

Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und
Wohnen - Amt WSB -

**Aktualisierung des
Hamburger
Wohnlagenverzeichnisses
2019**

Bericht vom April 2020



ANALYSE &
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098-0
fax +49 (0)40 4850 098-98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Überprüfung von Einwendungen	2
3	Ersteinstufungen	4
4	Weitere Aktualisierungen	4
5	Bewertungssystem des Hamburger Wohnlagenverzeichnisses	5
5.1	Wohnlagen und Binnendifferenzierung	7
6	Ergebnis der Einwendungen und Neubewertungen	9

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Verteilung der Wohnlagenbewertungen nach Blockseiten.....	7
Abb. 2	Verteilung der normalen Wohnlagenbewertungen	8
Abb. 3	Verteilung der guten Wohnlagenbewertungen.....	8

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Indikatoren der Wohnlagenberechnung	5
Tab. 2	Einwendungen gegen bestehende Wohnlageneinstufungen sowie Ersteinstufungen	9

1 Einleitung

Analyse & Konzepte wurde vom Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung beauftragt, zur Vorbereitung für die Erhebungen des Hamburger Mietenspiegels 2019 das Wohnlagenverzeichnis zu aktualisieren.

Im Jahr 2017 wurden alle Hamburger Wohnlagen mittels eines neu entwickelten mathematisch-statistischen Verfahrens grundlegend überprüft. In diesem Zuge wurden neun Wohnlagenindikatoren identifiziert, die eine Berechnung der Wohnlage auf Grundlage objektiv mess- und überprüfbarer Merkmale ermöglichen und subjektive Faktoren bei der Bewertung ausschließen.

Mit dieser Aktualisierung werden zwischenzeitlich neu hinzugekommene Blockseiten unter Verwendung dieses Verfahrens einer Wohnlage zugeordnet. Darüber hinaus werden Blockseiten überprüft, für die entweder von Anwohnern oder Vermietern eine Einwendung bezüglich der Wohnlageneinstufung vorgebracht wurde oder für die ein Überprüfungswunsch seitens des Auftraggebers besteht. Hierbei handelt es sich z. B. um Plausibilitätsprüfungen bei heterogenen Einstufungen oder um die Begutachtung von größeren Quartieren oder Wohngebieten, die einem stärkeren strukturellen Wandel unterliegen bzw. bei denen Ansatzpunkte für weitergehende Veränderungen bestehen.

Grundsätzlich wird bei der Aktualisierung unterstellt, dass die bestehende Systematik zur Wohnlageneinstufung Gültigkeit besitzt, sodass im Rahmen der turnusmäßigen Aktualisierungen keine vollständige Überprüfung aller bewerteten Hamburger Blockseiten durchgeführt wird. Diese Prämisse wird auch dadurch bestätigt, dass die Anzahl von Einwendungen und Kritiken auch nach der kompletten Neuberechnung 2017 auf einem niedrigen Niveau liegt. Für die Aktualisierung 2019 gingen insgesamt 93 Einwendungen ein.

Die im Rahmen der Aktualisierung für den Hamburger Mietenspiegel 2019 durchgeführten Arbeitsschritte umfassen somit folgende Leistungen:

- Überprüfung der Blockseiten, bei denen es seit der letzten Aktualisierung zu Einwendungen von Mieter- oder Eigentümerseite gekommen ist, auf Basis von Datenanalysen.
- Recherche und Ersteinordnung von Neubauquartieren und bestehenden Blockseiten, für die bisher keine Wohnlageneinordnung bestand.

Die Ergebnisse wurden dem begleitenden Arbeitskreis "Mietenspiegel" im Rahmen der Sitzungen vorgestellt und schriftlich zur Verfügung gestellt.

2 Überprüfung von Einwendungen

Bei den Einwendungen handelt es sich um Fälle, bei denen Mieter oder Vermieter mit der bisherigen Wohnlagenbewertung nicht (mehr) einverstanden sind oder in denen (noch) keine Bewertung vorliegt.

Die Ursachen für die Einwendungen waren recht unterschiedlich, wobei sich keine eindeutigen Muster feststellen ließen. Wie schon in den Vorjahren war die regionale Verteilung der Einwendungen sehr breit und beschränkte sich nicht auf bestimmte Stadtteile.

Von den 93 Einwendungen hatten

- 32 eine Aufwertung und
- 46 eine Abwertung

zum Ziel. Weitere 7 Einwendungen sahen Klärungsbedarf bei unterschiedlichen Einstufungen in einem Quartier, ohne einen konkreten Einstufungswunsch zu formulieren. Die übrigen 8 Einwendungen bezogen sich auf ehemals unbebaute Baublockseiten bei schon eingestuften Straßen bzw. auf neu erstellte Straßen.

Im Rahmen der Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses 2019 wurden insgesamt 149 bereits bewertete einzelne Blockseiten bzw. komplette Straßen überprüft. Da es in der Regel erforderlich ist, nicht nur die unmittelbar von Kritik betroffene Blockseite selbst, sondern auch die umliegenden Blockseiten mit zu berücksichtigen, ist die Anzahl der überprüften Blockseiten größer als die der Einwendungen.

Dabei wurde wie folgt vorgegangen, um mögliche Veränderungen wohnlagenrelevanter Merkmale zu erfassen und im Rahmen der rechnerischen Einstufung berücksichtigen zu können:

- Aktualisierung der für die Wohnlagenberechnung notwendigen Merkmale bzw. Daten (z. B. Statusindex, Bodenrichtwerte, Einwohnerdichte)
- Neuberechnung der Wohnlage unter Berücksichtigung der aktualisierten statistischen Daten

Für alle Indikatoren wurden dabei die aktuell verfügbaren Daten herangezogen.

