli, nur bei einzelnen Merkmalen bestehen Abweichungen in der Benotung von 0,1 bis 0,3 - mit einer Besonderheit: Die Verkehrs- und Parkplatzsituation werden deutlich schlechter bewertet. Dies dürfte daran liegen, dass es in der Schanze weniger unbelastete "rückwärtige" Bereiche gibt.

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



Bei einzelnen Faktoren zeigen sich größere Unterschiede in den Teilgebieten:

- In den Bereichen "Mitte" und "Passagen" wird die Lage schlechter bewertet (1,7 und 1,9 gegenüber 1,3/1,4 in den übrigen Gebieten),
- nördlich der Bahn erhalten die Einkaufsmöglichkeiten mit 1,6 eine deutlich bessere Note (sonst über 2 und sogar 2,8 im Südosten ("Passagen" - wie auch schon aus dem Karolinenviertel/St. Pauli begründet: "seit real weg ist, gibt's ja nichts mehr")),
- ebenfalls nördlich der Bahn wird das Angebot an Grünanlagen mit 1,9 positiver bewertet (der Schanzenpark liegt für viele vor der Haustür; sonst 2,6 bis 2,8),
- die Verkehrssituation erhält in "Nord" (4,0) und "Mitte" (3,8) schlechtere Noten, am besten schneidet das Gebiet "Passagen" mit 2,7 ab (hier gibt es viele Wohnungen im Blockinnenbereich und trotz der Erschließungsstraßen kaum Autoverkehr), allerdings wird nördlich der Bahn die relativ beste Note für die Parkplatzsituation vergeben (4,0 statt sonst 4,4 bis 4,7),
- Sicherheit und Sauberkeit erhalten in "West" und "Mitte" schlechtere Noten,
- das Zusammenleben im Quartier Kampstraße mit 2,2 die beste und in "West" mit 2,7 die relativ schlechteste Note.

Mit einer offenen Frage war zudem die Gelegenheit gegeben, besondere Vor- und Nachteile des Gebiets zu benennen. Diese Option wurde hinsichtlich der Vorteile von 39 % (ähnlich

wie St. Pauli), hinsichtlich der Nachteile von 75 % der Haushalte genutzt (St. Pauli 45 %).¹⁾

Soweit Angaben vorliegen, wurden als **besondere Vorteile** benannt von

- 35 % vorrangig die Bewohnerschaft (bunt, locker, tolerant, kontaktfreudig, inspirierend, hilfsbereit; von einigen betont: die politische Orientierung, die Vernetzung, das gute Miteinander mit Migranten, die gute Integration von Randgruppen; auch: familiär/kinderfreundlich),
- 26 % die Vielfalt der Bewohner und der Angebote, die Atmosphäre/Lebendigkeit des Viertels,
- 14 % das dichte Angebot ("alles in Laufnähe"),
- 8 % der dörfliche Charakter ("man kennt sich - jedenfalls morgens um halb zehn"),
- 18 % weitere Einzelaspekte, auf die jeweils 1 bis 7 Nennungen entfallen.

Besonders häufig wurden Vorteile im zentralen Bereich angeführt ("West" und "Mitte" jeweils von der Hälfte der Befragten, sonst nur von einem Drittel bzw. 10 %). Inhaltlich bestehen allerdings keine signifikanten Unterschiede nach Gruppen oder Teilgebieten (auch aufgrund geringer Fallzahlen in manchen Gebieten/Gruppen).

Als **besondere Nachteile** wurden benannt von (wie oben gesagt, wurde diese Option sehr häufig genutzt)²⁾

- 46 % (37 %) die von Gastronomiebesuchern, Partygängern und Touristen ausgehenden Belastungen
zum einen im Hinblick auf die Massen ("zu manchen Zeiten kann man sich kaum noch im öffentlichen Raum bewegen", "Ortsfremde dominieren das Viertel", "die alten Menschen trauen sich nur noch vormittags nach draußen"),
zum anderen im Hinblick auf die Verhaltensweisen eines Teils der Besucher (Respekt-/Rücksichtslosigkeit gegenüber Bewohnern, Aggressivität, Lautstärke, Urinieren in Hauseingängen und Höfen),
- 13 % (18 %) die zunehmende Einseitigkeit des Gewerbes (Verlust der Vielfalt zugunsten von Gastronomie, Mode und Filialbetrieben mit überregionalem Einzugsbereich),
- 10 % (9 %) die Aufwertung des Gebiets / Gentrifizierung,
- 9 % (8 %) die Menge der Gastronomiebetriebe und die Rücksichtslosigkeit mancher Betreiber (Öffnungszeiten, Platzbedarf, Lärm, Belieferung und Müllablage),
- 4 % (5 %) die "Vermüllung" des Straßenraums (Dreck, Glasbruch, Gestank),
- 5 % (5 %) den "Krawalltourismus" und die damit verbundenen Polizeieinsätze,
- 13 % (18 %) weitere Einzelaspekte aufgrund lokaler Gegebenheiten bzw. individueller Betroffenheit; am häufigsten fehlende Regelungen für das Anwohnerparken, ansonsten rund 50 weitere Angaben vom Bahnlärm über die Oberflächlichkeit der neuen Bewohner bis zur fehlenden Barrierefreiheit mit jeweils 1 bis 6 Nennungen.

Da der Stadtteil nicht besonders groß ist, sind fast alle Bereiche von irgendwelchen Nachteilen betroffen. Auffällig ist lediglich, dass der Bereich "Kampstraße" offensichtlich weniger unter dem Trubel leidet (hier liegen viele Wohnungen im Innenhof) und die "Gentrifizierung"

1) Die über 100 unterscheidbaren Nennungen sind in groben Kategorien zusammengefasst, dort aber auszugsweise zur Illustration angeführt.

2) Eine große Zahl der Befragten hat mehrere Faktoren benannt. Die folgenden %-Angaben beziehen sich auf die jeweils erste Nennung (Basis = Zahl der Haushalte). Die übrigen Nennungen wurden manuell ausgewertet und ergänzt; die entsprechenden Werte stehen jeweils in Klammern dahinter (Basis = Zahl der Nennungen).

besonders häufig östlich der Schanzenstraße und nördlich der Bahn angeführt wird.

Wie bei den Vorteilen zeigen sich ansonsten keine signifikanten Unterschiede nach Gruppen oder Teilgebieten.

In den weitergehenden Ausführungen der Befragten und bei den Expertengesprächen wurde zudem häufig darauf verwiesen, dass der Zusammenhalt in der Bewohnerschaft noch vorhanden sei; betont wurden die gute soziale Mischung, die gewachsenen Strukturen, die Vernetzung, die Toleranz gegenüber Andersdenkenden, der freundliche Umgang miteinander, die gegenseitige Unterstützung, das großes Engagement und die hohe Identifikation mit dem Stadtteil. Auch Neubewohner sind sehr zufrieden mit dem sozialen Stadtleben ("nettes Umfeld der Eingeborenen").

Andererseits ist ein sehr großer Teil der Bewohner von den Entwicklungen stark genervt. Sie haben das Gefühl, dass ihnen "ihr Zuhause genommen" wird: "Es ist ein verwertungsorientiertes Feld geworden", "es wird immer teurer - das Bier und die Miete." Viele sind auch vom staatlichen Handeln oder Nichthandeln frustriert (Themenbereiche: Gastronomie, Rote Flora, Drogen; einige konstatieren durchaus eine Verbesserung bei der Müllbeseitigung, sind aber mit der Abwälzung der Reinigungskosten auf die Eigentümer/Anwohner nicht einverstanden).

Für einen Teil der Bewohner ist dies Anlass, sich anders zu orientieren. Einige sehen auch eine "Entsolidarisierung": "Die Neuen integrieren sich oft nicht ins Stadtleben."

Andere hoffen auf Verbesserungen, nehmen den Kampf auf und wollen die Stellung halten (in allen Gruppen/ politischen Lagern).

Einzelne sind unentschieden: "Eine negative Entwicklung sind die Vorstädter, die am Wochenende in Scharen kommen. Allerdings sind das meine Kunden." (ein Gastronom)

Hauptproblem sind - wie gesagt - die externen Besucher:

- einerseits aufgrund der Gastronomie
 - mit den Aspekten Benehmen eines Teils des Publikums, Menschenmassen abends und am Wochenende, Renditeerwartung für entsprechende Gewerbeflächen und steigendes Preisniveau im Angebot, mangelnde Logistik bei der Belieferung ("Bierlaster, die sich gegenseitig hin- und herhupen"), Mängel bei der Entsorgung ("einzelne Gastronomen werfen den Müll erst mal in den Hof"), Lärm ("morgens um 5 Uhr testen die ihre Soundsysteme"), Kiosk-Ausschank ohne WC's, Außengastronomie,
- andererseits aufgrund des Tourismus
 - sowohl der "Krawalltourismus" mit dem Kristallisationspunkt Flora und gleichermaßen die damit verbundenen Polizeieinsätze, als auch die Reisegruppen/-busse auf den Spuren "subterranean Entertainmentfelder mit morbide Charmen".

In Teilbereichen kommen der Bahnlärm, die Belastung aus der Stresemannstraße, die Ver-

kehr- und Parkplatzsituation und die geringen Bewegungsräume für Menschen mit Einschränkungen hinzu. ("Alte Menschen trauen sich nur noch am frühen Vormittag nach draußen. Danach ist es zu voll. Abends kommt man mit dem Rollator nicht mehr durch.")

5.2.5 Veränderungen der Sozialstruktur im Gebiet

Abgefragt wurde, ob in den letzten Jahren im Wohngebiet deutliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bewohnerschaft verzeichnet wurden. 10 % der Befragten sehen keine Veränderungen, 11 % wissen es nicht (insbes. die Neuzugezogenen).

80 % der Befragten meinen "ja" (St. Pauli: 72 %). Als zentrale Stichworte tauchen auf:

- der Zuzug Besserverdiener, verbunden mit einer Verdrängung angestammter Bewohner (69 %),
- eine Verjüngung (12 %),
- eine stärkerer Zuzug deutscher bzw. kleinerer Familien (5%),
- in erster Linie der Rückgang von Nichtdeutschen oder Randgruppen (4 %),
- eine "Akademisierung" oder Polarisierung in der Bewohnerschaft (3 %) und sonstige Einzelnennungen (3 %; N = 1 bis 6).

5 % verweisen auf eine Entfremdung bzw. den Verlust des Gebietscharakters durch die neuen Bewohner, die oft keinen Stadtteilbezug hätten oder wünschten ("Wohntouristen für wenige Jahre").

Vielfach gab es Mehrfachnennungen, z.T. auch widersprüchliche Aussagen (mehr/weniger Studenten, Familien oder Migranten), die auf unterschiedlicher Wahrnehmung oder abweichenden Entwicklungen in Teilgebieten beruhen können.

Angesichts der Dominanz der Nennung "Zuzug von Besserverdienenden" (60 bis 81 % der Nennungen in den 5 Teilgebieten) verbleiben nur kleine Fallzahlen für weitergehende Analysen. Deutlich wird in erster Linie, dass östlich der Schanzenstraße häufiger der Zuzug Besserverdienender angeführt wird (81 bzw. 73 %), seltener dagegen entlang der Stresemannstraße, nördlich der Bahn und in den Blöcken zwischen Schanzen- und Bartelsstraße (55 bis 60 %) - hier aber zugleich auch die Frage häufiger nicht beantwortet werden konnte.

Hinsichtlich der "Schöneren und Reicheren" ist allerdings nicht auszuschließen, dass die Bewertungen auch durch die "Tagesbevölkerung" (Beschäftigte, Besucher) mitgeprägt sind: "Es ist schwieriger geworden zu erkennen, wer hier wohnt. Das war früher anders."

(Ein Indikator könnte auch sein, dass bezogen auf das "eigene" Haus seltener Veränderungen angeführt werden und mehr Befragte sicher sind, dass es hier keine Veränderungen gegeben hat.)

Aus den Expertengesprächen ergibt sich eine Bestätigung für eine Polarisierung in der Bewohnerschaft: "Yuppiisierung und Verbleib der Armut laufen parallel". Öffentliche und private

soziale Einrichtungen verzeichnen eine konstant hohe Auslastung

5.2.6 Nutzung des Umfelds, Vernetzung im Stadtteil

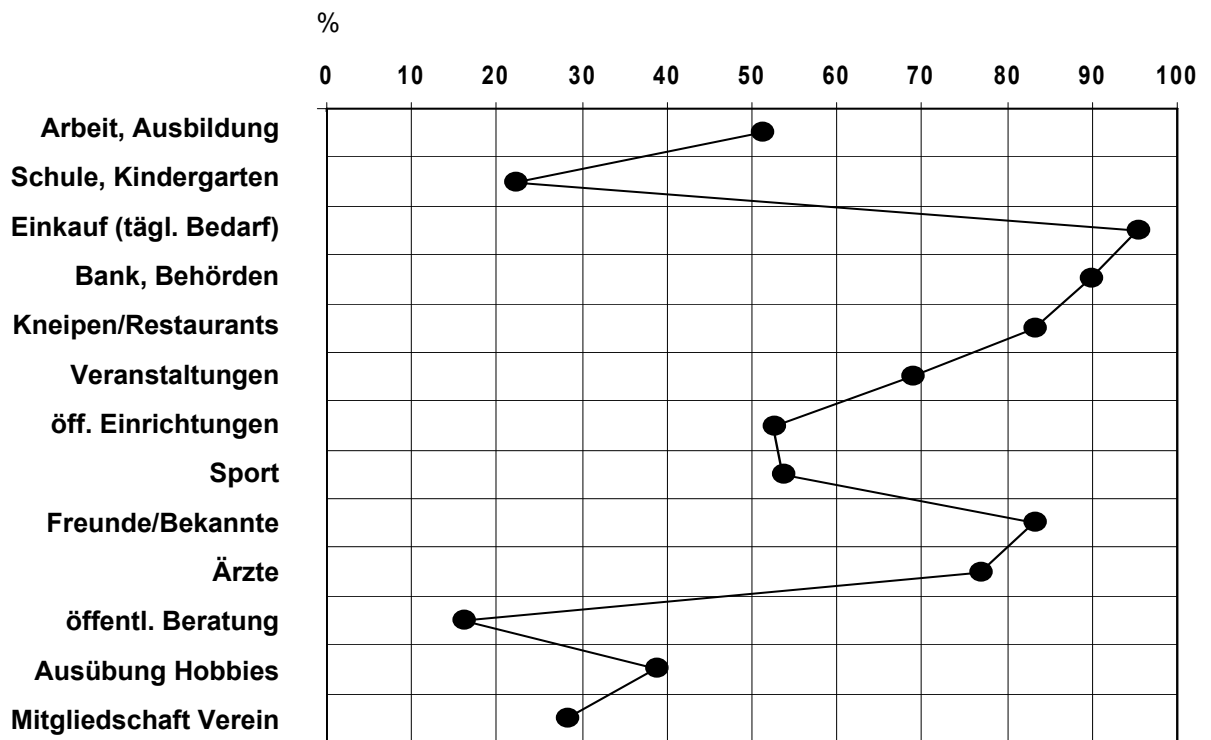
Die Bewohner finden im Untersuchungsgebiet ein vielfältiges Versorgungs- und Freizeitangebot vor, manche beziehen dabei auch angrenzende Bereiche in ihren Aktionsraum ein (St. Pauli-Nord, Eimsbüttel, Karolinenviertel).

Auffällig ist ein - angesichts der geringen Stadtteilgröße - sehr hoher Anteil von Bewohnern, die im Stadtteil arbeiten (mind. eine Person in 51 % *aller Haushalte* bzw. in 56 % der *Haushalte mit Erwerbstätigen*; häufiger die Selbständigen).

Einkäufe für den täglichen Bedarf erledigen die meisten "im Gebiet" (95 %), obwohl das Angebot im Einzelhandel - wie überall - rückläufig ist, zudem der real-Markt auf dem Heiligengeistfeld geschlossen wurde, und viele über den Rückgang des qualifizierten Einzelhandels klagen.

Auch die übrigen Angebote werden genutzt:

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



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

- individuellen Präferenzen und Gewöhnungseffekten (z.B. hochmobiler junger, berufstätiger oder jüngst aus anderen Stadtteilen zugezogener Personen, die abweichende räum-

liche Aktivitätsmuster aufweisen),

- gesundheitlichen oder altersbedingten Möglichkeiten/Bedürfnissen (z.B. gehen mit zunehmendem Alter einige der abgefragten Aktivitäten zurück) bzw.
- der Stellung im Lebenszyklus (so nutzen z.B. 22 % aller Haushalte, aber 68 % jener mit Kindern die Schulen/Kindergärten im Umfeld).

