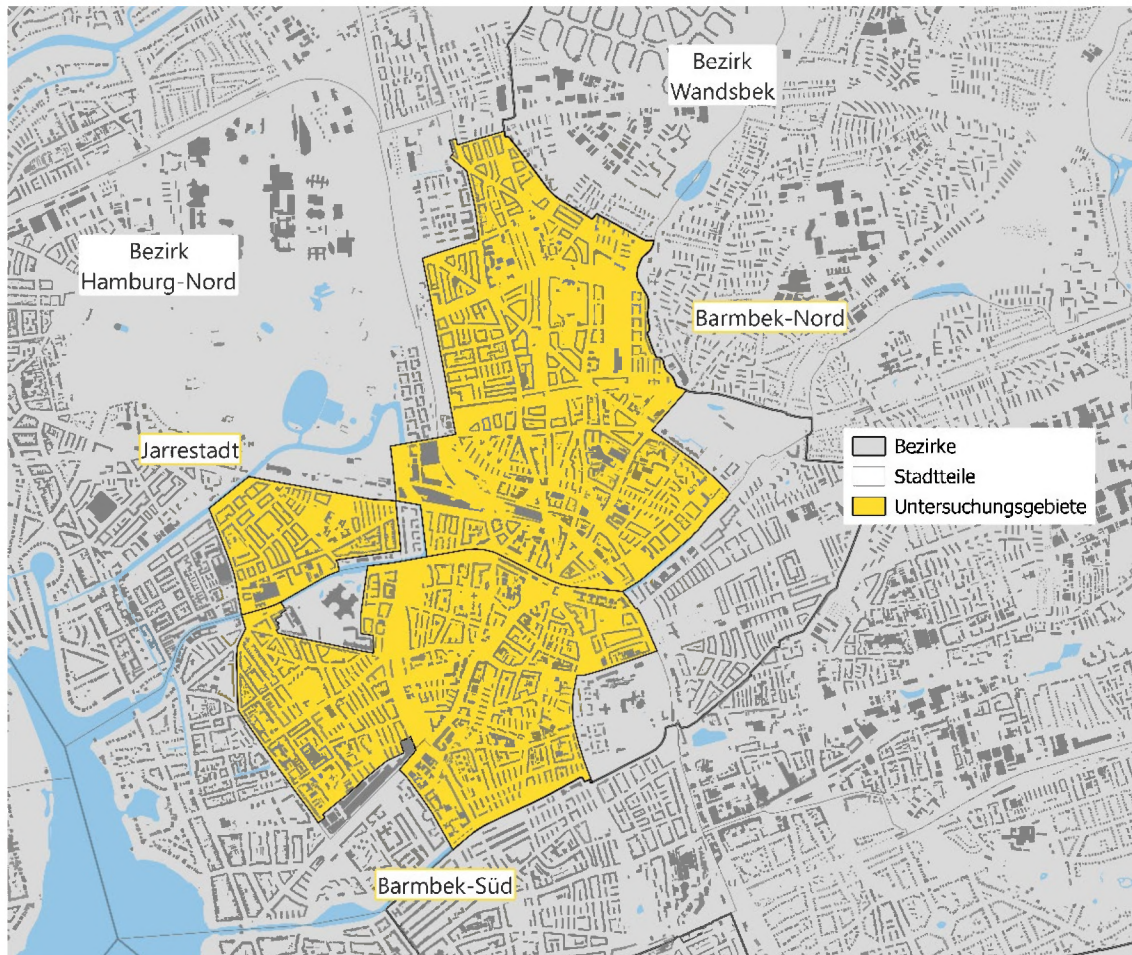




Repräsentativuntersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungsverordnung für die Gebiete „Barmbek-Nord“, „Barmbek-Süd“ und „Jarrestadt“

Endbericht | Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	IV
Tabellenverzeichnis	VI
KURZFASSUNG: Hintergrund, Aufgabe und Untersuchungsansatz	1
KURZFASSUNG: Ergebnisse und Empfehlung „Barmbek-Nord“	5
KURZFASSUNG: Ergebnisse und Empfehlung „Barmbek-Süd“	12
KURZFASSUNG: Ergebnisse und Empfehlung „Jarrestadt“	18
LANGFASSUNG	24
1 Anlass, Zielsetzung, Untersuchungsansatz und rechtliche Grundlagen.....	25
2 Untersuchungsdesign	31
2.1 Haushaltebefragung	31
2.2 Auswertung Sekundärdaten, Hinweise zur Datengrundlage	39
2.3 Übersicht Gliederung der separaten Berichtsteile für die drei Untersuchungsgebiete	40
3 Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	41
3.1 Gliederung und Gebietsbeschreibung	41
3.2 Verdrängungspotenzial	44
3.2.1 Soziodemografische Strukturen – Basis Sekundärdaten	44
3.2.2 Soziodemografische Strukturen – Basis Erhebungsdaten	50
3.2.3 Gebietsbindung und Vernetzung im Stadtteil	59
3.2.4 Fazit Verdrängungspotenzial	66
3.3 Aufwertungspotenzial	67
3.3.1 Bestandsstruktur	67
3.3.2 Ausstattung	72
3.3.3 Zusammenfassung Ausstattungsmerkmale	77
3.3.4 Gebäudequalitäten	78
3.3.5 Fazit Aufwertungspotenzial	80
3.4 Verdrängungsdruck	82
3.4.1 Vermieter:innenstruktur	82

3.4.2	Abgleich zugezogene Haushalte und ortsansässige Haushalte.....	83
3.4.3	Modernisierungstätigkeit, Dachgeschossausbau, Eigentümerwechsel	86
3.4.4	Miet- und Kaufpreisstrukturen	91
3.4.5	Wohnungsbaugeschehen	100
3.4.6	Umwandlung von Wohnraum.....	100
3.4.7	Fazit Verdrängungsdruck.....	102
3.5	„Barmbek-Nord“: Städtebauliche Folgen.....	104
3.6	„Barmbek-Nord“: Fazit und Empfehlung zur Gebietsabgrenzung und zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung	105
4	Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	111
4.1	Gliederung und Gebietsbeschreibung.....	111
4.2	Verdrängungspotenzial	113
4.2.1	Soziodemografische Strukturen – Basis Sekundärdaten	113
4.2.2	Soziodemografische Strukturen – Basis Erhebungsdaten.....	119
4.2.3	Gebietsbindung und Vernetzung im Stadtteil	127
4.2.4	Fazit Verdrängungspotenzial.....	134
4.3	Aufwertungspotenzial	135
4.3.1	Bestandsstruktur.....	135
4.3.2	Ausstattung	140
4.3.3	Zusammenfassung – Ausstattungsmerkmale	145
4.3.4	Gebäudequalitäten.....	146
4.3.5	Fazit Aufwertungspotenzial.....	148
4.4	Verdrängungsdruck	149
4.4.1	Vermieter:innenstruktur.....	149
4.4.2	Abgleich zugezogene Haushalte und ortsansässige Haushalte.....	150
4.4.3	Modernisierungstätigkeit, Dachgeschossausbau, Eigentümerwechsel	153
4.4.4	Miet- und Kaufpreisstrukturen	158
4.4.5	Wohnungsbaugeschehen	167
4.4.6	Umwandlung von Wohnraum.....	167
4.4.7	Fazit Verdrängungsdruck.....	169
4.5	„Barmbek-Süd“: Städtebauliche Folgen	171

4.6	„Barmbek-Süd“: Fazit und Empfehlung zur Gebietsabgrenzung und zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung.....	172
5	Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	178
5.1	Gliederung und Gebietsbeschreibung.....	178
5.2	Verdrängungspotenzial	181
5.2.1	Soziodemografische Strukturen – Basis Sekundärdaten	181
5.2.2	Soziodemografische Strukturen – Basis Erhebungsdaten.....	187
5.2.3	Gebietsbindung und Vernetzung im Stadtteil	195
5.2.4	Fazit Verdrängungspotenzial.....	202
5.3	Aufwertungspotenzial	203
5.3.1	Bestandsstruktur.....	203
5.3.2	Ausstattung	208
5.3.3	Zusammenfassung – Ausstattungsmerkmale	213
5.3.4	Gebäudequalitäten.....	214
5.3.5	Fazit Aufwertungspotenzial.....	216
5.4	Verdrängungsdruck	218
5.4.1	Vermieter:innenstruktur.....	218
5.4.2	Abgleich zugezogene Haushalte und ortsansässige Haushalte.....	219
5.4.3	Modernisierungstätigkeit, Dachgeschossausbau, Eigentümerwechsel	222
5.4.4	Miet- und Kaufpreisstrukturen	227
5.4.5	Wohnungsbaugeschehen.....	233
5.4.6	Umwandlung von Wohnraum.....	234
5.4.7	Fazit Verdrängungsdruck.....	235
5.5	„Jarrestadt“: Städtebauliche Folgen.....	237
5.6	„Jarrestadt“: Fazit und Empfehlung zur Gebietsabgrenzung und zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung.....	238
6	Erfolgskontrolle.....	244
	Literatur-/Quellenverzeichnis.....	252
	Anhang: Tabellen, Abbildungen.....	254
	Anhang: Fragebogen	289

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der drei Untersuchungsgebiete (Grenzen gemäß Aufstellungsbeschlüsse 10/2023).....	30
Abbildung 2: Gewichtungsmatrix Haushaltsbefragung	37
Abbildung 3: Abgrenzung und Gliederung Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	42
Abbildung 4: Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ auf kleinräumiger Ebene	106
Abbildung 5: Anteil Eigentumshaushalte Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ auf kleinräumiger Ebene.....	107
Abbildung 6: Sozialmonitoring 2023 Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	108
Abbildung 7: Anteil Baulter Wohnungen ab 2002 Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ auf kleinräumiger Ebene	109
Abbildung 8: Abgrenzung und Gliederung Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	112
Abbildung 9: Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ auf kleinräumiger Ebene	173
Abbildung 10: Anteil Eigentumshaushalte Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ auf kleinräumiger Ebene.....	174
Abbildung 11: Sozialmonitoring 2023 – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	175
Abbildung 12: Anteil Baulter Wohnungen ab 2002 Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ auf kleinräumiger Ebene.....	176
Abbildung 13: Abgrenzung und Gliederung Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	179
Abbildung 14: Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ auf kleinräumiger Ebene	239
Abbildung 15: Anteil Eigentumshaushalte Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ auf kleinräumiger Ebene.....	240
Abbildung 16: Sozialmonitoring 2023 – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	241
Abbildung 17: Anteil Baulter Wohnungen ab 2002 Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ auf kleinräumiger Ebene	242
Abbildung 18: Anhang – Abgleich/Gewichtung Befragung Dimension Altersstruktur (alle Personen ab 18 Jahre in den befragten Haushalten).....	254
Abbildung 19: Anhang – Abgleich/Gewichtung Befragung Dimension Einpersonenhaushalte ab 18 Jahre nach Altersstruktur.....	254
Abbildung 20: Anhang – Abgleich/Gewichtung Befragung Dimension Anteile Personen nach Status Staatsbürgerschaft deutsch/ nicht-deutsch (alle Personen ab 18 Jahre in den befragten Haushalten) ..	255
Abbildung 21: Anhang – Abgleich/Gewichtung Befragung Dimension Anteile Einpersonenhaushalte ab 18 Jahre nach Status Staatsbürgerschaft deutsch/nicht-deutsch	255
Abbildung 22: Anhang – Abgleich/Gewichtung Befragung Dimension Anteile Haushalte mit minderjährigen Kindern.....	256
Abbildung 23: Anhang – „Barmbek-Nord“: Verteilung Befragungsdaten vs. Sekundärdaten gemäß Gewichtungsmatrix.....	257

Abbildung 24: Anhang – „Barmbek-Nord“: Gewichtungsfaktoren Befragung gemäß Gewichtungsmatrix	257
Abbildung 25: Anhang – „Barmbek-Süd“: Verteilung Befragungsdaten vs. Sekundärdaten gemäß Gewichtungsmatrix.....	258
Abbildung 26: Anhang – „Barmbek-Süd“: Gewichtungsfaktoren Befragung gemäß Gewichtungsmatrix.....	258
Abbildung 27: Anhang – „Jarrestadt“: Verteilung Befragungsdaten vs. Sekundärdaten gemäß Gewichtungsmatrix.....	259
Abbildung 28: Anhang – „Jarrestadt“: Gewichtungsfaktoren Befragung gemäß Gewichtungsmatrix	259
Abbildung 29: Anhang – Anteil Wohnungen mit Aufzug, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	262
Abbildung 30: Anhang – Anteil Wohnungen mit Balkon/Loggia/Terrasse 6 qm oder größer, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	263
Abbildung 31: Anhang – Anteil Wohnungen mit barrierefreiem Zugang zu allen Räumen, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	264
Abbildung 32: Anhang – Anteil Wohnungen mit zwei (oder mehr) Bädern, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	265
Abbildung 33: Anhang – Anteil Wohnungen mit hochwertigen Fußböden/ Bodenbelägen in den Wohnräumen, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“.....	266
Abbildung 34: Anhang – Anteil Wohnungen mit Kfz-Stellplatz, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	267
Abbildung 35: Anhang – Anteil Wohnungen mit Gegensprechanlage/Video, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	268
Abbildung 36: Anhang – Anteil Wohnungen mit Fußbodenheizung in überwiegender Zahl der Wohnräume, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	269
Abbildung 37: Anhang – Anteil Wohnungen mit Einbauküche mit Elektrogeräten, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	270
Abbildung 38: Anhang – Anteil Wohnungen mit Aufzug, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	271
Abbildung 39: Anhang – Anteil Wohnungen mit Balkon/Loggia/Terrasse 6 qm oder größer, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	272
Abbildung 40: Anhang – Anteil Wohnungen mit barrierefreiem Zugang zu allen Räumen, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	273
Abbildung 41: Anhang – Anteil Wohnungen mit zwei (oder mehr) Bädern, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	274
Abbildung 42: Anhang – Anteil Wohnungen mit hochwertigen Fußböden/ Bodenbelägen in den Wohnräumen, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	275

Abbildung 43: Anhang – Anteil Wohnungen mit Kfz-Stellplatz, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	276
Abbildung 44: Anhang – Anteil Wohnungen mit Gegensprechanlage/Video, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	277
Abbildung 45: Anhang – Anteil Wohnungen mit Fußbodenheizung in überwiegender Zahl der Wohnräume, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	278
Abbildung 46: Anhang – Anteil Wohnungen mit Einbauküche mit Elektrogeräten, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	279
Abbildung 47: Anhang – Anteil Wohnungen mit Aufzug, Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	280
Abbildung 48: Anhang – Anteil Wohnungen mit Balkon/Loggia/Terrasse 6 qm oder größer, Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	281
Abbildung 49: Anhang – Anteil Wohnungen mit barrierefreiem Zugang zu allen Räumen, Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	282
Abbildung 50: Anhang – Anteil Wohnungen mit zwei (oder mehr) Bädern, Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	283
Abbildung 51: Anhang – Anteil Wohnungen mit hochwertigen Fußböden/ Bodenbelägen in den Wohnräumen, Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	284
Abbildung 52: Anhang – Anteil Wohnungen mit Kfz-Stellplatz, Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	285
Abbildung 53: Anhang – Anteil Wohnungen mit Gegensprechanlage/Video, Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	286
Abbildung 54: Anhang – Anteil Wohnungen mit Fußbodenheizung in überwiegender Zahl der Wohnräume, Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	287
Abbildung 55: Anhang – Anteil Wohnungen mit Einbauküche mit Elektrogeräten, Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	288

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Netto-Rücklauf Fragebögen (inkl. Statistisches Gebiet 53012 komplett).....	34
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	45
Tabelle 3: Veränderung Altersstruktur (Anteile) Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ ..	46
Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung (Anzahl Personen) nach Altersgruppen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	47
Tabelle 5: Haushaltsstrukturelle Merkmale Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	48
Tabelle 6: Sozialstruktur Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ – Migrationshintergrund, nicht-deutsche Staatsbürgerschaft, Bezug Leistungen nach SGB II und SGB XII	50
Tabelle 7 Haushaltsstrukturen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	51
Tabelle 8: Wohnform (Miete, Eigentum) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	52
Tabelle 9: Durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	53

Tabelle 10: Haushaltsnettoeinkommen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ differenziert nach Haushaltstyp.....	55
Tabelle 11: Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ differenziert nach Status Migrationshintergrund/Staatsangehörigkeit.....	56
Tabelle 12: Wohnkostenbelastung Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ – Hauptmieter:innen (ohne Wohngemeinschaften)	57
Tabelle 13: Wohnkostenbelastung differenziert nach Haushaltstypen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ (nur Hauptmieter:innen, ohne Wohngemeinschaften).....	58
Tabelle 14: Wohndauer Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	60
Tabelle 15: Umzugsabsichten Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	60
Tabelle 16: Umzugsgründe Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	61
Tabelle 17: Umzugsgründe nach Haushaltstypen – „Barmbek-Nord“	62
Tabelle 18: Umzugsziel Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	63
Tabelle 19: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	63
Tabelle 20: Nachbarschaftskontakte Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	64
Tabelle 21: Ehrenamtliches Engagement in stadtteilbezogenen Einrichtungen oder Initiativen – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	64
Tabelle 22: Wohnungsbestand Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ 2022 (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden)	67
Tabelle 23: Gebundener/geförderter Wohnungsbestand 2022, Bindungsauslauf 2022 bis 2027 – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	68
Tabelle 24: Baualtersstruktur Wohnungen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ gemäß Haushaltebefragung.....	69
Tabelle 25: Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ – durchschnittliche Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Pro-Kopf-Wohnfläche.....	70
Tabelle 26: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	70
Tabelle 27: Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	71
Tabelle 28: Durchschnittliche Wohnungsgröße differenziert nach Zimmeranzahl Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	71
Tabelle 29: Gebietstypische Wohnungsgröße differenziert nach Zimmeranzahl Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	72
Tabelle 30: Heizung – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	73
Tabelle 31: Warmwasserversorgung – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	73
Tabelle 32: Ausstattung mit Sanitärräumen – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	73
Tabelle 33: Ausstattung Badezimmer – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	74
Tabelle 34: Ausstattungsmerkmale Küche – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	74
Tabelle 35: Fenster – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	75

Tabelle 36: Freisitze (Balkone etc.) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	75
Tabelle 37: Ausstattung: Sonstige Merkmale der Wohnung – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	76
Tabelle 38: Energetische Ausstattung – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	76
Tabelle 39: Zustand des Gebäudes – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	79
Tabelle 40: Zustand des Treppenhauses / des Fahrstuhlbereiches – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	79
Tabelle 41: Vermieter:innenstruktur (Haupt- und Untermietverhältnisse) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	82
Tabelle 42: Haushaltsstrukturen – ortsansässige und zugezogene Haushalte Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	84
Tabelle 43: Haushaltsnettoeinkommen – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	85
Tabelle 44: Wohnkostenbelastung und Miete - ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord').....	85
Tabelle 45: KFZ – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord')	85
Tabelle 46: Bildung höchster Abschluss – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	86
Tabelle 47: Umfang Modernisierungstätigkeit – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ ..	87
Tabelle 48: Einzelmaßnahmen Modernisierungstätigkeit durchgeführt/geplant – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	88
Tabelle 49: Umlage Modernisierungskosten auf die Miete - ganz oder teilweise (alle Baujahre) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	89
Tabelle 50: Miete in Abhängigkeit der Modernisierungstätigkeit – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	90
Tabelle 51: Dachgeschossausbau in den letzten fünf Jahren – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	90
Tabelle 52: Eigentümer:innenwechsel in den letzten fünf Jahren – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	91
Tabelle 53: Durchschnittliche Nettokaltmiete derzeit, Entwicklung nach Wohndauer (nur Hauptmieter:innen, ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	92
Tabelle 54: Nettokaltmiete nach Wohnungsgröße und Baujahr (nur Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	93
Tabelle 55: Nettokaltmiete nach Vermieter:innentyp (nur Hauptmieter:innen, ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	94
Tabelle 56: Nettokaltmiete nach Haushaltstyp (nur Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	95

Tabelle 57: Mieterhöhung im Bestand, vorherige und derzeitige Nettokaltmiete (Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	96
Tabelle 58: Anpassungen bestehender Mietverträge (Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen)– Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	97
Tabelle 59: Mietpreisentwicklung 2012 bis 2023 (Inserate – in € nettokalt pro m ²) – Stadtteil Barmbek-Nord	98
Tabelle 60: Preisentwicklung Eigentumswohnungen Stadtteil Barmbek-Nord im Vergleich.....	99
Tabelle 61: Genehmigte Wohnungen 2014 bis 2022 – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	100
Tabelle 62: Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2014 bis 2022 – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“	101
Tabelle 63: Bevölkerungsentwicklung Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	114
Tabelle 64: Veränderung Altersstruktur (Anteile) Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	115
Tabelle 65: Bevölkerungsentwicklung (Anzahl Personen) nach Altersgruppen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	116
Tabelle 66: Haushaltsstrukturelle Merkmale Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	117
Tabelle 67: Sozialstruktur Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ – Migrationshintergrund, nicht-deutsche Staatsbürgerschaft, Bezug Leistungen nach SGB II und SGB XII	119
Tabelle 68: Haushaltsstrukturen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	120
Tabelle 69: Wohnform (Miete, Eigentum) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	121
Tabelle 70: Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	122
Tabelle 71: Haushaltsnettoeinkommen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ differenziert nach Haushaltstyp	123
Tabelle 72: Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ differenziert nach Status Migrationshintergrund/Staatsangehörigkeit	124
Tabelle 73: Wohnkostenbelastung Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ – Hauptmieter:innen (ohne Wohngemeinschaften)	125
Tabelle 74: Wohnkostenbelastung differenziert nach Haushaltstypen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ (nur Hauptmieter:innen, ohne Wohngemeinschaften)	126
Tabelle 75: Wohndauer Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	128
Tabelle 76: Umzugsabsichten Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	128
Tabelle 77: Umzugsgründe Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	129
Tabelle 78: Umzugsgründe nach Haushaltstypen – „Barmbek-Süd“	130
Tabelle 79: Umzugsziel Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	131

Tabelle 80: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	131
Tabelle 81: Nachbarschaftskontakte Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	132
Tabelle 82: Ehrenamtliches Engagement in stadtteilbezogenen Einrichtungen oder Initiativen – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	132
Tabelle 83: Wohnungsbestand Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ 2022 (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden)	135
Tabelle 84: Gebundener/geförderter Wohnungsbestand 2022, Bindungsauslauf 2022 bis 2027 – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	136
Tabelle 85: Baualtersstruktur Wohnungen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ gemäß Haushaltebefragung	137
Tabelle 86: Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ – durchschnittliche Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Pro-Kopf-Wohnfläche	138
Tabelle 87: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	138
Tabelle 88: Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	139
Tabelle 89: Durchschnittliche Wohnungsgröße differenziert nach Zimmeranzahl Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	139
Tabelle 90: Gebietstypische Wohnungsgröße differenziert nach Zimmeranzahl Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	140
Tabelle 91: Heizung – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	141
Tabelle 92: Warmwasserversorgung – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	141
Tabelle 93: Ausstattung mit Sanitärräumen – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	141
Tabelle 94: Ausstattung Badezimmer – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	142
Tabelle 95: Ausstattungsmerkmale Küche – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	142
Tabelle 96: Fenster – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	143
Tabelle 97: Freisitze (Balkone etc.) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	143
Tabelle 98: Ausstattung: Sonstige Merkmale der Wohnung – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	144
Tabelle 99: Energetische Ausstattung – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	144
Tabelle 100: Zustand des Gebäudes – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	147
Tabelle 101: Zustand des Treppenhauses / des Fahrstuhlbereiches – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	147
Tabelle 102: Vermieter:innenstruktur (Haupt- und Untermietverhältnisse) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	149
Tabelle 103: Haushaltsstrukturen – ortsansässige und zugezogene Haushalte Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	151
Tabelle 104: Haushaltsnettoeinkommen – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“)	152
Tabelle 105: Wohnkostenbelastung und Miete - ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“)	152