Mit Ausnahme des aktuell ermittelten Bodenrichtwertes konnten alle Indikatorenwerte unverändert in die Berechnungsformel zur Ermittlung der Wohnlage übernommen werden.¹ Relevant hierfür war, dass sich die Indikatoren in ihren Ausprägungen bezüglich der Wertestruktur (Spannenwerte und Mittelwerte) gegenüber der Erhebung 2017 nicht deutlich verändert haben. Die Bodenrichtwerte wiesen mit einem allgemeinen Anstieg dagegen eine Strukturveränderung auf. Im Mittel haben sich die Bodenrichtwerte zwischen den Erhebungen 2017 und 2019 um 250 € erhöht. Um die-

¹ Eine ausführliche Darstellung der für die Wohnlagenbewertung relevanten Indikatoren sowie die Erfassungsmethoden zu den einzelnen Indikatoren können dem Methodenbericht zum Wohnlagenverzeichnis 2017 entnommen werden.

ser Veränderung zu begegnen, erfolgte für die Bodenrichtwerte eine Normierung auf das Niveau von 2017.

Exkurs: Normierung der Bodenrichtwerte 2019 auf das Niveau 2017

Die Normierung der Bodenrichtwerte auf das 2017er Niveau stellt sicher, dass sich eine positive Entwicklung des Bodenrichtwertes einer Blockseite im Verhältnis zur Gesamtentwicklung in einem besseren Wohnlagenkennwert widerspiegelt, zugleich aber der allgemeine Anstieg der Bodenrichtwerte allein nicht zu einer Aufwertung führt.

Eine Blockseite, die 2017 mit einem mittleren Bodenrichtwert von 750 € in die Berechnung eingegangen ist und sich parallel zum Gesamtmarkt entwickelt hat, weist 2019 somit einen Bodenrichtwert von 1.000 € auf. Würden diese 1.000 € in der Wohnlagenformel berücksichtigt, stiege der Wohnlagenwert deutlich an. Unter der Annahme, dass alle anderen Indikatoren unverändert bleiben, müsste der Wohnlagenwert aber unverändert bleiben, da relativ zum Gesamtmarkt keine Veränderung erfolgte. Für diese Blockseite wird daher für die 2019er Berechnung weiterhin ein Bodenrichtwert von 750 € angesetzt.

Steigt der Bodenrichtwert der Blockseite dagegen auf 1.500 €, besteht auch relativ zum Gesamtmarkt eine Steigerung. Der Wohnlagenwert dieser Blockseite müsste gegenüber 2017 also ansteigen. Auch aus dieser Steigerung muss dabei die allgemeine Marktentwicklung herausgerechnet werden. Bezogen auf das Bodenrichtwertgefüge 2017 ergibt sich für diese Blockseite daraus ein rechnerischer Bodenrichtwert für 2019 von 1.260 €.

Die Neuberechnung der Wohnlageneinstufungen unter Berücksichtigung der Aktualisierung der statistischen Grundlagendaten hat bei einer der untersuchten 149 Blockseiten zu einer Abstufung und bei 15 Blockseiten zur Aufwertung geführt. Bei den übrigen 133 Blockseiten ergab die Neuberechnung keine Veränderung der Wohnlageneinstufung.

Die Ergebnisse dieser Überprüfungen sind im Kapitel 6 dargestellt.

3 Ersteinstufungen

Insgesamt sind 121 einzelne Blockseiten erstmalig eingestuft worden. Hierunter fallen sowohl nicht eingestufte Blockseiten, die von Einwendern genannt wurden, als auch Blockseiten, die neu im aktuellen Straßenverzeichnis aufgeführt wurden. Grund für eine fehlende Wohnlageneinstufung war die bisher nicht vorhandene Wohnbebauung einer Blockseite. Auch neu gebaute Straßen mit einer Wohnbebauung fallen in diese Kategorie.

Die Vorgehensweise für Neueinstufungen ist analog zur Vorgehensweise bei Einwendungen, es wurden also auch hier Datenrecherchen und die entsprechenden Wohnlageberechnungen durchgeführt.

Insgesamt wurden von den 121 erstmalig eingestuften Blockseiten

- 28 als gute Wohnlage und
- 93 als normale Wohnlage eingestuft.

Die Ergebnisse dieser Ersteinordnungen sind in Anlage 2 dargestellt.

4 Weitere Aktualisierungen

Seit der Aktualisierung 2017 haben sich auch Veränderungen in der Datengrundlage der Wohnlagendatei, dem Regionalen Bezugssystem (RBS), ergeben. Hierunter fallen, neben den schon berücksichtigten Erweiterungen der im Wohnlagenverzeichnis aufzuführenden Straßen, auch Umbenennungen von Straßen. Diese wurden im Rahmen eines Abgleichs mit dem "Nachtrag zum Straßen- und Gebietsverzeichnis" der Freien und Hansestadt Hamburg berücksichtigt.

5 Bewertungssystem des Hamburger Wohnlagenverzeichnisses

Die aktuelle Wohnlageneinstufung für den Hamburger Mietenspiegel basiert auf einem Set von neun Indikatoren, die zur Bestimmung der Wohnlage eingesetzt werden. Diese Indikatoren fließen in eine Formel (Basis: logistische Regression) ein, die auf einer breit angelegten empirischen Überprüfung verschiedener potenzieller Einflussfaktoren basiert.

Dieser rechnerische Ansatz wurde gewählt, um die Wohnlageneinstufung für das gesamte Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg möglichst objektiv durchführen zu können und subjektive Beurteilungen einzelner Nachfragegruppen (z. B. die unterschiedlichen Wohnpräferenzen von Familien- oder Singlehaushalten) weitestgehend auszuschließen. Die Zuordnung zu einer Wohnlage beruht in Hamburg daher ausschließlich auf objektiv messbaren und erfassbaren Faktoren.