Von allen Bevölkerungsgruppen wurden auf eine offene Frage sonstige Angebote und Aktivitäten benannt (insg. 26 % mit entsprechender Angabe, z.T. Mehrfachnennungen); davon führten an:

- 25 % Grünanlagen/Parks (einschließlich Pflanzen und Blumen),
- 13 % Kirche,
- 12 % Spielplätze und andere Angebote für Kinder,
- 50 % sonstiges (ein breites Spektrum von speziellen Einrichtungen vom buddh. Zentrum über das Centro-Soziale bis zum Jesus-Center; Flohmarkt und Straßenfeste, von "Flora unterstützen" über grillen im Schanzenpark, "einfach spazieren gehen, um zu sehen, was im Umfeld läuft" bis "am Dorrfunk beteiligen").

In vielen Quartieren des Stadtteils und z.T. übergreifend ist eine starke Vernetzung der Bewohner zu verzeichnen. Über den hohen Anteil jener hinaus, die Freunde, Bekannte und Verwandte im Umfeld haben, betrifft dies

- funktionierende Hausgemeinschaften und Nachbarschaften (man kennt sich; man vermisst Menschen, die man einige Zeit nicht gesehen hat; man trifft sich informell; es gibt eine Vielzahl gemeinsamer Projekte),
- intensive Kontakte und Hilfestellungen innerhalb gesellschaftlicher Gruppen (Familien mit Kindern, Jugendliche, Bewohner mit Migrationshintergrund),
- eine ausgeprägte Vernetzung der vielfältigen Einrichtungen und Initiativen und eine zugehende Information und Beratung.

Dass soziale Kontrolle und Informationsfluss funktionieren, belegen die Expertengespräche und auch die eigenen Erfahrungen: Auf die Ankündigung der Befragung folgte eine Welle von Rückmeldungen und Rückfragen aus dem Gebiet (stärker als in St. Pauli) - auch von nicht benachrichtigten Haushalten. Bei den Gebietsbegehungen wurden wir häufig angesprochen, sobald wir uns intensiver einzelne Häuser, Klingelschilder oder Hinterhöfe ansahen, ein Diktiergerät oder den Fotoapparat herausholten. Bei der Verteilung der Anschreiben zur Befragung gab es regelmäßig Gespräche/Diskussionen mit Hausbewohnern.

Ehrenamtliche Betätigung

Neu in den laufenden Untersuchungen zur Sozialen Erhaltungsverordnung ist die Frage nach einem ehrenamtlichen Engagement in einer stadtteilbezogenen Einrichtung oder Initiative. Eingeschlossen ist die gesamte Bandbreite von Bürgerinitiativen über öffentliche und private soziale und kulturelle Einrichtungen bis zum Bürgerverein und Sanierungsbeirat. In

21 % der befragten Haushalte ist mindestens ein Mitglied in diesem Sinne aktiv (St. Pauli: 14 %), deutlich häufiger sind Haushalte mit Kindern und die älteren Bewohner vertreten - unabhängig von der Wohndauer (aber jeweils seltener bei jenen, die in den letzten 10 Jahren *von außen zugezogen* sind).

Auch in den Expertengesprächen wurde der Einsatz von Bewohnern unterschiedlicher politischer Ausrichtung und Gewerbetreibenden bei der Weiterentwicklung des Stadtteils im Rahmen der städtebaulichen Sanierung und bei sonstigen Themen/Projekten hervorgehoben.

5.2.7 Kontakte zu Nachbarn, Veränderungen im Haus

Weitere Indikatoren für die Verankerung im Stadtteil sind das Verhältnis und die Kontakte zu den **Nachbarn**. 71 % der Befragten kennen ihre Nachbarn, es gibt gelegentliche Hilfeleistungen (38 %) oder sogar Freundschaften (32 %; zumindest mit einem Teil der Hausbewohner). Die anderen 29 % kennen ihre Nachbarn flüchtig (24 %), kaum oder gar nicht (5 %).

Dies sind "bessere" Werte, als für St. Pauli ermittelt wurden.

Die Kontakte sind geringer bei kurzer Wohndauer (entsprechend junge Einzelpersonen und WG), aber nicht geringer bei den alten Einzelpersonen (= anders als in früheren Untersuchungen verzeichnet); intensiver sind sie bei den mittelalten und alten kinderlosen Paaren, bei den mittelalten Einzelpersonen und Haushalten mit Kindern.

Intensiver sind sie in den Teilgebieten "West" und "Passagen", relativ gering in "Mitte"; in "Nord" liegen sie im Schnitt und im Bereich "Kampstraße" etwas darüber.

Die Frage nach einer Veränderung der **Sozialstruktur im Haus** in den letzten Jahren bejahen 39 % (St. Pauli 26 %), stark steigend mit zunehmender Wohndauer (für langjährige Bewohner gibt es einen längeren "Beobachtungszeitraum" als Hintergrund für die Bewertung). Es wird am häufigsten eine "Verjüngung" konstatiert (36 %), teilweise eine Verschiebung zu Einkommensstärkeren (19 %), eine Zu- oder Abnahme einzelner Gruppen (mehr Familien mit Kindern 9 %, weniger Familien mit Kindern/kleinere Familien 12%, mehr Wohngemeinschaften/Studenten 3 %), z.T. lediglich eine steigende Fluktuation (4 %).

Der Rest entfällt auf unterschiedliche Einzelnennungen (N = 1 bis 4: Verdrängung der "Urbewölkerung", der Mittelstand kann sich nicht mehr halten, die Kreativen gehen, Komplettaus-tausch im Rahmen der Umwandlung, bessere Nachbarn durch selbstnutzende Wohnungseigentümer).

54 % meinen, es habe keine Veränderung gegeben, 7 % wissen es nicht.

Die Unterschiede in den Teilgebieten betreffen (überdurchschnittliche Werte, soweit nennenswerte Fallzahlen):

- Besserverdiener in "West" (nicht Stresemannstraße) und "Passagen",
- Verjüngung in "West" und "Mitte",

- mehr Familien in "Passagen" und "Nord".

Die beträchtliche Differenz hinsichtlich der Änderungen *im Gebiet* und *in den einzelnen Häusern* (80 vs. 39 % "ja") dürfte daraus resultieren,

- dass viele Bewohner im Gebiet umgezogen sind und Aussagen zum Gebiet, aber noch nicht zu ihrem Haus treffen können,
- dass es in etlichen Häusern eine neue Bewohnerschaft ohne nennenswerte Wechsel gibt (Neubau, Umwandlung, sonstiger "Mieter-Austausch") und
- dass die Tagesbevölkerung in die Gebietsbewertung einfließt.

Ein Licht auf das nachbarschaftliche Verhältnis wirft auch das Treppenhaus: 65 % 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 signalisiert.

Dies ist in hohem Maße im Gebiet "West" zu verzeichnen (84 %), selten in "Kampstraße" und "Nord" (43 bzw. 40 %); die Bereiche "Mitte" und "Passagen" liegen mit 58 bzw. 68 % dazwischen.

6. AUFWERTUNGSPOTENTIAL (WOHNUNGEN UND NUTZUNGSVERHÄLTNIS)

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

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

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

6.1 Bestandstruktur

Durch die Kriegszerstörungen und die nachfolgende Neubautätigkeit, einschließlich der Konversion von gewerblich genutzten Flächen, und durch die Aktivitäten im Rahmen der städtebaulichen Sanierung haben sich Verschiebungen im Angebot ergeben. Hierzu gehört auch

ein zusätzlicher Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen, wobei die älteren Bestände durchweg aus der Bindung entlassen sind. Aktuell sind noch 464 Neubauwohnungen und 174 der 624 mit öffentlichen Mitteln modernisierten Wohnungen gebunden - somit insgesamt 18 % des Gesamtbestands.¹⁾

Im Untersuchungsgebiet liegen 65 % der erfassten Wohnungen in Altbauten; 5 % in Zwischenkriegs- und 7 % in Nachkriegsbauten bis 1967. 23 % der Wohnungen entfallen auf jüngere Gebäude.

81 % der Wohnungen liegen in 4- bis 6-geschossigen Häusern, 19 % in 1- bis 3-geschossigen Objekten.

Die Neubauwohnungen liegen weitestgehend in den Teilgebieten Kampstraße (hier vor allem auf dem ehemaligen "Laue-Gelände") und West (Lippmann- und Juliusstraße), die mit öffentlicher Förderung modernisierten Wohnungen ausschließlich in den Sanierungsgebieten Eiffelstraße, Schulterblatt und Karolinentempel.

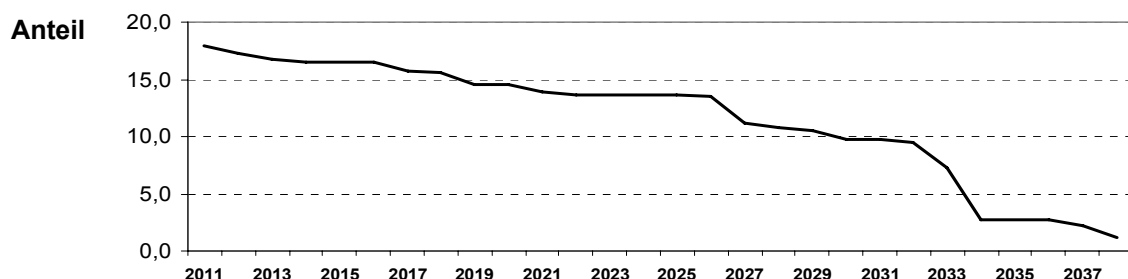
Von den noch gebundenen Neubauwohnungen werden - bei regulärer Tilgung - die nächsten im Jahr 2016 aus der Bindung entlassen werden (5 %), weitere 20 % zwischen 2026 und 2029, 2/3 in den 2030er Jahren, ein kleiner Teil erst in 60 Jahren.

Da die Bindungsdauer bei der Modernisierungsförderung kürzer ist, ist ein großer Teil dieser Wohnungen bereits entlassen. Bei den verbliebenen endet die Bindung im Jahr

| | |
|---------------|-------|
| 2012 | 24 % |
| 2013 bis 2018 | 34 % |
| 2020 bis 2021 | 18 % |
| 2025 bis 2029 | 25 %. |

Der Anteil der insg. gebundenen Wohnungen am Gesamtbestand (derzeit 638 = 18 %) wird sich demnach bei planmäßiger Tilgung mit der Zeit wie folgt entwickeln:

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



(Die letzten 41 Wohnungen werden noch weitere 34 Jahre in der Bindung bleiben.)

1) Die amtliche Statistik weist - jüngste Neubauten hinzugerechnet - für den Stadtteil 3.950 Wohnungen aus, die Sanierungsträgerin kommt auf 3.740 (Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen bzw. amtlicher Statistik für die Sanierungsgebiete, ergänzt um die außerhalb liegenden Blöcke). Die Hochrechnung der Stichprobe ergibt 3.550 Wohnungen. Diese Zahl wird den %-Angaben zugrunde gelegt.

6.2 Nutzungsverhältnis

92 % der befragten Haushalte sind Mieter ihrer Wohnung (einschließlich Nutzer von vermieteten Eigentumswohnungen), 8 % sind selbstnutzende Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft bzw. Hauseigentümer (Einzelfälle).

17 % der Haushalte nutzen Räume in ihrer Wohnung gewerblich.

"Echte" Untermieter treten bei 3,4 % der Haushalte auf - damit doppelt so häufig wie in vorangegangenen Untersuchungen.¹⁾

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

Zu verzeichnen ist gelegentlich ein Phänomen, dass auch schon in St. Pauli beobachtet wurde und aus preiswerten Wohnungsbeständen in anderen Städten bekannt ist: Ausziehende Mieter geben ihre Wohnungen "unter der Hand" an Nachfolger weiter, ohne ihren Mietvertrag zu kündigen. Auf diese Weise wird ein Neuabschluss - mit i.a. höherer Miete und Neubeginn der Kündigungsschutzfristen - vermieden. (Diese Fälle sind hier als "Hauptmieter" eingestuft, da ein Haushalt die gesamte Wohnung nutzt.)

Das kann - neben mäßiger Meldemoral einzelner Bevölkerungsgruppen - auch ein Grund dafür sein, dass in etlichen Häusern mit normaler Wohnungszahl deutlich mehr Personen leben sollen, als dort "hineinpassen" (vgl. Kap. 5.1).

6.3 Wohnungsgrößen

Die amtliche Statistik liefert kleinräumig nur wenige aktuelle Zahlen; diese seien zum Vergleich mit anderen Stadtteilen und der Gesamtstadt angeführt:

| Tab. 11: Gebäude - und Wohnungszahlen Ende 2009 (Statistikamt Nord) | | | | | | | |
|---|---------------------------|-----------------|--------------------------|------------------|-----------------|----------------------|----------------|
| | Stern- schanze | Ottensen | Bezirk Altona | St. Pauli | Neustadt | St. Georg | Hamburg |
| Wohngebäude | 490 | 2.325 | 35.688 | 1.244 | 693 | 536 | 238.266 |
| Wohnungen insgesamt | 3.908 | 18.224 | 125.798 | 10.742 | 6.817 | 4.996 | 889.941 |
| darunter in Nichtwohn- gebäuden (%) | 1,2 | 1,6 | 1,3 | 3,9 | 5,7 | 5,4 | 1,2 |
| in Ein- und Zwei- familienhäusern (%) | 2,5 | 2,4 | 23,2 | 2,6 | 2,0 | 2,7 | 21,0 |
| Quelle: Zusammenstellung/Berechnung aus Statistikamt Nord, WOFO2009_Stadtteile_HH | | | | | | | |

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

| Tab. 12: Wohnungsgrößen Ende 2009 (Statistikamt Nord) (Zimmerzahl: Spalten-%) | | | | | | | |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Stern- schanze | Ottensen | Bezirk Altona | St. Pauli | Neustadt | St. Georg | Hamburg |
| 1 Zimmer | 8,9 | 7,3 | 9,0 | 15,0 | 12,8 | 21,8 | 9,8 |
| 2 Zimmer | 30,7 | 37,0 | 28,2 | 35,3 | 44,6 | 28,6 | 30,2 |
| 3 Zimmer | 37,8 | 36,9 | 34,3 | 32,7 | 29,6 | 27,4 | 34,6 |
| 4 Zimmer | 16,8 | 14,0 | 17,2 | 13,1 | 9,8 | 16,6 | 16,2 |
| 5 und mehr Zimmer | 5,8 | 4,8 | 11,3 | 3,8 | 3,2 | 5,6 | 9,2 |
| | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| durchschn. Fläche | 67 m² | 67 m² | 76 m² | 62 m² | 61 m² | 67 m² | 72 m² |
| Quelle: Zusammenstellung/Berechnung aus Statistikamt Nord, WOFO2009_Stadtteile_HH (Gegenüber der Statistik ist ab 2 Räume jeweils 1 Raum abgezogen, um die Zimmerzahl ohne Küche zu erhalten.) | | | | | | | |

Tab. 12 zeigt, dass die durchschnittlichen Wohnflächen auf dem gleichen Niveau liegen wie in Ottensen und St. Georg. Darüber hinaus sind alle aufgeführten Stadtteile von Besonderheiten geprägt, die weitergehende Interpretationen begrenzen (z.B. in St. Georg die große Zahl an Stiftswohnungen, in der Südl. Neustadt die Soziale Erhaltungsverordnung, die trotz Nachfrage Zusammenlegungen begrenzt). Auch hinsichtlich der Zimmerzahl liefert die Tabelle nur Anhaltspunkte, da Fortschreibungsdaten von begrenzter Genauigkeit sind und die amtliche Statistik abgeschlossene Wohnungen in manchen betreuten Einrichtungen, außerdem Küchen bei der Zimmerzahl mitrechnet.

Die **folgenden Befragungsergebnisse** weichen daher zwangsläufig ab.