Tabelle 106: KFZ – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“)	152
Tabelle 107: Bildung höchster Abschluss – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“)	153
Tabelle 108: Umfang Modernisierungstätigkeit – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	154
Tabelle 109: Einzelmaßnahmen Modernisierungstätigkeit durchgeführt/geplant – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	155
Tabelle 110: Umlage Modernisierungskosten auf die Miete - ganz oder teilweise (alle Baujahre) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	156
Tabelle 111: Miete in Abhängigkeit der Modernisierungstätigkeit – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	157
Tabelle 112: Dachgeschossausbau in den letzten fünf Jahren – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	157
Tabelle 113: Eigentümer:innenwechsel in den letzten fünf Jahren – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	158
Tabelle 114: Durchschnittliche Nettokaltmiete derzeit, Entwicklung nach Wohndauer (nur Hauptmieter:innen, ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	159
Tabelle 115: Nettokaltmiete nach Wohnungsgröße und Baujahr (nur Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	160
Tabelle 116: Nettokaltmiete nach Vermieter:innentyp (nur Hauptmieter:innen, ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	161
Tabelle 117: Nettokaltmiete nach Haushaltstyp (nur Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	162
Tabelle 118: Mieterhöhung im Bestand, vorherige und derzeitige Nettokaltmiete (Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	163
Tabelle 119: Anpassungen bestehender Mietverträge (Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	164
Tabelle 120: Mietpreisentwicklung 2012 bis 2023 (Inserate – in € nettokalt pro m ²) – Stadtteil Barmbek-Süd	165
Tabelle 121: Preisentwicklung Eigentumswohnungen Stadtteil Barmbek-Süd im Vergleich	166
Tabelle 122: Genehmigte Wohnungen 2014 bis 2022 – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	167
Tabelle 123: Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2014 bis 2022 – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“	168

Tabelle 124: Bevölkerungsentwicklung Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	182
Tabelle 125: Veränderung Altersstruktur (Anteile) Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	183
Tabelle 126: Bevölkerungsentwicklung (Anzahl Personen) nach Altersgruppen Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	184
Tabelle 127: Haushaltsstrukturelle Merkmale Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	185
Tabelle 128: Sozialstruktur Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ – Migrationshintergrund, nicht-deutsche Staatsbürgerschaft, Bezug Leistungen nach SGB II und SGB XII	187
Tabelle 129: Haushaltsstrukturen Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	188
Tabelle 130 Wohnform (Miete, Eigentum) – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	189
Tabelle 131: Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	190
Tabelle 132: Haushaltsnettoeinkommen Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ differenziert nach Haushaltstyp	191
Tabelle 133: Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ differenziert nach Status Migrationshintergrund/Staatsangehörigkeit	192
Tabelle 134: Wohnkostenbelastung Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ – Hauptmieter:innen (ohne Wohngemeinschaften)	193
Tabelle 135: Wohnkostenbelastung differenziert nach Haushaltstypen Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ (nur Hauptmieter:innen, ohne Wohngemeinschaften)	194
Tabelle 136: Wohndauer Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	196
Tabelle 137: Umzugsabsichten Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	196
Tabelle 138: Umzugsgründe Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	197
Tabelle 139: Umzugsgründe nach Haushaltstypen – „Jarrestadt“	198
Tabelle 140: Umzugsziel Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	199
Tabelle 141: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	199
Tabelle 142: Nachbarschaftskontakte Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	200
Tabelle 143: Ehrenamtliches Engagement in stadtteilbezogenen Einrichtungen oder Initiativen – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	200
Tabelle 144: Wohnungsbestand Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ 2022 (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden)	203
Tabelle 145: Gebundener/geförderter Wohnungsbestand 2022, Bindungsauslauf 2022 bis 2027 – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	204
Tabelle 146: Baualtersstruktur Wohnungen Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ gemäß Haushaltebefragung	205
Tabelle 147: Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ – durchschnittliche Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Pro-Kopf-Wohnfläche	206
Tabelle 148: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	206
Tabelle 149: Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	207

Tabelle 150: Durchschnittliche Wohnungsgröße differenziert nach Zimmeranzahl Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	207
Tabelle 151: Gebietstypische Wohnungsgröße differenziert nach Zimmeranzahl Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	208
Tabelle 152: Heizung – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	209
Tabelle 153: Warmwasserversorgung – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	209
Tabelle 154: Ausstattung mit Sanitärräumen – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	209
Tabelle 155: Ausstattung Badezimmer – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	210
Tabelle 156: Ausstattungsmerkmale Küche – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	210
Tabelle 157: Fenster – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	211
Tabelle 158: Freisitze (Balkone etc.) – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	211
Tabelle 159: Ausstattung: Sonstige Merkmale der Wohnung – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	212
Tabelle 160: Energetische Ausstattung – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	212
Tabelle 161: Zustand des Gebäudes – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	215
Tabelle 162: Zustand des Treppenhauses / des Fahrstuhlbereiches – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	215
Tabelle 163: Vermieter:innenstruktur (Haupt- und Untermietverhältnisse) – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	218
Tabelle 164: Haushaltsstrukturen – ortsansässige und zugezogene Haushalte Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	220
Tabelle 165: Haushaltsnettoeinkommen – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“)	221
Tabelle 166: Wohnkostenbelastung und Miete - ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“)	221
Tabelle 167: KFZ – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“)	221
Tabelle 168: Bildung höchster Abschluss – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“)	222
Tabelle 169: Umfang Modernisierungstätigkeit – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	223
Tabelle 170: Einzelmaßnahmen Modernisierungstätigkeit durchgeführt/geplant – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	224
Tabelle 171: Umlage Modernisierungskosten auf die Miete - ganz oder teilweise (alle Baujahre) – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	225
Tabelle 172: Miete in Abhängigkeit der Modernisierungstätigkeit – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	226
Tabelle 173: Dachgeschossausbau in den letzten fünf Jahren – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	226
Tabelle 174: Eigentümer:innenwechsel in den letzten fünf Jahren – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	227

Tabelle 175: Durchschnittliche Nettokaltmiete derzeit, Entwicklung nach Wohndauer (nur Hauptmieter:innen, ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs) – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	228
Tabelle 176: Nettokaltmiete nach Wohnungsgröße und Baujahr (nur Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	229
Tabelle 177: Nettokaltmiete nach Vermieter:innentyp (nur Hauptmieter:innen, ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs) – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	230
Tabelle 178: Nettokaltmiete nach Haushaltstyp (nur Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	231
Tabelle 179: Mieterhöhung im Bestand, vorherige und derzeitige Nettokaltmiete (Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	232
Tabelle 180: Anpassungen bestehender Mietverträge (Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen)– Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	233
Tabelle 181: Genehmigte Wohnungen 2014 bis 2022 – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	233
Tabelle 182: Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2014 bis 2022 – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“	234
Tabelle 183: Anhang – Situation Beschäftigungsverhältnisse: Untersuchungsgebiete „Barmbek-Nord“, „Barmbek-Süd“ und „Jarrestadt“	260
Tabelle 184: Anhang – Bildungsniveau Untersuchungsgebiete „Barmbek-Nord“, „Barmbek-Süd“ und „Jarrestadt“ - höchster bisher erreichter Abschluss (alle Haushaltsmitglieder ab 15 Jahre)	260
Tabelle 185: Anhang – Nutzung der lokalen Infrastrukturen und Vernetzung im Stadtteil	261

KURZFASSUNG: Hintergrund, Aufgabe und Untersuchungsansatz

Die folgenden Ausführungen gelten gleichermaßen für die drei Untersuchungsgebiete „Barmbek-Nord“, „Barmbek-Süd“ und „Jarrestadt“, weshalb sie hier einmalig vorangestellt werden.

Hintergrund

Die Freie und Hansestadt Hamburg strebt an, für die Gebiete „Barmbek-Nord“, „Barmbek-Süd“ und „Jarrestadt“ erneut Soziale Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu erlassen. Um die Schutzwirkung einer SozErhVO für die drei Gebiete schnellstmöglich wiederherzustellen, gelten für diese drei Gebiete seit dem 18.10.2023 Aufstellungsbeschlüsse des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg.¹

Vom 12.12.2020 bis 31.7.2023 hatte die Soziale Erhaltungsverordnung „Barmbek-Süd (alt)“ Bestand; vom 12.12.2020 bis 2.12.2023 bestanden die Sozialen Erhaltungsverordnungen „Barmbek-Nord (alt)“ und „Jarrestadt (alt)“. Das heißt, die von ALP ermittelten Untersuchungsergebnisse sind auch von den Steuerungseffekten dieses Instruments beeinflusst bzw. mitbestimmt.

Hamburg setzt dabei Soziale Erhaltungsverordnungen zusammen mit der Umwandlungsverordnung (§ 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB) und dem Vorkaufsrecht (§ 24-28 BauGB) ein.

Soziale Erhaltungsverordnung

„Ziel der SozErhVO ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in ihrer Struktur vor dem Hintergrund besonderer städtebaulicher Gründe (...) zu erhalten. Die SozErhVO dient damit nicht unmittelbar dem individuellen Mieterschutz. Mittelbar kann sich jedoch aus den städtebaulichen Erhaltungszielen der Schutz bestehender Mietverhältnisse ergeben.“

Die Schutzwirkung einer SozErhVO besteht darin, dass bauliche Maßnahmen innerhalb des festgelegten Gebiets untersagt werden können, wenn sie direkt oder indirekt zu einer Verknappung des Wohnraums verdrängungssensibler Bevölkerungsgruppen führen würden. Zu den gefährdenden Maßnahmen zählen der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen, bauliche Änderungen bzw. Modernisierungen, die den Wohnwert steigern und damit zu Mieterhöhungen führen können, sowie die Nutzungsänderung von Mietwohnungen in zum Beispiel gewerbliche Nutzung. Ein solches Vorhaben kann im Genehmigungsverfahren nach § 173 BauGB grundsätzlich versagt werden, wobei § 172 Absatz 4 Satz 2 und Satz 3 Nr. 1 und 1a BauGB eine Reihe von Ausnahmetatbeständen vorsieht, die zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus gilt der Genehmigungsvorbehalt nicht für die Errichtung von Neubauten, sofern hierdurch Bestandswohnraum nicht berührt wird.

¹ Publiziert im Amtlichen Anzeiger Nr. 81, 17.10.2023, Freie und Hansestadt Hamburg (Hg.).

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

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

Umwandlungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB

„Die Umwandlungsverordnung (UmwandVO) gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB wird für ganz Hamburg erlassen und ist in Gebieten mit SozErhVO wirksam. Ziel der UmwandVO ist es, einer im Zuge der Bildung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) vermuteten Verdrängung von Bewohnerinnen und Bewohnern entgegenzuwirken. Damit sind Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig. Die UmwandVO gilt mit mehrfachen Verlängerungen seit 1998. (...) Auch für die Anwendung der UmwandVO gelten verschiedene Ausnahmetatbestände, die in § 172 Absatz 4 Satz 2 und Satz 3 Nr. 2 bis 6 BauGB benannt sind.“³ Der Senat hat am 8.10.2024 den Neuerlass der UmwandVO am 1.1.2025 für weitere fünf Jahre beschlossen.

Umwandlungsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB

Durch den Beschluss des Baulandmobilisierungsgesetzes am 22.6.2021 wurden die Länder ermächtigt, eine Verordnung nach § 250 BauGB mit einer optionalen Genehmigungspflicht bei der Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zu erlassen. Seit dem 13.11.2021 gilt in ganz Hamburg die Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB; sie gilt zunächst bis zum 31.12.2025. Ziel der Verordnung ist der Erhalt und die Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums durch Einführung einer Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

„Die Genehmigungspflicht gilt für bei Inkrafttreten der Verordnung (...) bestehende Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen. Sie gilt auch bei gemischt genutzten Gebäuden (z. B. Wohngebäuden mit gewerblichen Einheiten), wenn die Wohnnutzung nicht von untergeordneter Bedeutung ist. (...) Besteht eine Genehmigungspflicht nach § 250 BauGB (siehe oben Frage 2), ist für Gebäude im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungsverordnung in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung keine gesonderte Genehmigung nach § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum mehr erforderlich. Besteht hingegen keine Genehmigungspflicht nach § 250 BauGB, z. B. weil sich in

² Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.) 2019: Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg - Leitfaden für die Praxis. S. 3.

³ Leistungsbeschreibung zur Ausschreibung, S. 1.

dem Gebäude weniger als sechs Wohnungen befinden, ist in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung weiterhin eine Genehmigung nach § 172 BauGB (...) zu beantragen.“⁴

Vorkaufsrecht

Zur Sicherung der Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung kann im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungsverordnung zudem das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nummer 4 BauGB) ausgeübt werden. Ein solches Vorkaufsrecht darf jedoch nicht auf Basis der Annahme ausgeübt werden, dass der Käufer die Mieter in der Zukunft mutmaßlich aus dem Gebiet verdrängen könnte. So ist das Vorkaufsrecht ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen oder Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen bebaut ist und genutzt wird und ein auf ihm errichtetes Gebäude keine Missstände oder Mängel aufweist (vgl. § 26 Nr. 4 BauGB; BVerwG, Urteil vom 9.11.2021 - 4 C 1.20). Dadurch wird das Vorkaufsrecht in der gegenwärtigen Praxis kaum noch angewendet.

Aufgabe und Untersuchungsansatz

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung - hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH beauftragt, für die drei Untersuchungsgebiete die Anwendungsvoraussetzungen einer SozErhVO zu untersuchen. Ziel war es, auf Basis einer postalischen Haushaltebefragung, der Auswertung von Sekundärdaten, einem explorativen Expertengespräch mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord sowie gutachterlicher Einschätzungen eine jeweils separate Bewertung des

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

in den drei benannten Untersuchungsgebieten vorzunehmen und jeweils die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung zu prüfen.

Eine SozErhVO kann dann für ein Gebiet erlassen werden, wenn für dieses gleichermaßen ein Verdrängungs- und Aufwertungspotenzial sowie ein Verdrängungsdruck festgestellt werden kann. Zudem *„müssen als weitere Anwendungsvoraussetzungen für eine SozErhVO besondere städtebauliche Gründe für ihren Schutz vorliegen. Dazu sind die städtebaulichen Auswirkungen der befürchteten Verdrängung zu bewerten. Dies bedeutet, dass eine gut funktionierende Wechselbeziehung zwischen der Wohnbevölkerung und der städtebaulichen Situation durch Wegzug dieser Bevölkerungsgruppen gestört werden würde“*.⁵

⁴ Bezirksamt Hamburg-Mitte: Merkblatt zum Genehmigungserfordernis nach § 250 Baugesetzbuch, Januar 2022, S. 1 ff.

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

„Das **Verdrängungspotenzial** wird aus jenen Anteilen der Bevölkerung in einem Gebiet abgeleitet, für die in Folge modernisierungsbedingter Mietsteigerungen oder anderer Maßnahmen wie Nutzungsänderungen oder Umwandlungen in Eigentumswohnungen adäquater Wohnraum nicht mehr im bisherigen Umfang zur Verfügung stehen würde. Hiervon können große Teile der Bevölkerung (auch mittlere Einkommensschichten) betroffen sein. Bevölkerungsgruppen, die vor ihrem sozioökonomischen Hintergrund grundsätzlich Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnungsmarkt haben, sind darüber hinaus besonders verdrängungssensibel.“⁶

„Das **Aufwertungspotenzial** beschreibt, ob bzw. in welchem Umfang die Aufwertung des Gebäudebestands in einem Gebiet aufgrund der baulichen Ausgangssituation überhaupt möglich bzw. wahrscheinlich ist.“⁷ Nur wenn sich ein (maßgebliches) Aufwertungspotenzial festhalten lässt, ist der Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung möglich.

„Der **Verdrängungsdruck** bildet die Investitionsbereitschaft und Nachfragesituation indem Gebiet ab, insbesondere durch Bevölkerungsgruppen, die in der Lage wären, auch höhere Mieten für modernisierte Wohnungen zu zahlen oder Eigentum zu erwerben.“⁸

Hinsichtlich der **städtebaulichen Folgen** richtet sich der Fokus an erster Stelle auf die Betrachtung der Wechselbeziehungen zwischen der Wohnbevölkerung und der städtebaulichen wie auch sozialräumlichen Situation im Untersuchungsgebiet. Es ist zu klären, ob durch die (Zer-) Störung dieser Beziehungen maßgebliche nachteilige städtebauliche Folgen resultieren. Zu nennen wären hier vor allem folgende negative Effekte:

- Verlust an preisgünstigem Wohnraum im Untersuchungsgebiet, Auslösung von Bedarf an Ersatzwohnraum andernorts sowie dort gegebenenfalls Initiierung von Verdrängungsprozessen.
- Verstärkung sozialräumlicher Polarisierungen im Stadtgebiet und den damit verbundenen negativen Folgen.
- Verlust an Integrationskraft etablierter sozialer Netzwerke infolge der veränderten Bevölkerungsstruktur.
- Unterauslastung bzw. Anpassungsbedarfe vorhandener – auf die verdrängungsgefährdete Bevölkerung zugeschnittener – Infrastruktureinrichtungen, Bedarf an Schaffung dieser Infrastruktureinrichtungen andernorts.

⁶ FHH – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Publikation: Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg – Leitfaden für die Praxis, Oktober 2019, S. 4.

⁷ Ebd.

⁸ Ebd.

KURZFASSUNG: Ergebnisse und Empfehlung „Barmbek-Nord“

Abgrenzung, Gliederung und Charakteristik des Untersuchungsgebiets

Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Barmbek-Nord“ gemäß Aufstellungsbeschluss. Ergänzend sind die Statistischen Gebiete dargestellt.⁹ Sie werden für die kleinräumige Betrachtung herangezogen.

Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ laut Aufstellungsbeschluss 10/2023



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Bearbeitung: ALP 2024, ohne Maßstab

Nach Abstimmung mit der Auftraggeberin, der Stadt Hamburg, wurde nach erfolgter Zwischenpräsentation der Untersuchungsergebnisse Anfang September 2024 ein Teilbereich des Statistischen Gebiets 53012 aus dem Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ herausgenommen. Für diesen Bereich kann die Anwendungsvoraussetzung Aufwertungspotenzial – aufgrund der gegebenen Neubebauung – nicht nachgewiesen werden. Es handelt sich um das Plangebiet des Bebauungsplans „Barmbek-Nord“ 11 sowie den

⁹ Die Haushaltebefragung liefert Ergebnisse in der exakten Grenze des Untersuchungsgebiets. Sekundärdaten liegen (zumeist) bis auf die Ebene der Statistischen Gebiete vor. Hinsichtlich deren „rechnerischer“ Berücksichtigung geht ALP wie folgt vor: Ab 50 % oder mehr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet werden die Daten berücksichtigt.

nördlich direkt angrenzenden Grünbereich. Im Gebiet des B-Plans 11 wird seit 2020 auf vorher nicht für Wohnen genutzter Fläche umfangreicher Wohnungsbau realisiert. Es sollen insgesamt mehr als 765 WE entstehen.

Die im Folgenden dargestellten Untersuchungsergebnisse, Bewertungen und Empfehlungen beziehen sich auf das modifizierte Untersuchungsgebiet.

Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ modifiziert 5/2024



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Bearbeitung: ALP 2024, ohne Maßstab

Gebietscharakteristik: Das Untersuchungsgebiet ist durch eine attraktive Lage im Stadt- raum und eine sehr gute verkehrliche Erschließung gekennzeichnet. Es weist (auch auf- grund von Bauvorhaben der letzten Jahrzehnte) insgesamt eine heterogene bauliche Struktur auf, wenn auch die Backsteinarchitektur der 1950er bis 1970er Jahre vielfach noch das Straßenbild prägt. Das pulsierende Herz des Untersuchungsgebiets „Barmbek- Nord“ bildet das Umfeld der S- und U-Bahnhaltestelle Barmbek mit der Fuhlsbüttler Straße. Die zum 31.12.2023 abgeschlossene Gebietsförderung im RISE-Fördergebiet Barmbek-Nord S1, Fuhlsbüttler Straße bildete den Abschluss einer intensiven Phase der Städtebauförderung, in deren Zusammenhang der südliche Bereich des Untersuchs- gebiets städtebaulich-funktional und damit auch als Wohnstandort aufgewertet wurde.

Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen

Verdrängungspotenzial

In der Gesamtschau lassen sich Bevölkerungsgruppen mit einem maßgeblichen Verdrängungspotenzial identifizieren, was auch bei Betrachtung auf kleinräumiger Ebene zutrifft. Die Anwendungsvoraussetzung Verdrängungspotenzial ist hiermit im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ in seinen modifizierten Grenzen gegeben.

- Die Einkommenssituation der Haushalte im Untersuchungsgebiet weist ein mittleres bzw. im Vergleich zu Hamburg insgesamt durchschnittliches Niveau auf (durchschnittliches monatliches Haushalts-Äquivalenzeinkommen rund 2.560 Euro).
- In allen drei Untersuchungsgebieten – und damit auch in „Barmbek-Nord“ – leben verdrängungssensible Haushaltstypen mit eher geringem Einkommen; insbesondere Singlehaushalte von Senior:innen (durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen/Äquivalenzeinkommen rund 1.850 Euro) und Haushalte von Alleinerziehenden mit Kindern unter 25 Jahre (rund 1.980 Euro).
- Es gibt jeweils Haushaltstypen mit einer hohen (30 bis 39 %) und v. a. auch kritischen (40 % und mehr) Wohnkostenbelastung. Von einer kritischen Wohnkostenbelastung (40% und mehr des Nettohaushaltseinkommens) sind an erster Stelle Singlehaushalte von Senior:innen (47 % dieser Haushalte) betroffen. Gefolgt von jungen Singlehaushalten (24 %) und von Haushalten alleinerziehender Personen (22 %). Sie sind als besonders verdrängungssensibel zu charakterisieren.
- Im Untersuchungsgebiet dominieren klar Miethaushalte (rund 95 % Haushalte von Haupt- und Untermieter:innen, nur ca. 5 % Haushalte von Eigentümer:innen). Mieterhaushalte sind – im Gegensatz zu Eigentumshaushalten – nicht vor Verdrängung geschützt.
- Besonders von Verdrängung bedroht sind ältere einkommensschwache Personen (Bezug Leistungen nach SGB XII). Bei ihnen stellt sich im Vergleich die Situation umgekehrt dar: Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ 12,2 % versus 8,5 % in Hamburg.

Aufwertungspotenzial

Für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ in seinen modifizierten Grenzen lässt sich ein Aufwertungspotenzial hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen und der Gebäudequalitäten feststellen. Dies trifft auch auf kleinräumiger Ebene zu.