Im Rahmen der umfassenden Aktualisierung 2017 wurde mithilfe multivariater statistischer Analysen untersucht, welchen Einfluss einzelne Indikatoren auf die Wohnlageneinstufung besitzen.

Die Bestimmung wohnlagerelevanter Indikatoren basierten auf Regressionsanalysen mit einer Vielzahl von möglichen Indikatoren, deren Einflüsse anhand von Referenzgebieten ermittelt und überprüft wurden, die jeweils beispielhaft "normale" bzw. "gute" Wohnlagen repräsentierten.

In die abschließende Fassung der Regressionsanalyse wurden neun Indikatoren einbezogen, die in der folgenden Tabelle mit ihrem Anteil an der Wohnlagenbewertung aufgeführt werden. Dieser Anteil zeigt die Bedeutung des jeweiligen Indikators für die Wohnlagenbewertung. Hierbei zeigt sich, dass insgesamt vor allem der Statusindex und der Bodenrichtwert zentrale Indikatoren für die Bewertung einer Wohnlage darstellen. In diesen beiden Indikatoren spiegelt sich – mehr als bei den Entfernungskindikatoren – die "Beliebtheit" einer Wohnlage wider.

Tab. 1 Indikatoren der Wohnlagenberechnung	
Indikator	Anteil an der Wohnlagenbewertung
Statusindex	26 %
Bodenrichtwert	20 %
Grünflächenanteil	16 %
Einwohnerdichte	13 %
Art der Straße (4+ Spuren)	11 %
Entfernung zu U-/S-Bahn/AKN	6 %
Lärmbelastung	5 %
Entfernung zu Metrobusstation	3 %
Entfernung zum Einzelhandel	1 %

Exkurs: Die Wohnlagenformel

Die Wohnlagenformel wurde über eine logistische Regression ermittelt. Bei der logistischen Regression werden die Einflüsse unabhängiger Variablen (die Indikatoren der Wohnlagenberechnung) auf die abhängige Variable (die Wohnlage) bestimmt, wobei die abhängige Variable nur zwei Ausprägungen aufweist ("normal" und "gut").

Im Ergebnis der Regressionsanalyse ergibt sich die folgende Formel für die Wohnlagenberechnung der einzelnen Blockseiten:

$$\begin{aligned} \text{Wohnlagenwert} = & -6.4767 + 0.005508278 * \text{Bodenrichtwert} + 0.66670757 * \text{Statusindex} \\ & - 0.32665725 * \text{Einwohnerdichte} + 9.5424252 * \text{Grünflächenanteil} \\ & - 0.000249609 * \text{Entfernung zu U-/S-Bahn/AKN} \\ & - 0.000356267 * \text{Entfernung Metrobus} - 0.211552763 * \text{Lärmbelastung} \\ & - 3.79760281 * \text{Art der Straße} - 0.000804315 * \text{Entfernung Einzelhandel} \end{aligned}$$

Neben dem Basiswert (-6,4767) ist für jeden Indikator ein Steigungskoeffizient ermittelt worden. Der Steigungskoeffizient gibt an, um welchen Betrag sich der Wohnlagenwert verändert, wenn sich der dazugehörige Indikatorwert um den Betrag "1" ändert. So erhöht sich zum Beispiel mit jedem Euro beim Bodenrichtwert der Wohnlagenwert um 0,005508278 Punkte. Die Größe des Steigungskoeffizienten hat dabei keinen Zusammenhang mit der Bedeutung des Indikators für die Wohnlagenberechnung. Die Bedeutung der Indikatoren ist in obiger Tabelle 1 dargestellt.

Für die konkrete Wohnlagenberechnung müssen die für die einzelnen Indikatoren ermittelten Beträge in die Formel eingetragen werden. Beispielhaft ist dies im Folgenden für die Blockseite Abendrothsweg 78-80 dargestellt:

$$\begin{aligned} \text{Wohnlagenwert} = & - 6.4767 \\ & + 0.005508278 * 1230,427 \text{ (Bodenrichtwert)} \\ & + 0.66670757 * 5,331 \text{ (Statusindex)} \\ & - 0.32665725 * 19,07 \text{ (Einwohnerdichte)} \\ & + 9.5424252 * 0,0447 \text{ (Grünflächenanteil)} \\ & - 0.000249609 * 761 \text{ (Entfernung zu U-/S-Bahn/AKN)} \\ & - 0.000356267 * 111 \text{ (Entfernung Metrobus)} \\ & - 0.211552763 * 0,5 \text{ (Lärmbelastung)} \\ & - 3.79760281 * 0 \text{ (Art der Straße)} \\ & - 0.000804315 * 291 \text{ (Entfernung Einzelhandel)} \end{aligned}$$