Mit durchschnittlich 3,0 Wohnräumen und 72,2 m² sind die Wohnungen etwas größer als in St. Pauli (2,8 Räume, 70,2 m²).¹⁾

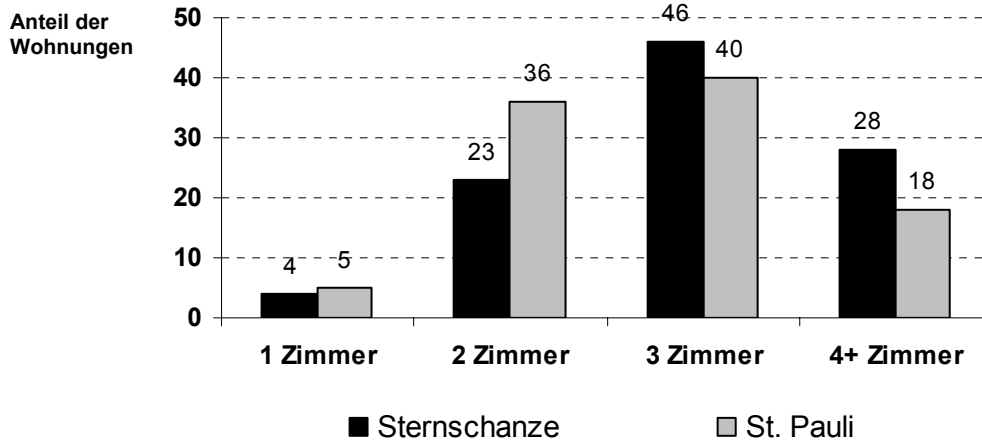
28 % der Wohnungen haben mehr als 3 Wohnräume, 35 % 80 und mehr m². Es gibt also relativ viele große Wohnungen (wenn auch nicht ganz so viele wie z.B. in St. Georg) - das Angebot ist damit attraktiv für zahlungskräftige kleine Haushalte mit höherem Flächenanspruch.

Festzuhalten ist, dass der große Anteil an Altbauwohnungen die Durchschnittswerte prägt und es in einzelnen anderen Altersklassen nur geringe Fallzahlen gibt. Erkennbar ist immerhin, dass nur die Alt- und jüngsten Neubauten im Schnitt mehr als 3 Zimmer aufweisen, dass Neubauwohnungen ab 1994 mit im Schnitt 78 bzw. 83 m² und die 1970er Jahre mit 82 m² die größten Flächen aufweisen, gefolgt von den Altbauten mit 74 m². Hinsichtlich der Zimmerzahl liegen alle Altersklassen zwischen 1919 und 1993 unter dem Schnitt (insbes. 1950er und 1960er Jahre), hinsichtlich der Flächen zeigt sich das gleiche Bild (mit Ausnahme des

1) Vergleichszahlen: Statistikamt Nord, Statistisches Jahrbuch Hamburg 2007/2008 und Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006. Die Zahl der Wohnräume wird beim Mikrozensus nicht erfaßt.

Bestands der 1970er Jahre, der wie gesagt großzügige Flächen aufweist).

Abb. 14: Wohnungsgrößen - Zimmerzahl (Befragungsergebnisse)



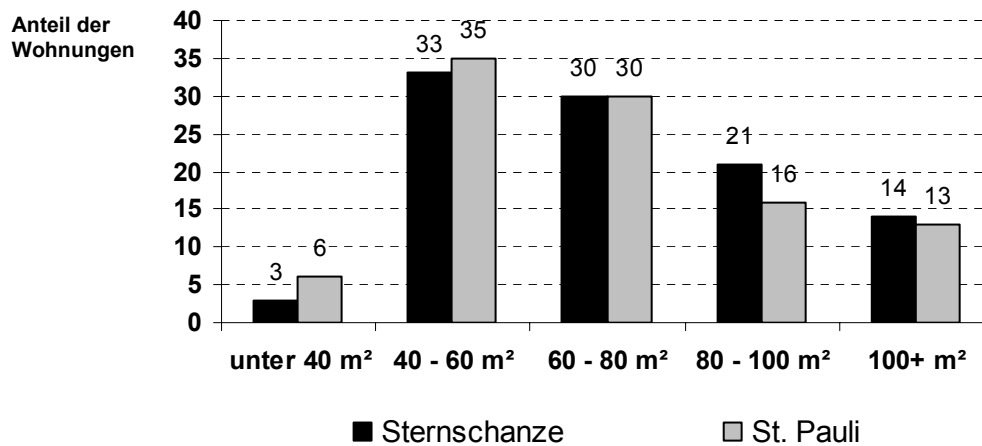
Befragungsergebnisse 2011, ARGE Kirchhoff/Jacobs

Tab. 13: Wohnungsgrößen - Zimmerzahl (Befragungsergebnisse)
(Spalten-%)

| Zimmerzahl | Sternschanze | St. Pauli |
|------------|--------------|-----------|
| 1 | 4 | 5 |
| 2 | 23 | 36 |
| 3 | 46 | 40 |
| 4 und mehr | 28 | 18 |

Befragungsergebnisse 2011, ARGE Kirchhoff/Jacobs

Abb. 15: Wohnungsgrößen - Fläche (Befragungsergebnisse)



Befragungsergebnisse 2011, ARGE Kirchhoff/Jacobs

| Tab. 14: Wohnungsgrößen - Fläche (Befragungsergebnisse) (Spalten-%) | | | | |
|---|----------------------|-------------------|-----------------|---------------|
| Wohnfläche (m ²) | Sternschanze 2011 | St. Pauli 2011 | Hamburg 2006 | |
| | | | insgesamt | Mietwohnungen |
| unter 40 | 3 | 6 | 7 | 9 |
| 40 bis 60 | 33 | 35 | 29 | 35 |
| 60 bis 80 | 30 | 30 | 32 | 36 |
| 80 bis 100 | 21 | 16 | 15 | 14 |
| 100 und mehr | 14 | 13 | 17 | 7 |

Befragungsergebnisse 2011: ARGE Kirchhoff/Jacobs ; Hamburg: Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006

Nach Teilgebieten fällt hinsichtlich der Zimmerzahl das Gebiet "Kampstraße" nach unten heraus (die übrigen Gebiete liegen im Bereich des Durchschnitts); hinsichtlich der Flächen liegt das Gebiet "Passagen" mit der großen Zahl Terrassenwohnungen unter dem Schnitt (deutlich über dem Flächendurchschnitt: "Nord" und "West").

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

Tab. 15: Gebietstypische Wohnungsgrößen

| Zimmerzahl | Anteil am Bestand (%) | typische Größen (m ²) | Spannweite insg. (m ²) | dominante Altersklassen |
|------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| 1 | 4 | 35 - 55 | 23 - 65 | 1948 - 2008 |
| 2 | 23 | 43 - 64 | 30 - 85 | 1919 - 2008 |
| 3 | 46 | 53 - 82 | 41 - 118 | Altbau |
| 4 | 22 | 82 - 104 | 51 - 170 | Altbau |
| 5-6 | 5 | 105 - 150 | 96 - 180 | Altbau |

6.4 "Flächenverbrauch"

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt bei 40 m² und damit höher als in der Gesamtstadt (37,1 m²) ¹⁾. Nach der Haushaltsgröße zeigt sich eine erwartete Verteilung: Einzelpersonen verfügen im Schnitt über 58 m² pro Kopf, kinderlose Paare über 36 m²; bei den übrigen Haushaltstypen liegt der Wert zwischen 22 und 32 m².

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

6.5 Ausstattung

Nach den Kategorien des Mietenspiegels sind im Untersuchungsgebiet 81,8 % der Wohnun-

1) Statistikamt Nord, Statistisches Jahrbuch Hamburg 2010/2011. Der Mikrozensus wies für Hamburg allerdings für das Jahr 2006 bereits eine Durchschnittsfläche von 39 m²/Person aus.

gen vollständig ausgestattet, weisen also Bad und Sammelheizung auf. Im Vergleich zu St. Pauli (87,4 %) ist dies ein geringerer Anteil.

18,2 % weisen noch Defizite auf:

- 15,4 % haben ein Bad, aber keine Sammelheizung,
- 1,8 % haben kein Bad, aber eine Sammelheizung,
- 1,1 % haben weder Bad noch Sammelheizung.

| Tab. 16: Heizungsart (Spalten-%) | | |
|--|---------------------|------------------|
| | Sternschanze | St. Pauli |
| Fern-, Block-, Zentralheizung (Sammelheizung) | 76,1 | 88,6 |
| Nachtspeicher-, Gaseinzelöfen | 15,3 | 9,2 |
| Einzelöfen, Etagenheizung, Brennstoffnachfüllung von Hand | 1,2 | 0,7 |
| Fußbodenheizung | 7,4 | 0,7 |
| ohne Heizung (vermieterseitig) | 0 | 0,7 |
| Befragungsergebnisse 2011: ARGE Kirchhoff/Jacobs | | |

Die Warmwasserbereitung erfolgt teilweise noch unabhängig von der zentralen Beheizung und in Küche und Bad (soweit vorhanden) z.T. mit unterschiedlichen Systemen:

| | Warmwasseraufbereitung | |
|-------------------|------------------------|------------|
| | <u>Küche</u> | <u>Bad</u> |
| zentral | 58,7 | 61,6 |
| Durchlauferhitzer | 27,5 | 32,4 |
| Boiler | 13,4 | 6,0 |
| ohne | <u>0,4</u> | <u>—</u> |
| | 100 | 100 |

| Tab. 17: Sanitäranlagen und Warmwasser (Bad) (Angaben in Prozent der Wohnungen je Zelle) | | |
|--|---------------------|------------------|
| | Sternschanze | St. Pauli |
| Badezimmer mit Dusche/Wannenbad und WC | 68,9 | 67,5 |
| Badezimmer und WC getrennt | 20,9 | 18,0 |
| Zusätzliches WC und oder zweites Bad in der Wohnung | 7,4 | 10,7 |
| Ohne Bad | 2,8 | 3,7 |
| Zusätzl. Ausstattung (z.B. Bidet, zweites Handwaschbecken) | 3,2 | 5,9 |
| Zentrale Warmwasserversorgung | 61,6 | 65,6 |
| Zusatzgeräte Durchlauferhitzer oder Boiler | 38,4 | 33,4 |
| Ohne Warmwasserversorgung (vermieterseitig) | — | — |
| Befragungsergebnisse 2011: ARGE Kirchhoff/Jacobs. Warmwasserversorgung: soweit ein Bad vorhanden. | | |

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

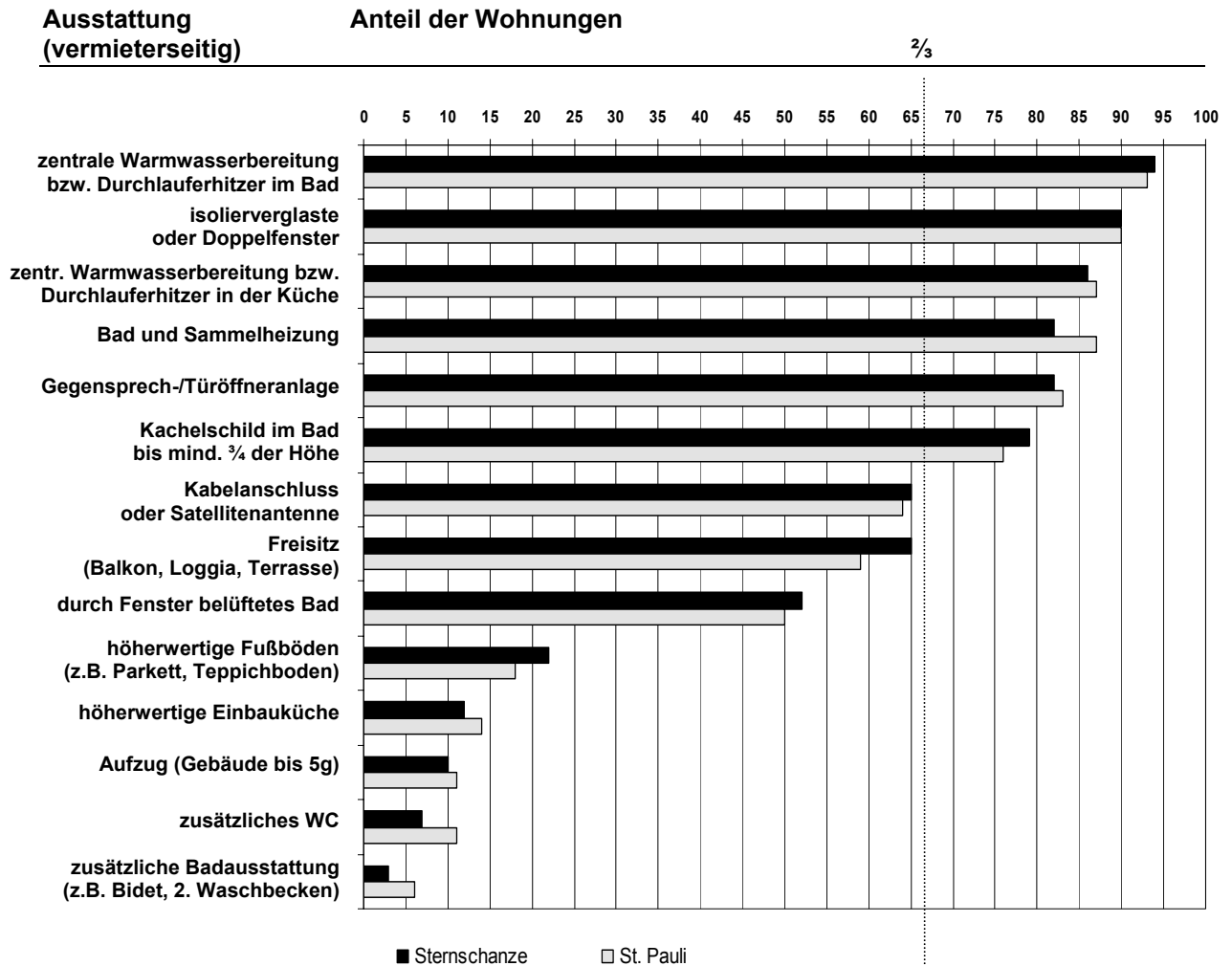
Hinsichtlich anderer Ausstattungsmerkmale - also zur Bewertung sog. "Luxusmodernisierungen" - wird in der Praxis als durchschnittlicher Standard die Bauausführung und Ausstattung zugrunde gelegt, die bei mindestens zwei Drittel der Wohnungen im Gebiet anzutreffen ist.¹⁾ Veränderungen (Modernisierungen),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

- Zum gebietstypischen Standard gehören in der Sternschanze eine Warmwasser-Aufbereitung in Küche und Bad (zentral bzw. Durchlauferhitzer), Iso- oder Doppelfenster, Bad und Sammelheizung, eine Gegensprech-/Türöffneranlage und ein hoher Kachelschild im Bad. Kabelanschluss oder Satellitenantenne liegen hinsichtlich der befragten Haushalte im Grenzbereich. Es ist davon auszugehen, dass diese Einrichtungen häufiger als gemessen gebäudebezogen vorhanden sind, aber nicht alle Mieter die Option nutzen. Insofern ist dies Ausstattungsmerkmal zum gebietstypischen Standard zu rechnen. Ebenfalls im Grenzbereich (bei 65 %) liegt das Ausstattungsmerkmal "Freisitz".
- Die anderen erfassten Ausstattungsmerkmale gehören nicht zum gebietstypischen Standard: außen liegendes Bad (= mit Fenster - also natürlich belichtet und belüftet), höherwertige Küchen und Fußböden, ein Aufzug (in Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen), ein zusätzliches WC und zusätzliche Badausstattung.

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

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

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



Angaben zum Bad: Anteile bezogen auf Wohnungen mit Bad

Mit den Merkmalen "Einbauküche, höherwertige Fußböden und zusätzliche Badausstattung", die nicht gebietstypisch sind, sind nur einzelne Wohnungen *vollständig* ausgestattet (1 %); 71 % der Wohnungen weisen keins, 23 % weisen nur eins und 5 % 2 dieser Merkmale auf. Berücksichtigt man zudem, dass in Häusern mit bis zu fünf Geschossen in der Regel kein Aufzug vorhanden ist, besteht bei fast allen Wohnungen ein Verbesserungspotential, das über den Standard einer durchschnittlichen Wohnung im Gebiet hinausführt.

Über einen Pkw-Stellplatz verfügen 19 % der Haushalte (13,5 % in Garagen/Tiefgaragen, 5,6 % als offener Stellplatz).

Einen Fahrradstellplatz - vom Vermieter eingerichtet oder "offiziell geduldet" - haben 49 % der Haushalte.

Von den Befragten wurde darüber hinaus häufiger darauf hingewiesen, dass
 - vorhandene Ausstattungsteile und Oberflächen beträchtliche Mängel aufwiesen,

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

Als besonders positiv wurden vereinzelt Terrassen, Gärten und Wintergärten angeführt.