- Hohe Bedeutung der „aufwertungsaffinen“ Baualtersklassen bis 1977; 79 % der Wohnungen fallen in diese Altersklasse. Wohnungen mit Baualter 2002 und jünger („Neubaustandard“), und damit „nicht-aufwertungsaffinem“ Bestand kommt mit 13 % eine im Vergleich untergeordnete Bedeutung zu.
- Der Wohnungsbestand ist überwiegend durch Wohnungen mit einer „Basisausstattung“ geprägt. Umfassende Modernisierungen oder gar „Luxusmodernisierungen“ liegen mehrheitlich nicht vor.
- Vor allem im Hinblick auf vermietungsrelevante Ausstattungsmerkmale wie bspw. die Ausstattung mit hochwertigen Fußbodenbelägen (aktuell sind 29 % der Wohnungen damit ausgestattet) oder eine Fußbodenheizung in der überwiegenden Zahl der Wohnräume (trifft derzeit auf 5 %) bestehen noch umfangreiche Aufwertungspotenziale.
- Das Gebäude und das Treppenhaus/der Fahrstuhlbereich werden von den Befragten mehrheitlich als „normal“ bzw. „zufriedenstellend“, nicht als „überdurchschnittlich“ bewertet. Auch hier besteht damit noch Aufwertungspotenzial.
- Rund 80 % der Wohnungen sind Zwei- (vor allem) und Dreizimmerwohnungen; rund 60 % der Wohnungen sind maximal 59 m² groß; in Hamburg trifft Letzteres „nur“ auf 38 % der Wohnungen zu (Zensus 2022). Nur 10 % der Wohnungen sind 80 m² oder größer; für Hamburg insgesamt beläuft sich dieser Wert auf 33 %. Dieser Wohnungsstruktur mit vielen kleinen (noch finanzierbaren) Wohnungen kommt, korrespondierend zur vorliegenden Haushaltsstruktur (rund 62 % Singlehaushalte im Gebiet, Hamburg zum Stand 2022 knapp 55 %) und auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine wichtige versorgungsstrukturelle Rolle zu. Die hohe Zahl an kleinen Wohnungen birgt das Potenzial von Zusammenlegungen oder Grundrissänderungen.
- Der Anteil von Mietwohnungen (rund 95 % Haushalte von Haupt- und Untermieter:innen, nur ca. 5 % Haushalte von Eigentümer:innen) überwiegt deutlich. Das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist gegeben.
- Auch der Rückbau und anschließende Neubau von Wohnraum ist angesichts des hohen Preisniveaus im Neubausegment eine mögliche Handlungsoption, wenngleich die derzeitigen Marktbedingungen (hohe Baukosten und Zinsen) derartige Modelle nicht begünstigen.

Verdrängungsdruck

Für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ in seinen modifizierten Grenzen lässt sich die Anwendungsvoraussetzung Verdrängungsdruck insgesamt, wie auch auf kleinräumiger Ebene bestätigen.

- Es lässt sich, trotz zeitweise geltender Erhaltungsverordnung, ein Modernisierungsgeschehen feststellen, das auf einen Verdrängungsdruck verweist.
- Die zugezogene Bevölkerung verfügt über höhere Einkommen als die ortsansässige Bevölkerung. Eine von ALP durchgeführte Regressionsanalyse (sie ermöglicht die „Herausrechnung“ des Einflussfaktors Lebensphase) ermittelt einen signifikanten Einfluss der Wohndauer auf das Einkommen. Konkret gilt: Je kürzer die Wohndauer, desto höher das Einkommen. Dies stellt einen klaren Hinweis auf einen vorliegenden Verdrängungsdruck dar.
- Aufgrund der höheren Einkommen der Zugezogenen liegt die Wohnkostenbelastung der Zugezogenen, trotz deutlich höherer Nettokaltmieten, auf dem Niveau der Ortsansässigen (jeweils 30 %).
- Die Neuvertragsmieten (letzte 2 Jahre) liegen knapp 20 % oberhalb des durchschnittlichen Mietniveaus im Gebiet und rangieren damit erkennbar über den Mietsteigerungsmöglichkeiten, die im Rahmen von Bestandsmieterhöhungen zu erzielen sind.
- Der durchschnittliche Mietzins im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ beläuft sich gemäß Haushaltebefragung auf 10,33 Euro/m² nettokalt (ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs). Er liegt damit moderat über der Gesamthamburger Durchschnittsmiete nettokalt in Höhe von 9,83 €/m² gemäß Hamburger Mietenspiegel 2023.
- Hinsichtlich der Kaufpreisentwicklung (€/m²) für Eigentumswohnungen ist im Vergleich der Jahre 2014 und 2023 im Stadtteil Barmbek-Nord mit +126 % eine dynamischere Entwicklung als in Hamburg insgesamt (+92 %) festzustellen. Im Vergleich der Jahre 2019 bis 2023 glich sich die Entwicklung allerdings an.
- Das Geschehen bezüglich der Abgeschlossenheitsbescheinigungen bewegte sich im Zeitraum 2014 bis 2022 hinsichtlich der Intensität annähernd auf gesamtstädtischem Niveau, weist also diesbezüglich keine erhöhte Dynamik auf. Auf ein intensives Geschehen 2019 und 2020 folgte 2021 ein Rückgang und 2022 ein „Einbruch“. Der Rückgang bei den Abgeschlossenheitsbescheinigungen könnte auch in Zusammenhang mit der damals gültigen Sozialen Erhaltungsverordnung „Barmbek-Nord (alt)“ (UmwandlungsVO nach § 172) stehen – in allen drei Untersuchungsgebieten lässt sich eine „gleichgerichtete“ Entwicklung feststellen. Daneben trat im November 2021 auch die Umwandlungsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB. in Kraft.
- Hinsichtlich der Entwicklung der Altersstruktur liegen im Zeitraum 2013 bis 2022 nur moderate Verschiebungen und kein grundsätzlicher Wandel der altersstrukturellen Charakteristik vor.
- Mit 17 % der Befragten gaben vergleichsweise viele umzugswillige Haushalte an, auch aufgrund einer zu teuren Wohnung umziehen zu wollen.

- Gesetzlich zulässige Mieterhöhungen von bis zu 15 % (Kappungsgrenze) werden in 7 % der Fälle (bezogen auf Mietverhältnisse, die angepasst wurden) überschritten. Derart hohe Mieterhöhungen können in der Regel nur mit wohnwerterhöhenden Maßnahmen begründet werden.

Städtebauliche Folgen

Ziel der SozErhVO ist nicht, einzelne Miethaushalte vor einer Verdrängung aus ihrer Wohnung aufgrund von Mietpreisanhebungen zu schützen. Entscheidend ist – neben der Frage, ob potenziell Verdrängungsprozesse zu befürchten sind – ob negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind.

Für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ lässt sich Folgendes festhalten:

- Aufgrund der vorhandenen Aufwertungspotenziale besteht die Gefahr, dass bei einer fortgesetzten Modernisierungstätigkeit weiterer preisgünstiger Wohnraum entfällt, der an anderer Stelle durch den Einsatz von Fördermitteln aufwendig neu geschaffen werden müsste.
- Gleichzeitig besteht stadtweite und auch im Untersuchungsgebiet selbst eine hohe Nachfrage und ein hoher Bedarf gerade auch nach kleinen/kleineren Wohnungen. Durch potenzielle Wohnungszusammenlegungen kleinerer Wohnungen wäre diese wichtige Versorgungsfunktion gefährdet. Diese Funktion kann durch den Erhalt der bestehenden Wohnungsstruktur erhalten werden.
- Bereits heute müssen Miethaushalte ihre Wohnung aufgrund der teils hohen Wohnkostenbelastung aufgeben und umziehen.
- Aufgrund des im Gesamthamburger Vergleich geringen Bestands an Sozialwohnungen wird für viele Haushalte ein Umzug innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht möglich sein. Ein Ausweichen in preisgünstigere Wohnlagen würde die Polarisierung von einkommensschwächeren Haushalten im Stadtgebiet verstärken und ggf. unerwünschte soziale Folgewirkungen nach sich ziehen, die wiederum mit Kosten für die öffentliche Hand verbunden sein können.

Zudem lösen Verdrängungsprozesse zusätzlichen Nachfragedruck an anderer Stelle aus, was dort zu Preissteigerungen und Verdrängungseffekten führen kann.

- Bei Berücksichtigung einer tendenziell jüngeren Bewohnerschaft und einem erhöhten Anteil an potenziell mobileren Einpersonenhaushalten lässt sich eine Gebietsbindung und Vernetzung aufzeigen, die sich u. a. in der intensiven Nutzung der Infrastrukturen und der Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld zeigt. Ein unfreiwilliger Umzug aus dem Gebiet würde für einen Großteil der davon betroffenen Haushalte mit dem Verlust eben dieser Gebietsbindungen einhergehen und die vorhandenen intakten (sozialen) Netzwerke schwächen.

Problematisch ist dies insbesondere dann, wenn andernorts bestehende Kapazitäten nicht voll ausgelastet werden. Damit würde sich eine insgesamt ineffiziente und kostenintensive Versorgungsinfrastruktur ergeben.

Fazit, Empfehlung

Die Ergebnisse der vertiefenden Untersuchung bestätigen das kombinierte Vorhandensein von Verdrängungspotenzial, Aufwertungspotenzial und Verdrängungsdruck im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ in seinen modifizierten Grenzen.

Die teilräumliche Analyse ergibt keine Anhaltspunkte zur Herausnahme von Teilbereichen aus dem im September 2024 modifizierten/aktualisierten Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ als potenziellem Verordnungsgebiet einer SozErhVO. Hinsichtlich wesentlicher Indikatoren zum Verdrängungspotenzial (Einkommenssituation, Situation gemäß Sozialmonitoring, Eigentumsquote) und zum Aufwertungspotenzial (Anteil Neubaubestand Wohnungen ab 2022, Ausstattung mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen (Auswahl) ermitteln sich auf Ebene der Statistischen Gebiete keine stichhaltigen Befunde zur Herausnahme weiterer Teilbereiche. Aufgrund der dargestellten Preisdynamik ist im gesamten Untersuchungsgebiet von einem Verdrängungsdruck auszugehen.

Im Ergebnis der vorgenommenen Analysen wird für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ in seinen modifizierten Grenzen der Erlass einer SozErhVO empfohlen.

KURZFASSUNG: Ergebnisse und Empfehlung „Barmbek-Süd“

Abgrenzung, Gliederung und Charakteristik des Untersuchungsgebiets

Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Barmbek-Süd“ gemäß Aufstellungsbeschluss. Ergänzend sind die – zumeist vollständig, zu einem geringen Teil nicht vollständig – inkludierten Statistischen Gebiete dargestellt.¹⁰ Sie werden für die kleinräumige Betrachtung herangezogen.

Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ laut Aufstellungsbeschluss 10/2023



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Bearbeitung: ALP 2024, ohne Maßstab

Gebietscharakteristik: Das Untersuchungsgebiet ist durch eine attraktive Lage im Stadt-raum und eine gute verkehrliche Erschließung gekennzeichnet. Es weist insgesamt eine heterogene bauliche Struktur auf, wobei Wohnungsbestand der Altersgruppe 1949 bis 1960 eine erhebliche Rolle zukommt. Im Bereich des sogenannten Komponistenviertels

¹⁰ Die Haushaltebefragung liefert Ergebnisse in der exakten Grenze des Untersuchungsgebiets. Sekundär-daten liegen (zumeist) bis auf die Ebene der Statistischen Gebiete vor. Hinsichtlich derer „rechnerischer“ Berücksichtigung geht ALP wie folgt vor: Ab 50 % oder mehr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet werden die Daten berücksichtigt.

findet sich verstärkt gründerzeitlicher Besatz. Die Einzelhandels- und Nahversorgungsinfrastruktur wird maßgeblich durch das Einkaufszentrum Hamburger Meile an der Hamburger Straße bestimmt, welches sich unmittelbar im Südwesten des Untersuchungsgebiets anschließt. Für den nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets spielt auch das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im nördlichen Umfeld des Barmbeker Bahnhofs und an der südlichen Fuhsbüttler Straße eine Rolle. Unmittelbar nördlich an das Untersuchungsgebiet grenzt das Büroareal der „Alster-City“ an. Es ist einer der größten Bürostandorte außerhalb der „klassischen“ Hamburger Bürostandorte.

Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen

Verdrängungspotenzial

In der Gesamtschau lassen sich Bevölkerungsgruppen mit einem maßgeblichen Verdrängungspotenzial identifizieren, was auch bei Betrachtung auf kleinräumiger Ebene zutrifft. Die Anwendungsvoraussetzung Verdrängungspotenzial ist hiermit im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ gegeben.

- Die Einkommenssituation der Haushalte im Untersuchungsgebiet lässt sich im Vergleich zu Hamburg insgesamt als leicht überdurchschnittlich charakterisieren durchschnittliches monatliches Haushalts-Äquivalenzeinkommen rund 2.730 Euro netto).
- In allen drei Untersuchungsgebieten – und damit auch in „Barmbek-Süd“ – leben verdrängungssensible Haushaltstypen mit eher geringem Einkommen; insbesondere Senioren-Singlehaushalte (durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen/Äquivalenzeinkommen rund 1.890 Euro) und Haushalte von Alleinerziehenden mit Kindern unter 25 Jahre (rund 2.040 Euro).
- Es gibt jeweils Haushaltstypen mit einer hohen (30 bis 39 %) und v. a. auch kritischen (40 % und mehr) Wohnkostenbelastung. Von einer kritischen Wohnkostenbelastung (40% und mehr des Nettohaushaltseinkommens) sind im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ in besonderem Maße Singlehaushalte von Senior:innen (Anteil von 44 %), mit Abstand gefolgt von jungen Singlehaushalten (19 %), von Haushalten alleinerziehender Personen (19 %) sowie von Singlehaushalten im Erwerbsalter (18 %) betroffen. Sie sind als besonders verdrängungssensibel zu charakterisieren.
- Im Untersuchungsgebiet dominieren klar Miethaushalte (rund 90 % Haushalte von Haupt- und Untermieter:innen, ca. 10 % Haushalte von Eigentümer:innen). Sie sind – im Gegensatz zu Eigentumshaushalten – nicht vor Verdrängung geschützt.
- Besonders von Verdrängung bedroht sind ältere einkommensschwache Personen (Bezug Leistungen nach SGB XII). Bei ihnen stellt sich im Vergleich die Situation umgekehrt dar: Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ 10,7 % versus 8,5 % in Hamburg.

Aufwertungspotenzial

Für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ lässt sich ein Aufwertungspotenzial hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen und der Gebäudequalitäten feststellen. Dies trifft auch auf kleinräumiger Ebene zu.

- Hohe Bedeutung der „aufwertungsaffinen“ Baualtersklassen bis 1977; 77 % der Wohnungen fallen in diese Altersklasse. Wohnungen mit Baualter 2002 und jünger („Neubaustandard“), und damit „nicht-aufwertungsaffinem“ Bestand kommt mit 16 % eine im Vergleich untergeordnete Bedeutung zu.
- Der Wohnungsbestand ist überwiegend durch Wohnungen mit einer „Basisausstattung“ geprägt. Umfassende Modernisierungen oder gar „Luxusmodernisierungen“ liegen mehrheitlich nicht vor.
- Vor allem im Hinblick auf vermietungsrelevante Ausstattungsmerkmale wie bspw. die Ausstattung mit hochwertigen Fußbodenbelägen (aktuell sind 34 % der Wohnungen damit ausgestattet) oder eine Fußbodenheizung in der überwiegenden Zahl der Wohnräume (trifft derzeit auf 6 % zu) oder auch einem Aufzug (bisher 13 %) bestehen noch umfangreiche Aufwertungspotenziale.
- Das Gebäude und das Treppenhaus/der Fahrstuhlbereich werden von den Befragten mehrheitlich als „normal“ bzw. „zufriedenstellend“, nicht als „überdurchschnittlich“ bewertet. Auch hier besteht damit noch Aufwertungspotenzial.
- 85 % der Wohnungen sind Zwei- (vor allem) und Dreizimmerwohnungen; rund 57 % der Wohnungen sind maximal 59 m² groß; in Hamburg trifft Letzteres „nur“ auf 38 % der Wohnungen zu (Zensus 2022). Nur 12 % der Wohnungen sind 80 m² oder größer; für Hamburg insgesamt beläuft sich dieser Wert auf 33 %. Dieser Wohnungsstruktur mit vielen kleinen (noch finanzierbaren) Wohnungen kommt, korrespondierend zur vorliegenden Haushaltsstruktur (rund 63 % Singlehaushalte im Gebiet, Hamburg zum Stand 2022 knapp 55 %) und auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine wichtige versorgungsstrukturelle Rolle zu. Die hohe Zahl an kleinen Wohnungen birgt das Potenzial von Zusammenlegungen oder Grundrissänderungen.
- Der Anteil von Mietwohnungen (rund 90 % Haushalte von Haupt- und Untermieter:innen, ca. 10 % Haushalte von Eigentümer:innen) überwiegt deutlich. Das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist gegeben.
- Auch der Rückbau und anschließende Neubau von Wohnraum ist angesichts des hohen Preisniveaus im Neubausegment eine mögliche Handlungsoption, wenngleich die derzeitigen Marktbedingungen (hohe Baukosten und Zinsen) derartige Modelle nicht begünstigen.

Verdrängungsdruck

Für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ lässt sich die Anwendungsvoraussetzung Verdrängungsdruck bestätigen, was auch auf kleinräumiger Ebene zutrifft.

- Es lässt sich ein Modernisierungsgeschehen feststellen, das auf einen Verdrängungsdruck verweist.
- Die zugezogene Bevölkerung verfügt über höhere Einkommen als die ortsansässige Bevölkerung. Eine von ALP durchgeführte Regressionsanalyse (sie ermöglicht die „Herausrechnung“ des Einflussfaktors Lebensphase) ermittelt einen signifikanten Einfluss der Wohndauer auf das Einkommen. Konkret gilt: Je kürzer die Wohndauer, desto höher das Einkommen. Dies stellt einen klaren Hinweis auf einen vorliegenden Verdrängungsdruck dar.
- Aufgrund der höheren Einkommen der Zugezogenen liegt die Wohnkostenbelastung der Zugezogenen, trotz deutlich höherer Nettokaltmieten, auf dem Niveau der Ortsansässigen (31 % Zugezogene, 30 % Ortsansässige).
- Die Neuvertragsmieten (letzte 2 Jahre) liegen knapp 22 % oberhalb des durchschnittlichen Mietniveaus im Gebiet und rangieren damit erkennbar über den Mietsteigerungsmöglichkeiten, die im Rahmen von Bestandsmieterhöhungen zu erzielen sind.
- Der durchschnittliche Mietzins im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ beläuft sich gemäß Haushaltebefragung auf 11,03 Euro/m² nettokalt (ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs). Er liegt damit rund 11 % über der Gesamthamburger Durchschnittsmiete nettokalt in Höhe von 9,83 €/m² gemäß Hamburger Mietenspiegel 2023.
- Im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2023 rangiert das Mietenniveau der Inserate im Stadtteil Barmbek-Süd jeweils oberhalb der Gesamthamburger Mietenentwicklung. Im Vergleich der Jahre 2012 und 2023 zeichnete sich der Stadtteil mit einer Steigerung von 49 % durch eine leicht stärkere Dynamik als die Gesamtstadt (+44 %) aus.
- Entwicklung Kaufpreise Eigentumswohnungen (€/m²): Bezogen auf den Zeitraum 2014 – 2023 lag für den Stadtteil Barmbek-Süd mit +104 % eine stärkere Entwicklung als in Hamburg mit +92 % vor; im Vergleich der Jahre 2019 und 2023 glich sich die Entwicklung mit +35 % im Stadtteil Barmbek-Süd und +38 % in Hamburg allerdings an.
- Für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ lässt sich im Vergleich zu Hamburg insgesamt bei aggregierter Betrachtung des Zeitraums 2014 bis 2022 ein vom Niveau her erhöhtes Geschehen bezüglich der Abgeschlossenheitsbescheinigungen feststellen. In den Jahren 2021 und 2022 ging dieses deutlich zurück. Der Rückgang bei den Abgeschlossenheitsbescheinigungen könnte in Zusammenhang mit der damals gültigen Sozialen Erhaltungsverordnung „Barmbek-Süd (alt)“ (UmwandlungsVO nach § 172) stehen – in allen drei Untersuchungsgebieten lässt sich eine „gleichgerichtete“ Entwicklung feststellen. Daneben trat im November 2021 auch die Umwandlungsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB in Kraft.

- Hinsichtlich der Entwicklung der Altersstruktur im Untersuchungsgebiet liegen im Zeitraum 2013 bis 2022 moderate Verschiebungen hin zu einer erhöhten Bedeutung von Kindern und Jugendlichen und einer geringeren Bedeutung von Seniorinnen und Senioren vor. Ein grundsätzlicher Wandel der altersstrukturellen Charakteristik lässt sich aber nicht feststellen.
- Mit 20 % der Befragten gaben vergleichsweise viele umzugswillige Haushalte an, auch aufgrund einer zu teuren Wohnung umziehen zu wollen.
- Gesetzlich zulässige Mieterhöhungen von bis zu 15 % (Kappungsgrenze) werden in 8 % der Fälle (bezogen auf Mietverhältnisse, die angepasst wurden) überschritten. Derart hohe Mieterhöhungen können in der Regel nur mit wohnwerterhöhenden Maßnahmen begründet werden.

Städtebauliche Folgen

Ziel der SozErhVO ist nicht, einzelne Miethaushalte vor einer Verdrängung aus ihrer Wohnung aufgrund von Mietpreisanhebungen zu schützen. Entscheidend ist – neben der Frage, ob potenziell Verdrängungsprozesse zu befürchten sind – ob negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind.

Für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ lässt sich Folgendes festhalten:

- Aufgrund der vorhandenen Aufwertungspotenziale besteht die Gefahr, dass bei einer Hebung der Aufwertungspotenziale weiterer preisgünstiger Wohnraum entfällt, der an anderer Stelle durch den Einsatz von Fördermitteln aufwendig neu geschaffen werden müsste.
- Bereits heute müssen Miethaushalte ihre Wohnung aufgrund der teils hohen Wohnkostenbelastung aufgeben und umziehen.
- Es besteht stadtweite und auch im Untersuchungsgebiet selbst eine hohe Nachfrage und ein hoher Bedarf gerade auch nach kleinen/kleineren Wohnungen. Durch potenzielle Wohnungszusammenlegungen kleinerer Wohnungen wäre diese wichtige Versorgungsfunktion gefährdet. Diese Funktion kann durch den Erhalt der bestehenden Wohnungsstruktur erhalten werden.
- Aufgrund des im Gesamthamburger Vergleich geringen Bestands an Sozialwohnungen wird für viele Haushalte ein Umzug innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht möglich sein. Ein Ausweichen in preisgünstigere Wohnlagen würde die Polarisierung von einkommensschwächeren Haushalten im Stadtgebiet verstärken und ggf. unerwünschte soziale Folgewirkungen nach sich ziehen, die wiederum mit Kosten für die öffentliche Hand verbunden sein können.

Zudem lösen Verdrängungsprozesse zusätzlichen Nachfragedruck an anderer Stelle aus, was dort zu Preissteigerungen und Verdrängungseffekten führen kann.

- Für die Haushalte im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ lässt sich eine erkennbare Gebietsbindung und Vernetzung aufzeigen, die sich u. a. in der intensiven Nutzung

der Infrastrukturen und der Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld zeigt. Ein unfreiwilliger Umzug aus dem Gebiet würde für einen Großteil der davon betroffenen Haushalte mit dem Verlust eben dieser Gebietsbindungen einhergehen und die vorhandenen intakten (sozialen) Netzwerke schwächen.

Problematisch ist dies insbesondere dann, wenn andernorts bestehende Kapazitäten nicht voll ausgelastet werden. Damit würde sich eine insgesamt ineffiziente und kostenintensive Versorgungsinfrastruktur ergeben.

Fazit, Empfehlung

Die Ergebnisse der vertiefenden Untersuchung bestätigen das kombinierte Vorhandensein von Verdrängungspotenzial, Aufwertungspotenzial und Verdrängungsdruck im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“.

Die teilräumliche Analyse ergibt keine Anhaltspunkte zur Herausnahme von Teilbereichen aus dem Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ als potenziellem Verordnungsgebiet einer SozErhVO.