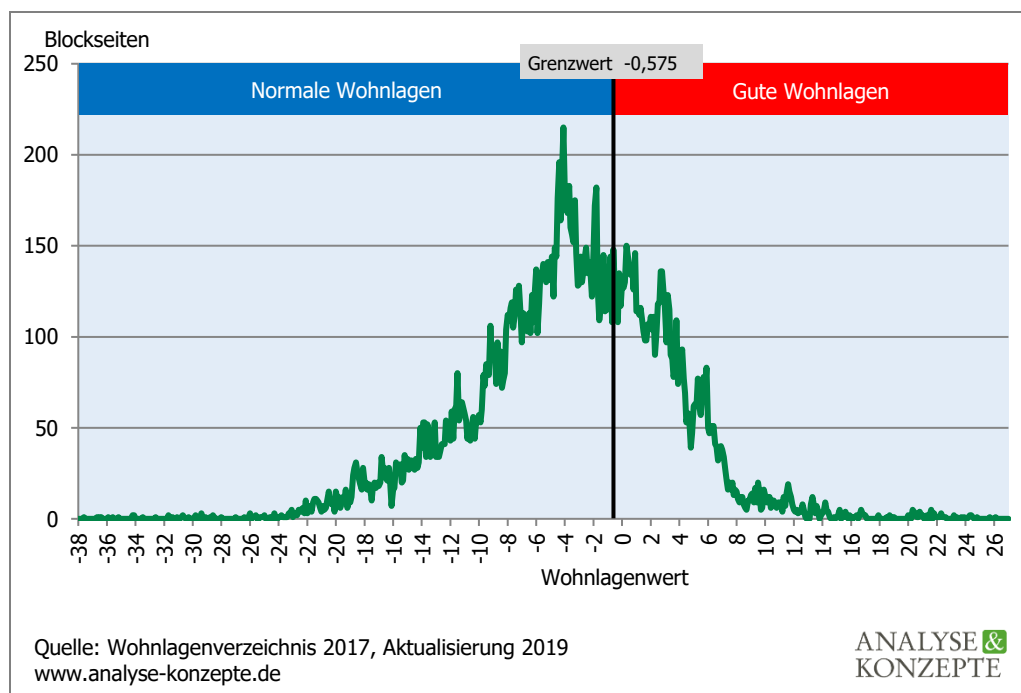
$$= - 2,517 \Rightarrow \text{normale Wohnlage}$$

5.1 Wohnlagen und Binnendifferenzierung

Im Rahmen der Regressionsanalysen wurde für jede Blockseite ein Ergebniswert berechnet. In einem nächsten Schritt wird der Ergebniswert mit dem im Jahr 2017 ermittelten Grenzwert verglichen. Blockseiten, die eine Ausprägung unterhalb dieses Grenzwertes aufweisen, erhalten die Wohnlagenzuordnung "normal", Blockseiten oberhalb des Grenzwertes werden als "gut" eingestuft.

Der Grenzwert zwischen normaler und guter Wohnlage liegt bei $-0,575$.² Über den Wohnlagenwert je Blockseite ist es außerdem möglich, auch innerhalb der beiden Wohnlagen "normal" und "gut" eine Abschätzung vorzunehmen, ob sich die Blockseite im unteren, mittleren oder oberen Bereich der jeweiligen Wohnlage befindet. Die Verteilung aller bewerteten Blockseiten ist in den folgenden Abbildungen ersichtlich. Abb. 1 zeigt die Gesamtspanne der Wohnlagenkennwerte aller bewerteten Hamburger Blockseiten. Die Abbildungen 2 und 3 stellen jeweils die Ausschnitte der Verteilung der normalen bzw. guten Wohnlagen dar. In den Detailansichten ist zum einen der Median aller Wohnlagenkennwerte einer Wohnlageneinstufung gekennzeichnet. Innerhalb der Wohnlagenklassen befinden sich genauso viele Blockseiten oberhalb wie unterhalb der ausgewiesenen Mediane. Eine Wohnlage am Median ist jeweils als durchschnittlich normale (Abb. 2) bzw. durchschnittlich gute Wohnlage (Abb. 3) zu werten. Zur weiteren Orientierung sind in den Detailansichten zusätzlich das obere und untere Quartil der Wohnlageneinstufungen abgegrenzt. Hier befindet sich jeweils ein Viertel der bewerteten Blockseiten oberhalb bzw. unterhalb dieser Quartilswerte.

Abb. 1 Verteilung der Wohnlagenbewertungen nach Blockseiten



² Die Bedingungen zur Festlegung des Grenzwertes können dem Methodenbericht zum Wohnlagenverzeichnis 2017 entnommen werden.