6.6 Gebäudequalitäten

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

Aufgrund eigener Begehungen kann festgehalten werden, dass die meisten Straßenzüge ein attraktives Erscheinungsbild bieten. Die Mehrzahl der Gebäude weist eine allgemein akzeptierte Architektur, häufig gestaltete Fassaden auf. Durchaus auch vorhandene schlichte, anspruchslose oder ungepflegte Objekte stören das Gesamtbild kaum.

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

- 18 % der Wohnungen liegen in sehr gepflegten Häusern (renovierte/gut erhaltene Fassaden, Fenster und Eingangsbereiche),
- bei 55 % weisen die Häuser einen normalen Erhaltungszustand auf (kleinere Schönheitsfehler),
- bei 19 % einen eher mäßigen Zustand (nennenswerte Instandhaltungsdefizite) und
- bei 8 % einen schlechten Zustand (sichtbare Substanzschäden, desolate Zugänge, erneuerungsbedürftige Fenster, bröckelige Oberflächen).

(Zugrunde gelegt wurde der Gesamteindruck; von besprühten und beklebten Sockelbereichen wurde ggf. abstrahiert, soweit ansonsten eine Instandhaltung erkennbar war. Zu 2 % der Fälle liegt keine Bewertung vor, meist weil die Fassade eingerüstet war.)

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

- Bei 19 % der Wohnungen machen die Treppenhäuser einen insgesamt gepflegten, gut erhaltenen Eindruck (sauber, hell, freundlich; es sind Bemühungen um die Gestaltung von Briefkastenanlagen und Namensschildern erkennbar; einige Treppenhäuser sind zudem großzügig, weisen aufwendige Wohnungseingangstüren und eine - oft historische - teure "Möblierung" wie Leuchten/Kronleuchter, aufwendige Treppengeländer, Spiegelwände, Bilder oder Natursteinböden auf).
- Bei 41 % ist der Eindruck zufriedenstellend (weitgehend ordentlich, ohne besondere Details),

- bei 23 % eher mäßig (unzureichend gepflegt, schlechte Beleuchtung, einzelne Mängel an Oberflächen/Fenstern),
- bei 13 % ungepflegt bzw. desolat (Schmutz, erneuerungsbedürftige Oberflächen, dunkel). (Zu 4 % der Fälle liegt keine Angabe vor, meist weil es kein Treppenhaus gibt oder dies gerade renoviert wird.)

Sowohl außen als auch innen bieten sich erhebliche Spielräume für eine optische Verbesserung. Insbesondere bei den Häusern mit anspruchsvollere Architektur und aufwendiger gestalteten Treppenhäusern ist eine weitere Aufwertung für eine zahlungskräftige Nachfrage möglich.

7. MIETEN

Es gibt keine aktuellen gesamtstädtischen Vergleichsdaten, um das *Bestands*-Mietenniveau im Stadtteil bewerten zu können (zur Zeit können nur die Werte aus der vorangegangenen Studie in St. Pauli herangezogen werden). Es wird jedoch deutlich, dass auch in der Sternschanze das allgemeine Mietniveau niedriger liegt, als die Erhebungen zu den Neuvermietungen (Mietenspiegel, Gymnasium Ohmoor) vermuten lassen: Der Durchschnittswert im gesamten Bestand liegt im Gebiet bei 8,03 Nettokalt je m², die Neuvermietungsmiete laut Ohmoor bei 10,44 €/m².

(Bestandsmiete St. Pauli: 7,94 €/m², Neuvermietungsmiete 11,84 €/m²)

Dieser Wert ist allerdings beeinflusst durch den gebundenen Bestand (Neubau- und Modernisierungsförderung mit einem Durchschnittswert von 6,96 €/m²); er tritt konzentriert auf und zieht deshalb die Werte in den Gebieten "West" und "Kampstraße" nach unten.

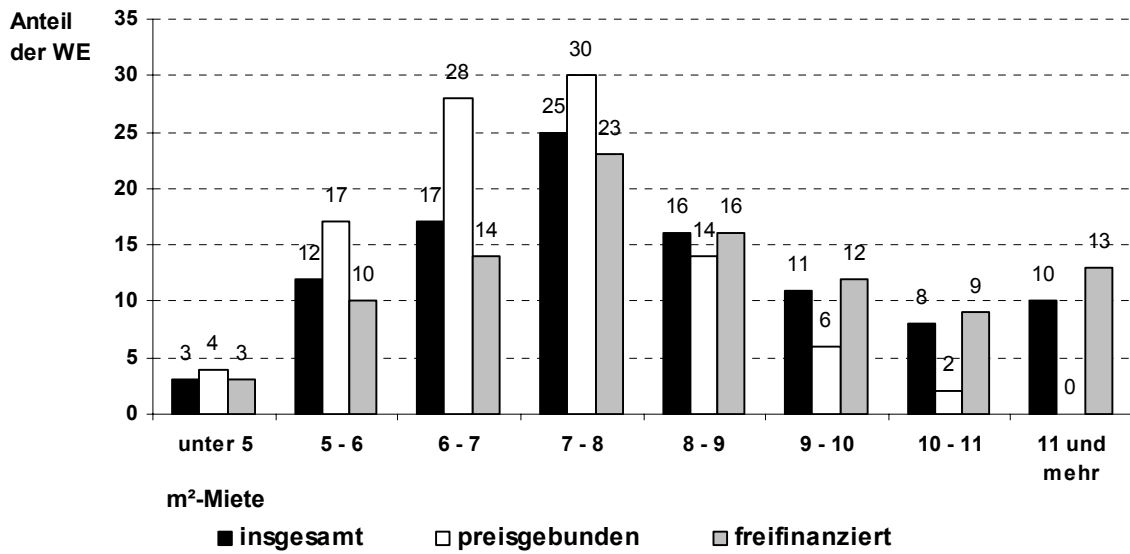
Bei den nicht preisgebundenen Wohnungen liegt das Niveau bei 8,33 €/m² (wie in St. Pauli). Aus dem Durchschnitt fallen hier nur der Südosten ("Passagen") mit 9,53 €/m² nach oben und der Bereich nördlich der Bahn mit 7,61 €/m² nach unten heraus, alle anderen Gebiete liegen mit 7,95 bis 8,26 €/m² knapp unter dem Mittelwert.

Nur freifinanzierte Wohnungen: Nach dem Baualter sind die Nachkriegs- und 1970er-Jahre-Wohnungen im Schnitt etwas billiger (7,75/7,96 €/m²), die Zwischenkriegswohnungen etwas teurer (8,56 €/m²), die anderen Altersklassen liegen zwischen 8,15 und 8,43/m².

(Zu den jüngsten Neubauten kann aufgrund der geringen Fallzahl kein Wert veröffentlicht werden, er liegt aber deutlich höher.)

Alle Wohnungen: Im einzelnen streut die Nettokaltmiete je m² Wohnfläche zwischen 2,92 und 18,33 €/m². 80 % der Mieten liegen zwischen 5 und 10 €/m², 3 % darunter und 17 % darüber.

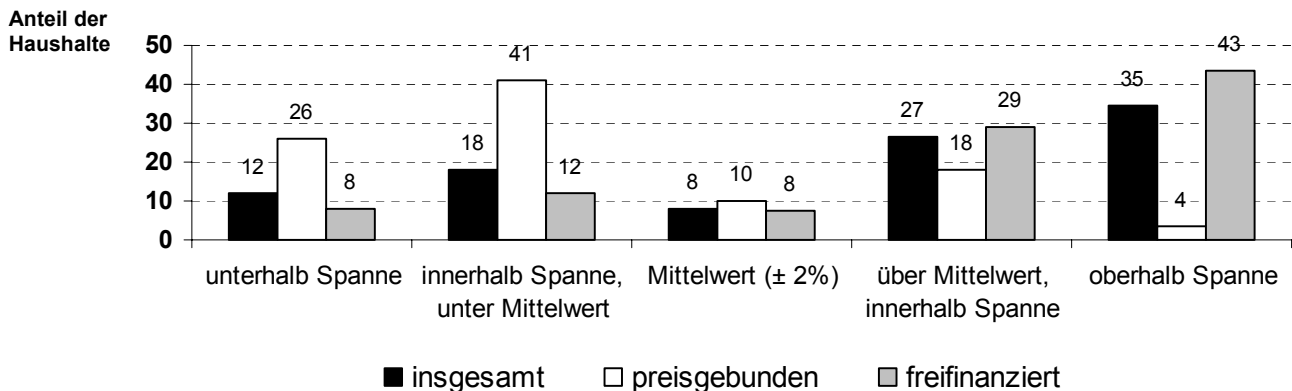
Abb. 17: Nettokaltmieten je m² Wohnfläche



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

Die Gegenüberstellung jedes einzelnen erfassten Mietwerts und des Werts aus dem zugehörigen Mietenspiegelfeld zeigt, dass der größere Teil der Mieten über seinem Mietenspiegel-Mittelwert liegt, 35 % - bei den freifinanzierten Wohnungen 43 % - sogar oberhalb der Spanne:¹⁾

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



Quelle: Eigene Berechnung mit den Befragungsergebnissen und Mietenspiegelwerten 2009

1) Herangezogen wurde der Hamburger Mietenspiegel 2009. Als Orientierungshilfe ist die Gegenüberstellung geeignet, da dieser Mietenspiegel bis zur Befragung auch für die Eigentümer die Basis für ihre Mietgestaltung bildete. Alle Wohnungen weisen nach dem Hamburger Wohnlagenverzeichnis eine normale Lage auf. Für preisgebundene Wohnungen gilt der Mietenspiegel nicht; im Rahmen der Untersuchung ist jedoch das relative Niveau dieses Bestands von Interesse.

| Tab. 18: Mietdifferenzen zu den Mietspiegelwerten nach Art des Wohnraums (Netto-Kaltmieten/m ² ; Spalten-%) | | | |
|--|---------------|----------------|-----------|
| | preisgebunden | freifinanziert | insgesamt |
| unterhalb der Mietspiegelspanne | 26,4 | 8,3 | 12,3 |
| innerhalb Spanne, unter Mittelwert | 41,8 | 11,7 | 18,3 |
| auf dem Mittelwert ($\pm 2\%$) | 10,0 | 7,5 | 8,1 |
| innerhalb Spanne, über Mittelwert | 18,2 | 29,1 | 26,6 |
| oberhalb der Mietspiegelspanne | 3,6 | 43,4 | 34,7 |

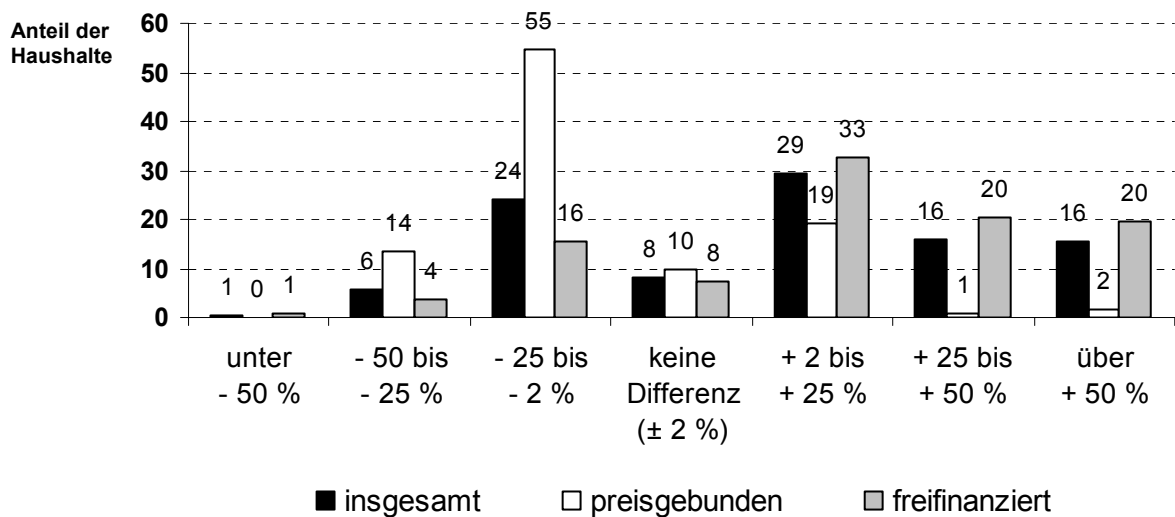
Quelle: Eigene Berechnung mit den Befragungsergebnissen und Mietspiegelwerten 2009

Im Hinblick auf die m²-Mieten liegt also nur noch ein kleinerer Teil der freifinanzierten, dagegen der größte Teil der preisgebundenen Wohnungen in einem moderaten Bereich.

(Für 6 % der Fälle weist der Mietenspiegel keine Werte aus. Bei den Wohnungen ohne Bad oder/und ohne Sammelheizung in Alt-, Zwischen- und Nachkriegsbauten wurde deshalb das jeweils benachbarte Feld mit besserer Ausstattung zugrunde gelegt; bei den jüngsten Neubauten der aktuelle Wert für Neuvermietungen bei vergleichbaren Wohnungsgrößen.)

Die folgende Tabelle vermittelt konkreter, wie weit die Mieten von ihrem jeweiligen Mietspiegel-Mittelwert entfernt liegen.

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



Quelle: Eigene Berechnung mit den Befragungsergebnissen und Mietspiegelwerten 2009

| Tab. 19: Differenz der Mieten zum jeweils gültigen Mietenspiegel-Mittelwert (Netto-Kaltmiete/m ² ; Spalten-%) | | | |
|--|----------------------|-----------------------|------------------|
| Abweichung vom Mittelwert | preisgebunden | freifinanziert | insgesamt |
| geringer als - 50 % | 0 | 0,8 | 0,6 |
| - 50 bis unter - 25% | 13,6 | 3,6 | 5,8 |
| - 25 bis unter - 2 % | 54,5 | 15,6 | 24,2 |
| keine Differenz (= max. ± 2 %) | 10,0 | 7,5 | 8,1 |
| + 2 bis unter + 25 % | 19,1 | 32,5 | 29,4 |
| + 25 bis unter + 50 % | 0,9 | 20,3 | 16,1 |
| mehr als + 50 % | 1,8 | 19,7 | 15,7 |
| Quelle: Eigene Berechnung mit Ergebnissen der Befragung und den Mietspiegelwerten 2009 | | | |

Deutliche Unterschiede in der Miethöhe zeigen sich nach der Wohndauer.

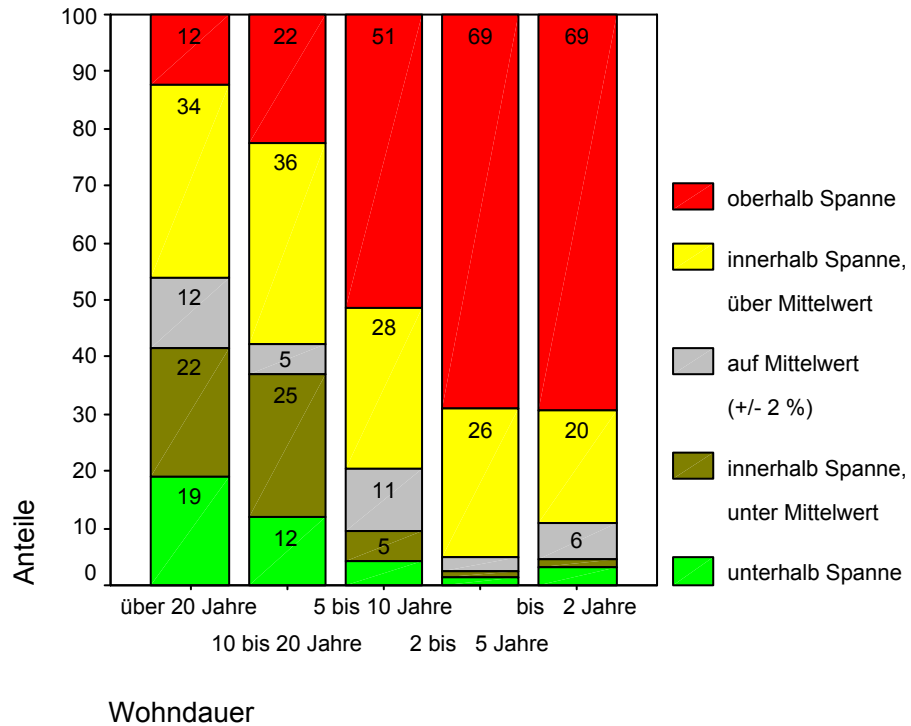
(Im folgenden nur **freifinanzierte** Wohnungen, da Sprünge bei preisgebundenen Mieten nur aufgrund der Anhebung von Obergrenzen, durch Subventionsabbau oder einkommensabhängig erfolgen und nicht mit der Wohndauer zusammenhängen).