Hinsichtlich wesentlicher Indikatoren zum Verdrängungspotenzial (Einkommenssituation, Situation gemäß Sozialmonitoring, Eigentumsquote) und zum Aufwertungspotenzial (Anteil Neubaubestand Wohnungen ab 2022, Ausstattung mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen (Auswahl) ermitteln sich auf Ebene der Statistischen Gebiete keine stichhaltigen Befunde zur Herausnahme von Teilbereichen. Aufgrund der dargestellten Preisdynamik ist im gesamten Untersuchungsgebiet von einem Verdrängungsdruck auszugehen.

Im Ergebnis der vorgenommenen Analysen wird für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ der Erlass einer SozErhVO empfohlen.

KURZFASSUNG: Ergebnisse und Empfehlung „Jarrestadt“

Abgrenzung, Gliederung und Charakteristik des Untersuchungsgebiets

Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Jarrestadt“ gemäß Aufstellungsbeschluss. Ergänzend sind die – zumeist vollständig, zu einem geringen Teil nicht vollständig – inkludierten Statistischen Gebiete dargestellt.¹¹ Sie werden für die kleinräumige Betrachtung herangezogen.

Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ laut Aufstellungsbeschluss 10/2023



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Bearbeitung: ALP 2024, ohne Maßstab

Gebietscharakteristik: Das Untersuchungsgebiet ist durch eine attraktive Lage im Stadt- raum gekennzeichnet. Ein erheblicher Teil der Wohnbebauung wird durch die Wohnsied- lung Jarrestadt gebildet, die zu den bekanntesten Wohnsiedlungen der 20er Jahre zählt. Für sie ist eine einheitliche vier bis sechsgeschossige Bebauung in einem dunkelroten Ziegel sowie mit Sprossenfenstern prägend. Die überwiegende Zahl der Gebäude wurde als Kulturdenkmal eingestuft. Das Untersuchungsgebiet ist durch eine urbane Mischung

¹¹ Die Haushaltebefragung liefert Ergebnisse in der exakten Grenze des Untersuchungsgebiets. Sekundär- daten liegen (zumeist) bis auf die Ebene der Statistischen Gebiete vor. Hinsichtlich derer „rechnerischer“ Berücksichtigung geht ALP wie folgt vor: Ab 50 % oder mehr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet werden die Daten berücksichtigt.

aus Gastronomie- und kleinteiligen Einzelhandelsangeboten gekennzeichnet. Eine Konzentration dieser Angebote befindet sich in der Jarrestraße. Eine kulturelle Besonderheit ist das überregional bekannte Kulturzentrum Kampnagel.

Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen

Verdrängungspotenzial

In der Gesamtschau lassen sich trotz eher hoher Einkommen Bevölkerungsgruppen mit einem maßgeblichen Verdrängungspotenzial identifizieren, was auch bei Betrachtung auf kleinräumiger Ebene zutrifft. Die Anwendungsvoraussetzung Verdrängungspotenzial ist hiermit im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ gegeben.

- Die Einkommenssituation der Haushalte im Untersuchungsgebiet lässt sich im Vergleich zu Hamburg insgesamt als leicht überdurchschnittlich charakterisieren (durchschnittliches monatliches Haushalts-Äquivalenzeinkommen rund 2.841 Euro netto)..
- In allen drei Untersuchungsgebieten – und damit auch im Gebiet „Jarrestadt“ – leben verdrängungssensible Haushaltstypen mit eher geringem Einkommen; insbesondere Singlehaushalte von Senior:innen (durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen/Äquivalenzeinkommen rund 1.970 Euro) und Haushalte von Alleinerziehenden mit Kindern unter 25 Jahre (ebenfalls rund 1.970 Euro).
- Es gibt jeweils Haushaltstypen mit einer hohen (30 bis 39 %) und v. a. auch kritischen (40 % und mehr) Wohnkostenbelastung. Von einer kritischen Wohnkostenbelastung (40% und mehr des Nettohaushaltseinkommens) sind in besonderem Maße Singlehaushalte von Senior:innen (41 % dieser Haushalte), mit Abstand gefolgt von jungen Singlehaushalten (24 %), von Haushalten alleinerziehender Personen (20 %) sowie von Singlehaushalten im Erwerbsalter (19 %) betroffen. Sie sind als besonders verdrängungssensibel zu charakterisieren.
- Im Untersuchungsgebiet dominieren klar Miethaushalte (rund 91 % Haushalte von Haupt- und Untermieter:innen, ca. 9 % Haushalte von Eigentümer:innen). Sie sind – im Gegensatz zu Eigentumshaushalten – nicht vor Verdrängung geschützt.
- Besonders von Verdrängung bedroht sind ältere einkommensschwache Personen (Bezug Leistungen nach SGB XII). Hier rangiert der Wert im Untersuchungsgebiet mit 7,3 % nur moderat unter dem für Hamburg (8,5 %).

Aufwertungspotenzial

Für das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ lässt sich ein Aufwertungspotenzial hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen und der Gebäudequalitäten feststellen. Dies trifft auch auf kleinräumiger Ebene zu.

- Hohe Bedeutung der „aufwertungsaffinen“ Baualtersklassen bis 1977; 82 % der Wohnungen fallen in diese Altersklasse. Wohnungen mit Baualter 2002 und jünger („Neubaustandard“), und damit „nicht-aufwertungsaffinem“ Bestand kommt mit 11 % eine im Vergleich untergeordnete Bedeutung zu. Bei Baumaßnahmen greifen dabei für den „Schumacherschen“ Teil des Untersuchungsgebiets „Jarrestadt“ Auflagen und Einschränkungen des Denkmalschutzes und der vorliegenden städtebaulichen Erhaltungsverordnung.
- Der Wohnungsbestand ist überwiegend durch Wohnungen mit einer „Basisausstattung“ geprägt. Umfassende Modernisierungen oder gar „Luxusmodernisierungen“ liegen mehrheitlich nicht vor.
- Vor allem im Hinblick auf vermietungsrelevante Ausstattungsmerkmale wie bspw. die Ausstattung mit hochwertigen Fußbodenbelägen (aktuell sind 42 % der Wohnungen damit ausgestattet) oder eine Fußbodenheizung in der überwiegenden Zahl der Wohnräume (trifft derzeit auf 6 % zu) oder auch einem Aufzug (bisher 9 %) bestehen noch umfangreiche Aufwertungspotenziale.
- Das Gebäude und das Treppenhaus/der Fahrstuhlbereich werden von den Befragten mehrheitlich als „normal“ bzw. „zufriedenstellend“, nicht als „überdurchschnittlich“ bewertet. Auch hier besteht damit noch Aufwertungspotenzial.
- 88 % der Wohnungen sind Zwei- (vor allem) und Dreizimmerwohnungen; rund 46 % der Wohnungen sind maximal 59 m² groß; in Hamburg trifft Letzteres „nur“ auf 38 % der Wohnungen zu (Zensus 2022). Nur rund 13 % der Wohnungen sind 80 m² oder größer; für Hamburg insgesamt beläuft sich dieser Wert auf 33 %. Dieser Wohnungsstruktur mit vielen kleinen (noch finanzierbaren) Wohnungen kommt, korrespondierend zur vorliegenden Haushaltsstruktur (rund 60 % Singlehaushalte im Gebiet, Hamburg zum Stand 2022 knapp 55 %) und auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine wichtige versorgungsstrukturelle Rolle zu. Die hohe Zahl an kleinen Wohnungen birgt das Potenzial von Zusammenlegungen oder Grundrissänderungen.
- Der Anteil von Mietwohnungen (rund 91 % Haushalte von Haupt- und Untermieter:innen, nur ca. 9 % Haushalte von Eigentümer:innen) überwiegt deutlich. Das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist gegeben.
- Auch der Rückbau und anschließende Neubau von Wohnraum ist angesichts des hohen Preisniveaus im Neubausegment eine mögliche Handlungsoption, wenngleich die derzeitigen Marktbedingungen (hohe Baukosten und Zinsen) derartige Modelle nicht begünstigen.

Verdrängungsdruck

Für das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ lässt sich die Anwendungsvoraussetzung Verdrängungsdruck bestätigen, was auch auf kleinräumiger Ebene zutrifft.

- Es lässt sich ein Modernisierungsgeschehen feststellen, das auf einen Verdrängungsdruck verweist.
- Die zugezogene Bevölkerung verfügt über höhere Einkommen als die ortsansässige Bevölkerung. Eine von ALP durchgeführte Regressionsanalyse (sie ermöglicht die „Herausrechnung“ des Einflussfaktors Lebensphase) ermittelt einen signifikanten Einfluss der Wohndauer auf das Einkommen. Konkret gilt: Je kürzer die Wohndauer, desto höher das Einkommen. Dies stellt einen klaren Hinweis auf einen vorliegenden Verdrängungsdruck dar.
- Aufgrund der höheren Einkommen der Zugezogene liegt die Wohnkostenbelastung der Zugezogenen, trotz deutlich höherer Nettokaltmieten, auf dem Niveau der Ortsansässigen (jeweils 30 %).
- Die Neuvertragsmieten (letzte 2 Jahre) liegen ca. 16 % oberhalb des durchschnittlichen Mietniveaus im Gebiet und rangieren damit über den Mietsteigerungsmöglichkeiten, die im Rahmen von Bestandsmieterhöhungen zu erzielen sind.
- Für das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ lässt sich im Vergleich zu Hamburg insgesamt bei aggregierter Betrachtung des Zeitraums 2014 bis 2022 ein vom Niveau her erhöhtes Geschehen bei den Abgeschlossenheitsbescheinigungen feststellen, was allerdings nicht für den Zeitraum 2019 bis 2022 gilt. In den Jahren 2020 und 2022 lagen keine, im Jahr 2021 15 Abgeschlossenheitsbescheinigungen vor. Das geringe Volumen dieser drei Jahre könnte auch in Zusammenhang mit der damals gültigen Sozialen Erhaltungsverordnung „Jarrestadt (alt)“ (UmwandlungsVO nach § 172) stehen – in allen drei Untersuchungsgebieten lässt sich eine „gleichgerichtete“ Entwicklung feststellen. Daneben trat im November 2021 auch die Umwandlungsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB in Kraft.
- Der durchschnittliche Mietzins im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ beläuft sich gemäß Haushaltebefragung auf 10,76 Euro/m² nettokalt (ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs). Er liegt damit rund 9 % über der Gesamthamburger Durchschnittsmiete nettokalt in Höhe von 9,83 €/m² gemäß Hamburger Mietenspiegel 2023.
- Hinsichtlich der Entwicklung der Altersstruktur (Anteile) im Untersuchungsgebiet liegen im Zeitraum 2013 bis 2022 geringe Verschiebungen hin zu einer erhöhten Bedeutung älterer Jahrgänge vor. Eine grundsätzliche Änderung der Altersstruktur ist allerdings nicht zu erkennen.
- Mit 21 % der Befragten gaben vergleichsweise viele umzugswillige Haushalte an, auch aufgrund einer zu teuren Wohnung umziehen zu wollen.

Städtebauliche Folgen

Ziel der SozErhVO ist nicht, einzelne Miethaushalte vor einer Verdrängung aus ihrer Wohnung aufgrund von Mietpreisanhebungen zu schützen. Entscheidend ist – neben der Frage, ob potenziell Verdrängungsprozesse zu befürchten sind – ob negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind.

Für das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ lässt sich Folgendes festhalten:

- Aufgrund der vorhandenen Aufwertungspotenziale besteht die Gefahr, dass bei einer fortgesetzten Modernisierungstätigkeit weiterer preisgünstiger Wohnraum entfällt, der an anderer Stelle durch den Einsatz von Fördermitteln aufwendig neu geschaffen werden müsste.
- Bereits heute müssen Miethaushalte ihre Wohnung aufgrund der teils hohen Wohnkostenbelastung aufgeben und umziehen.
- Gleichzeitig besteht stadtweite und auch im Untersuchungsgebiet selbst eine hohe Nachfrage und ein hoher Bedarf gerade auch nach kleinen/kleineren Wohnungen. Durch potenzielle Wohnungszusammenlegungen kleinerer Wohnungen wäre diese wichtige Versorgungsfunktion gefährdet. Diese Funktion kann durch den Erhalt der bestehenden Wohnungsstruktur erhalten werden.
- Aufgrund des im Gesamthamburger Vergleich sehr geringen Bestands an Sozialwohnungen wird für viele Haushalte ein Umzug innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht möglich sein. Ein Ausweichen in preisgünstigere Wohnlagen würde die Polarisierung von einkommensschwächeren Haushalten im Stadtgebiet verstärken und ggf. unerwünschte soziale Folgewirkungen nach sich ziehen, die wiederum mit Kosten für die öffentliche Hand verbunden sein können.

Zudem lösen Verdrängungsprozesse zusätzlichen Nachfragedruck an anderer Stelle aus, was dort zu Preissteigerungen und Verdrängungseffekten führen kann.

- Für die Haushalte im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ lässt sich eine sehr hohe Gebietsbindung und Vernetzung aufzeigen, die sich u. a. in der intensiven Nutzung der Infrastrukturen und der hohen Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld zeigt. Ein unfreiwilliger Umzug aus dem Gebiet würde für einen Großteil der davon betroffenen Haushalte mit dem Verlust eben dieser Gebietsbindungen einhergehen und die vorhandenen intakten (sozialen) Netzwerke schwächen.

Problematisch ist dies insbesondere dann, wenn andernorts bestehende Kapazitäten nicht voll ausgelastet werden. Damit würde sich eine insgesamt ineffiziente und kostenintensive Versorgungsinfrastruktur ergeben.

Fazit, Empfehlung

Die Ergebnisse der vertiefenden Untersuchung bestätigen das kombinierte Vorhandensein von Verdrängungspotenzial, Aufwertungspotenzial und Verdrängungsdruck im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“.

Die teilräumliche Analyse ergibt keine Anhaltspunkte zur Herausnahme von Teilbereichen aus dem Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ als potenziellem Verordnungsgebiet einer Sozialen Erhaltungsverordnung.

Hinsichtlich wesentlicher Indikatoren zum Verdrängungspotenzial (Einkommenssituation, Situation gemäß Sozialmonitoring, Eigentumsquote) und zum Aufwertungspotenzial (Anteil Neubaubestand Wohnungen ab 2022, Ausstattung mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen (Auswahl) ermitteln sich auf Ebene der Statistischen Gebiete keine stichhaltigen Befunde zur Herausnahme von Teilbereichen. Aufgrund der dargestellten Preisdynamik ist im gesamten Untersuchungsgebiet von einem Verdrängungsdruck auszugehen.

Im Ergebnis der vorgenommenen Analysen wird für das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ der Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung empfohlen.

LANGFASSUNG

Siehe folgenden Text.

1 Anlass, Zielsetzung, Untersuchungsansatz und rechtliche Grundlagen

Anlass, Zielsetzung

Die Freie und Hansestadt Hamburg strebt an, für die Gebiete „Barmbek-Nord“, „Barmbek-Süd“ und „Jarrestadt“ erneut Soziale Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu erlassen. Um die Schutzwirkung einer Sozialen Erhaltungsverordnung (SozErhVO) für die drei Gebiete schnellstmöglich wiederherzustellen, gelten für diese drei Gebiete seit dem 18.10.2023 Aufstellungsbeschlüsse des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg.

„In Hamburg ist der Aufstellungsbeschluss gemäß § 172 Absatz 2 BauGB Bestandteil des Regelverfahrens. Dadurch können während der erforderlichen Repräsentativerhebung gemäß § 15 BauGB Entscheidungen über Bauvorhaben für bis zu einem Jahr zurückgestellt und die Begründung von Wohnungseigentum vorläufig untersagt werden.“¹²

In obigem Zusammenhang beauftragte die Stadt Hamburg das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung mit der Erarbeitung einer erneuten vertieften sozialräumlichen Untersuchung inklusive einer Haushaltebefragung für die drei Gebiete. Sie soll gerichtsfest prüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass jeweils gegeben sind oder auch nicht. Im Rahmen des Prozesses erfolgte in Abstimmung mit der Auftraggeberin eine räumliche Anpassung des Untersuchungsgebiets „Barmbek-Nord“¹³ – vgl. Kapitel 2.1.

Vom 12.12.2020 bis 31.7.2023 hatte die Soziale Erhaltungsverordnung „Barmbek-Süd (alt)“ Bestand; vom 12.12.2020 bis zum 2.12.2023 bestanden die Sozialen Erhaltungsverordnungen „Barmbek-Nord (alt)“ und „Jarrestadt (alt)“. Das heißt, die von ALP ermittelten Untersuchungsergebnisse sind auch von den Steuerungseffekten dieses Instruments beeinflusst bzw. mitbestimmt.

Untersuchungsansatz

Auf Basis einer repräsentativen postalischen schriftlichen Haushaltebefragung, der Auswertung von Sekundärdaten, einem explorativen Expertengespräch mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord sowie gutachterlicher Einschätzungen erfolgt separat für die drei Untersuchungsgebiete eine Bewertung des

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

¹² Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.) 2019: Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg - Leitfaden für die Praxis, S. 3.

¹³ Herausnahme einer Teilfläche des Statistischen Gebiets 53012.

- Daneben wird die Gebietsbindung und Vernetzung der örtlichen Bevölkerung berücksichtigt.

„Das **Verdrängungspotenzial** wird aus jenen Anteilen der Bevölkerung in einem Gebiet abgeleitet, für die in Folge modernisierungsbedingter Mietsteigerungen oder anderer Maßnahmen wie Nutzungsänderungen oder Umwandlungen in Eigentumswohnungen adäquater Wohnraum nicht mehr im bisherigen Umfang zur Verfügung stehen würde. Hiervon können große Teile der Bevölkerung (auch mittlere Einkommensschichten) betroffen sein. Bevölkerungsgruppen, die vor ihrem sozioökonomischen Hintergrund grundsätzlich Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnungsmarkt haben, sind darüber hinaus besonders verdrängungssensibel.“¹⁴

„Das **Aufwertungspotenzial** beschreibt, ob bzw. in welchem Umfang die Aufwertung des Gebäudebestands in einem Gebiet aufgrund der baulichen Ausgangssituation überhaupt möglich bzw. wahrscheinlich ist.“¹⁵ Nur wenn sich ein (maßgebliches) Aufwertungspotenzial festhalten lässt, ist der Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung möglich.

„Der **Verdrängungsdruck** bildet die Investitionsbereitschaft und Nachfragesituation indem Gebiet ab, insbesondere durch Bevölkerungsgruppen, die in der Lage wären, auch höhere Mieten für modernisierte Wohnungen zu zahlen oder Eigentum zu erwerben.“¹⁶

Eine Soziale Erhaltungsverordnung kann, wie schon erwähnt, für ein Gebiet nur erlassen werden, wenn für dieses gleichermaßen ein Verdrängungs- und Aufwertungspotenzial sowie ein Verdrängungsdruck festgestellt werden kann.

Daneben müssen negative **städtebauliche Folgen** zu befürchten sein. Der Fokus richtet sich hier an erster Stelle auf die Wechselbeziehungen zwischen der Wohnbevölkerung und der städtebaulichen wie auch sozialräumlichen Situation im Untersuchungsgebiet. Es ist zu klären, ob durch die (Zer-) Störung dieser Beziehungen maßgebliche nachteilige städtebauliche Folgen resultieren. Zu nennen wären hier vor allem folgende negative Effekte:

- Verlust an preisgünstigem Wohnraum im Untersuchungsgebiet, Auslösung von Bedarf an Ersatzwohnraum andernorts sowie dort gegebenenfalls Initiierung von Verdrängungsprozessen.
- Verstärkung sozialräumlicher Polarisierungen im Stadtgebiet und den damit verbundenen negativen Folgen.
- Verlust an Integrationskraft etablierter sozialer Netzwerke infolge der veränderten Bevölkerungsstruktur.

¹⁴ FHH – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Publikation: Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg – Leitfaden für die Praxis, Oktober 2019, S. 4.

¹⁵ Ebd.

¹⁶ Ebd.

- Unterauslastung bzw. Anpassungsbedarfe vorhandener – auf die verdrängungsgefährdete Bevölkerung zugeschnittener – Infrastruktureinrichtungen, Bedarf an Schaffung dieser Infrastruktureinrichtungen andernorts.

Weitere inhaltlich erforderliche Feststellungen im Kontext § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB lauten wie folgt:

- Die Gemeinde hat konkret zu bestimmen, wie sich die Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet zusammensetzt, die sie vor unerwünschten Veränderungen schützen will.
- Die Abgrenzung des Erhaltungsgebietes ist so vorzunehmen, dass das Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebietes erreicht werden kann.
- Außerdem muss die abstrakte Gefahr bestehen, dass ohne den Erlass der Verordnung im Erhaltungsgebiet infolge baulicher Maßnahmen i.S.d. § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB eine unerwünschte Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten ist.
- Schließlich muss die unerwünschte Veränderung in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung negative städtebauliche Folgen befürchten lassen.

Die Stadt Hamburg setzt Soziale Erhaltungsverordnungen zusammen mit den Instrumenten Umwandlungsverordnung (§ 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB) und Vorkaufsrecht (§ 24-28 BauGB) ein.

Soziale Erhaltungsverordnung

„Ziel der SozErhVO ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in ihrer Struktur vor dem Hintergrund besonderer städtebaulicher Gründe (...) zu erhalten. Die SozErhVO dient damit nicht unmittelbar dem individuellen Mieterschutz. Mittelbar kann sich jedoch aus den städtebaulichen Erhaltungszielen der Schutz bestehender Mietverhältnisse ergeben.“

Die Schutzwirkung einer SozErhVO besteht darin, dass bauliche Maßnahmen innerhalb des festgelegten Gebiets untersagt werden können, wenn sie direkt oder indirekt zu einer Verknappung des Wohnraums verdrängungssensibler Bevölkerungsgruppen führen würden. Zu den gefährdenden Maßnahmen zählen der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen, bauliche Änderungen bzw. Modernisierungen, die den Wohnwert steigern und damit zu Mieterhöhungen führen können, sowie die Nutzungsänderung von Mietwohnungen in zum Beispiel gewerbliche Nutzung. Ein solches Vorhaben kann im Genehmigungsverfahren nach § 173 BauGB grundsätzlich versagt werden, wobei § 172 Absatz 4 Satz 2 und Satz 3 Nr. 1 und 1a BauGB eine Reihe von Ausnahmetatbeständen vorsieht, die zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus gilt der Genehmigungsvorbehalt nicht für die Errichtung von Neubauten, sofern hierdurch Bestandswohnraum nicht berührt wird.

Für den Erlass einer SozErhVO ist ein formelles Verfahren analog zur Bauleitplanung nicht vorgesehen. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 ff. BauGB ist damit nicht erforderlich. Als Voraussetzung

für den Beschluss einer SozErhVO durch das zuständige Bezirksamt ist der Nachweis ausreichend, dass die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im betreffenden Gebiet vorliegen.

In Hamburg ist der Aufstellungsbeschluss gemäß § 172 Absatz 2 BauGB Bestandteil des Regelverfahrens. Dadurch können während der erforderlichen Repräsentativerhebung gemäß § 15 BauGB Entscheidungen über Bauvorhaben für bis zu einem Jahr zurückgestellt und die Begründung von Wohnungseigentum vorläufig untersagt werden.“¹⁷

„Umwandlungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB

Die Umwandlungsverordnung (UmwandVO) gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB wird für ganz Hamburg erlassen und ist in Gebieten mit SozErhVO wirksam. Ziel der UmwandVO ist es, einer im Zuge der Bildung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) vermuteten Verdrängung von Bewohnerinnen und Bewohnern entgegenzuwirken. Damit sind Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig. Die UmwandVO gilt mit mehrfachen Verlängerungen seit 1998. (...) Auch für die Anwendung der UmwandVO gelten verschiedene Ausnahmetatbestände, die in § 172 Absatz 4 Satz 2 und Satz 3 Nr. 2 bis 6 BauGB benannt sind.“¹⁸ Der Senat hat am 8.10.2024 den Neuerlass der UmwandVO am 1.1.2025 für weitere fünf Jahre beschlossen.

Umwandlungsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB

Durch den Beschluss des Baulandmobilisierungsgesetzes am 22.6.2021 wurden die Länder ermächtigt, eine Verordnung nach § 250 BauGB zur Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zu erlassen. Seit dem 13.11.2021 gilt in ganz Hamburg die Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB; sie gilt zunächst bis zum 31.12.2025. Ziel der Verordnung ist der Erhalt und die Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums durch Einführung einer Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

„Die Genehmigungspflicht gilt für bei Inkrafttreten der Verordnung (...) bestehende Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen. Sie gilt auch bei gemischt genutzten Gebäuden (z. B. Wohngebäuden mit gewerblichen Einheiten), wenn die Wohnnutzung nicht von untergeordneter Bedeutung ist. (...) Besteht eine Genehmigungspflicht nach § 250 BauGB (siehe oben Frage 2), ist für Gebäude im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungsverordnung in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung keine gesonderte Genehmigung nach § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum mehr erforderlich. Besteht hingegen keine Genehmigungspflicht nach § 250 BauGB, z. B. weil sich in dem Gebäude weniger als sechs Wohnungen befinden, ist in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung weiterhin eine Genehmigung nach § 172 BauGB (...) zu beantragen.“¹⁹

¹⁷ Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.) 2019: Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg - Leitfaden für die Praxis. S. 3.

¹⁸ Leistungsbeschreibung zur Ausschreibung, S. 1.

¹⁹ Bezirksamt Hamburg-Mitte: Merkblatt zum Genehmigungserfordernis nach § 250 Baugesetzbuch, Januar 2022, S. 1 ff.

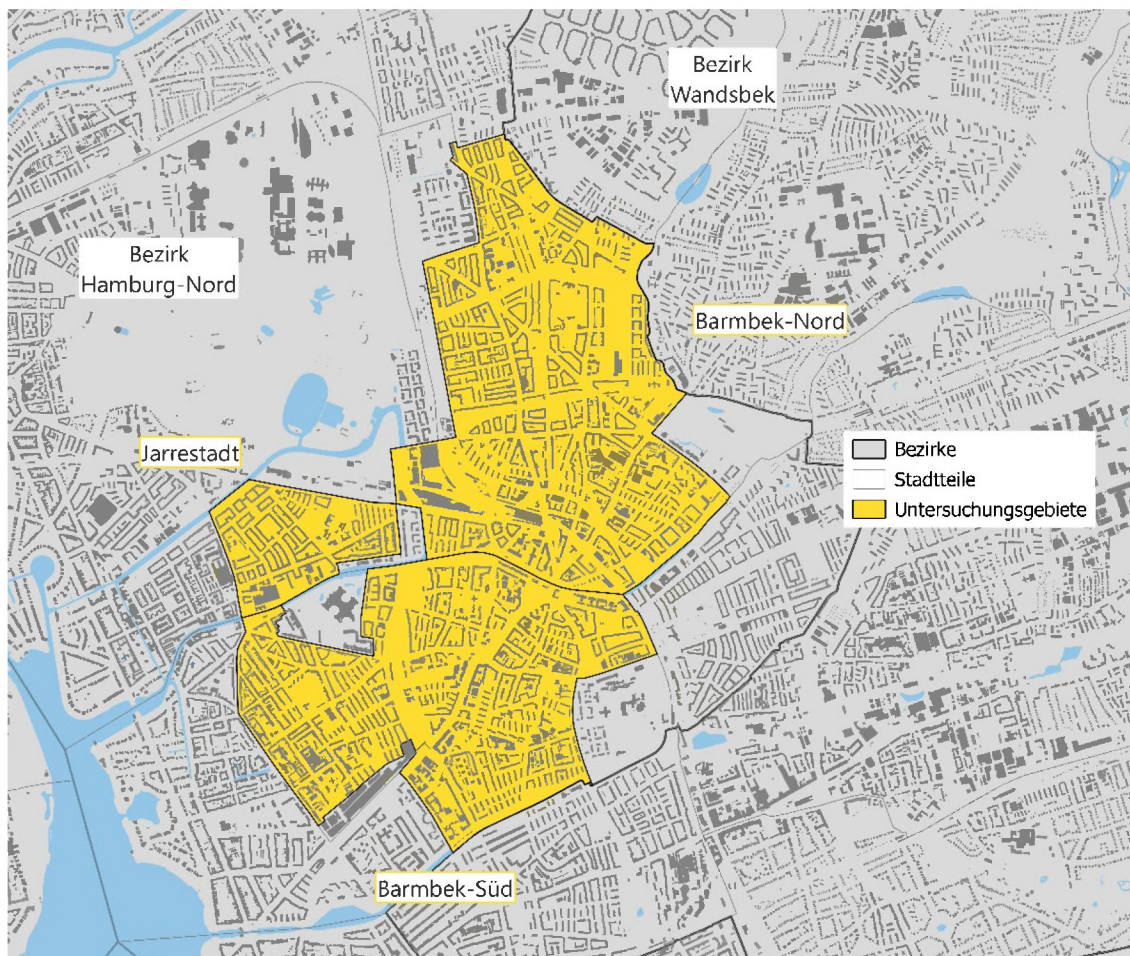
Vorkaufsrecht

Zur Sicherung der Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung kann im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungsverordnung zudem das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nummer 4 BauGB) ausgeübt werden. Ein solches Vorkaufsrecht darf jedoch nicht auf Basis der Annahme ausgeübt werden, dass der Käufer die Mieter in der Zukunft mutmaßlich aus dem Gebiet verdrängen könnte. So ist das Vorkaufsrecht ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen oder Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen bebaut ist und genutzt wird und ein auf ihm errichtetes Gebäude keine Missstände oder Mängel aufweist (vgl. § 26 Nr. 4 BauGB; BVerwG, Urteil vom 9.11.2021 - 4 C 1.20). Dadurch wird das Vorkaufsrecht in der gegenwärtigen Praxis kaum noch angewendet.

Lage der drei Untersuchungsgebiete im Stadtraum

Die Lage der drei Untersuchungsgebiete im Stadtraum kann der folgenden Abbildung entnommen werden. Die Grenzen der Gebiete entsprechen für „Barmbek-Süd“ und „Jarrestadt“ der Darstellung in den Aufstellungsbeschlüssen (Oktober 2023). Für „Barmbek-Nord“ erfolgte die weiter oben beschriebene Modifikation der räumlichen Grenzen des Untersuchungsgebiets (= Herausnahme eines Teilbereichs des Statistischen Gebietes 53012 aus dem Gebiet des Aufstellungsbeschlusses). Die zentrale Lage im Stadtraum wie auch die gute verkehrliche Einbindung begründen u. a. die Attraktivität der drei Gebiete als Wohnstandort.

Abbildung 1: Lage der drei Untersuchungsgebiete (Grenzen gemäß Aufstellungsbeschlüsse 16/2023)



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Bearbeitung: ALP 2024

2 Untersuchungsdesign

2.1 Haushaltebefragung

Erhebungsmethode

Gemäß Beauftragung wurde im Zeitraum Mitte/Ende Mai bis Mitte Juni 2024 von ALP eine **fragebogenbasierte postalische schriftliche** Haushaltsbefragung in den drei Untersuchungsgebieten durchgeführt. Der auf dem jeweiligen Fragebogen abgedruckte Zugangsschlüssel erlaubte eine Zuordnung bis zum Baublock und zur Baublockseite.

Online-Befragung: Neben der postalischen Beantwortung konnten die Haushalte die Fragen alternativ auch im Internet beantworten. Hierfür wurde eine Online-Eingabemaske programmiert. Die Befragung war passwortgeschützt (individualisierter Zugangsschlüssel). So konnte sichergestellt werden, dass sich ausschließlich angeschriebene Haushalte an der Befragung beteiligen und es konnte von ALP im Rücklauf überprüft werden, ob ggf. Doppelteilnahmen (schriftlich-postalisch, online) erfolgten. Für diese erfolgte eine Bereinigung.

Erhebungsinhalte

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

Grundgesamtheit, Haushaltegenerierung

Die Stadt Hamburg hat ALP **Adressdaten** (Hilfsmerkmale) aus dem **Melderegister** zum Stand 22.3.2024 zur Verfügung gestellt. Es wurden der Vor- und Zuname (inkl. Titel), das Geschlecht, das Einzugsdatum, das Geburtsjahr, die Adresse (inkl. Stockwerk) sowie die Zuordnung der Adresse zu Baublock und Baublockseite aller volljährigen Bewohner:innen der drei Untersuchungsgebiete übermittelt. Und zwar, insoweit keine Auskunftssperre nach § 51 des Bundesmeldegesetzes (BMG) und kein bedingter Sperrvermerk nach § 52 BMG besteht. Es handelt sich in den drei Untersuchungsgebieten insgesamt um Daten für 75.242 Personen. Diese wurden von ALP um die Personen/Adressen in Heimen o. ä. (Flüchtlingsunterkünfte, Pflegeheime, Studentenwohnheime) bereinigt, da diese Personengruppen keine regulären Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt darstellen.

Da es sich um eine Haushaltebefragung handelt, das Melderegister jedoch keine Informationen über Haushaltskonstellationen vorhält, wurde von ALP eine **Haushaltegenerierung** vorgenommen, d. h. es erfolgte eine Identifizierung von Personen, die einen Haushalt bilden. Konkret wurde der

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

Zu (a): Wenn an einer Adresse mehrere Personen mit identischem Nachnamen (ggf. Teil des Doppelnamens) gemeldet sind, wird aus diesem Personenkreis eine Person (zufällig) ausgewählt, die anderen Personen werden aus der Grundgesamtheit entfernt.

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

Die ALP-Haushaltegenerierung ergab gemäß dem geschilderten Vorgehen 60.576 Personen/Haushalte, die sich wie folgt auf die drei Untersuchungsgebiete verteilen: 29.310 „Barmbek-Nord“, 24.167 „Barmbek-Süd“ sowie 6.507 „Jarrestadt“.

Stichprobe/Stichprobenziehung

Laut Beauftragung sollten im Rücklauf mindestens 4.100 verwertbare Fragebögen erzielt werden, die sich wie folgt auf die drei Untersuchungsgebiete verteilen sollten:

- 1.700 „Barmbek-Nord“ (entspricht ca. 5,8 % der Haushalte gemäß Berechnung/Datenbasis laut Auftraggeberin),
- 1.450 „Barmbek-Süd“ und (entspricht ca. 6,0 % der Haushalte gemäß Berechnung/Datenbasis laut Auftraggeberin),
- 950 „Jarrestadt“ (entspricht ca. 14,6 % der Haushalte gemäß Berechnung/Datenbasis laut Auftraggeberin).

Die Vorab-Bestimmung des Umfangs der zu erzielenden Fragebögen (Stichprobe) wurde von der Auftraggeberin unter Zuhilfenahme eines Online-Tools²⁰ vorgenommen. An die Berechnung wurden dabei seitens der Auftraggeberin folgende Anforderungen gestellt:

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

Weitere Aussagen der Auftraggeberin zur Stichprobenbestimmung: *„Dabei handelt es sich um eine „konservative Schätzung“, d.h. um eine besonders sichere Variante einer Schätzung²¹. Die Stichprobengröße hängt wesentlich von diesen Vorgaben ab und variiert daher weniger stark als es die unterschiedliche Gesamtzahl der Haushalte in den zu untersuchenden Gebieten es vermuten lassen würde. So kommt es, dass der prozentuale Anteil der Stichprobe in kleineren Gebieten höher ausfällt als in größeren Gebieten. Die mit Hilfe des Online-Tools ermittelte Stichprobengröße wurde im Anschluss qualifiziert, sodass gerundete Zahlen entstanden. Zudem wurde die Stichprobengröße soweit erhöht, dass sie mindestens 5 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet umfasst.“*

Um einen Rücklauf in diesem Umfang erzielen zu können, wurde von ALP eine Erhebungsstichprobe in Form einer Zufallsstichprobe von insgesamt 28.000 Personen/Haushalten (Haushalte der ALP Haushaltegenerierung) gezogen: 11.500 im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“, 10.000 in „Barmbek-Süd“ sowie 6.500 in der „Jarrestadt“. Auf der

²⁰ <https://questionstar.de/blog/stichprobenrechner-umfang-der-stichprobe-einfach-berechnen/#stichprobenrechner-von-questionstar>

²¹ Vgl. Häder, M./Häder, S. (2022): Stichprobenziehung in der quantitativen Sozialforschung, in: Baur, N./Blasius, J. (Hrsg): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung, Bd. 1, 3. Aufl., S. 431.

Ebene der drei Untersuchungsgebiete hatte jede Person (bzw. jeder Haushalt) die gleiche Ziehungswahrscheinlichkeit, so dass diesbezüglich Ungleichgewichte unterbunden wurden (zur Erzielung der Repräsentativität durch Gewichtung vergleiche die Ausführungen weiter unten unter der Zwischenüberschrift „Gewichtung, Repräsentativität“).

In der „Jarrestadt“ wurde im Verhältnis zur Anzahl der Gesamthaushalte eine höhere Anzahl an Haushalten als in „Barmbek-Nord“ oder „Barmbek-Süd“ gezogen/angeschrieben, da bei einer geringeren Grundgesamtheit zur Erreichung einer vergleichbaren statistischen Qualität ein höherer Stichprobenumfang benötigt wird.

Versand der Befragungsunterlagen

Die angeschriebenen Haushalte haben folgende Befragungsunterlagen erhalten:

- Ein Anschreiben vom ALP Institut (1 DIN-A4-Blatt, einseitig bedruckt) mit Hinweisen zum Ablauf der (Online-)Befragung.
- Ein nicht-personalisiertes Schreiben der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (1 DIN-A4-Blatt, doppelseitig bedruckt), das um die Mithilfe bei der erneuten Befragung bittet, das Instrument der SozErhVO erläutert sowie in Form einer Karte bestehende Gebiete mit einer SozErhVO in Hamburg sowie Gebiete mit Aufstellungsbeschluss (= die drei Untersuchungsgebiete) darstellt.
- Ein ausführliches Informationsblatt zum Datenschutz und zur Unterrichtung nach § 17 Bundesstatistikgesetz mit Kontaktinformationen der zuständigen Stellen der Stadt Hamburg (1 DIN-A4-Blatt, doppelseitig bedruckt).
- Einen Fragebogen (zwei DIN A3 Seiten, doppelseitig bedruckt).
- Einen Rücksendeumschlag (inkl. Hinweis „Entgelt zahlt Empfänger“).

Die Zustellung der Befragungsunterlagen erfolgte in der 21. KW 2024.

Rücklauf (gesamt bzw. inkl. Statistisches Gebiet 53012 komplett)

Die Fragebögen wurden von den befragten Haushalten entweder direkt an ALP zurückgesandt oder es erfolgte durch die Befragten alternativ eine Online-Beantwortung auf der von ALP eingerichteten und betreuten Website. Die Befragungsergebnisse wurden von ALP in anonymisierter Form elektronisch erfasst und anschließend plausibilisiert (= Ermittlung Netto-Rücklauf bzw. verwertbare Fragebögen). Daneben wurde von ALP geprüft, ob Doppelteilnahmen (postalisch, online) durch einzelne Haushalte erfolgte und es wurden Dopplungen eliminiert. Bezogen auf den Netto-Rücklauf nahmen knapp 58 % der Haushalte schriftlich-postalisch, gut 42 % online an der Befragung teil.

Für die drei Untersuchungsgebiete konnte bezogen auf die insgesamt angeschriebenen Haushalte eine **Netto-Rücklaufquote** von 21,4 % (5.995 Fragebögen) erzielt werden – 19,7 % in „Barmbek-Nord“, 21,4 % in „Barmbek-Süd“ und 24,5 % in der „Jarrestadt“. Hiermit wurde die Anzahl der gemäß Beauftragung mindestens nötigen Fragebögen jeweils deutlich übertroffen (s. u.).

Bezogen auf alle Haushalte (Basis: ALP Haushaltegenerierung) in den drei Untersuchungsgebieten lag ein Rücklauf (verwertbare Fragebögen) von 9,9 % vor: 7,7 % in „Barmbek-Nord“, 8,8 % in „Barmbek-Süd“ und 23,7 % in der „Jarrestadt“.

Tabelle 1: Netto-Rücklauf Fragebögen (inkl. Statistisches Gebiet 53012 komplett)

Rücklauf / Untersuchungsgebiete	„Barm- bek-Nord“	„Barm- bek-Süd“	„Jar- restadt“	Insgesamt
Haushalte gesamt*	29.384	24.473	6.719	60.576
Angeschriebene Haushalte	11.500	10.000	6.500	28.000
Erforderliche verwertbare Da- tensätze gemäß Beauftragung**	1.700	1.450	950	4.100
Nettorücklauf (verwertbare Fra- gebögen)	2.262	2.143	1.590	5.995
Rücklaufquote bezogen auf alle Haushalte*	7,7%	8,8%	23,7%	9,9%
Netto-Rücklaufquote bezogen auf angeschriebene Haushalte	19,7%	21,4%	24,5%	21,4%

*Anzahl Haushalte gemäß ALP-Haushaltegenerierung, **vgl. weiter oben die Darstellung zur Stichprobenziehung durch die Auftraggeberin/die Stadt Hamburg.

Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024

Modifikation der räumlichen Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Barmbek-Nord“, Konsequenzen für das weitere Vorgehen

Die kleinräumige Analyse auf Ebene der Statistischen Gebiete ergab, dass in einem Gebiet die Anwendungsvoraussetzung Aufwertungspotenzial nicht nachgewiesen werden kann.

Nach Abstimmung mit der Auftraggeberin wurde daher ein erheblicher Teilbereich des Statistischen Gebiets 53012 am Rand des Untersuchungsgebiets „Barmbek-Nord“ herausgenommen (vgl. hierzu Abbildung 3 in Kapitel 3).

Bei dieser Fläche handelt es sich um das Plangebiet des Bebauungsplans Barmbek-Nord 11 sowie den nördlich direkt angrenzenden Grünbereich. Im Gebiet des B-Plans 11 wird seit 2020 auf vorher nicht für Wohnen genutzter Fläche umfangreicher Wohnungsbau realisiert. Es sollen insgesamt 765+x WE entstehen: u. a. SAGA, Bauverein der Elbgemeinden: 332 nach dem 1. und 2. Förderweg öffentlich gefördert, 288 Mietwohnungen frei

finanziert, 60+x WE umgesetzt von Baugemeinschaften, 75 Eigentumswohnungen und 10 Wohnungen „Hier wohnt Hamburgs Jugend“²².

Für diesen Bestand ist in absehbarer Zeit von keinen SozErhVO-relevanten Modernisierungsmaßnahmen auszugehen, so dass hier die Anwendungsvoraussetzung Aufwertungspotenzial nicht erfüllt wird.

Die Befragungsrückläufer aus diesem Bestand bzw. diesem Teilbereich wurden anhand des Merkmals Baublockseite und Baujahr des Gebäudes aus der Auswertungsdatei entfernt. Insgesamt wurden 39 Datensätze aus dem Auswertungsdatensatz entfernt. Der Nettorücklauf (verwertbare Fragebögen) reduziert sich für „Barmbek-Nord“ auf 2.223 Datensätze.

Die weiteren Darstellungen und Aussagen im Bericht stellen die Untersuchungsergebnisse dar, die sich unter Berücksichtigung des veränderten Untersuchungsgebiets „Barmbek-Nord“ ergeben.

Gewichtung, Repräsentativität

Methodische Vorbemerkungen: Repräsentativität ist gegeben, wenn davon auszugehen ist, dass die Stichprobe die Grundgesamtheit (die Haushalte in den drei Untersuchungsgebieten) in den für die Fragestellung relevanten Merkmalen (soziale Schichtung) widerspiegelt.

Relevante Merkmale der sozialen Schichtung sind insbesondere:

- Die **Haushaltsgröße** und der damit verbundene Wohnflächenbedarf.
- Das **Alter** und die damit verbundene Nachfrage nach altersspezifischen Infrastrukturen (zudem korreliert das Alter mit dem Einkommen).
- Das **Einkommen** und die damit verbundene Vulnerabilität gegenüber Mietpreissteigerungen.

Die Gewichtung erfolgt unter Bezug auf Sekundärdaten. Dabei ist zu beachten, dass sie nur für jene Variablen durchgeführt werden kann, die bekannt sind und deren Verteilung man kennt. Hiermit liegen für die konkrete Untersuchung hinsichtlich der Gewichtung folgende Herausforderungen vor:

- Es gibt nur wenige Angaben auf Ebene der Haushalte.
- Es gibt keine belastbaren Angaben zur Einkommensstruktur der Haushalte.

²² Quelle: Karte und Angaben aus: LIG Hamburg: „Ausguck. Infoforum Barmbek Nord 11 Abschlussdokumentation 2015 2020“, Ausgabe 11, 12/2020.

Um die **Repräsentativität** der Untersuchung sicherzustellen, nahm ALP in Abstimmung mit der Auftraggeberin eine **Gewichtung der Datensätze aus dem Nettorücklauf** (= verwertbare Fragebögen) vor, um Schieflagen zu beseitigen. Schieflagen resultieren daraus, dass der Nettorücklauf nicht exakt der sozialen Schichtung entspricht – dies gilt insbesondere für freiwillige Befragungen, wie auch hier vorliegend. Bestimmte „Haushalte/Haushaltstypen“ nehmen bezogen auf ihren Anteil in der Grundgesamtheit überdurchschnittlich, andere unterdurchschnittlich intensiv teil (Teilnahmebereitschaft). So haben im konkreten Fall bspw. Einpersonenhaushalte mit deutscher Staatsbürgerschaft überproportional, Einpersonenhaushalt mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft unterproportional teilgenommen. Ein durchaus „üblicher“ Befund. Mit der Staatsbürgerschaft gehen auch Unterschiede hinsichtlich der sozioökonomischen Situation der Haushalte einher (insbesondere hinsichtlich der Haushaltseinkommen). Durch die Gewichtung werden jeweils die Gesamtbevölkerung in den drei Untersuchungsgebieten und damit auch die Einkommensverhältnisse besser repräsentiert.

Vorgehen Gewichtung im Detail: Für die Beurteilung der Schieflage in der Ausgangssituation wurden die ungewichtete Befragungsergebnisse – getrennt für die drei Untersuchungsgebiete – mit Sekundärdaten abgeglichen. Hierbei wurden die Dimensionen Altersstruktur, Anteil Einpersonenhaushalte ab 18 Jahren nach Altersstruktur, Anteil Einpersonenhaushalte ab 18 Jahren nach Staatsangehörigkeit (deutsch, nicht-deutsch) sowie Anteil Haushalte mit minderjährigen Kindern einbezogen. Dem Anhang können jeweils die Werte/Ausprägungen der ungewichteten Befragung im Vergleich zu den Sekundärdaten entnommen werden (vgl. dort die Abbildung 18, Abbildung 19, Abbildung 20, Abbildung 21 und Abbildung 22).

Die folgende Gewichtungsmatrix zeigt das grundsätzliche Vorgehen bei der Gewichtung auf.