Abb. 2 Verteilung der normalen Wohnlagenbewertungen

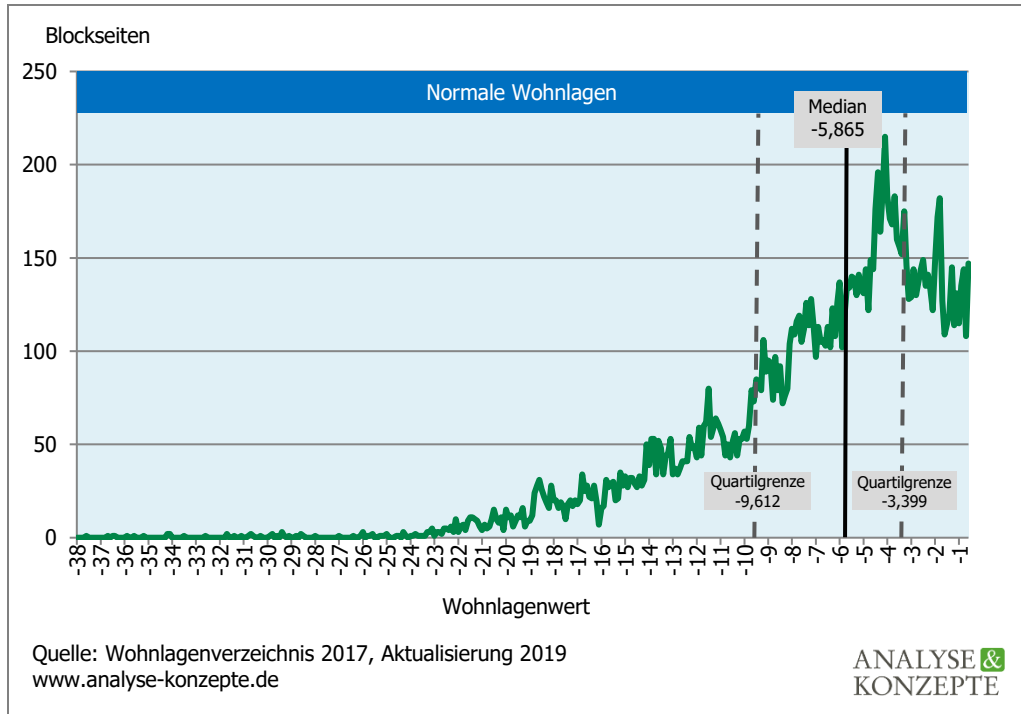
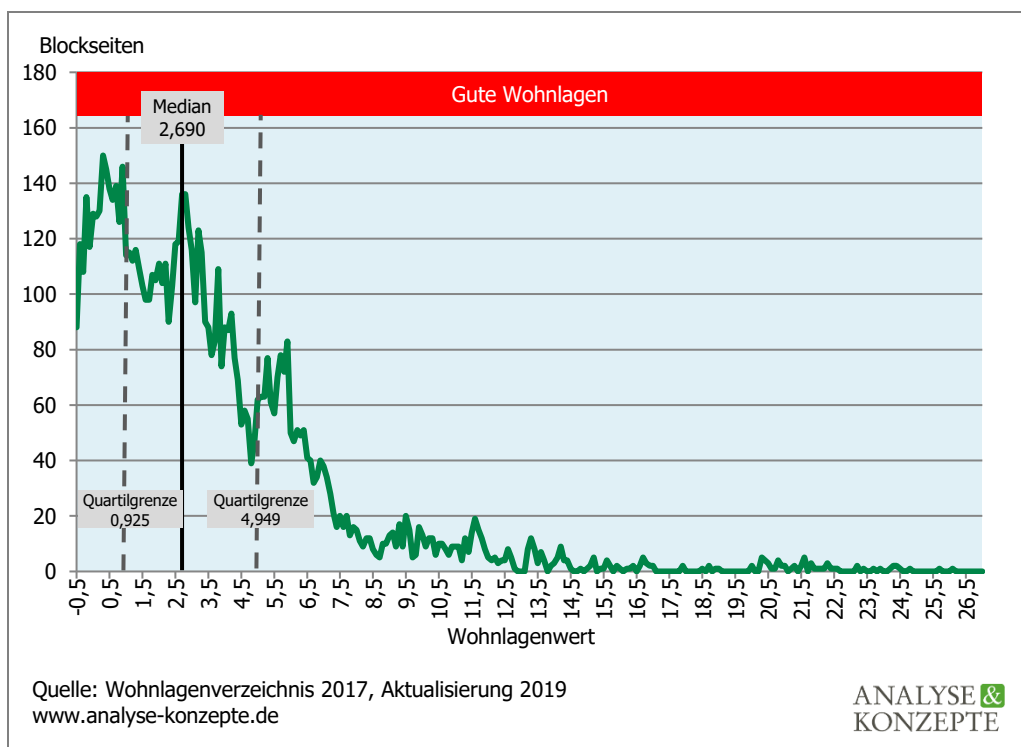


Abb. 3 Verteilung der guten Wohnlagenbewertungen



6 Ergebnis der Einwendungen und Neubewertungen

Die Ergebnisse der Neuberechnung für die Blockseiten mit Einwendungen sowie der Erstbewertungen sind in folgender Tabelle aufgelistet.

Tab. 2 Einwendungen gegen bestehende Wohnlageneinstufungen sowie Ersteinstufungen (Stand 31.12.2018)			
Adresse	Wohnlage 2017	Wohnlage 2019	Wohnlagenwert
Abendrothsweg 015 - 041	gut	gut	1,941
Abendrothsweg 020 - 038	gut	gut	1,172
Abendrothsweg 044 - 050	gut	gut	0,073
Abendrothsweg 045 - 049	gut	gut	0,739
Abendrothsweg 054 - 060	gut	gut	0,042
Abendrothsweg 055 - 061	gut	gut	0,709
Abendrothsweg 064 - 064	gut	gut	0,021
Abendrothsweg 065 - 069	gut	gut	0,649
Abendrothsweg 071 - 073	gut	gut	0,617
Abendrothsweg 074 - 074	gut	gut	0,000
Abendrothsweg 078 - 080	normal	normal	-2,517
Achter de Höf 001 - 021	normal	normal	-2,769
Allhornring 004 - 051	gut	gut	2,572
Alsterdorfer Straße 059 - 085	gut	gut	1,081
Baron-Voght-Straße 214 - 228	gut	gut	2,142
Beim Schlump 021 - 036	normal	normal	-1,829
Beim Schlump 084 - 090	gut	gut	0,572
Berner Heerweg 500 - 510	gut	gut	0,189
Blumenau 097a - 125	normal	normal	-0,789
Bogenstraße 011 - 027	gut	gut	1,728
Bornstraße 016 - 033	gut	gut	3,195
Brookwisch 001 - 001	normal	gut	-0,045
Brookwisch 002 - 020	normal	normal	-4,320
Brookwisch 005 - 007	normal	gut	1,228
Brookwisch 015 - 017	normal	gut	1,770
Bullskamp 029 - 051	normal	normal	-1,413
Bundesstraße 003 - 015	normal	normal	-2,987
Bundesstraße 006 - 028	normal	normal	-6,252
Bundesstraße 021 - 031	normal	normal	-3,330
Bundesstraße 030 - 032	normal	normal	-3,281
Bundesstraße 035 - 035	normal	normal	-3,092
Bundesstraße 040 - 048	normal	gut	0,002
Bundesstraße 060 - 064	gut	gut	1,564
Bundesstraße 063 - 077	normal	normal	-0,952
Bundesstraße 068 - 072	normal	gut	1,643
Bundesstraße 074 - 076	gut	gut	1,617
Bundesstraße 079 - 083	normal	normal	-0,982
Bundesstraße 080 - 086	normal	gut	1,530