Legt man die "Langzeitmieter" zugrunde, die noch zu 54 % (mehr als 20 Jahre Wohndauer) bzw. 42 % (10 bis 20 Jahre Wohndauer) mit ihrer Miete auf dem Mietenspiegel-Mittelwert oder darunter liegen (\varnothing 7,06/m²), so stehen alle anderen Gruppen schlechter da:

- Wohndauer 5 bis 10 Jahre: 91 % über dem Mittelwert (\varnothing 8,60/m²)
- Wohndauer 2 bis 5 Jahre: 98 % über dem Mittelwert (\varnothing 9,42/m²)
- Wohndauer bis 2 Jahre: 95 % über dem Mittelwert (\varnothing 9,92/m²),
darunter 69 % oberhalb der Spanne.

Dies bestätigt, dass Mietsteigerungen in stärkerem Maße bei Neuvermietung als durch Anpassungen bei bestehenden Verträgen realisiert werden. Zudem liegen die Mieten jeweils bei den Haushalten höher, die von außerhalb zuziehen (gegenüber jenen, die im Gebiet umziehen).

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



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

- nach dem Baualter
Die Zwischen- und Nachkriegswohnungen (bis zur Altersklasse 1977) liegen überdurchschnittlich häufig oberhalb der Mietenspiegel-Spanne; hier orientieren sich die Vermieter wohl stärker an den Werten für Alt- bzw. Neubauten als an den jeweils geringeren Werten der zutreffenden Mietenspiegelfelder.
- nach der Ausstattung
Die in den Kategorien des Mietenspiegels (Bad/Sammelheizung) schlechter ausgestatteten Wohnungen weisen hinsichtlich der Abweichungen vom Mietenspiegelwert eine ähnliche Verteilung auf wie die besser ausgestatteten. Da hier mangels fehlender Werte im Mietenspiegel die Werte für "komplette" Ausstattung zugrunde gelegt wurden, wären eigentlich mehr Fälle im preisgünstigen Bereich zu erwarten gewesen. Die Nachfrage erlaubt es wohl, solche Defizite zu ignorieren.

Abweichend von den Ergebnissen früherer Untersuchungen und ähnlich wie in St. Pauli sind die kleinen Wohnungen tendenziell teurer als große (bis 65 m² häufiger oberhalb der Spanne; bis 40 m² 9,18 €/m², bis 65 m² 8,58 €/m², übrige Größenklassen 8,16/7,82 €/m²). Es setzt sich wohl zunehmend ein "Mindest-Stückpreis" für kleine Haushalte durch. Und es kann

angenommen werden, dass die größeren Wohnungen noch stärker mit "Altmietern" belegt sind und die zahlungskräftige Nachfrage mit hohem Flächenanspruch noch nicht in dem Maße Fuß gefasst hat, wie in anderen innerstädtischen Gebieten.

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

8. AUFWERTUNGSGESCHEHEN UND -WAHRSCHEINLICHKEIT (VERÄNDERUNGEN)

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

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

8.1 Die "neuen" Bewohner"

Anders als im Karolinenviertel oder St. Georg hat es in der Sternschanze keine "Desinvestitionsphase" gegeben, in der auf den Abriss des Quartiers gewartet wurde. Es war vor über 40 Jahren, als Altbauten noch nicht "in" waren, in weiten Teilen ein schlichtes, belastetes Arbeiterquartier, in dem verstärkt Gastarbeiter unterkamen.

In den 1970er Jahren wurde das Viertel von Studenten und der linken Szene entdeckt. In den 1980er Jahren hat es dann weitere Veränderungen in der Nachfrage gegeben - begünstigt durch die städtebaulichen Sanierung, parallele private Investitionen und aufgrund der Neubautätigkeit. Seitdem wird von Bewohnern und Experten - in jeweils wechselnden Teilgebieten - der Zuzug "bessergestellter" Haushalte verzeichnet. Ein Teil der Ausländer ist geblieben, ihr Anteil aber deutlich geringer geworden.

Die Schanze ist jedoch immer ein "Durchgangsgebiet" für junge Menschen geblieben. Sie stellen über die Zeit eine konstante Gruppe, wobei die einzelnen Personen jeweils nach wenigen Jahren wieder wegziehen oder nach Berufseinstieg bzw. Familiengründung zu den

gesetzten Haushalten im Gebiet gehören, so dass die Gruppe mit mehr als 10 Jahren Wohndauer (37 % der Haushalte) schon als "Stamm-Bewohnerschaft" angesehen werden kann.

Bei den Haushalten mit einer Wohndauer bis 10 Jahre in ihrer jetzigen Wohnung handelt es sich zum einen um "Neuzugänge von außerhalb" (59 %, die nicht zwangsläufig eine strukturelle Veränderung mit sich bringen, soweit es sich um die "klassische Durchgangsbevölkerung" handelt), zum anderen um Umziehende innerhalb des Gebiets (41 %) - und hier wiederum um solche, die schon länger im Gebiet gewohnt hatten und sich verändert haben oder verdrängt bzw. im Rahmen der Sanierung umgesetzt wurden, oder um solche, die kurz zuvor zugezogen waren und sich verbessert haben. Insofern sind bei den Haushalten mit kurzer Wohndauer heterogene Strukturen und nur begrenzt Besonderheiten gegenüber den länger Wohnhaften zu erwarten.

Die Neubau-Sozialwohnungen nehmen eine Sonderrolle ein: Aufgrund der Bindungen sind hier in einem jeweils kurzen Zeitraum "berechtigte" Haushalte eingezogen (innerhalb der Einkommensgrenzen, der Wohnungsgröße angemessene Personenzahl); dies gilt sinngemäß bei den mit öffentlichen Mitteln geförderten Modernisierungen - abhängig von den wechselnden Fördermodalitäten.

Für die Analyse wurden vor diesem Hintergrund folgende Gruppen unterschieden:

- Wohndauer bis 5 Jahre und von außerhalb zugezogen ("**neue**" **Bewohner**)
- Wohndauer 5 bis 10 Jahre und von außerhalb zugezogen ("Gruppe 2")
- Wohndauer bis 5 Jahre und Umzug im Stadtteil ("Gruppe 3")
- Wohndauer 5 bis 10 Jahre und Umzug im Stadtteil ("Gruppe 4")
- Wohndauer über 10 bzw. über 20 Jahre ("ältere" Bewohner). ¹⁾

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

1) Die Gruppen 2 bis 4 unterscheiden sich partiell in ihren Strukturen, weisen aber untereinander größere Gemeinsamkeiten auf als mit den Gruppen "neue" und "ältere" Bewohner. Weitere Testläufe mit anderen Typen haben keine signifikanteren Ergebnisse gebracht.

Auffällig bei den **"neuen" Bewohnern** ist:

Es handelt sich häufiger um junge Einzelpersonen, kinderlose Paare und Wohngemeinschaften (in den letzten zwei Jahren insbesondere um Einzelpersonen und Wohngemeinschaften; letztere sind auch in Gruppe 3 überproportional vertreten), seltener um Familien mit Kindern (die nur bei den Umziehenden überdurchschnittlich vertreten sind).

Das Durchschnittseinkommen liegt bei allen Gruppen, die in den letzten 10 Jahren zu- oder umgezogen sind, höher als bei denen mit längerer Wohndauer - allerdings gibt es keine "lineare Zunahme": In den letzten 2 Jahren ist ein deutlicher Einbruch zu verzeichnen: Bei den Zuziehenden von 2.621 über 2.731 auf 2.267 €, bei den Umziehenden von 2.445 über 3.034 auf 2.621 €. Dies ist zum Teil durch die Haushaltstypen begründet (viele Einzelpersonen, da gibt es nur ein Einkommen).

Vor dem Hintergrund der einleitenden methodischen Hinweise ist festzuhalten, dass auch in jüngster Zeit noch die "klassische Durchgangsbevölkerung" mit moderatem Einkommen zuzieht (soweit man knappe 2.300 € Haushalts-Nettoeinkommen als moderat bezeichnen mag; aber immerhin rund ein Drittel der in den letzten 2 Jahren zu- und umgezogenen liegt noch in den unteren Einkommensgruppen 900 bis 1.500 €).

Daneben gibt es die (kleine) Gruppe der selbstnutzenden Wohnungseigentümer, die im Vergleich zu den Mietern über ein sehr viel höheres Durchschnittseinkommen verfügt.

Darüber hinaus sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

Die neuen Bewohner bringen weniger Autos mit, als im Gebiet schon vorhanden sind.

Alle in den letzten 10 Jahren zu- und umgezogenen haben einen geringeren Flächenverbrauch (von 34 bis 37 m² pro Person als Durchschnittswert in den Gruppen; am höchsten noch die jüngst umgezogenen mit 40 m²). Hier liegen die "älteren" Bewohner mit 46 m² und 50 m² höher. Ein entsprechendes Bild zeigt sich bei der Zimmerzahl pro Person.

In den letzten 5 Jahren sind etwas mehr nichtdeutsche Haushalte und solche gemischter Nationalität zugezogen, als im Gebiet leben (auch unter Umgezogenen mit einer Wohndauer von 5 bis 10 Jahren sind sie stärker vertreten).

Es gibt hinsichtlich der zuvor genannten Merkmale zwar einige Abweichungen bei den neuen Bewohnern in geförderten Wohnungen: Bei diesen Haushalten ist das Einkommen deutlich niedriger (hier sind nur 32 % nicht wohnberechtigt, in den freifinanzierten Wohnungen immerhin 63 %). Auch liegt der Pro-Kopf-Flächenverbrauch niedriger, es gibt etwas weniger Erwerbstätige, mehr nichtdeutsche Haushalte und solche gemischter Nationalität. Allerdings ist der Anteil gebundener Wohnungen, in denen in jüngster Zeit Wechsel stattgefunden haben, nicht so hoch, dass dies Einfluss auf die Gesamtstruktur hätte. (Deutlich wird nur eine stär-

kere Zahl von Einzügen im Teilgebiet Kampstraße mit Fertigstellung der Neubebauung und eine gewisse Bewegung aus dem übrigen Stadtteil in dieses Gebiet, auch in der Folgezeit.)

Zuzüge von außerhalb sind in den letzten 5 Jahren etwas seltener in den Gebieten Kampstraße und Nord zu verzeichnen. (Dies hat sich während der Berichtslegung durch zwei Neubauten am Nordrand des Gebiets verändert.)

8.2 Investitionen in den Bestand

Modernisierungen

In den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten wurden in den vergangenen 25 Jahren 624 Wohnungen, also gut 20 % des älteren Bestands mit öffentlicher Förderung modernisiert (der größte Teil bis 1993). Daneben gab es seit Ende der 1980er Jahre eine große Zahl freifinanzierter Maßnahmen, seit Mitte der 1990er Jahre überwiegen diese deutlich (hierzu wird keine Statistik geführt).¹⁾

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

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

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

In 49 % der Wohnungen sind in den letzten 5 Jahren Verbesserungen durchgeführt worden, in 11 % sind solche geplant. Unter Berücksichtigung einer Schnittmenge (7 % "beides") sind 53 % der Wohnungen betroffen.

In 44 % sind Maßnahmen weder durchgeführt worden noch geplant, 4 % der Befragten wissen nichts.

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

1) Im gleichen Zeitraum wurden rund 315 Wohnungen neu errichtet, davon 184 (58 %) öffentlich gefördert; die freifinanzierten weitestgehend in den letzten 10 Jahren und in der Form von Eigentumswohnungen.

| Tab. 20: Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen (je Maßnahme: Anteil der betroffenen Wohnungen) | | |
|--|--|---|
| | in den letzten 5 Jahren durchgeführt bzw. laufend | geplant bzw. Fortsetzung begonnener Mod. |
| Heizungsmodernisierung | 9 % | 2 % |
| Einbau neuer Fenster | 14 % | 2 % |
| erstmaliger Einbau eines Bads | 5 % | – |
| erstmaliger Einbau eines WC | 3 % | – |
| Wärmedämmung (Dach, Fassade) | 20 % | 2 % |
| Anbau/Vergrößerung Balkon | 5 % | <1 % |
| Modernisierung der Gebäudetechnik | 10 % | <1 % |
| Erweiterung der Elektroinstallation | 5 % | <1 % |
| Mod. der Kücheneinrichtung | 9 % | – |
| neue Kacheln in der Küche | 5 % | – |
| neue Kacheln im Bad | 7 % | <1 % |
| neue Türen | 4 % | <1 % |
| Abschleifen der Fußböden | 4 % | <1 % |
| Sanierung des Treppenhauses | 18 % | 2 % |
| sonstiges | 18 % | 5 % |
| (mit Abstand am häufigsten genannt: Komplettrenovierung von Gebäude oder Wohnung, Aufstockung/Dachausbau) | | |
| Quelle: Befragungsergebnisse 2011 | | |

Hinsichtlich der Intensität hält sich der Modernisierungsaufwand in den einzelnen Wohnungen allerdings in Grenzen: Soweit Maßnahmen durchgeführt wurden oder geplant sind, wurden von 8 % der Befragten die "Komplettmodernisierung" und von 1 % Grundrissänderungen angeführt. Ansonsten wurden bei 17 % mehr als drei, bei 10 % 3 und in 51 % nur ein bis zwei Maßnahmen durchgeführt (darunter von 16 % ausschließlich die Erneuerung von Oberflächen oder der Austausch von Ausstattungsteilen).

Bei den übrigen 13 % handelt es sich ausschließlich um Instandsetzungsarbeiten.

Mit zunehmenden Maßnahmeumfang fällt die Bewertung der Investitionen bei den Bewohnern positiver aus (außer "Komplettmodernisierung", die meist wenig positiv bewertet wurde). Insgesamt verzeichnen

- 31 % eine "sehr starke" oder "starke" Qualitätsverbesserung durch die Maßnahme(n),
- 43 % eine geringe ("etwas") und 26 % gar keine Qualitätsverbesserung, häufiger bei den reinen Instandsetzungen und bei geringem Maßnahmeumfang.

Die Modernisierungskosten wurden nur selten voll umgelegt: in 17 % der Fälle entsprechend der gesetzlichen Regelung ganz (häufiger - aber nicht immer - bei intensiven Modernisierungen), in 12 % teilweise, in 60 % überhaupt nicht; 11 % der Befragten wissen es nicht.¹⁾

Dies entspricht üblicher Praxis: Vielen Eigentümern ist der Abrechnungs- und Abstimmungsaufwand bei einer Kostenumlage zu hoch. Die erwartete Rendite wird ggf. über allgemeine

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

Mietanhebungen bzw. bei Mieterwechsel realisiert.

Dachausbau

49 % der Befragten gaben an, dass das Dachgeschoß in ihrem Haus Wohnraum enthalte.

In 17 % dieser Fälle erfolgte der Ausbau in den vergangenen 5 Jahren.

Da weitere 16 % der Befragten aufgrund der kurzen Wohndauer keine Angabe machen konnten, könnte die Quote etwas höher sein.

In dem Zusammenhang ist festzuhalten, dass derzeit der Zwischenkriegsbestand und die Altersklassen 1961 bis 1977 mit 25 bis 36 % einen geringeren Anteil an Dachwohnungen aufweisen als Alt-, Nachkriegs- und jüngere Bauten (48 bis 59 %, jüngste Neubauten 100 %). Ab 1978 dürften die meisten Gebäude schon bauseitig entsprechend ausgerüstet worden sein. Die aktuelle Nachrüstung entfällt mengenmäßig weitestgehend auf den Altbau.

Wie oben gesagt, werden von einzelnen Befragten weitere konkret geplante Dachausbauten und Aufstockungen benannt.

Umnutzungen

Hierzu liegen keine systematischen Informationen vor. Aus Einzelfällen bekannt sind folgende Vorgänge:

- die freiberufliche Nutzung von Wohnungen oder einzelnen Räumen in einer Wohnung; hierzu liegt eine Zahl aus der Befragung vor: 16,5 % der Befragten nutzen einen Teil ihrer Wohnung freiberuflich/gewerblich,
- die befristete Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnung (im Frühsommer wurden 5 Wohnungen in verschiedenen Häusern im Internet angeboten).

Auf "Handwerkerwohnungen" wurde in diesem Stadtteil kein Hinweis gefunden.

Experten verweisen darüber hinaus auf steigende Gewerbe- und Ladenmieten, die zu strukturellen Änderungen im Angebot führen (kolportiertes Zitat: "Steigen Sie doch auf Textilien um, dann können Sie auch die Miete bezahlen").