Abbildung 2: Gewichtungsmatrix Haushaltsbefragung

	Einpersonenhaushalte			Mehrpersonenhaushalte	
	18 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	Mindestens ein Kind unter 18 Jahre	Ohne Kinder unter 18 Jahre
Deutsche Staatsbürgerschaft*	Datenquellen A+B	Datenquellen A+B	Datenquellen A+B	Datenquelle C	Datenquelle C
Nicht-deutsche Staatsbürgerschaft**	Datenquellen A+B	Datenquellen A+B	Datenquellen A+B		

*Singlehaushalte mit deutscher Staatsbürgerschaft, **Singlehaushalte mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft, Datenquelle A: Verteilung der Einpersonenhaushalte insgesamt sowie nach Staatsangehörigkeit: Basis Melderegister 31.12.2022. Datenquelle B: Altersdifferenzierung der Einpersonenhaushalte: Erfolgt anhand der Altersverteilung der Einpersonenhaushalte in der Stichprobe (Basis: Melderegister). Bereinigt um die Anzahl der Einpersonenhaushalte aus Flüchtlingsunterkünften. Datenquelle C: Verteilung der Haushalte mit Kindern insgesamt: Melderegister 31.12.2022 ergänzt um Schätzungen mit HHGen durch das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Mehrpersonenhaushalte = Restgröße).

Quelle: ALP, Datenquellen s. o.

Dem Anhang kann – jeweils separat für die drei Untersuchungsgebiete – die obige Matrix ausgefüllt mit Prozentwerten entnommen werden (vgl. Abbildung 23, Abbildung 25 und Abbildung 27).

Daneben stellt jeweils eine weitere Abbildung die abgeleiteten **Gewichtungsfaktoren je Untersuchungsgebiet** für die acht Felder der Matrix dar (vgl. im Anhang: Abbildung 24, Abbildung 26 und Abbildung 28).

Der Gewichtungsfaktor gibt an, mit welchem „Gewicht“ die Daten eines konkreten Fragebogens in die Auswertung einbezogen werden. So wird bspw. in „Barmbek-Süd“ der Fragebogen eines Einpersonenhaushaltes mit einer Person 65 Jahre und älter mit deutscher Staatsbürgerschaft mit einem Faktor 1,0 (= x1,0) einbezogen, der eines Einpersonenhaushaltes der gleichen Altersstufe mit einer Person mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft mit dem Faktor 4,9 (x4,9). Der letztere Haushalt bzw. Fragebogen wird also „hochgewichtet“.

Auswertung

Grundsätzlich wurden für die drei Untersuchungsgebiete für alle Fragebogeninhalte **Häufigkeitsauswertungen**²³ durchgeführt, daneben auch diverse **Kreuzauswertungen**. Als Schichtungsvariablen wurden u. a. der Haushaltstyp, das Einzugsjahr (Neumieterinnen/-mieter, Bestandsmieterinnen/-mieter), (z. T.) das Statistische Gebiet sowie die Wohnform verwendet.

Im Rahmen der Befragung wurde eine Vielzahl von **Wohnungsausstattungsmerkmalen** erfasst (z. B. zur Heizung, den sanitären Anlagen und zur Küche). ALP hat die diesbezüglichen relativen Häufigkeiten einzeln für die drei Untersuchungsgebiete aufbereitet, und so eine Grundlage für die Bearbeitung des Genehmigungsverfahrens nach einem Erlass der SozErhVO erarbeitet.

²³ Die Häufigkeitsauswertung zeigt, wie häufig die Ausprägungen eines oder mehrerer Merkmale beobachtet werden konnte. Dabei kann zwischen absoluten Häufigkeitsverteilungen, die die Anzahlen von Beobachtungen enthalten und relativen Häufigkeitsverteilungen, die sich durch die Division der absoluten Häufigkeiten durch die Gesamtzahl der Beobachtungen ergeben, unterschieden werden.

2.2 Auswertung Sekundärdaten, Hinweise zur Datengrundlage

Auswertung Sekundärdaten

Neben den Daten aus der Haushaltebefragung hat ALP diverse von der Auftraggeberin übermittelte Sekundärdaten (u. a. amtliche Statistik/Statistik Nord, Einwohnermeldeamtsstatistik, ausschnittsweise Zensusdaten 2022) ausgewertet und in die Analyse einbezogen. Diese Daten liegen ALP zumeist, aber nicht immer, bis auf die Ebene der statistischen Gebiete vor.

Wenige Statistische Gebiete, und damit auch ihre Bevölkerung, sind zum Teil innerhalb, zum Teil außerhalb eines der drei Untersuchungsgebiete lokalisiert. Diese Fälle werden gemäß folgender Regel von ALP behandelt: Statistische Gebiete, deren Bevölkerung zu mindestens 50 % in einem der drei Untersuchungsgebiete verortet ist, fließen rechnerisch voll in die „sekundärdatenseitige“ Betrachtung des Untersuchungsgebiets. Sind weniger als 50 % der Bevölkerung des betrachteten Statistischen Gebiets in einem der drei Untersuchungsgebiete wohnhaft, wird dieses Gebiet rechnerisch nicht berücksichtigt.

Weitere methodische Hinweise zur Datengrundlage

Die Sekundärdaten bieten bspw. zur Bautätigkeit oder zum Wohnungsbestand die Möglichkeit, Zeitreihen auszuwerten sowie Vergleiche auf unterschiedlichen Raumebenen zu treffen. Zudem bieten sie ein vollständiges Bild einzelner soziostruktureller und wohnungs-/gebäudebezogener Merkmale (bspw. Anzahl und Alter der Wohnbevölkerung).

Auf Basis der Primärdaten (Haushaltebefragung) können im Gegensatz zu den Sekundärdaten haushaltsbezogene Auswertungen durchgeführt und aufgrund des umfassenden Fragenkatalogs wesentlich differenziertere Aussagen zum bspw. Wohnungsbestand getroffen werden²⁴.

Expertengespräch mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord

Expertinnen- und Expertengespräche mit lokalen Akteuren waren, ebenso wie eine Inaugenscheinnahme der drei Gebiete, nicht Teil der Beauftragung. ALP hat allerdings ein ausführliches Gespräch mit der für den Vollzug von Sozialen Erhaltungsverordnungen in den drei Gebieten zuständigen Stelle beim Bezirksamt Nord, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt – Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, geführt.

²⁴ Hinweis: Ein Vergleich von haushaltsbezogenen Befragungsergebnissen mit haushaltsbezogenen Daten des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein ist nur eingeschränkt möglich. Bei den Daten des Statistikamts Nord handelt es sich nicht um statistische Ergebnisse im Sinne einer Erhebung, sondern um rechnerisch ermittelte Schätzungen, bei denen Personen nach bestimmten Regeln Haushalten zugeordnet werden. Dieses Verfahren führt in der Regel zu einer Überschätzung der Anzahl der Haushalte. Dies gilt insbesondere für die Gruppe der Einpersonenhaushalte.

2.3 Übersicht Gliederung der separaten Berichtsteile für die drei Untersuchungsgebiete

Die Berichtsteile für die drei Untersuchungsgebiete gliedern sich jeweils wie in der folgenden Übersicht dargestellt. Das an den Berichtsteil für das dritte Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ anschließende Kapitel 6 „Erfolgskontrolle“ gilt gleichermaßen für alle drei Untersuchungsgebiete.

Gliederung, Gebietsbeschreibung
Verdrängungspotenzial
Soziodemografische Strukturen – Basis Sekundärdaten
Soziodemografische Strukturen – Basis Erhebungsdaten
Gebietsbindung und Vernetzung im Stadtteil
Fazit Verdrängungspotenzial
Aufwertungspotenzial
Bestandsstruktur
Ausstattung
Zusammenfassung – gebietstypische Ausstattungsmerkmale
Gebäudequalitäten
Fazit Aufwertungspotenzial
Verdrängungsdruck
Vermieter:innenstruktur
Abgleich zugezogene Haushalte und ortsansässige Haushalte
Modernisierungstätigkeit, Dachgeschossausbau, Eigentümerwechsel
Miet- und Kaufpreisstrukturen
Wohnungsbaugeschehen
Umwandlung von Wohnraum
Fazit Verdrängungsdruck
Städtebauliche Folgen
FAZIT UND EMPFEHLUNG: Zur Gebietsabgrenzung, Teilgebietsbetrachtung Zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung (ja/nein)

3 Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

3.1 Gliederung und Gebietsbeschreibung

Lage und Gliederung

Das modifizierte/aktuelle Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ (vgl. die folgende Abbildung) umfasst den Großteil des Stadtteils Barmbek-Nord und ist im mittleren bis vor allem südöstlichen Bereich des Bezirks Hamburg-Nord verortet.

Folgende Statistische Gebiete sind vollständig im Untersuchungsgebiet lokalisiert: 53002, 53004, 53005 bis 53011, 5013 bis 53020, 52022 und 53024. In das einwohnerstarke Statistische Gebiet 53001 fällt nur ein sehr geringer Teil des Untersuchungsgebiets. Wie schon weiter oben erläutert, ist ein erheblicher Teil des Statistischen Gebiets 53012 aus dem modifizierten/aktualisierten Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ nun ausgenommen. In diesem Teil ist der Einwohnerschwerpunkt des statischen Gebiets lokalisiert. Vom Statistischen Gebiet 53023 – es ist in seinem mittleren und westlichen Teil durch Wohnbebauung, in seinem östlichen u. a. durch Kultur- und Gewerbenutzung geprägt – ist der Großteil im Untersuchungsgebiet situiert.

Hinsichtlich der [Einbeziehung der Statistischen Gebiete in die Sekundärdatenanalyse](#), die nicht vollständig im Untersuchungsgebiet situiert sind, wird gemäß der in Kapitel 2.2 erläuterten Regel wie folgt vorgegangen:

- Statistisches Gebiet 53001 – wird nicht einbezogen
- Statistisches Gebiet 53012 – wird nicht einbezogen
- Statistisches Gebiet 53023 – wird voll einbezogen

Kurzbeschreibung Gebiet

- Prägung durch Backsteinarchitektur in Blockrandbebauung und Zeilenbebauung.
- Die Nähe vor allem des westlichen und südwestlichen Bereichs des Untersuchungsgebiets zum Stadtpark erhöht dessen Attraktivität als Wohnstandort.
- Der zentrale ÖPNV-Knotenpunkt ist der Bahnhof Barmbek, der von der U-Bahn-Linie 3, den S-Bahn-Linien 1 und 11 und zahlreichen Buslinien angefahren wird. Als weitere wichtige U- und S-Bahn-Haltestellen sind zu nennen: die S-Bahn-Haltestellen Rübenkamp und Alte Wöhr sowie die U-Bahn-Haltestelle Habichtstraße.
- Die Nahversorgungsinfrastruktur in „Barmbek-Nord“ konzentriert sich insbesondere auf die Fuhlsbüttler Straße, die den Stadtteil in Nord-Süd-Richtung durchzieht, das nördliche Umfeld des Bahnhofs sowie auf diffuse Einzelhandelslagen im Süden des Stadtteils. Insbesondere im Verlauf der Bramfelder Straße gibt es mehrere Betriebe.

- Die zum 31.12.2023 abgeschlossene Gebietsförderung des RISE-Fördergebiets Barmbek-Nord S1, Fuhlsbüttler Straße²⁵ bildete den Abschluss einer intensiven Phase der Städtebauförderung, in deren Zusammenhang der südliche Bereich des Untersuchungsgebiets städtebaulich-funktional und damit auch als Wohnstandort aufgewertet wurde.
- Zudem besteht eine Städtebauliche Erhaltungsverordnung im Stadtteil. Das Gebiet umfasst neben dem klassischen Milieugebiet das südliche Erweiterungsgebiet an der Hellbrookstraße und das nördliche Erweiterungsgebiet zwischen Langenfort und Meister-Bertram-Straße, das im Rahmen der Bestandsaufnahme für die Backsteinkartierung der BSW 2009/10 seitens des Bezirks als Milieugebiet mit Stadtbildbedeutung genannt wurde.

Abbildung 3: Abgrenzung und Gliederung Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Bearbeitung: ALP 2024, ohne Maßstab

²⁵ Das Gebiet wurde erstmalig am 12.7.2005 per Senatsbeschluss förmlich als Sanierungsgebiet im Programm „Städtebauliche Sanierung“ (SAN) festgelegt und 2009 deckungsgleich in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASO) aufgenommen. Im Jahr 2010 erfolgte die Überleitung des Sanierungsgebietes in das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) sowie eine Laufzeitverlängerung für beide Programme bis 2017. Abschließend erfolgte eine weitere Verlängerung bis Ende 2023.

Zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen werden die Ergebnisse der Haushaltebefragung (Repräsentativerhebung) und die verfügbaren Sekundärdaten in Hinblick auf die Beurteilung des Verdrängungs- und Aufwertungspotenzials sowie des Verdrängungsdrucks dargestellt und beurteilt. Der räumliche Bezug ist dabei das modifizierte/aktualisierte Untersuchungsgebiet.

3.2 Verdrängungspotenzial

Um das Verdrängungspotenzial zu spezifizieren, werden nachfolgend unter anderem die Bevölkerungs-, Haushalts- und Sozialstruktur sowie die Erwerbssituation erläutert. Zudem werden die Wohnkostenbelastung, als ein wichtiger Indikator für das Verdrängungspotenzial bzw. die Verdrängungsgefahr sowie die Gebietsbindung der Bevölkerung abgebildet.

3.2.1 Soziodemografische Strukturen – Basis Sekundärdaten

Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

(vgl. Tabelle 2, Tabelle 3, Tabelle 4)

Folgendes lässt sich für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ u. a. festhalten:

- Im Zeitraum 2013 bis 2022 lag im Vergleich zu Hamburg insgesamt (+8,8 %) eine geringere Bevölkerungsentwicklung (+6,3 %) vor, die sich im Zeitraum 2013 bis 2018 moderat geringer, im Zeitraum 2018 bis 2022²⁶ geringer präsentiert.
- Die aktuelle Altersstruktur des Untersuchungsgebiets ist in Relation zur Gesamtstadt durch einen deutlich kleineren Anteil an Kindern und Jugendlichen gekennzeichnet, was auf eine geringere Bedeutung als Wohnort für Familien mit minderjährigen Kindern hinweist.

Im Zeitraum 2018 bis 2022 ging die Anzahl der 0 bis 5-Jährigen zurück, während sie in Hamburg stagnierte. Bezogen auf die 6 bis 17-Jährigen erfolgte im Untersuchungsgebiet in diesem Zeitraum ein leicht höherer Zuwachs als in der Gesamtstadt.

- Daneben lässt sich ein geringerer Anteil an Seniorinnen und Senioren (ab 65 Jahre) als in der Gesamtstadt festhalten. Auffällig ist, dass die Anzahl der hochaltrigen Personen (80 Jahre und älter) im Untersuchungsgebiet in allen drei Betrachtungszeiträumen zurückging, während sie in der Gesamtstadt erheblich anstieg.

Ein grundsätzlicher Wandel der altersstrukturellen Charakteristik lässt sich aber nicht festhalten

²⁶ In das Jahr 2022 spielt der Flüchtlingszuzug infolge des Ukrainekriegs mit hinein.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Gebiet	Personen 2013	Personen 2018	Personen 2022
„Barmbek-Nord“*	37.971	39.814	40.351
„Barmbek-Süd“*	32.088	34.442	35.044
„Jarrestadt“*	9.657	9.950	9.836
Hamburg	1.788.994	1.891.810	1.945.532
Veränderung (absolut)	2013 - 2018	2018 - 2022	2013 - 2022
„Barmbek-Nord“*	+1.843	+537	+2.380
„Barmbek-Süd“*	+2.354	+602	+2.956
„Jarrestadt“*	+293	-114	+179
Hamburg	+102.816	+53.722	+156.538
Veränderung (relativ)	2013 - 2018	2018 - 2022	2013 - 2022
„Barmbek-Nord“*	+4,9%	+1,3%	+6,3%
„Barmbek-Süd“*	+7,3%	+1,7%	+9,2%
„Jarrestadt“*	+3,0%	-1,1%	+1,9%
Hamburg	+5,7%	+2,8%	+8,8%

Quelle: Stat. Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik

Tabelle 3: Veränderung Altersstruktur (Anteile) Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Anteile Alters- gruppen	„Barmbek-Nord“*			„Barmbek-Süd“*			„Jarrestadt“*			Hamburg		
	2013	2018	Diff. %- Punkte	2013	2018	Diff. %- Punkte	2013	2018	Diff. %- Punkte	2013	2018	Diff. %- Punkte
0 bis 5 Jahre	4%	5%	1%	4%	5%	1%	5%	5%	-1%	6%	6%	1%
6 bis 17 Jahre	5%	5%	+0%	5%	5%	+0%	6%	6%	+0%	10%	10%	+0%
18 bis 29 Jahre	25%	23%	-2%	22%	22%	-0%	21%	22%	+0%	16%	16%	-0%
30 bis 44 Jahre	29%	30%	1%	30%	30%	1%	31%	29%	-2%	23%	23%	+0%
45 bis 64 Jahre	23%	24%	+0%	24%	24%	+0%	25%	27%	1%	26%	26%	-0%
65 bis 79 Jahre	10%	9%	-1%	11%	10%	-1%	9%	9%	1%	14%	13%	-1%
80 Jahre u. ä	4%	4%	-0%	5%	4%	+0%	3%	3%	+0%	5%	5%	1%
Anteile Alters- gruppen	„Barmbek-Nord“*			„Barmbek-Süd“*			„Jarrestadt“*			Hamburg		
	2018	2022	Diff. %- Punkte	2018	2022	Diff. %- Punkte	2018	2022	Diff. %- Punkte	2018	2022	Diff. %- Punkte
0 bis 5 Jahre	5%	5%	-0%	5%	5%	-0%	5%	4%	-0%	6%	6%	-0%
6 bis 17 Jahre	5%	5%	+0%	5%	6%	1%	6%	6%	-0%	10%	11%	1%
18 bis 29 Jahre	23%	22%	-1%	22%	21%	-0%	22%	21%	-1%	16%	16%	-0%
30 bis 44 Jahre	30%	31%	+0%	30%	30%	-0%	29%	29%	+0%	23%	23%	+0%
45 bis 64 Jahre	24%	24%	+0%	24%	24%	1%	27%	27%	+0%	26%	26%	-0%
65 bis 79 Jahre	9%	9%	-0%	10%	9%	-0%	9%	9%	-0%	13%	12%	-1%
80 Jahre u. ä	4%	4%	-0%	4%	4%	+0%	3%	4%	1%	5%	6%	1%

Quelle: Stat. Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung (Anzahl Personen) nach Altersgruppen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Gebiet	Veränderung (relativ) / Zeitraum	0 bis 5 Jahre	6 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre u. ä.
„Barmbek-Nord“*	2013 - 2018	31%	6%	-2%	10%	7%	-4%	-2%
	2018 - 2022	-4%	11%	-2%	3%	2%	1%	-1%
	2013 - 2022	26%	17%	-5%	13%	9%	-3%	-3%
„Barmbek-Süd“*	2013 - 2018	29%	12%	6%	10%	9%	-5%	-2%
	2018 - 2022	-4%	16%	0%	0%	4%	-1%	2%
	2013 - 2022	24%	31%	6%	10%	13%	-6%	0%
„Jarrestadt“*	2013 - 2018	-7%	5%	3%	-3%	9%	9%	7%
	2018 - 2022	-8%	-2%	-4%	0%	-1%	-2%	17%
	2013 - 2022	-14%	2%	-1%	-3%	8%	7%	24%
Hamburg	2013 - 2018	+18%	+7%	+5%	+6%	+6%	-5%	+22%
	2018 - 2022	+0%	+9%	-0%	+4%	+3%	-4%	+14%
	2013 - 2022	+18%	+17%	+4%	+11%	+8%	-9%	+39%

Quelle: Stat. Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik, Rundungsdifferenzen möglich

Haushaltsstrukturelle Merkmale gemäß Sekundärdaten

(vgl. die folgende Tabelle 5)

- In Relation zu Hamburg – korrespondierend zur Bebauungs- und Wohnungsstruktur wie auch zur Altersstruktur – zeichnet sich das Untersuchungsgebiet durch einen erhöhten Anteil von Einpersonenhaushalten und einen geringeren Anteil an Haushalten mit minderjährigen Kindern aus. Hiermit verbunden ist eine geringere durchschnittliche Haushaltsgröße.
- Die Betrachtung im Zeitverlauf 2013 – 2018 – 2022 zeigt für das Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Haushaltsstrukturen keine erheblichen Verschiebungen auf.

Tabelle 5: Haushaltsstrukturelle Merkmale Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Haus- halts- struktur	„Barmbek-Nord“*			„Barmbek-Süd“*			„Jarrestadt“*			Hamburg		
	2013	2018	Diff. %- Punk te	2013	2018	Diff. %- Punk te	2013	2018	Diff. %- Punk te	2013	2018	Diff. %- Punk te
Einperso- nenhaus- halte	72%	71%	-1%	70%	70%	-1%	67%	67%	0%	54%	54%	0%
Haushalte mit Kind(ern)	11%	11%	0%	12%	11%	-1%	9%	10%	1%	13%	13%	0%
Alleiner- ziehende	3%	3%	0%	3%	3%	0%	4%	3%	-1%	5%	4%	0%
Ø Haus- haltsgröße	1,41	1,44	0,03	1,44	1,46	0,02	1,50	1,49	-0,01	1,79	1,80	0,01

Haus- halts- struktur	„Barmbek-Nord“*			„Barmbek-Süd“*			„Jarrestadt“*			Hamburg		
	2018	2022	Diff. %- Pun kte	2018	2022	Diff. %- Punk te	2018	2022	Diff. %- Punkte	2018	2022	Diff. %- Punkte
Einperso- nenhaus- halte	71%	71%	0%	70%	69%	0%	67%	68%	0%	54%	54%	0%
Haushalte mit Kind(ern)	11%	11%	0%	11%	11%	0%	10%	11%	1%	13%	14%	0%
Alleinerzie- hende	3%	3%	0%	3%	3%	0%	3%	3%	0%	4%	5%	0%
Ø Haus- haltsgröße	1,44	1,44	0,00	1,46	1,48	0,02	1,49	1,49	0,00	1,80	1,81	0,01

Quelle: Stat. Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik, Rundungsdifferenzen möglich

Sozialstruktur

Folgendes lässt sich für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ u. a. konstatieren (vgl. die folgende Tabelle 6):

- In Relation zur Gesamtstadt liegt aktuell (2022) wie auch im Zeitverlauf 2013, 2018, 2022 in der Altersgruppe 0 bis 65 Jahre jeweils ein geringerer Anteil an **Personen vor, die Leistungen gemäß SGB II empfangen**.
- Besonders von Verdrängung bedroht sind ältere einkommensschwache Personen. Zu diesem Personenkreis zählen die **Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII**. Zum Stand 2022 ist diese Gruppe bezogen auf die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren im Untersuchungsgebiet mit 12,2 % deutlich größer als in Hamburg insgesamt (8,5 %) ausgebildet. Auch in den Jahren 2013 und 2018 rangierte die Quote oberhalb des gesamtstädtischen Niveaus.

Der Anteil der **Personen mit Migrationshintergrund**²⁷ – in ihm sind Menschen mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft inkludiert – ist im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ zum Stand 2022 mit rund 32 % geringer als in der Gesamtstadt (gut 39 %) ausgebildet. Wie auch in der Gesamtstadt, ist der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund im Zeitverlauf angestiegen.

Gleiches gilt für den Anteil an **Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit** (Anteile 2022: knapp 17 % Im Untersuchungsgebiet vs. 20 % in der Gesamtstadt). Wie auch in der Gesamtstadt, ist der Anteil an Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit im Zeitverlauf angestiegen²⁸.

Für Personen mit Migrationshintergrund ist der Zugang zum Wohnungsmarkt teils erschwert.