Adresse	Wohnlage 2017	Wohnlage 2019	Wohnlagenwert
Bundesstraße 085 - 093	normal	normal	-0,938
Bundesstraße 095 - 099	normal	normal	-1,124
Bundesstraße 107 - 107	gut	gut	3,971
Chrysanderstraße 032 - 054	normal	normal	-1,017
Dorotheenstraße 068 - 080	normal	normal	-2,385
Eißendorfer Grenzweg 004 - 050a	normal	normal	-3,063
Eißendorfer Pferdeweg 005 - 017f	normal	normal	-2,391
Emil-Andresen-Straße 036a - 056	normal	gut	-0,409
Eppendorfer Landstraße 088 - 112	gut	gut	3,606
Eppendorfer Weg 058 - 062	gut	gut	2,707
Eppendorfer Weg 176 - 180	gut	gut	2,590
Eppendorfer Weg 237 - 237	gut	gut	0,460
Falkenried 001 - 047	gut	gut	1,032
Fehsenfeldstraße 001 - 005	normal	normal	-0,906
Fehsenfeldstraße 007 - 017	normal	normal	-1,077
Fehsenfeldstraße 019 - 027	normal	normal	-1,194
Foßholt 001 - 005	normal	normal	-1,648
Foßholt 002 - 022	normal	normal	-2,139
Friedrichsberger Straße 055 - 057	normal	normal	-6,385
Garstedter Weg 020 - 072	normal	gut	1,668
Geesmoor 009 - 039	normal	normal	-5,034
Grillparzerstraße 003 - 031	normal	normal	-1,155
Grindelberg 029 - 079	normal	normal	-3,584
Grindelhof 083 - 089	gut	gut	4,038
Große Brunnenstraße 018 - 034	gut	gut	0,766
Große Straße 111 - 205	normal	normal	-1,600
Hebbelstraße 002 - 008	gut	gut	1,409
Heidberg 001 - 045	normal	normal	-5,306
Heidberg 002 - 034	normal	normal	-5,495
Heidberg 036 - 038	normal	normal	-5,257
Heidberg 044 - 066	normal	normal	-4,320
Heidberg 047 - 065	normal	normal	-4,337
Heidekrautweg 001 - 013	gut	gut	0,713
Heideweg 001 - 015	normal	gut	0,235
Heideweg 002 - 008	normal	gut	0,289
Heidewinkel 002a - 016	gut	gut	0,523
Heinrich-Barth-Straße 001 - 015	gut	gut	1,568
Heinrich-Bomhoff-Weg 001 - 011	gut	gut	3,062
Hesten 002 - 016	gut	gut	1,548
Höltysteße 003 - 017	gut	gut	1,298
Horster Damm 175 - 355	gut	gut	0,863
Humboldtstraße 066 - 068	normal	normal	-5,219
Hummelsbütteler Weg 002 - 010	normal	normal	-1,138
Hummelsbütteler Weg 012 - 034	normal	normal	-0,910
Immenhof 014 - 024	gut	gut	1,057
Islandstraße 002 - 014	normal	normal	-1,828
Kanalstraße 024 - 042	gut	gut	0,967

Adresse	Wohnlage 2017	Wohnlage 2019	Wohnlagenwert
Kippingstraße 002 - 032	gut	gut	2,210
Klosterallee 100 - 110	gut	gut	5,043
Koopstraße 001 - 021	gut	gut	2,235
Krögerstraße 002 - 046	normal	normal	-0,999
Kümmellstraße 010 - 014	gut	gut	4,197
Kurvenstraße 002 - 020	normal	normal	-2,049
Lasbeker Straße 001 - 015	normal	normal	-1,207
Lasbeker Straße 002 - 016	normal	normal	-1,346
Lastropsweg 025 - 037	normal	gut	-0,556
Lattenkamp 002 - 070	gut	gut	1,538
Lattenkamp 003 - 009	gut	gut	-0,008
Lattenkamp 013 - 029	gut	gut	1,529
Lattenkampstieg 001 - 003	normal	gut	-0,404
Lattenkampstieg 002 - 004	gut	gut	1,059
Lehmweg 026 - 034	gut	gut	3,925
Lenastraße 001 - 009	normal	gut	-0,055
Lenastraße 002 - 006	normal	normal	-2,428
Lohkoppelweg 002 - 040	normal	normal	-2,675
Lutterothstraße 024 - 028d	normal	normal	-4,886
Maria-Louisen-Stieg 002a - 018	gut	gut	-0,002
Martinstraße 011 - 029	gut	gut	1,387
Martinstraße 012 - 030	gut	gut	2,154
Meiendorfer Straße 056a - 086	gut	gut	0,304
Mühlenkamp 034a - 040	normal	normal	-1,648
Nigen Rügen 001 - 009	normal	normal	-4,595
Nordalbingerweg 023 - 057e	gut	gut	-0,182
Paul-Sorge-Straße 115 - 163	normal	normal	-4,163
Paul-Sorge-Straße 200 - 224o	gut	gut	0,587
Plaggenhieb 002 - 008	normal	normal	-2,380
Plaggenhieb 026 - 026	normal	normal	-3,001
Preystraße 012 - 022	normal	normal	-1,727
Redderblock 024 - 044	gut	gut	-0,430
Rönneburger Stieg 001 - 027	normal	normal	-1,969
Rönneburger Stieg 029 - 037	normal	normal	-2,082
Schenefelder Diek 001 - 009	normal	normal	-1,251
Schenkendorfstraße 033 - 037	gut	gut	0,154
Schlankreye 003 - 025	gut	gut	1,419
Schneehuhnkamp 002 - 014	normal	normal	-4,141
Sonnenredder 001 - 011	normal	normal	-1,572
Sonnenredder 015 - 025	normal	normal	-1,410
Sonnenredder 027 - 037	normal	normal	-1,435
Sonnenredder 045 - 051	normal	normal	-1,891
Sonnenredder 048 - 070	normal	normal	-1,754
Sonnenredder 053 - 059	normal	normal	-1,912
Sonnenredder 002a - 044	normal	normal	-1,693
Stadtbahnstraße 002 - 004	gut	gut	1,281
Sülldorfer Brooksweg 105 - 115	gut	gut	0,991