Eine Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen zu Wohnraum hat im Rahmen der städtebaulichen Sanierung stattgefunden. Daneben sind in einem Gebäude Büroflächen jetzt als Wohnraum vermietet.

8.3 Anstehende Projekte

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

- den Neubau eines Boardinghouses (Schulterblatt/Innenhof),
- den Neubau eines Hotels (Bartelsstraße/Baulücke),
- den Umbau des ehemaligen Fernmeldeamts zu einem Hotel (Juliusstraße),

- den Neubau eines Wohnhauses (Rosenhofstraße/Umnutzung Gewerbefläche),
- laufende Neu-/Umbauten im äußersten Süden (Neuer Pferdemarkt, Neuer Kamp,
- die Zukunft des Bunkers im Florapark,
- eine Neubebauung entlang der Max-Brauer-Allee (außerhalb des Untersuchungsgebiets).

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

Als Indikatoren für Veränderungen können - neben einzelnen laufenden intensiven Modernisierungen bei Mieterwechsel - auch vereinzelt genannte "sonstige Gründe" für geplante Umzüge der Bewohner gesehen werden: befristete Mietverträge, Entmietungen/ Mobbing, Auszugsprämien für einkommensschwache Mieter, erwartete Umwandlungen, Um- und Ausbauten und ein Abriss - und dauerhafter Leerstand in mehreren Häusern.

(Zu den Potentialen vgl. auch die Photos im Anhang.)

8.4 Eigentümer(wechsel)

Vollständige Informationen für den Stadtteil liegen nicht vor. Aufgrund laufender Beobachtung der Sanierungsträgerin und einer Schätzung für die nicht erfassten Teilbereiche haben im Schnitt der letzten 20 Jahre etwa 6 bis 7 Liegenschaften mit z.T. mehreren Häusern p.a. den Besitzer gewechselt. Betroffen war in dieser Zeit also insgesamt etwa ein Drittel der Liegenschaften.

Zu den Eigentümerwechseln kann auch aus der Bewohnerbefragung ein Anhaltspunkt gewonnen werden: 21 % der Befragten wohnen in Häusern, die in den vergangenen 5 Jahren den Besitzer gewechselt haben (selten in Kampstraße und Nord). Diese Zahl deutet auf einen stärkeren Wechsel in jüngerer Zeit hin.

(Der Anteil kann höher liegen: Angesichts des Einzugsdatums konnte die Frage nach einem Eigentümerwechsel von 8 % nicht beantwortet werden.)

Unter 10 % des Wohnungsbestands entfallen auf städtische Unternehmen (SAGA-GWG, SpriAG) und städtisches Treuhandvermögen. Daneben gibt es 4 - 5 Eigentümer/Gesellschaften, denen größere zusammenhängende Flächen mit Wohnbebauung gehören. Ansonsten sind die Liegenschaften mit Wohnhäusern kleinteilig, es gibt dort bisher keine bekannten Konzentrationsprozesse. Allerdings ist erkennbar, dass gegenüber den vor 25 Jahren noch dominanten privaten Einzeleigentümern eine starke Professionalisierung zu verzeichnen ist, die aber bisher im weitesten Sinne einen immobilienwirtschaftlichen Hintergrund hat (kein branchenfremdes Kapital).

Im gesamten Gebiet spielen inzwischen auch Eigentümergemeinschaften nach dem WEG eine gewichtige Rolle (vgl. folgendes Kap.).

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

Eine Auswertung der Befragung zum Verhalten der neuen Eigentümer - z.B. über mit dem Eigentümerwechsel verbundene Mietentwicklungen, Modernisierungsaktivitäten und Mieter-wechsel - zeigt folgendes Bild: Eigentümerwechsel finden gleichermaßen im gebundenen und freifinanzierten Bestand statt. Da Bindungen weiter bestehen, werden nur die Haushalte in freifinanzierten Wohnungen betrachtet:

- Hier gibt es häufiger sehr hohe Mieten (50 vs. 38 % oberhalb Spanne),
- häufiger Modernisierungen (74 vs. 55 %) und dann intensiver,
- eine Polarisierung hinsichtlich der Wohndauer (mehr Haushalte mit sehr langer und kurzer Wohndauer),
- häufiger keine Mietanhebung seit Einzug (47 vs. 34 %).

Dies deutet darauf hin, dass bevorzugt "zurückgebliebene" Häuser mit langjähriger Mieter-schaft den Eigentümer gewechselt haben, aber das darin steckende Aufwertungspotential erst teilweise von den neuen Eigentümern genutzt wurde (Polarisierung bei der Wohndauer; seltener Mietanhebung, da Bewohneraustausch oder bisher keine Aufwertung).

8.5 Umwandlungen

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

Umwandlungen führen generell zu höheren Wohnkosten - unabhängig von der Ausgangs-miete und davon, ob die Wohnung selbst genutzt oder vermietet wird, weil ein an der poten-tiellen Rendite orientierter Kaufpreis finanziert werden muss. Entsprechend sind Kapitalan-leger bzw. zahlungskräftige Nutzer die Zielgruppe.

Eine mehr oder weniger aktive Entmietung im Zusammenhang mit Verkauf, Umwandlung und Modernisierung (auch in der Sternschanze zu verzeichnen) trifft angesichts der häufig relativ schlechten Objektqualitäten direkt die dort wohnenden auf dem Wohnungsmarkt be-nachteiligten Haushalte - und indirekt diese Bevölkerungsgruppen allgemein, da das Ange-

bot für sie verringert wird.

Analog zu anderen innerstädtischen Stadtteilen kann davon ausgegangen werden, dass zum Zeitpunkt der letzten Zählung (GWZ 1987) der Anteil der Eigentumswohnungen max. im Bereich von 5 % gelegen hat. Vor der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete dürften zwar spekulative Eigentümerwechsel, aber keine Umwandlungen stattgefunden haben. Nach Anlaufen der Sanierung gab es dann aber schon die ersten Abgeschlossenheitsbescheinigungen, verstärkt in jüngerer Zeit.¹⁾

Eine gegenüber der Vorstudie erweiterte Analyse der Abgeschlossenheitsbescheinigungen und eine Überprüfung der Teilungen beim Grundbuchamt ergab, dass seit 2001 mindestens 34 Fälle mit z.T. mehreren Häusern aus dem Bestand in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden (vollzogene Teilung). Darüber hinaus wurden in diesem Zeitraum 12 Neubauobjekte in Form von Eigentumswohnungen errichtet.

Die ergänzende Auswertung von Offerten im Internet (2009 bis 2011) und Angaben der befragten Haushalte erbrachten weitere 13 Objekte, z.T. ebenfalls mit mehreren Häusern, die aus dem Bestand umgewandelt worden sind.

Nach der Art der Gebäude sind damit mindestens folgende Wohnungszahlen betroffen:

| | Zahl der Vorgänge | Zahl der Wohnungen |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|
| Umwandlung aus dem Bestand *) | 47 | 439 |
| Neubau | 12 | 132 |

*) Nicht enthalten sind 2 Objekte, die vorher gewerblich genutzt waren (Praxen, Lofts).
In vielen aufgeteilten Objekten befinden sich außerdem gewerblich genutzte Flächen, die ebenfalls aufgeteilt sind.

Der Schwerpunkt der Umwandlungen lag mit 28 Fällen in den letzten 5 Jahren (= 60 %; 28 % lagen davor, bei 13 % ist der Teilungstermin unbekannt).

Insgesamt sind damit rund 13 % des Bestands bzw. 16 % des nicht gebundenen Bestands von Umwandlung betroffen.

Hinzu kommen die 132 Eigentumswohnungen in Neubauten (= rund 4 % des aktuellen Wohnungsbestands).

Damit kann insgesamt ein Anteil von rund 16 % Eigentumswohnungen am Gesamtbestand nachgewiesen werden. Der tatsächliche Anteil könnte etwas höher liegen, da Umwandlungen vor 2006 nur dann erfasst wurden, wenn selbstnutzende Eigentümer angetroffen wurden.

1) So haben auch bei einigen der vorzeitig entlassenen Belegungen inzwischen Umwandlungen stattgefunden, ebenso bei den genehmigten Verkäufen von Häusern.

Gemessen an anderen innerstädtischen Gebieten dürfte die Quote in der Sternschanze noch im unteren Bereich liegen: In St. Georg sind es 21 % der *Häuser*, in St. Pauli derzeit mind. 11 % der *Wohnungen*, in der Südl. Neustadt, in Eimsbüttel und Uhlenhorst rund 15 % der *Wohnungen*. (Südl. Neustadt 2008; die Vergleichszahlen aus Eimsbüttel und Uhlenhorst sind ca. 10 Jahre alt und seitdem gestiegen.)

Angesichts der Nachfrage, der erzielbaren Rendite und der Potentiale ist zu erwarten, dass weitere Umwandlungen folgen werden.

Die Befragung zeigt, dass gut die Hälfte der Eigentumswohnungen selbst genutzt werden, die übrigen der Kapitalanlage dienen. (Die Aussage stützt sich auf den Anteil der erfassten Wohnungseigentümer und Angaben aller Haushalte zum Anteil der Eigennutzer.)

Entsprechend den Umwandlungsaktivitäten weisen die selbstnutzenden Wohnungseigentümer häufiger eine kürzere Wohndauer auf (bis 5 Jahre); sie sind zu gleichen Teilen aus dem Gebiet und von außerhalb gekommen. Auffällig ist ein hoher Anteil an Familien mit Kind(ern): Sie sind mehr als doppelt so häufig vertreten, wie es ihrem Anteil an allen Haushalten entspricht.

8.6 Preise für Eigentumswohnungen

Die Spitzenpreise im Stadtteil liegen aktuell bei 4.600 €/m² bzw. 650.000 €/Wohnung.

Für eine umfassendere Betrachtung wurden drei Quellen genutzt:

- der LBS-Immobilienmarktatlantlas (erarbeitet von f+b Forschung und Beratung), dessen Zahlen auch in den Stadtteilprofilen des Statistikamts Nord erscheinen,
- die Erhebungen des Gymnasiums Ohmoor und
- eine eigene Internetrecherche bei immonet.de, immobilienScout24.de und Internetauftritten einzelner Anbieter.¹⁾

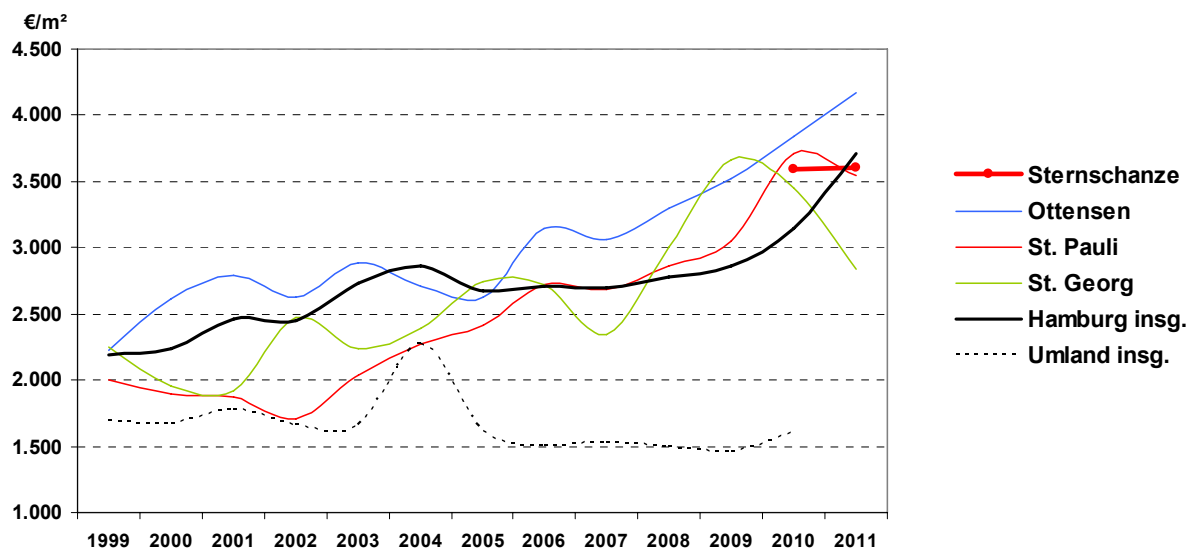
Alle Quellen sind mit Zufälligkeiten behaftet, variieren stark und zeigen nur die *Angebotspreise* (und nur jener Offerten, die nicht "vom Bauschild", durch Mundpropaganda oder an vorhandene Mieter verkauft werden). Die tatsächlichen Werte in einem Stadtteil sind von Zufälligkeiten geprägt: vom Anteil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

1) Ohmoor jeweils Februar/März eines Jahres, LBS/f+b jeweils Februar, eigene Internetrecherche zwischen Oktober 2009 und August 2011.

Da es für den jungen Stadtteil noch keine lange Zeitreihe gibt, sind nur begrenzt Aussagen zu den Entwicklungen möglich.

In den letzten beiden Jahren lag laut Gymnasium Ohmoor der Durchschnittspreis aller Offer-ten in der Sternschanze (Neubau- und Bestandswohnungen) fast konstant bei rund 3.600 €/m² - damit geringfügig über dem Niveau von St. Pauli und jüngst knapp vom Hamburger Durchschnitt überholt. ¹⁾

Abb. 21: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen - Gymnasium Ohmoor



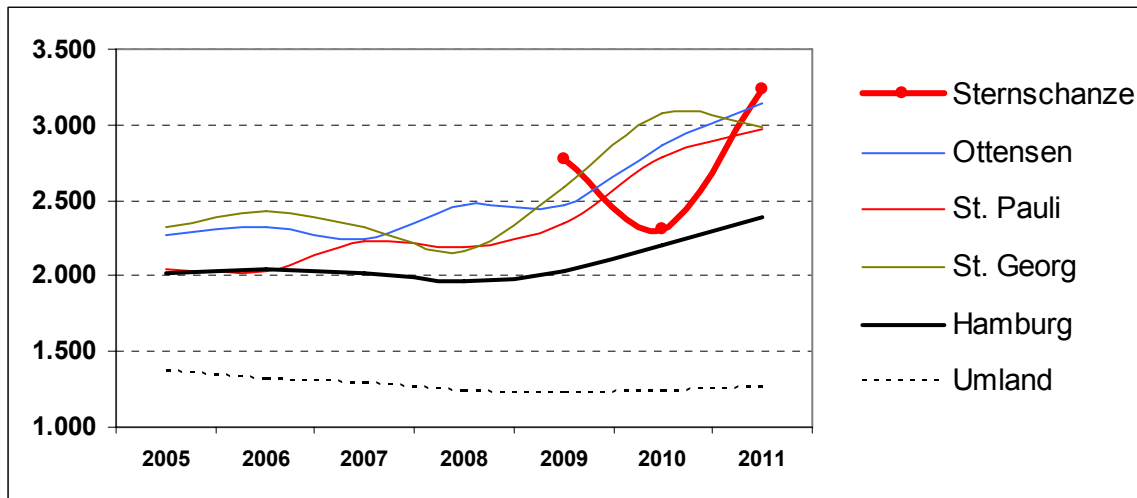
Hinweis: Werte 2008 interpoliert, da in diesem Jahr keine Erhebung stattgefunden hat.
Quelle: Gymnasium Ohmoor, Eigentumswohnungspreise, Tabellen der jeweiligen Jahre.

LBS/f+b weist folgende Preise aus (vgl. folgende Abb. 22 und 23):

- für Wohnungen aus dem Bestand, also Verkäufe "gebrauchter" Wohnungen, aktuell einen Wert von 3.232 €, damit deutlich über dem Hamburger Durchschnitt von 2.391 €),
- für Erstverkäufe in Neubauten (max. 3 Jahre alt oder Umwandlung und aufgrund des baulichen Aufwands Einstufung in die Altersklasse "Neubau") im Jahr 2011 einen Wert von 3.174 € und damit deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 3.541 €.