²⁷ Zur Definition vgl. die Ausführungen unter Tabelle 6.

²⁸ In das Jahr 2022 spielen die Effekte des Ukraine-Kriegs mit hinein.

Tabelle 6: Sozialstruktur Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ – Migrationshintergrund, nicht-deutsche Staatsbürgerschaft, Bezug Leistungen nach SGB II und SGB XII

Gebiet	Anteil Personen mit Migrationshintergrund**			Anteil Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit		
	2013	2018	2022	2013	2018	2022
„Barmbek-Nord“*	23,6%	28,2%	32,2%	11,6%	13,9%	16,7%
„Barmbek-Süd“*	24,2%	27,9%	32,6%	12,1%	13,9%	17,5%
„Jarrestadt“*	20,3%	22,5%	24,8%	10,2%	10,6%	12,1%
Hamburg	30,6%	35,4%	39,2%	14,3%	17,3%	20,0%

Gebiet	Anteil Leistungsempfänger:innen SGB II an der Bevölkerung bis 65 Jahre			Anteil Leistungsempfänger:innen SGB XII an der Bevölkerung ab 65 Jahre		
	2013	2018	2022	2013	2018	2022
„Barmbek-Nord“*	10,6%	9,6%	9,1%	7,4%	10,9%	12,2%
„Barmbek-Süd“*	8,7%	7,7%	8,7%	8,0%	9,6%	10,7%
„Jarrestadt“*	5,6%	4,7%	5,4%	6,6%	6,8%	7,3%
Hamburg	12,3%	12,1%	12,1%	6,1%	7,9%	8,5%

Quelle: Stat. Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik, ** Zu der Bevölkerung mit Migrationshintergrund gehören die Bevölkerung mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit sowie alle ab 1950 von außerhalb Deutschlands Zugewanderten unabhängig von ihrer Nationalität. Dazu zählen auch die in Deutschland geborenen eingebürgerten früheren nicht-deutschen Personen sowie in Deutschland geborene Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren mit deutscher Staatsangehörigkeit, bei denen sich der Migrationshintergrund aus der Migrationserfahrung der Eltern oder eines Elternteils ableitet. Außerdem gehören zu dieser Gruppe seit 2000 auch die (deutschen) Kinder von Eltern mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit, die die Bedingungen für das sogenannte Optionsmodell erfüllen. Nicht zur Bevölkerung mit Migrationshintergrund zählen Vertriebene und Flüchtlinge in Folge des Zweiten Weltkriegs.

3.2.2 Soziodemografische Strukturen – Basis Erhebungsdaten

Haushaltsstruktur

Die folgende Tabelle 7 stellt die Haushaltsstruktur für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ gemäß den Ergebnissen der Haushaltebefragung dar.

Folgende Aspekte sind hervorzuheben:

- Wie zumeist in einem großstädtischen Kontext üblich, sind Singlehaushalte mit 62 %²⁹ gebietsprägend. Das Untersuchungsgebiet ist dabei im Vergleich zu Hamburg insgesamt (knapp 55 %, Stand 2022³⁰) überdurchschnittlich durch Einpersonenhaushalte gekennzeichnet.
- Wie die Auswertung der Altersstruktur gezeigt hat, ist der Anteil der Kinder/Jugendlichen unterdurchschnittlich ausgeprägt, was sich auch auf den Anteil der Familienhaushalte „durchschlägt“.
- Gleiches gilt für Haushalte mit Senior:innen.
- Die nach den Singlehaushalten nächstgrößere Gruppe wird mit rund 18 % von Paarhaushalten gebildet. Hier mit Schwerpunkt bei den jüngeren Paarhaushalten (Alter der Personen max. 65 Jahre).

Tabelle 7 Haushaltsstrukturen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Singlehaushalte unter 30 Jahre	12%	11%	9%
Singlehaushalte ab 30 bis einschließlich 65 Jahre	42%	42%	41%
Singlehaushalte über 65 Jahre	9%	11%	11%
Familien mit minderjährigen Kindern (mindestens ein Kind unter 18 Jahren)	9%	9%	9%
Familien mit erwachsenen Kindern (alle Kinder mindestens 18 Jahre)	1%	1%	1%
Alleinerziehende (mit Kindern unter 25 Jahren)	2%	2%	3%
Paarhaushalte ohne Kinder bis einschließlich 65 Jahre (beide Personen 65 Jahre oder jünger)	14%	14%	15%
Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre (mindestens eine Person 66 Jahre oder älter)	3%	4%	4%
Wohngemeinschaft	7%	6%	6%
Sonstige	0%	1%	1%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

²⁹ Hinweis: Der Wert ergibt sich summiert aus den ersten drei Spalten der Tabelle. Er ist korrekt; da die Tabelle gerundete Werte darstellt. Diese Anmerkung bzw. dieser methodische Hinweis gilt auch für weitere Darstellungen im Text.

³⁰ Quelle: https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Presseinformationen/SI23_092.pdf

Wohnformen (Miete und Eigentum)

Vor dem Hintergrund der zentralen Lage in Hamburg wie auch in Hinblick auf die vorliegende Bebauungsstruktur ist das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ erwartungsgemäß ganz überwiegend durch Mieterhaushalte (Haupt- und Untermieter) geprägt – rund 90 % sind Hauptmiethaushalte. Die Befragungsergebnisse korrespondieren dabei gut mit den Ergebnissen des Zensus 2022.

Miethaushalte sind deutlich stärker als Eigentumshaushalte von Verdrängung bedroht; das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist entsprechend groß.

Tabelle 8: Wohnform (Miete, Eigentum) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“	
Eigentümer:innen	5%	10%	9%	
Hauptmieter:innen	90%	86%	88%	
Untermieter:innen	5%	4%	4%	
Insgesamt	100%	100%	100%	
Anteil Mieter:innen-/Eigentümer:innen (Zensus 2022) *				
	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“	Hamburg
Von Eigentümer/-in bewohnt	5%	7%	6%	21%
Zu Wohnzwecken vermietet	93%	91%	93%	77%
Andere (privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung, leerstehend)	1%	2%	1%	2%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%

Quellen: ALP-Haushaltebefragung 2024, Zensus 2022, *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik, Rundungsdifferenzen möglich

Erwerbstätigkeit

Der Tabelle 183 im Anhang kann das Beschäftigungsverhältnis aller Personen ab 15 Jahren im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ laut Haushaltebefragung entnommen werden. Insgesamt sind die Ergebnisse unauffällig bzw. bestätigen die Ergebnisse der

Sekundärdatenanalyse. So ist bspw. die Zahl der Personen, die eine Rente beziehen, analog zur geringeren Zahl an Personen ab 65-Jahren unter-, die Zahl der Erwerbstätigen überdurchschnittlich hoch ausgeprägt.

Haushaltsnettoeinkommen

Das ungewichtete monatliche Haushaltsnettoeinkommen (arithmetisches Mittel)³¹ im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ liegt bei 3.087 Euro, das Äquivalenzeinkommen (gewichtet – Erläuterung siehe unten) bei 2.556 Euro, womit eine bezüglich des Äquivalenzeinkommens im Vergleich zu Hamburg insgesamt durchschnittliche Einkommensstruktur vorliegt. So betrug das gewichtete monatliche Haushalts-Äquivalenzeinkommen in Hamburg gemäß der „Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens“³² zum Stand der in diesem Zusammenhang in 2022 durchgeführten repräsentativen Haushalbefragung 2.390 Euro. Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Einkommensentwicklung ist für Hamburg von einem vergleichbaren Niveau wie im Untersuchungsgebiet Barmbek-Nord auszugehen.

Tabelle 9: Durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

	<i>Arithmetisches Mittel (ungewichtet*)</i>	<i>Arithmetisches Mittel Äquivalenzeinkommen (gewichtet)*</i>
„Barmbek-Nord“	3.087 €	2.556 €
„Barmbek-Süd“	3.312 €	2.731 €
„Jarrestadt“	3.470 €	2.841 €

Hinweis: *ohne Wohngemeinschaften; Quelle: ALP Haushalbefragung 2024

Das ungewichtete arithmetische Mittel ist für den Vergleich und die Beschreibung der Einkommenssituation nicht optimal. So ist das Einkommen immer im Kontext von Haushaltsgröße und -zusammensetzung zu bewerten. Das Pro-Kopfeinkommen³³ hilft an dieser Stelle ebenfalls nicht weiter. Es berücksichtigt nicht, dass Mehr-Personenhaushalte effizienter wirtschaften können und dass je nach Alter des Haushaltsmitglieds unter-

³¹ Die Einkommen wurden klassiert abgefragt. Zur Mittelwertbildung wurde jeweils der mittlere Klassenwert herangezogen.

³² Erstellt im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)) durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH und die HafenCity Universität Hamburg (Projektentwicklung und Projektmanagement in der Stadtplanung), Endbericht Stand Januar 2024; Drs. 22/16880, https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/89138/stellungnahme_des_senats_zu_dem_ersuchen_der_buergerschaft_vom_13_januar_2021_studie_zur_entwicklung_des_wohnverhaltens_drucksache_22_2671.

³³ Haushaltseinkommen dividiert durch die Anzahl der Haushaltsmitglieder.

schiedliche Bedürfnisse bzw. Kosten entstehen. Vor diesem Hintergrund wurde ein gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen, das sogenannte Äquivalenzeinkommen, berechnet.³⁴ Auf dieser Basis kann die Einkommenssituation unterschiedlicher Haushaltstypen besser bewertet werden. Die folgende Tabelle zeigt für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ für SozErhVO-Untersuchungen „übliche“ Ergebnisse auf:

- Wie zumeist sind Singlehaushalte von Senior:innen und
- Haushalte von alleinerziehenden Personen (mit Kindern unter 25 Jahre) durch eine im Vergleich deutlich unterdurchschnittliche Einkommenssituation gekennzeichnet.
- Mit deutlichem Abstand gefolgt von Paarhaushalten, in denen mindestens eine Person älter als 65 Jahre ist.
- Paarhaushalte im erwerbsfähigen Alter rangieren am anderen Ende der Skala und zeichnen sich durch das mit Abstand höchste Äquivalenzeinkommen aus.

³⁴ Mithilfe von Äquivalenzeinkommen kann die Einkommenssituation von Haushalten unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung vergleichbar gemacht werden. Dazu wird das Haushaltseinkommen anhand der Struktur des Haushalts umgerechnet bzw. gewichtet. ALP orientiert sich bei der Umrechnung bzw. Gewichtung des Haushaltseinkommens an der von der OECD und der europäischen Statistik angewendeten Methodik. Dabei erhält die erste erwachsene Person im Haushalt ein Bedarfsgewicht von 1; weitere erwachsene Personen und Jugendliche über 14 Jahren haben jeweils ein Gewicht von 0,5 und Kinder bis zu 14 Jahren ein Gewicht von 0,3. Unterstellt wird also, dass mit wachsender Zahl von Haushaltsmitgliedern Größenvorteile wirksam werden, und damit die Pro-Kopf-Ausgaben sinken, und dass zweitens der Bedarf von Kindern geringer ist als der von Erwachsenen. Das bedeutet beispielsweise für einen Vier-Personen-Haushalt mit zwei Elternteilen sowie einem 16- und einem 13-jährigen Kind, dass das Haushaltseinkommen nicht wie bei der einfachen Pro-Kopf-Rechnung durch 4 ($= 1 + 1 + 1 + 1$) geteilt wird, sondern durch 2,3 ($= 1 + 0,5 + 0,5 + 0,3$).

Tabelle 10: Haushaltsnettoeinkommen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ differenziert nach Haushaltstyp

Haushaltstyp	Arithmetisches Mittel (ungewichtet)			Arithmetisches Mittel Äquivalenzeinkommen (gewichtet)		
	„Barm- bek- Nord“	„Barm- bek- Süd“	Jarre- stadt	„Barm- bek- Nord“	„Barm- bek- Süd“	„Jarre- stadt“
Singlehaushalte unter 30 Jahre	2.304 €	2.359 €	2.462 €	2.304 €	2.359 €	2.462 €
Singlehaushalte ab 30 bis einschließlich 65 Jahre	2.564 €	2.825 €	2.975 €	2.564 €	2.825 €	2.975 €
Singlehaushalte über 65 Jahre	1.760 €	1.869 €	1.932 €	1.852 €	1.891 €	1.969 €
Familien mit minderjährigen Kindern (mindestens ein Kind unter 18 Jahre)	5.190 €	5.699 €	5.674 €	2.632 €	2.865 €	2.895 €
Familien mit erwachsenen Kindern (alle Kinder mindestens 18 Jahre alt)	5.106 €	4.534 €	5.493 €*	2.514 €	2.289 €	2.487 €*
Alleinerziehende (mit Kindern unter 25 Jahren)	2.873 €	2.849 €	2.931 €	1.975 €	2.041 €	1.969 €
Paarhaushalte ohne Kinder bis einschließlich 65 Jahre (beide Personen 65 Jahre oder jünger)	4.873 €	5.178 €	5.364 €	3.260 €	3.458 €	3.603 €
Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre (mindestens eine Person 66 Jahre oder älter)	3.210 €	3.526 €	3.442 €	2.140 €	2.362 €	2.316 €
Sonstige	3.616 €*	4.121 €	2.773 €*	2.285 €*	2.414 €*	1.817 €*
Insgesamt	3.087 €	3.312 €	3.470 €	2.556 €	2.731 €	2.841 €

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, *N < 10,

Die Befragung ergibt daneben (vgl. die folgende Tabelle 11), dass im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ Einkommensunterschiede nicht durch den Migrationshintergrund per se determiniert sind. Vielmehr bestehen erhebliche Unterschiede zwischen Haushalten, in denen ausschließlich Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit leben im Vergleich zu den restlichen Haushaltskonstellationen.

Tabelle 11: Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ differenziert nach Status Migrationshintergrund/Staatsangehörigkeit

Mittelwert Äquivalenzeinkommen	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Haushalte nur deutsche Staatsangehörige	2.596 €	2.753 €	2.867 €
Haushalte nur nicht-deutsche Staatsangehörige	2.193 €	2.377 €	2.343 €
Haushalte mit deutschen und mit nicht-deutschen Staatsangehörigen	2.551 €	2.756 €	2.527 €
Haushalte mit Migrationshintergrund (nur deutsche Staatsangehörige)	2.596 €	2.855 €	2.954 €
Insgesamt	2.556 €	2.731 €	2.841 €

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Wohnkostenbelastung

Ein wichtiger Indikator für die Einschätzung des Verdrängungspotenzials ist die Wohnkostenbelastung. Zur Berechnung der Wohnkostenbelastung wird die Miete (Warmmiete inkl. Betriebs- und Heizkosten) ins Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen gesetzt. Im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ beläuft sich die Wohnkostenbelastung pro Haushalt durchschnittlich auf knapp 30 % (arithm. Mittel) bzw. rund 27 % (Medianwert³⁵).

Die mittlere Wohnkostenbelastung täuscht allerdings über die große Bandbreite der Belastung verschiedener Miethaushalte im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ hinweg. So trägt rund ein Viertel der Haushalte eine vergleichsweise geringe und gut tragbare Belastung von weniger als 20 % des Einkommens. Von einer besonders hohen Wohnkostenbelastung kann ausgegangen werden, wenn diese über 40 % des Haushaltsnettoeinkommens beträgt. Hiervon sind rund 17 % der Haushalte betroffen.

³⁵ Der Mittelwert (arith. Mittel) wird berechnet, indem alle Werte summiert werden und danach die Summe durch die Anzahl der Werte dividiert wird. Der Median kann berechnet werden, indem alle Zahlen in aufsteigender Reihenfolge aufgelistet werden und dann die Zahl in der Mitte dieser Verteilung ausgewählt wird. Gegenüber dem ebenfalls häufig verwendeten arithmetischen Mittelwert ist der Median robuster gegenüber Ausreißern in den Variablenwerten.

Tabelle 12: Wohnkostenbelastung Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ – Hauptmieter:innen (ohne Wohngemeinschaften)

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Weniger als 20%	25%	23%	25%
20-29%	37%	39%	36%
30-39%	21%	20%	21%
40% und mehr	17%	18%	18%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Von einer kritischen Wohnkostenbelastung (40% und mehr des Nettohaushaltseinkommens) sind im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ in besonderem Maße Singlehaushalte von Senior:innen, gefolgt von jungen Singlehaushalten sowie von Haushalten alleinerziehender Personen betroffen. Hiermit liegt ein „üblicher“ Befund vor, der sich in vielen SozErhVO-Untersuchungen wiederfindet.

Tabelle 13: Wohnkostenbelastung differenziert nach Haushaltstypen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ (nur Hauptmieter:innen, ohne Wohngemeinschaften)

Haushaltstyp	„Barmbek-Nord“				„Barmbek-Süd“				„Jarrestadt“			
	weniger als 20%	20-29%	30-39%	40% und mehr	weniger als 20%	20-29%	30-39%	40% und mehr	weniger als 20%	20-29%	30-39%	40% und mehr
Singlehaushalte unter 30 Jahre	14%	36%	26%	24%	13%	45%	24%	19%	9%	38%	28%	24%
Singlehaushalte ab 30 bis einschließlich 65 Jahre	21%	42%	22%	15%	18%	42%	22%	18%	21%	39%	22%	19%
Singlehaushalte über 65 Jahre	2%	16%	35%	47%	5%	18%	33%	44%	4%	25%	31%	41%
Familien mit minderjährigen Kindern (mindestens ein Kind unter 18 Jahre)	43%	40%	13%	4%	36%	49%	9%	6%	49%	32%	16%	4%
Familien mit erwachsenen Kindern (alle Kinder mindestens 18 Jahre alt)	27%	55%	9%	9%	43%	21%	21%	14%	40%	60%	0%	0%
Alleinerziehende (mit Kindern unter 25 Jahren)	22%	30%	27%	22%	12%	46%	23%	19%	15%	45%	20%	20%
Paarhaushalte ohne Kinder bis einschließlich 65 Jahre (beide Personen 65 Jahre oder jünger)	53%	34%	8%	5%	52%	35%	10%	3%	57%	31%	9%	4%
Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre (mindestens eine Person 66 Jahre oder älter)	20%	43%	22%	14%	34%	41%	19%	5%	25%	38%	28%	10%
Sonstige	43%	14%	29%	14%	43%	29%	29%	0%	14%	57%	14%	14%
Insgesamt	25%	37%	21%	17%	23%	39%	20%	18%	25%	36%	21%	18%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Bildungsniveau

Das Bildungsniveau beeinflusst die Chancen auf dem Arbeitsmarkt. So geht ein hohes Bildungsniveau u. a. mit einem geringeren Risiko des Arbeitsplatzverlustes einher. Zudem besteht eine enge Korrelation zwischen Bildung und Einkommen. Bezüglich des Verdrängungspotenzials sind Personen mit einem niedrigen Bildungsniveau eher gefährdet als Personen mit einem hohen Bildungsniveau. Im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ zeigt sich die Situation, wie in Tabelle 184 im Anhang dargestellt. Für knapp die Hälfte der Haushalte (rund 48 %, Bezug Personen ab 15 Jahren in diesen Haushalten) lässt sich als höchster Abschluss ein abgeschlossenes Studium (z. B. Bachelor, Master, Diplom) festhalten. Damit liegt im Vergleich zu Hamburg insgesamt (31,5 %³⁶ Bachelor, Master, Diplom oder Promotion, Personen ab 15 Jahren) ein überdurchschnittlicher Wert vor. Ein Grund ist der deutlich geringere Anteil von Senior:innenhaushalten, die typischerweise niedrigere Bildungsabschlüsse aufweisen.

Haushalte mit Migrationshintergrund

Für Personen mit Migrationshintergrund ist der Zugang zum Wohnungsmarkt teils erschwert. Ansonsten zeigen die vorliegenden Befragungsergebnisse für das Untersuchungsgebiets „Barmbek-Nord“, dass

- Einkommensunterschiede nicht durch den Migrationshintergrund per se determiniert sind. Vielmehr bestehen erhebliche Unterschiede zwischen Haushalten, in denen ausschließlich Personen mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft leben im Vergleich zu den restlichen Haushaltskonstellationen,
- hinsichtlich des Bildungsniveaus Haushalte mit Migrationshintergrund leicht besser aufgestellt sind als Haushalte ohne Migrationshintergrund (auch aufgrund des Alters) und dass
- Unterschiede hinsichtlich der Haushaltsstruktur bestehen. So sind Haushalte mit Migrationshintergrund häufiger Familienhaushalte mit minderjährigen Kindern und es gibt in dieser Bevölkerungsgruppe weniger Singlehaushalte.

3.2.3 Gebietsbindung und Vernetzung im Stadtteil

Die (potenzielle) Verdrängung aus dem Stadtteil ist insbesondere dann als negativ zu bewerten, wenn damit der Verlust von Bindungen einhergeht. Je geringer die Gebietsbindung, desto größer die Wahrscheinlichkeit für Fortzüge aus dem Gebiet. Als Indikatoren für die Gebietsbindung werden folgende Merkmale herangezogen:

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

³⁶ Gemäß Zensus 2022.

- Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld

Wohndauer und Sesshaftigkeit

Die durchschnittliche Wohndauer beträgt im Untersuchungsgebiet rund 11 Jahre und ist – trotz der hohen Anzahl kleiner, potenziell mobilerer Haushalte – damit im Vergleich zu anderen Hamburger Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung, die ALP untersucht hat, annähernd vergleichbar ausgeprägt.

Tabelle 14 Wohndauer Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Bis 2 Jahre	18%	18%	15%
2 bis 4 Jahre	18%	16%	14%
4 bis 10 Jahre	25%	25%	23%
10 bis 20 Jahre	21%	20%	23%
20 Jahre oder mehr	18%	20%	24%
Durchschnittliche Wohndauer	11,2 Jahre	11,9 Jahre	12,9 Jahre

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Umzugsabsichten

Beinahe die Hälfte der Haushalte erwägt, in den nächsten Jahren umzuziehen, wobei die Antwortoption „ja, eventuell/vielleicht“ klar gegenüber „ja, auf jeden Fall“ überwiegt. Insbesondere jüngere Singlehaushalte, Wohngemeinschaften sowie Familien mit minderjährigen Kindern wollen umziehen. Paarhaushalte von Senior:innen und ältere Singlehaushalte wollen in der Regel nicht umziehen.

Tabelle 15: Umzugsabsichten Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ja, auf jeden Fall	14%	12%	9%
Ja, eventuell / vielleicht	30%	29%	26%
Nein	56%	59%	65%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

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

Umzugsgründe

Neben persönlichen Umzugsmotiven (Familie, Gesundheit) ist eine zu kleine Wohnung der meistgenannte Umzugsgrund – das Untersuchungsgebiet ist durch kleine Wohnungen geprägt. Vergrößert sich der Haushalt (Familiengründung etc.) und steigt der Wohnflächenbedarf ist ein Umzug oftmals unumgänglich (vgl. auch die übernächste Tabelle).

17 % der Befragten im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“, die auf jeden Fall bzw. eventuell umziehen wollen, gaben als Umzugsgrund eine zu teure Wohnung an; eine Angabe, die in Zusammenhang mit Verdrängungsprozessen interpretiert werden kann. Die Betrachtung auf Ebene der Haushaltstypen ergibt, dass dieser Grund v. a. überproportional von Familien mit erwachsenen Kindern, abgeschwächt auch von Wohngemeinschaften und jungen Singlehaushalten angeführt wird.