Adresse	Wohnlage 2017	Wohnlage 2019	Wohnlagenwert
Tesdorfstraße 011 - 022	gut	gut	16,343
Tierparkallee 005 - 031	normal	gut	-0,364
Tornquiststraße 021 - 059	gut	gut	1,559
Uferstraße 011a - 019	normal	normal	-5,132
Veltheimstraße 004 - 046	gut	gut	0,731
Von-Hutten-Straße 001 - 015	normal	normal	-4,356
Widukindstraße 001 - 018	gut	gut	-0,149
Wiesenstraße 026 - 046	gut	gut	0,152
Wilhelm-Bock-Weg 002 - 038	gut	gut	0,722
Windloh 001 - 025	gut	gut	1,343
Windloh 002 - 022a	gut	gut	1,456
Windloh 024 - 038	gut	gut	2,453
Windloh 027 - 049	gut	gut	2,326
Windloh 042 - 054	gut	normal	-2,243
Windloh 053 - 057	normal	gut	3,553
Ziehlerweg 002 - 032	normal	normal	-0,787
Abelke-Bleken-Ring 001 - 044	nicht bewertet	normal	-22,464
Abelke-Bleken-Ring 013a - 049b	nicht bewertet	normal	-22,392
Alexanderstraße 003 - 039	nicht bewertet	normal	-6,486
Alte Ziegelei 009 - 056	nicht bewertet	gut	6,424
Alter Kirchdeich 004 - 004	nicht bewertet	normal	-22,588
Am Grasbrookpark 001 - 001g	nicht bewertet	normal	-1,653
Am Lohmühlenpark 001 - 001	nicht bewertet	normal	-4,937
Am Lohsepark 018 - 024	nicht bewertet	normal	-15,812
Am Seggenried 001 - 013	nicht bewertet	normal	-10,107
Am Wall 023 - 023	nicht bewertet	normal	-14,419
Anne-Becker-Ring 001 - 005b	nicht bewertet	normal	-2,750
Anneliese-Tuchel-Weg 002 - 016	nicht bewertet	normal	-6,717
Apfelbeerenring 011 - 026	nicht bewertet	normal	-4,785
Bärentraubenweg 002 - 007	nicht bewertet	normal	-4,699
Baumpieperweg 002 - 012	nicht bewertet	normal	-5,565
Behnsrade 017a - 019d	nicht bewertet	normal	-2,131
Billstieg 001 - 013	nicht bewertet	normal	-30,516
Binnenfeldredder 090a - 090k	nicht bewertet	normal	-4,363
Björnsonweg 039a - 039h	nicht bewertet	gut	9,524
Blumeneschenhof 003 - 005	nicht bewertet	normal	-4,908
Bramfelder Dorfplatz 004a - 014	nicht bewertet	normal	-9,764
Curslacker Neuer Deich 057 - 057i	nicht bewertet	normal	-5,699
Cuxhavener Straße 545 - 545	nicht bewertet	normal	-5,579
Dianaweg 001 - 001	nicht bewertet	normal	-1,613
Distelfalterweg 011 - 011	nicht bewertet	normal	-4,789
Domenica-Niehoff-Twiete 001 - 004	nicht bewertet	gut	1,649
Dovenfleet 001a - 001d	nicht bewertet	normal	-8,604
Dratelnstraße 032a - 032c	nicht bewertet	normal	-19,768
Eduard-Duckesz-Straße 002 - 008	nicht bewertet	gut	1,476
Eimsbütteler Chaussee 003 - 003	nicht bewertet	normal	-4,087