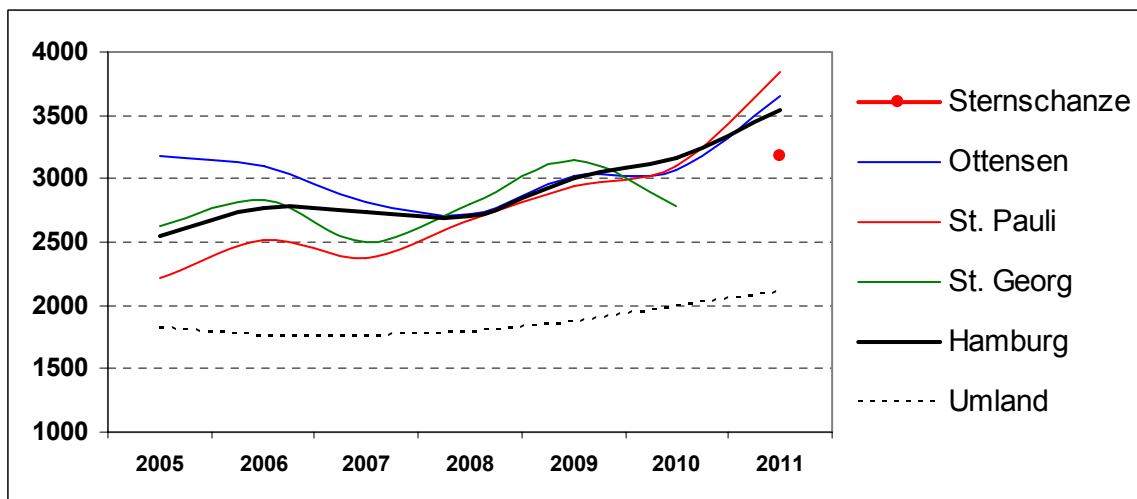
1) Der in der aktuellen Ohmoor-Tabelle Vm ausgewiesene Wert für St. Pauli beruht u.E. auf einem Zuordnungsfehler und wurde von uns überschlägig korrigiert.

Abb. 22: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand - l/s



Quelle: LBS-Immobilienmarkatlas Hamburg und Umland der jeweiligen Jahre

Abb. 23: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Neubauten - l/s



fehlende Werte: kein Angebot.

Quelle: LBS-Immobilienmarkatlas Hamburg und Umland der jeweiligen Jahre

Die eigenen Recherchen im Internet (April/Mai 2009 bis Mai 2011, insg. 15 unterschiedliche Objekte, jeweils nur mit einer Wohnung gezählt) ergänzen die beiden Datenquellen mit ihren Durchschnittswerten: Hier zeigt sich eine Bandbreite von 2.000 bis 4.600 €. Dabei bestehen Preisdifferenzen innerhalb eines Objekts von bis zu 1.000 €/m², die aus unterschiedlicher Lage im Haus (Besonnung, Aussicht), Wohnungsgröße und besonderen Ausstattungsmerkmalen resultieren (z.B. Dachterrasse oder Kamin).

Grundsätzlich sind die Preise bei Neubauten höher (aktuell i.a. 3.400 bis 4.200 €/m²), bei gebrauchten Wohnungen liegen sie i.a. zwischen 2.400 und 3.400 €/m², einzelne Wohnungen werden auch für 2.000 oder 4.500 €/m² angeboten (dann Sanierungsbedarf oder Penthouse-

Wohnung). Stückpreise rangieren dann zwischen 98.000 € für 40 m²-Nachkriegswohnung und 650.000 € für begehrten Altbau in guter Lage mit Garten.

8.7 Mietenentwicklung

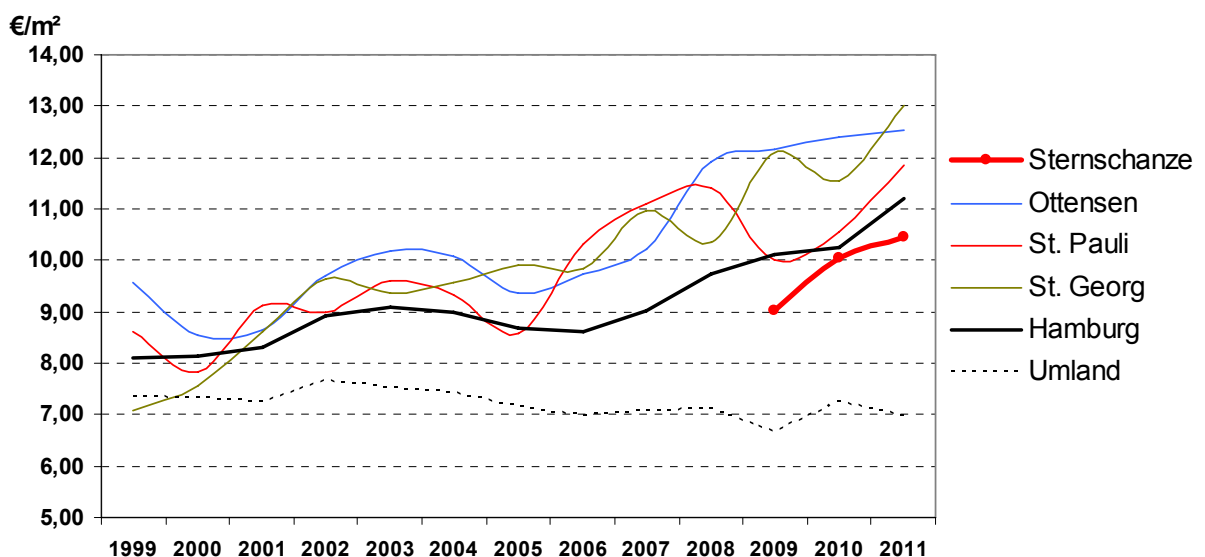
In der Vorstudie wurde bereits aufgezeigt, dass die Mieten in den Jahren 2005 und 2009 jeweils über dem Hamburger Durchschnitt lagen und einen stärkeren Anstieg aufwiesen.

Allgemein ist festzuhalten, dass die Befragungsergebnisse die Zahlen der Marktbeobachtung stützen: Dort ist in den letzten Jahren ein wellenförmiger, aber stetiger Anstieg bei Neuabschlüssen zu verzeichnen (freifinanzierte Wohnungen). Auch in Bewohner- und Expertengesprächen und am Rande der Befragung wurden etliche Fälle zitiert, in denen Bestandsmieter seit längerem unveränderte, moderate Mieten zahlen, bei Neuvermietung aber demgegenüber 20 bis 100 % mehr verlangt wurden - insbes. dort, wo Vermietungen durch Verwalter/Makler erfolgen.

Von den jüngst eingezogenen Haushalten (freifinanzierte Wohnungen) zahlt die Hälfte mehr als 10 €/m² nettokalt (Durchschnitt 9,93 €/m², dabei die von außerhalb zugezogenen 10,44 €/m², die im Gebiet umgezogenen 8,76 €/m²).

Laut Gymnasium Ohmoor gab es bei den Neuvermietungsmiten in den letzten beiden Jahren einen deutlichen Anstieg auf 10,44 €/m², die Sternschanze liegt damit aber noch unterhalb der Referenzgebiete und des gesamtstädtischen Durchschnitts.

Abb. 24: Entwicklung der Angebotspreise für Mietwohnungen - Gymnasium Ohmoor



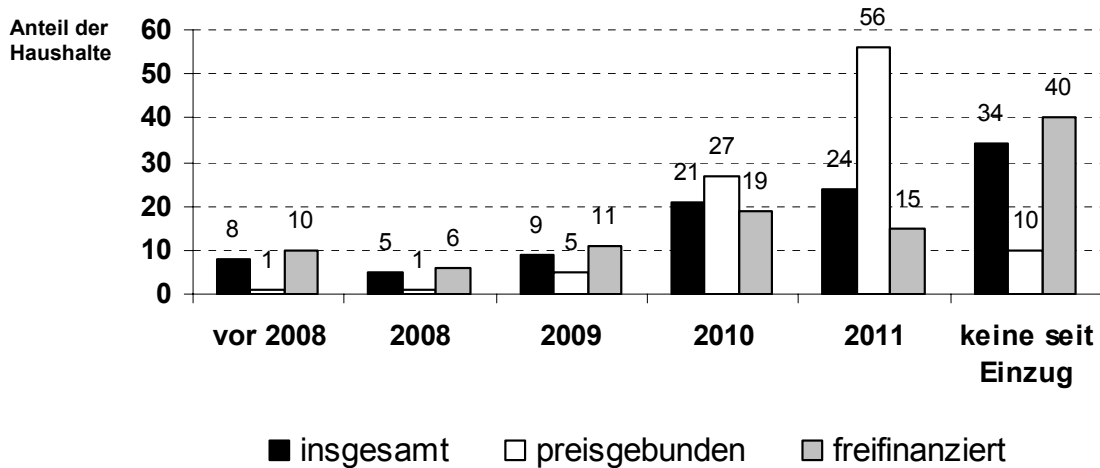
Quelle: Gymnasium Ohmoor, Mietenentwicklung, Tabellen der jeweiligen Jahre

Auch hier wurden eigene Internetrecherchen vorgenommen: Im Jahr 2009 reichte die Spanne der Angebote von knapp 9 bis 14 €/m² (meist 10 bis 11 €/m²), im Sommer 2011 von 10,50 bis 13,50 €/m² (Durchschnitt 11,85 €/m²).

Mietanhebungen

Von 508 Befragten liegen folgende Angaben zu Mieterhöhungen vor (die übrigen sind Wohnungseigentümer bzw. haben keine Angabe gemacht): ¹⁾

Abb. 25: Jahr der letzten Mietanhebung nach Art des Wohnraums



Quelle: Befragungsergebnisse 2011

| | preisgebunden | freifinanziert | insgesamt |
|--------------------------|---------------|----------------|-----------|
| 2011 | 56 | 15 | 24 |
| 2010 | 27 | 19 | 21 |
| 2009 | 5 | 11 | 9 |
| 2008 | 1 | 6 | 5 |
| früher | 1 | 10 | 8 |
| keine seit Einzug | 10 | 40 | 34 |

Quelle: Befragungsergebnisse 2011

Nach der Art des Wohnraums zeigt sich ein deutlicher Unterschied in der Häufigkeitsverteilung: Bei preisgebundenen Wohnungen ist i.a. der Subventionsabbau die Ursache, dass in kurzen Abständen, und damit öfter in den letzten beiden Jahren, Anhebungen stattgefunden haben (vgl. weiter unten zur Höhe der Anhebung). Aber inzwischen neigen zunehmend auch Vermieter freifinanzierter Wohnungen zu Staffelmieten.

Auffällig ist der hohe Anteil "ohne Mieterhöhung" in den freifinanzierten Wohnungen. Zu diesen 157 Haushalten sind folgende Aussagen möglich:

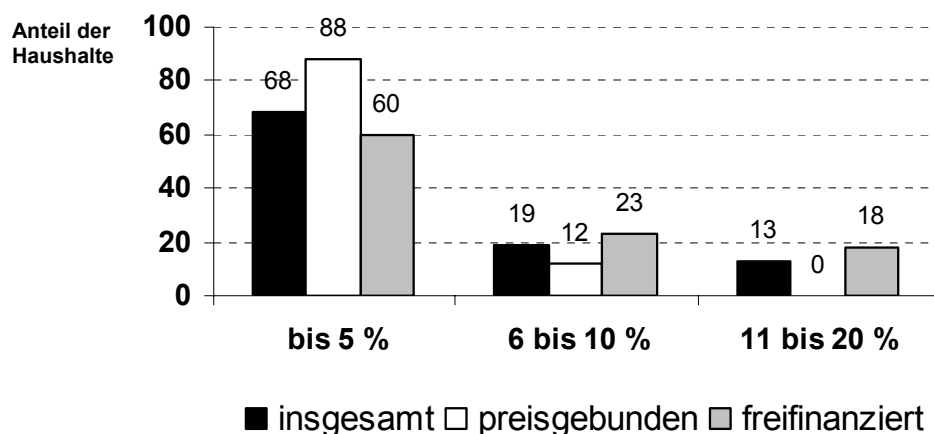
1) Erfasst wurden nur Anhebungen der Nettokaltmiete - ohne modernisierungsbedingte Mietsteigerungen.

- 50 % haben ihre Wohnung erst in den letzten 3 Jahren bezogen. Hier kann unterstellt werden, dass die meisten Eigentümer beim Mieterwechsel ihre Vorstellungen realisiert und die Möglichkeiten weitestgehend genutzt haben: 72 % dieser Mieten liegen oberhalb der Mietenspiegelspanne, 21 % zwischen Mittelwert und oberer Spanne, 3 % auf dem Mittelwert, 4 % darunter.
- Bei 50 % liegt der Einzug mehr als 3 Jahre zurück; hier scheinen die Eigentümer die rechtlichen Möglichkeiten zur Mietanpassung nicht ausgeschöpft zu haben. Diese Mieten liegen im Vergleich zum Mietenspiegel allerdings nur etwas günstiger (54 % oberhalb der Spanne, weitere 24 % zwischen Mittelwert und oberer Spanne, 7 % auf dem Mittelwert, 15 % darunter).

Fasst man die Fälle "keine Erhöhung seit Einzug und Einzug in den letzten 3 Jahren" und die Mietanhebungen bei bestehenden Verträgen zusammen, so hat es in insgesamt 82 % aller Mietwohnungen (80 % aller freifinanzierten) in den letzten 3 Jahren eine Mietanpassung gegeben.

Für 319 Fälle liegt eine Angabe über die **prozentuale Mietanhebung** vor bzw. konnte diese aufgrund absoluter Zahlenangaben errechnet werden (6 % ohne Angabe). Die Mehrzahl der Anhebungen liegt im Bereich bis 5 % - z.T. aufgrund der Preisbindung, aber auch bei über der Hälfte der freifinanzierten Wohnungen. Allerdings sind für einkommensschwache Haushalte auch die kleinen Anhebungen um absolut wenige Euro spürbar und Anlass, über einen Umzug nachzudenken.

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



Quelle: Befragungsergebnisse 2011

| Tab. 22: Höhe der letzten Mietanhebung (Spalten-%) | | | |
|--|----------------------|-----------------------|------------------|
| | preisgebunden | freifinanziert | insgesamt |
| bis 5 % | 88 | 60 | 68 |
| 6 bis 10 % | 12 | 23 | 19 |
| 11 bis 20 % | 0 | 18 | 13 |

Quelle: Befragungsergebnisse 2011

Eine Gegenüberstellung von "Höhe der Anhebung" und damit "erreichtem Mietniveau" zeigt kein klares Bild. Angesichts des insgesamt hohen Mietniveaus und überwiegend moderater Mietanhebungen ist davon auszugehen, dass im oberen Bereich nur begrenzte Spielräume vorhanden sind, dagegen der untere Bereich durch solche Eigentümer geprägt ist, die die rechtlichen Möglichkeiten nicht ausschöpfen.

Eine differenzierte Betrachtung, vor welchem Hintergrund die Anhebungen höher oder niedriger ausfallen, zeigt in erster Linie (nur freifinanzierte Wohnungen), dass es mit einem "Eigentümerwechsel in den letzten 5 Jahren" häufiger eine Mietanhebung gab.

9. SCHLUSSBEMERKUNG

Die Würdigung der Ergebnisse ist zur Vorbereitung der Empfehlungen im Teil I dieses Berichts platziert worden.

Angesichts der bereits fortgeschrittenen Aufwertung soll an dieser Stelle noch einmal betont werden, dass der Gesetzgeber keine besonderen Anforderungen an eine schützenswerte Bevölkerungsstruktur stellt, also nicht ausschließlich oder vorrangig auf wirtschaftlich oder sozial schwache Gruppen zielt. Die Schutzwürdigkeit ist vielmehr immer gegeben, wenn Veränderungen in einem intakten Gebiet, namentlich eine Veränderung einer bewährten und auf das Gebiet angewiesenen Bevölkerungsstruktur, zu städtebaulich negativen Entwicklungen im Gebiet oder in anderen Teilen der Stadt führt. Es ist also nicht in die Waagschale zu legen, dass hier im Vergleich zu anderen Gebieten oder der Gesamtstadt neben benachteiligten Gruppen ein höherer Anteil besser situierter Bewohner lebt, sondern dass es sich um eine funktionierendes soziales Gefüge mit ausgeprägten sozialen Netzen und einer hohen Integrationskraft handelt, dessen Erhalt aus städtebaulichen Gründen geboten ist.

Der Einsatz des Instruments Soziale Erhaltungsverordnung ist somit gerechtfertigt.

Der Stadtteil Sternschanze ist seit längerem durch zwei Entwicklungen gekennzeichnet:

- zum einen durch eine ungesteuerte Aufwertung und Verteuerung, die punktuell auch jetzt läuft bzw. geplant ist,
- zum anderen durch die Gastronomisierung mit ihren vielfältigen negativen Begleiterscheinungen.