Adresse	Wohnlage 2017	Wohnlage 2019	Wohnlagenwert
Elfriede-Land-Weg 001 - 001	nicht bewertet	gut	1,490
Emma-Poel-Straße 002 - 012	nicht bewertet	gut	1,590
Emmi-Ruben-Weg 005a - 019f	nicht bewertet	normal	-1,981
Erika-Krauß-Twiete 002 - 004	nicht bewertet	gut	1,093
Eschenahornhof 002 - 010	nicht bewertet	normal	-4,298
Eva-Rühmkorf-Straße 001 - 013	nicht bewertet	gut	1,459
Farnhornweg 077 - 077	nicht bewertet	normal	-7,961
Felicitas-Kukuck-Straße 002 - 008	nicht bewertet	gut	1,637
Fischertwiete 001 - 002	nicht bewertet	gut	0,563
Flughafenstraße 064 - 082	nicht bewertet	normal	-1,389
Forsmannstraße 019 - 019	nicht bewertet	normal	-1,767
Frickestraße 020 - 024c	nicht bewertet	normal	-0,773
Fritz-Bringmann-Ring 002 - 054	nicht bewertet	gut	-0,276
Gert-Marcus-Straße 015a - 017k	nicht bewertet	normal	-4,566
Glückel-von-Hameln-Straße 012 - 016	nicht bewertet	gut	1,326
Große Theaterstraße 025 - 025	nicht bewertet	gut	5,711
Gustav-Mahler-Platz 001 - 001	nicht bewertet	gut	5,712
Harders Kamp 001 - 001	nicht bewertet	normal	-14,373
Harkortstraße 083 - 089	nicht bewertet	gut	1,506
Harkortstraße 097 - 111	nicht bewertet	gut	1,512
Heidelibellenweg 003 - 003	nicht bewertet	normal	-4,790
Heidschnuckenring 009 - 019	nicht bewertet	normal	-5,131
Heidschnuckenring 002a - 012	nicht bewertet	normal	-5,231
Heinrich-Kock-Weg 001 - 018	nicht bewertet	gut	1,416
Helga-Feddersen-Twiete 002 - 005	nicht bewertet	gut	1,614
Hermine-Albers-Straße 005 - 005	nicht bewertet	normal	-7,835
Holstenstraße 167 - 175	nicht bewertet	normal	-6,510
Holzdam 039 - 049	nicht bewertet	gut	-0,103
Im Fischbeker Heidbrook 002a - 002d	nicht bewertet	normal	-5,120
Im Vogelkamp 001a - 017	nicht bewertet	normal	-12,160
Jakobikirchhof 008 - 009	nicht bewertet	gut	-0,526
Johann-Wenth-Straße 025 - 027	nicht bewertet	normal	-4,918
Kiefern Hof 001 - 008	nicht bewertet	normal	-4,350
Kirschblütenhof 001 - 008	nicht bewertet	normal	-4,333
Kleiner-Fuchs-Weg 004 - 004	nicht bewertet	normal	-5,570
Kobestraße 001 - 007	nicht bewertet	normal	-15,782
Köhnestraße 008a - 008b	nicht bewertet	normal	-14,397
Landkärtchenweg 004 - 005	nicht bewertet	normal	-5,579
Leo-Leistikow-Allee 009 - 093	nicht bewertet	normal	-4,443
Leuschnerstraße 093a - 105	nicht bewertet	normal	-8,772
Liselott-Kreidelmeyer-Hof 001 - 008	nicht bewertet	normal	-6,148
Löwenstraße 077 - 083c	nicht bewertet	normal	-3,151
Marie-Bautz-Weg 002 - 004	nicht bewertet	normal	-6,986
Marienthaler Straße 185 - 185	nicht bewertet	normal	-2,815
Maronenhof 002 - 010	nicht bewertet	normal	-4,314
Mehlbeerenhof 007 - 007	nicht bewertet	normal	-4,857
Meilerstraße 020 - 028	nicht bewertet	normal	-6,564

Adresse	Wohnlage 2017	Wohnlage 2019	Wohnlagenwert
Methfesselstraße 038 - 044	nicht bewertet	normal	-3,781
Mittelweg 055 - 055	nicht bewertet	gut	9,615
Monetastraße 002 - 006	nicht bewertet	gut	0,072
Moorglockenring 004 - 013	nicht bewertet	normal	-4,813
Mozartstraße 032 - 034c	nicht bewertet	normal	-3,428
Neißkatzenweg 001 - 001	nicht bewertet	normal	-6,506
Neue ABC-Straße 011 - 013	nicht bewertet	gut	3,319
Ochsenstieg 019 - 019	nicht bewertet	normal	-5,715
Ochsenwerder Kirchendeich 001 - 001	nicht bewertet	normal	-22,591
Oliver-Liße-Straße 014 - 046	nicht bewertet	normal	-9,530
Osdorfer Landstraße 151 - 155	nicht bewertet	normal	-7,085
Osterfeld 001 - 042	nicht bewertet	gut	0,266
Papenreye 036 - 042	nicht bewertet	normal	-16,756
Paul-Ehrlich-Straße 003 - 003	nicht bewertet	gut	0,008
Plaggenmoor 025 - 031	nicht bewertet	normal	-10,020
Platz der Arbeiterinnen 001 - 002	nicht bewertet	gut	1,579
Poßmoorweg 041 - 041a	nicht bewertet	normal	-5,350
Rautenbergstraße 004 - 008	nicht bewertet	gut	0,240
Reeperbahn 042 - 042	nicht bewertet	normal	-8,624
Rehrstieg 150a - 150h	nicht bewertet	normal	-1,448
Rotbergfeld 100 - 100j	nicht bewertet	normal	-2,365
Rotbuchenhain 006 - 018	nicht bewertet	normal	-9,888
Sandbek 004a - 004b	nicht bewertet	normal	-5,821
San-Francisco-Straße 006 - 008	nicht bewertet	normal	-1,877
Saseler Damm 014 - 014	nicht bewertet	normal	-2,676
Schedestraße 002 - 024f	nicht bewertet	normal	-0,792
Schlenzigstraße 010a - 010f	nicht bewertet	normal	-21,899
Schleswiger Damm 127 - 127	nicht bewertet	normal	-3,741
Shanghaiallee 021 - 021	nicht bewertet	normal	-15,740
Sieker Landstraße 043a - 043g	nicht bewertet	normal	-3,011
Spechthain 002 - 068	nicht bewertet	gut	5,330
Steinstraße 016 - 016	nicht bewertet	normal	-4,764
Stellbrinkweg 018 - 026	nicht bewertet	normal	-17,402
Stiftstraße 067 - 067	nicht bewertet	normal	-6,536
Storchenwiese 002a - 002b	nicht bewertet	normal	-11,902
Thadenstraße 001 - 001	nicht bewertet	normal	-6,709
Torfstecherweg 004 - 006	nicht bewertet	normal	-4,713
Überseeallee 006 - 008	nicht bewertet	normal	-15,028
Versmannstraße 016 - 024	nicht bewertet	normal	-19,540
Weißdornhof 001a - 008	nicht bewertet	normal	-4,364
Wildbirnenhof 002 - 002	nicht bewertet	normal	-4,838
Zaunwickenweg 008 - 012	nicht bewertet	normal	-10,137
Zaunwickenweg 004a - 004b	nicht bewertet	normal	-12,038
Zum Wachtelkönig 024 - 024	nicht bewertet	normal	-9,907
Zur Jenfelder Au 008 - 008a	nicht bewertet	normal	-7,719

Quelle: Wohnlagenverzeichnis 2019