(Die Rote Flora ist als Einrichtung, einschließlich ihres "Umfelds", dagegen von vielen akzeptiert bzw. wird als ein Bestandteil des Gebiets gesehen, mit dem man lebt; störend sind hier in erster Linie die Anziehungskraft für Touristen, einschließlich des Krawalltourismus, und die Polizeieinsätze.)

Insgesamt ist der Stadtteil "teurer, voller und unruhiger" geworden, und es ist eine weitere Aufwertung zu erwarten. Die Nachfrage ist beträchtlich und das Potential für eine Steigerung der durchschnittlichen Wohnkosten gegeben. Dabei besteht die Gefahr, dass auch ein Teil der langjährigen stabilisierenden Mittelschicht-Bewohner nicht mehr mithalten kann oder wegen der Belastungen durch externe Besucher "aufgibt", dann zunehmend junge zahlungskräftige Gruppen nachrücken, die mit dem Trubel leben können (wollen), und dass das Angebot für Studenten, Einkommensschwächere und Untermieter weiter zurückgeht.

Bei den künftigen Nachfragergruppen wird es sich dann verstärkt um hochmobile Gruppen handeln, die einzelnen Personen werden zum Teil nicht lange bleiben und somit keinen Beitrag zu einem stabilen Stadtteilleben leisten.

Derzeit gibt es noch die Kreise der "Eingesessenen", das Dörfliche existiert noch im Stadtteil,

auch die gesamte Bandbreite der "am Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen" ist vertreten. Es gibt Berührungspunkte zwischen den verschiedenen Gruppen und ein weitgehend friedliches Mit- und Nebeneinander.

Bei fortgesetzter Aufwertung würden die Nachrückenden das verdrängen, was sie anzieht: die Vielschichtigkeit. Die absehbaren Entwicklungen werden auf eine Polarisierung in Sozialwohnungen einerseits und in teure freifinanzierte Bestände andererseits - und in ihre jeweilige Bewohnerschaft hinauslaufen (wobei die die unteren, aber auch die mittleren Einkommensgruppen in freifinanzierten Beständen zunehmend unter Druck geraten).

Damit geht zum einen, wie gesagt, ein Attraktivitätsfaktor für die Nachrückenden verloren. Zum anderen geht damit der Verlust einer Struktur mit hoher Integrationskraft einher. Hieraus resultieren auch nachteilige städtebauliche Folgen für andere Stadtbereiche: ein erhöhter Druck seitens jener Wohnungssuchenden, die bisher in der Sternschanze Unterschlupf finden, aber nicht in mittelschicht-orientierten Wohnanlagen leben wollen bzw. akzeptiert werden - aber auch seitens jener Gruppen, die aufgrund eines höheren Einkommens als Nachfrager in anderen attraktiven Stadtteilen mit ruhigeren Wohnlagen auftreten werden. Es entsteht damit ein weiterer Beitrag zu laufenden Segregationsprozessen bei gleichzeitiger Konzentration von Problemfeldern.

Eine Soziale Erhaltungsverordnung kann die Aufwertung des Wohnungsangebots abbremsen und die nachteiligen Folgen mildern. Hilfreich wären - über die Verordnung hinaus - positive Signale für eine Begrenzung der "Kommerzialisierung" des Stadtteils.

Luxusmodernisierungen werden auch in Zukunft eher die Ausnahme darstellen - dann aber mit Grundrissänderungen, Umwandlungen oder Eigentümerwechseln einhergehen. Das Verwaltungshandeln kann sich hinsichtlich der Sozialen Erhaltungsverordnung deshalb auf "massive" bauliche Veränderungen, auf die Kontrolle von Verkäufen (Wohngebäude) und von Umwandlungen/Teilungen bzw. die nachfolgenden Verkäufe von Eigentumswohnungen konzentrieren.

Empfohlen wird eine genaue Beobachtung der Vorgänge im Gebiet und ein fest institutionalisierter Informationsfluss in der Verwaltung, damit die zuständige Dienststelle eine Chance auf Prüfung auch solcher Vorgänge bekommt, die nicht von Eigentümern an sie herangetragen werden.

ANHANG: KARTE "SANIERUNGSGEBIETE"
IMPRESSIONEN II (PHOTOS)
FRAGEBOGEN

Impressionen II

Gebäude (Formen und Alter)





Hofbebauung / Terrassen



Straßenräume





Sondersituationen



Baustellen und Potentiale (Beispiele; ungeachtet des Baurechts, des Denkmalschutzes und der tatsächlichen Absichten von Eigentümern)



Befragung "Soziale Erhaltungsverordnung" Sternschanze 2011

Laufende Nummer übertragen:

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|-------------------------|
| wohne schon immer/mehr als 20 Jahre in dieser Wohnung | <input type="radio"/> 1 |
| in der Nähe/im gleichen Stadtteil | <input type="radio"/> 2 |
| in einem anderen Hamburger Stadtteil | <input type="radio"/> 3 |
| im Umland von Hamburg | <input type="radio"/> 4 |
| in einer anderen Region/in einem anderen Land | <input type="radio"/> 5 |

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

| | |
|-------------|---------------------------------|
| Hauptmieter | <input type="radio"/> 1 |
| Untermieter | <input type="radio"/> 2 → Ende |
| Eigentümer | <input type="radio"/> 3 → Fr. 6 |

4. Hat innerhalb der letzten 5 Jahre - also seit 2006 - der Eigentümer des Hauses gewechselt?

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

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

| | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| ja | <input type="radio"/> 1 |
| nein | <input type="radio"/> 2 → Fr. 6 |
| früher ja, jetzt nicht mehr | <input type="radio"/> 3 → Fr. 6 |

5a. Wenn ja, um welche Art der Förderung handelt es sich?

| | |
|---|-------------------------|
| öffentlich geförderter Mietwohnungsneubau (Sozialwohnung) | <input type="radio"/> 1 |
| Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für Wohngebäude | <input type="radio"/> 2 |
| sonstiges, und zwar: | <input type="radio"/> 3 |
| Weiß nicht | <input type="radio"/> 4 |

6. Ist Ihre Wohnung seit 2006 in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden?

| | |
|------------|---------------------------------|
| ja | <input type="radio"/> 1 |
| nein | <input type="radio"/> 2 |
| weiß nicht | <input type="radio"/> 3 → Fr. 7 |

6a. Wenn eine Umwandlung stattgefunden hat:
Wie viele Haushalte wohnen in diesem Gebäude in ihrer eigenen Eigentumswohnung?

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

7. In welcher Zeit wurde dieses Gebäude errichtet?

- bis 1918 1
- 1919 bis 20.06.1948 2
- 21.06.1948 bis 1960 3
- 1961 bis 1967 4
- 1968 bis 1977 5
- 1978 bis 1993 6
- 1994 bis 2008 7
- nach 2008 8
- weiß nicht 9

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

- ja 1
- nein 2 → Fr. 9

8a. Wurde das Dachgeschoss in den letzten 5 Jahren ausgebaut?

- ja 1
- nein 2
- weiß nicht 3

Jetzt kommen einige Fragen zu Ihrer Wohnung

9. 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

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

10a. Wieviele dieser Räume sind als Wohnraum untervermietet?
[Int.: nur "echte" Untervermietung, nicht Paare, WG usw.] Anzahl Räume:

10b. Wieviele Räume werden freiberuflich/gewerblich genutzt? Anzahl Räume:

11. Wie zufrieden sind Sie alles in allem mit Ihrer Wohnung?
Bitte geben Sie eine Note zwischen 1 (sehr gut) und 5 (mangelhaft). **Note:**

12. Wie wird Ihre Wohnung beheizt?

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

13. Welche sanitären Anlagen gibt es in Ihrer Wohnung?

- Badezimmer mit Dusche/Wannenbad und WC 1
- Badezimmer mit Dusche/Wannenbad, WC **getrennt** 2
- Badezimmer mit WC, zusätzliches WC 3
- nur WC, kein Badezimmer 4 → Fr. 13b
- weder WC, noch Badezimmer 5 → Fr. 13b

13a. Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (**Int.:** Mehrfachantworten möglich)

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

13b. Wie erfolgt die Warmwasserversorgung?

- | | Bad | Küche |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Zentrale Warmwasserversorgung | <input type="radio"/> 1 | <input type="radio"/> 1 |
| Durchlauferhitzer | <input type="radio"/> 2 | <input type="radio"/> 2 |
| Boiler | <input type="radio"/> 3 | <input type="radio"/> 3 |
| ohne Warmwasserversorgung | <input type="radio"/> 4 | <input type="radio"/> 4 |

14. Welche der folgenden Merkmale weist Ihre Wohnung auf?

(**Int.:** Mehrfachantworten möglich)

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

14a. Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden einzelnen Aspekten Ihrer Wohnung?

Bewerten Sie bitte wieder jeweils mit einer Note zwischen 1 (sehr gut) und 5 (mangelhaft).

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

14b. Und wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Vermieter/Verwalter?

- Note:**
- bzw. kein/kaum Kontakt 9

15. Wurden in den letzten 5 Jahren - also seit 2006 - an Ihrem Gebäude oder in Ihrer Wohnung Modernisierungen oder Instandsetzungen **durch den Vermieter** durchgeführt bzw. sind derartige Vorhaben angekündigt / in Planung?

- 1 durchgeführt, laufend
- 2 angekündigt, geplant
- 3 beides
- 4 → Fr. 16 beides nicht
- 5 → Fr. 16 weiß nicht

15a. Um welche Maßnahmen handelt es sich?
(**Int:** Maßnahmen einzeln vorlesen)

**durch-
geführt** **geplant**

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

15b. Falls Modernisierungen *durchgeführt* wurden:
Wurden die Kosten ganz oder teilweise auf die Miete umgelegt?

- 1 ja, ganz
- 2 ja, teilweise
- 3 nein
- 4 weiß nicht

15c. Wenn Sie die Modernisierungsarbeiten bewerten: Hat sich dadurch die Qualität der Wohnung bzw. des Hauses erhöht?

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

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

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

- | | <u>Note</u> <u>oder unwichtig</u> |
|---|-----------------------------------|
| die Lage (Standort in der Stadt, im Quartier) | <input type="radio"/> 9 |
| die Verkehrsbelastung [Int.: sinngemäß: niedrig = 1 / hoch = 5] | <input type="radio"/> 9 |
| das Parkplatzangebot | <input type="radio"/> 9 |
| das Angebot an Grünanlagen | <input type="radio"/> 9 |
| die Sicherheit | <input type="radio"/> 9 |
| die Sauberkeit | <input type="radio"/> 9 |
| die Entfernung zur nächsten Bahn- oder Bushaltestelle | <input type="radio"/> 9 |
| die Nähe zu Verwandten / Freunden / Bekannten | <input type="radio"/> 9 |

| | <u>Note</u> | <u>oder unwichtig</u> |
|--|-------------|-------------------------|
| die Leute im Haus | ----- | <input type="radio"/> 9 |
| das Zusammenleben, die Kontakte zur Nachbarschaft | ----- | <input type="radio"/> 9 |
| das Zusammenleben im Quartier | ----- | <input type="radio"/> 9 |
| die Einkaufsmöglichkeiten (für den täglichen Bedarf) | ----- | <input type="radio"/> 9 |
| das Angebot an Dienstleistungen (Bank, Post, Behörden etc.) | ----- | <input type="radio"/> 9 |
| die Versorgung mit Ärzten und medizinischen Einrichtungen | ----- | <input type="radio"/> 9 |
| die Nähe zu sonstigen Beratungsangeboten | ----- | <input type="radio"/> 9 |
| das Angebot an sozialer Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Altentagesstätten etc.) | ----- | <input type="radio"/> 9 |

16a. Gibt es sonst noch etwas, das Ihnen an Ihrem Wohnumfeld besonders gut oder überhaupt nicht gefällt?

17. Welche Aktivitäten üben Sie bzw. die Mitglieder Ihres Haushalts im Stadtteil oder in der Nähe aus?

(Int.: Aktivitäten einzeln vorlesen)

- a) Erwerbstätigkeit/Ausbildung 1
- b) Besuch von Schule / Kindergarten 1
- c) Einkaufen (für den täglichen Bedarf) 1
- d) Aufsuchen von Banken, Sparkassen, Behörden 1
- e) Besuch von Kneipen/Restaurants 1
- f) Besuch von öffentlichen Einrichtungen (Schwimmbad, Bücherhalle, Museum usw.) 1
- g) Besuch von öffentlichen Veranstaltungen (Kino, Theater usw.) 1
- h) Sport treiben 1
- i) Besuch von Verwandten/Freunden/Bekanntem 1
- j) Besuch von Ärzten 1
- k) Mitgliedschaft in Vereinen 1
- l) Ausübung von sonstigen Hobbies 1
- m) Nutzung von öffentlichen Beratungsangeboten 1
- n) Nutzung sonstiger Einrichtungen (z.B. Kirche/Moschee)
- und zwar
- o) Sonstiges:

17a. Arbeiten Sie oder ein anderes Mitglied Ihres Haushalts zur Zeit ehrenamtlich in einer stadtteilbezogenen Einrichtung / Initiative (z.B. Schule/Kindergarten, Bürger-/Einwohnerverein, Sanierungsbeirat, Kultureinrichtung, Kirche/Moschee, Sportverein, sonstige Bürgerinitiativen)?

- ja 1
- nein 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jetzt kommen ein paar Fragen zu Ihrer Miete.

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

volle Euro

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

 → Fr. 23

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

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

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

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

Heizungs- und Warmwasserkosten? volle Euro

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

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

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

ja, und zwar volle Euro

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

nein 1

25. Ist Ihre Miete zur Zeit ermäßigt oder gekürzt?

nein 1

ja, und zwar um volle Euro

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

 aufgrund von

- Mietvorauszahlungen/Mieterdarlehen 2
- Verwaltertätigkeit 3
- Mietminderung wegen Mängel 4

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

Jahr:

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

26a. In welchem Umfang hat sich die Miete erhöht?

Euro pro Monat insgesamt

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

oder

Euro pro Monat je m² Wohnfläche

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

oder

in Prozent zur vorherigen Miete

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

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

27. Beabsichtigen Sie bzw. Ihr Haushalt, in den nächsten zwei Jahren aus dieser Wohnung auszuziehen?

- ja, auf jeden Fall 1
- ja, eventuell 2
- nein 3 → Fr. 31

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

- Ich würde den Stadtteil nur ungern verlassen 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

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

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

30. Falls Ihr Umzug bereits konkret feststeht, wohin werden Sie umziehen?
- in die Nähe/bleibe im Stadtteil 1
 - in einen anderen Stadtteil Hamburgs 2
 - ins Umland von Hamburg 3
 - andere Region/anderes Land 4

Zum Schluss nun noch ein paar statistische Fragen zu Ihrem Haushalt

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

31a. Wieviele Kinder/Jugendliche leben in Ihrem Haushalt?

- noch nicht schulpflichtig (unter 6 J.) Anzahl:
- zur Zeit in der Schule Anzahl:
- mit Schulabschluß Anzahl:

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

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

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

34. Wie viele Personen in Ihrem Haushalt sind ...

| | |
|---------------|---------------|
| deutsch | Anzahl: |
| nicht deutsch | Anzahl: |

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

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

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

36a. Wie viele dieser berufstätigen Personen sind tätig als ...

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

36b. Wie viele Personen ab 16 Jahre sind **nicht** berufstätig? Anzahl:
 [Int.: betriebliche Ausbildung ist Berufstätigkeit]

36c. Wie viele dieser nicht berufstätigen Personen sind ...

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

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

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

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

38. Erhalten Sie oder ein anderes Haushaltsmitglied Wohngeld?

- Ja 1
- Nein 2

39. Wieviele PKW besitzt Ihr Haushalt?
Und wie viele Fahrräder?

Anzahl PKW:

Anzahl Fahrräder:

40. **Letzte Frage:**

Wenn Sie alle Einkünfte Ihres Haushalts zusammenrechnen (also z.B. Arbeitseinkommen, Pension/Rente, Kindergeld, Wohngeld, Zinsen, Arbeitslosengeld, Unterhaltszahlung, BaFöG, sonstige Einkünfte), wie hoch ist dann das **monatliche Haushalts-Nettoeinkommen**?

(Int.: ggf. Einkommensklassen zeigen)

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

Ende des Interviews. Danke!

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

41. **Zustand** des Treppenhauses/Fahrstuhlbereichs

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

42. **Aneignungs- oder Nutzungsspuren** der Bewohner im Treppenhaus/Eingangsbereich

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

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

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

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

45. Erscheint die Angabe zum Baualter (Frage 8) plausibel? ja / nein

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

Termin Interview: Name Interviewer/in:

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

(Block-Nr.)