Tabelle 16: Umzugsgründe Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

<i>Mehrfachantworten möglich</i>	<i>„Barmbek-Nord“</i>	<i>„Barmbek-Süd“</i>	<i>„Jarrestadt“</i>
Persönliche / familiäre / gesundheitliche Gründe	49%	51%	47%
Berufliche Gründe	22%	17%	20%
Wohnung zu klein	48%	48%	50%
Wohnung zu groß	1%	2%	2%
Wohnung zu teuer	17%	20%	21%
Erwerb von Wohneigentum	13%	14%	15%
Unzufrieden mit dem Umfeld / Stadtteil (z. B. ungepflegt / unsicher / zu viel Trubel)	15%	10%	6%
Probleme mit den Nachbarn / Bewohnern im Haus	9%	6%	6%
Kündigung durch den Vermieter	3%	3%	2%
Sonstige Umzugsgründe	9%	9%	8%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 17: Umzugsgründe nach Haushaltstypen – „Barmbek-Nord“

Mehrfach- antworten möglich	Single- haus- halte unter 30 Jahre	Single- haus- halte ab 30 bis ein- schließ- lich 65 Jahre	Single- haus- halte über 65 Jahre	Fami- lien mit minder- jährigen Kindern (min. ein Kind unter 18 Jahre)	Fami- lien mit erwach- senen Kindern (alle Kinder min. 18 Jahre)*	Allein- erzie- hende (mit Kindern unter 25 Jahren)	Paar- haus- halte ohne Kinder bis ein- schließ- lich 65 Jahre (beide Perso- nen 65 Jahre o. jünger)	Paar- haus- halte ohne Kinder über 65 Jahre (min- destens eine Person 66 Jahre o. äl- ter*)	Wohn- gemein- schaften
persönliche / fami- liäre / gesundheit- liche Gründe	50%	51%	64%	46%	38%	52%	47%	42%	49%
berufliche Gründe	43%	17%	3%	8%	23%	14%	17%	0%	38%
Wohnung zu klein	65%	39%	6%	67%	38%	59%	59%	25%	31%
Wohnung zu groß	0%	1%	3%	0%	23%	9%	1%	8%	0%
Wohnung zu teuer	20%	17%	9%	14%	46%	12%	12%	8%	27%
Erwerb von Wohn- eigentum	10%	9%	3%	25%	23%	6%	28%	0%	3%
unzufrieden mit dem Umfeld / Stadtteil (z. B. un- gepflegt / unsicher / zu viel Trubel	10%	19%	10%	12%	23%	6%	17%	8%	9%
Probleme mit den Nachbarn / Be- wohnern im Haus	6%	12%	11%	5%	8%	6%	9%	8%	6%
Kündigung durch den Vermieter	8%	1%	3%	1%	8%	0%	2%	0%	3%
Sonstige Umzugs- gründe	5%	12%	16%	5%	0%	6%	7%	8%	10%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024. *jeweils alle Felder dieser Spalten Fallzahlen < 10.

Umzugsziel

Im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ möchte die Hälfte der umzugswilligen Haushalte („ja, auf jeden Fall“ und „ja, eventuell/vielleicht“) den Stadtteil nur ungern verlassen. Dies dokumentiert durchaus eine Bindung, die allerdings im Vergleich der drei Gebiete am schwächsten ausgeprägt ist.

Tabelle 18: Umzugsziel Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ich würde den Stadtteil nur ungern verlassen	50%	57%	69%
Es ist mir egal, ob ich hier oder in einem anderen Stadtteil wohne	26%	24%	14%
Ich möchte lieber in einem anderen Stadtteil wohnen	17%	10%	9%
Ich möchte so schnell wie möglich weg von hier	3%	2%	1%
Ich muss den Stadtteil leider verlassen	5%	7%	7%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld

Die Verbundenheit mit dem Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ spiegelt sich auch in der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld wider. Knapp 90 % der befragten Haushalte sind mit dem Wohnumfeld sehr zufrieden oder eher zufrieden. Die Durchschnittsnote (Skala von 1 bis 4) beträgt im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ 1,8.

Tabelle 19: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
sehr zufrieden	37%	44%	59%
eher zufrieden	52%	50%	38%
eher unzufrieden	9%	4%	3%
sehr unzufrieden	2%	1%	1%
weiß ich (noch) nicht	0%	0%	0%
insgesamt	100%	100%	100%
Durchschnittsnote (1= sehr zufrieden, 4= sehr unzufrieden) ohne „weiß ich (noch) nicht“	1,8	1,6	1,4

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Kontakte in der Nachbarschaft, ehrenamtliches Engagement

Die Verbundenheit mit dem Quartier hängt auch mit den nachbarschaftlichen Kontakten und dem ehrenamtlichen Engagement zusammen. Diesbezüglich ist anzuführen, dass im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ mit knapp einem Fünftel ein vergleichsweise hoher Anteil der befragten Haushalte angibt, die **Nachbarschaft** kaum oder gar nicht zu kennen. Immerhin 42 % gaben ein engeres Verhältnis an (gelegentliche Hilfeleistungen oder sogar Pflege von Freundschaften).

Daneben wurde nach einem **ehrenamtlichen Engagement** in einer stadtteilbezogenen Einrichtung, Initiative o. ä. gefragt. Rund jeder zehnte befragte Haushalt im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ hat angegeben, dass sich mindestens ein Haushaltsmitglied ehrenamtlich engagiert. Hiermit ist das ehrenamtliche Engagement im Vergleich zu den Ergebnissen in weiteren von ALP in Hamburg durchgeführten SozErhVO-Untersuchungen (2020) eher geringer ausgeprägt.

Tabelle 20: Nachbarschaftskontakte Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ich kenne meine Nachbarn kaum oder gar nicht	19%	14%	10%
Ich kenne meine Nachbarn flüchtig, wir sprechen ab und zu mal miteinander	39%	38%	33%
Ich kenne meine / einige Nachbarn näher, wir helfen uns gelegentlich	33%	34%	40%
Ich bin mit den / einigen Nachbarn befreundet, wir helfen / besuchen uns öfter	9%	13%	18%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 21: Ehrenamtliches Engagement in stadtteilbezogenen Einrichtungen oder Initiativen – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ja	10%	10%	11%
Nein	90%	90%	89%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ korreliert die Intensität der nachbarschaftlichen Verhältnisse positiv mit der Wohndauer, während in Hinblick auf das ehrenamtliche Engagement nur eine sehr schwache Korrelation mit der Wohndauer vorliegt.

Nutzung der örtlichen Infrastrukturen

Für die Wohnzufriedenheit und die sozialräumliche Gebietsbindung spielt das lokale Infrastrukturangebot eine wichtige Rolle. Im Rahmen der Haushaltebefragung wurden daher auch die Nutzung und Bedeutung von lokalen Infrastrukturangeboten erhoben (vgl. im Anhang die Tabelle 185). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Wohnbevölkerung des Untersuchungsgebiets „Barmbek-Nord“ die vorhandenen Infrastrukturen intensiv nutzt.

Fazit Gebietsbindung und Vernetzung

Für die Haushalte im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ lässt sich – bei Berücksichtigung einer tendenziell jüngeren Bewohnerschaft und einem erhöhten Anteil an potenziell mobileren Einpersonenhaushalten – eine erkennbare Gebietsbindung und Vernetzung aufzeigen, die sich u. a. in der intensiven Nutzung der Infrastrukturen und der Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld zeigt.

3.2.4 Fazit Verdrängungspotenzial

FAZIT VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL

In der Gesamtschau lassen sich Bevölkerungsgruppen mit einem maßgeblichen Verdrängungspotenzial identifizieren, was auch bei Betrachtung auf kleinräumiger Ebene zutrifft (vgl. Kapitel 3.6). Die Anwendungsvoraussetzung Verdrängungspotenzial ist hiermit im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ in seinen modifizierten Grenzen (vgl. Kapitel 2.1 und 3.1) gegeben.

Kernergebnisse

- Die Einkommenssituation der Haushalte im Untersuchungsgebiet weist ein mittleres bzw. im Vergleich zu Hamburg insgesamt durchschnittliches Niveau auf (durchschnittliches monatliches Haushalts-Äquivalenzeinkommen rund 2.560 Euro).
- In allen drei Untersuchungsgebieten – und damit auch in „Barmbek-Nord“ – leben verdrängungssensible Haushaltstypen mit eher geringem Einkommen; insbesondere Singlehaushalte von Senior:innen (durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen/Äquivalenzeinkommen rund 1.850 Euro) und Haushalte von Alleinerziehenden mit Kindern unter 25 Jahre (rund 1.980 Euro).
- Es gibt jeweils Haushaltstypen mit einer hohen (30 bis 39 %) und v. a. auch kritischen (40 % und mehr) Wohnkostenbelastung. Von einer kritischen Wohnkostenbelastung (40% und mehr des Nettohaushaltseinkommens) sind an erster Stelle Singlehaushalte von Senior:innen (47 % dieser Haushalte) betroffen. Gefolgt von jungen Singlehaushalten (24 %) und von Haushalten alleinerziehender Personen (22 %). Sie sind als besonders verdrängungssensibel zu charakterisieren.
- Im Untersuchungsgebiet dominieren klar Miethaushalte (rund 95 % Haushalte von Haupt- und Untermieter:innen, nur ca. 5 % Haushalte von Eigentümer:innen). Mieterhaushalte sind – im Gegensatz zu Eigentumshaushalten – nicht vor Verdrängung geschützt.
- Besonders von Verdrängung bedroht sind ältere einkommensschwache Personen (Bezug Leistungen nach SGB XII). Bei ihnen stellt sich im Vergleich die Situation umgekehrt dar: Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ 12,2 % versus 8,5 % in Hamburg.

3.3 Aufwertungspotenzial

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

3.3.1 Bestandsstruktur

Wohnungsbestand

Nach den Daten der amtlichen Statistik gibt es im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ 27. 114 Wohnungen (Stand 2022) in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Im Vergleich zu Hamburg insgesamt hat dabei im Gebiet „Barmbek-Nord“ im Zeitraum 2014 bis 2022 ein leicht geringerer Zuwachs an Wohnungen stattgefunden, wobei die Dynamik im Zeitraum 2014 bis 2018 deutlich geringer, im Zeitraum 2018 bis 2022 deutlich stärker ausgeprägt war.

Tabelle 22: Wohnungsbestand Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ 2022 (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden)

Gebiet	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden					
	2014	2018	2022	2014-2018	2018-2022	2014-2022
„Barmbek-Nord“*	25.608	25.900	27.114	+1,1%	+4,7%	+5,9%
„Barmbek-Süd“*	20.898	21.804	22.315	+4,3%	+2,3%	+6,8%
„Jarrestadt“*	6.153	6.228	6.249	+1,2%	+0,3%	+1,6%
Hamburg	923.840	956.460	992.608	+3,5%	+3,8%	+7,4%

Quelle: Statistik Nord, *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik

Wie bereits weiter oben dargestellt, dominiert der Anteil der Miethaushalte respektive der Mietwohnungen im Gebiet. Das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist entsprechend groß.

Geförderter Wohnungsbestand

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

- Der gebundene Wohnungsbestand nimmt einen geringeren Anteil als in Hamburg insgesamt (3,8 % vs. 7,9 %) ein.
- Von den relativ wenigen geförderten Wohnungen (Stand 2022) fallen in „Barmbek-Nord“ bis 2027 14 % aus der Bindung.

Die Stadt forciert bei der Genehmigungspraxis die Realisierung (auch) von gebundenem/geförderten Wohnungsbestand. Unter Einbeziehung der Ausgangslage (s. u.) kommt diesem Bestand voraussichtlich auch absehbar nur eine begrenzte stabilisierende Wirkung im Untersuchungsgebiet zu.

Tabelle 23: Gebundener/geförderter Wohnungsbestand 2022, Bindungsauslauf 2022 bis 2027 – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Gebiet	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	Gebundener/ geförderter Wohnungsbestand	Anteil gebundener / geförderter Wohnungen	Bindungsauslauf
	2022	2022	2022	2022-2027
„Barmbek-Nord“*	27.114	1.042	3,8%	147
„Barmbek-Süd“*	22.315	806	3,6%	106
„Jarrestadt“*	6.249	107	1,7%	87
Hamburg	992.608	78.191	7,9%	22.058

Quelle: Statistik Nord, *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik

Baualtersstruktur

Die folgende Tabelle zeigt die Baualtersstruktur der Wohnungen gemäß Haushaltebefragung.

- Wohnungen in gründerzeitlichen Gebäuden (Baujahr bis 1918) nehmen im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ eine untergeordnete, auch geringere Rolle als in Hamburg (Zensus 2022: 13 %), ein.
- Mit fast jeder zweiten Wohnung, sind Wohnungen der Nachkriegszeit (1949 bis 1960) prägend für das Ortsbild. Gemäß Zensus 2002 entfallen auf den etwas kürzeren Zeitraum 1950 bis 1959 demgegenüber nur 20 % des Hamburger Wohnungsbestands.
- Auf kaum aufwertungsaffinen Wohnungsbestand ab dem Jahr 2002 und jünger entfallen nur rund 13 % der Wohnungen (Zensus 2022, Hamburg, ab 2000 14 %), sodass im Umkehrschluss die vorliegende Baualtersstruktur im Untersuchungsgebiet auf Aufwertungsmöglichkeiten verweist.

Tabelle 24: Baualtersstruktur Wohnungen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ gemäß Haushaltebefragung

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Bis 1918	4%	10%	9%
1919-1948	24%	8%	52%
1949-1960	41%	44%	18%
1961-1967	6%	8%	1%
1968-1977	4%	6%	2%
Bis 1977	79%	77%	82%
1978-1993	4%	3%	5%
1994-2001	5%	4%	1%
1978 bis 2001	9%	7%	7%
2002-2009	1%	3%	4%
2010-2018	7%	10%	7%
Ab 2019	4%	3%	1%
Ab 2002	13%	16%	11%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Wohnungsgröße, Zimmeranzahl (vgl. Tabelle 25 bis Tabelle 29)

Folgendes lässt sich festhalten:

- Mit durchschnittlich 2,3 Wohnräumen und knapp 58 m² sind die Wohnungen im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ vergleichsweise klein. So beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße zum Stand 31.1.2022 im Bezirk Hamburg-Nord knapp 69 m² und in Hamburg gut 76 m².
- Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche im Untersuchungsgebiet beläuft sich auf 43,9 m² und rangiert damit oberhalb des Werts für den Bezirk Hamburg-Nord (39,8 m²) und des Werts für Hamburg (38,9 m²)³⁷. Zurückzuführen ist dies auf den hohen Anteil an Singlehaushalten, die im Vergleich zu anderen Haushaltstypen vergleichsweise viel Wohnfläche belegen.
- Rund 80 % der Wohnungen sind Zwei- (vor allem) und Dreizimmerwohnungen. Wohnungen mit vier Zimmern und mehr sind nur gering vertreten.

³⁷ Quelle jeweils: Statistisches Jahrbuch Hamburg 2024.

- Rund 60 % der Wohnungen sind maximal 59 m² groß; in Hamburg trifft dies „nur“ auf 38 % der Wohnungen zu (Zensus 2022). Nur 10 % der Wohnungen sind 80 m² oder größer; für Hamburg insgesamt beläuft sich dieser Wert auf 33 %.
- In der Tabelle 28 und der Tabelle 29 ist die für das Untersuchungsgebiet typische Wohnungsgrößenstruktur dargestellt. Während die erstgenannte das arithmetische Mittel nach Zimmerzahl abbildet, zeigt die darauffolgende Tabelle eine Spanne von Wohnungsgrößen. Die Spannenerwerte (16,67 Perzentil und 83,33 Perzentil) geben an, in welchem Bereich zwei Drittel aller Wohnungen differenziert nach Zimmeranzahl liegen (jeweils ein Sechstel der Wohnungen liegt damit ober- bzw. unterhalb des Spannenerwerts).
- In der Gesamtschau werden hinsichtlich des Wohnungsangebots damit eher die Bedürfnisse von Singles, Paaren und ggf. noch kleinen Familien befriedigt.

Tabelle 25: Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ – durchschnittliche Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Pro-Kopf-Wohnfläche

	Wohnungs- größe (m²) arithmetisches Mittel	Zimmeranzahl arith- metisches Mittel	Pro-Kopf- Wohnfläche (m²) arithmetisches Mittel (ohne WGs)
„Barmbek-Nord“	57,9	2,3	43,9
„Barmbek-Süd“	60,6	2,4	46,6
„Jarrestadt“	63,8	2,5	48,9

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 26: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
1 Zimmer	13%	8%	5%
2 Zimmer	52%	53%	49%
3 Zimmer	28%	32%	39%
4 Zimmer	5%	6%	6%
5 Zimmer oder mehr	1%	1%	1%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 27: Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“	Hamburg (Zensus 2022)
unter 40 m ²	13%	8%	4%	9%
ab 40 bis unter 60 m ²	47%	49%	42%	29%
ab 60 bis unter 80 m ²	29%	31%	41%	30%
ab 80 bis unter 100 m ²	7%	8%	7%	14%
100m ² und mehr	3%	4%	5%	19%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 28: Durchschnittliche Wohnungsgröße differenziert nach Zimmeranzahl Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Zimmerzahl	1	2	3	4	5	6	7	8
„Barmbek-Nord“	33	53	68	95	115	143*	150*	160*
„Barmbek-Süd“	35	53	70	100	108	174*	-	-
„Jarrestadt“	37	56	70	96	124	139*	124*	-

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, * = N < 10, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 29: Gebietstypische Wohnungsgröße differenziert nach Zimmeranzahl Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Zimmer	„Barmbek-Nord“		„Barmbek-Süd“		„Jarrestadt“	
	16,67 Perzentil (m ² Wfl.)	83,33 Perzentil (m ² Wfl.)	16,67 Perzentil (m ² Wfl.)	83,33 Perzentil (m ² Wfl.)	16,67 Perzentil (m ² Wfl.)	83,33 Perzentil (m ² Wfl.)
1	25,0	40,0	26,0	43,0	26,6	50,0
2	45,0	61,0	45,0	60,0	49,0	63,0
3	58,0	78,0	59,0	80,0	60,0	78,0
4	82,5	108,7	80,0	120,0	75,0	118,9
5+	95,4	160,0	92,7	139,4	104,7	147,9
Insge- samt	43,0	72,0	46,0	74,0	50,0	75,0

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

3.3.2 Ausstattung

Die Angaben zur Ausstattung geben wichtige Hinweise auf ein etwaiges Aufwertungspotenzial. Daneben nehmen sie im Rahmen der Genehmigungsprüfung von baulichen Änderungen (Umbau, Ausbau, Erweiterung, Modernisierung und ggf. Instandsetzung) eine zentrale Rolle ein.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass „Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die lediglich die Mindestanforderungen gemäß HBauO herstellen“, grundsätzlich zu genehmigen sind, „da durch die SozErhVO kein sogenannter „Substandard“ festgeschrieben werden soll. Ebenso sind energetische Modernisierungen zu genehmigen, zu deren Durchführung eine Verpflichtung nach der EnEV besteht.“³⁸

Im Folgenden wird die im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ verbreitete klar überwiegende Ausstattung (66 % der Wohnungen oder mehr) jeweils „dunkelgrün“ hervorgehoben. Die zusammenfassende Kommentierung erfolgt im Anschluss an die Tabellen.

³⁸ Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.): Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg Leitfadens für die Praxis (2019).

Tabelle 30: Heizung – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“	Hamburg Zensus 2022*
Zentralheizung, *Zensus 2022 inkl. Blockheizung	95%	94%	95%	98%
Einzelöfen, *Zensus 2022 Einzel- oder Mehrraumöfen	5%	6%	5%	2%
Keine Heizung	0%	0%	0%	0%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 31: Warmwasserversorgung – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

<i>Mehrfachantworten möglich</i>	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Warmwasserversorgung der Wohnung: Zentrale Warmwasserversorgung	61%	54%	57%
Warmwasserversorgung der Wohnung: Durchlauferhitzer	33%	40%	38%
Warmwasserversorgung der Wohnung: Boiler	11%	14%	9%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 32: Ausstattung mit Sanitärräumen – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

<i>Mehrfachantworten möglich</i>	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ein Badezimmer	93,4%	92,7%	94,0%
Zwei Badezimmer	2,1%	3,5%	3,3%
Kein separates Badezimmer vorhanden	1,4%	2,6%	1,0%
Zweites WC (Gäste-WC)	2,9%	4,8%	4,0%
Badezimmer und WC in getrennten Räumen	3,2%	4,2%	3,0%
Badezimmer oder WC außerhalb der Wohnung	0,4%	0,1%	0,0%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 33 Ausstattung Badezimmer – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

<i>Mehrfachantworten möglich*</i>	<i>„Barmbek-Nord“</i>	<i>„Barmbek-Süd“</i>	<i>„Jarrestadt“</i>
WC / Toilette	99%	98%	99%
Badewanne	56%	60%	69%
Separate Dusche	52%	51%	41%
Fußboden gefliest	91%	91%	92%
Bodengleiche Dusche (ohne Schwelle)	9%	7%	6%
Duschbereich mindestens 1,20m x 1,20m	26%	23%	22%
Wände im Spritzwasserbereich geschützt (z. B. Fliesen)	96%	96%	96%
Mehr als ein Waschbecken	2%	5%	3%
Heizmöglichkeit	96%	95%	98%
Handtuchheizkörper	42%	40%	41%
Fußbodenheizung	6%	9%	7%
Fenster	68%	54%	84%
Lüftungsanlage (mindestens Abluft)	38%	48%	23%

*Bei mehreren Bädern wurde nach dem am besten ausgestatteten gefragt.

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 34: Ausstattungsmerkmale Küche – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

<i>Mehrfachantworten möglich</i>	<i>„Barmbek-Nord“</i>	<i>„Barmbek-Süd“</i>	<i>„Jarrestadt“</i>
Herd	91%	95%	91%
Spüle	93%	96%	93%
Einbauküche mit Elektrogeräten	57%	64%	51%
Bodenbelag (Fliesen u. ä.)	69%	76%	66%
Wandfliesen	82%	79%	79%
Keine Ausstattung in der Küche	7%	4%	9%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 35: Fenster – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Thermoverglasung	84%	87%	86%
Kastenfenster	6%	5%	7%
Einfachverglasung	11%	8%	8%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 36: Freisitze (Balkone etc.) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

	„Barmbek-Nord“		„Barmbek-Süd“		„Jarrestadt“	
	An- teil*	Durch- schnittliche Größe m²	An- teil*	Durch- schnittliche Größe m²	An- teil*	Durch- schnittliche Größe m²
Kein(e) Balkon/ Loggia/ Terrasse	28%	-	25%	-	27%	-
Ein Balkon	51%	4,3	58%	4,5	50%	4,9
Eine Loggia	11%	4,2	7%	4,7	11%	4,0
Eine Terrasse	3%	11,6	3%	18,7	3%	19,7
Mehrere Balkone / Log- gien / Terrassen	8%	-	8%	-	8%	-
Durchschnittliche Freisitzfläche je Wohnung (Whng. mit min. ein Freisitz, be- zogen auf alle Freisitze je Woh- nung, nur Einbeziehung von Wohnungen mit einer addier- ten maximalen Freisitzfläche von 10 m²)	72 %	4,2	75 %	4,3	73 %	4,2

*Rundungsdifferenzen möglich.

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 37: Ausstattung: Sonstige Merkmale der Wohnung – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Mehrfachantworten möglich	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Wintergarten	1%	0%	0%
Gegensprechanlage / Türöffner, akustisch mit Hörer / Lautsprecher	86%	88%	90%
Gegensprechanlage / Türöffner, Video mit Kamera / Bildschirm	5%	6%	7%
Barrierefreier Zugang zu allen Räumen	28%	29%	23%
Rollläden	2%	3%	2%
Aufzug / Fahrstuhl im Haus	12%	13%	9%
Garagen- / Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück	18%	24%	19%
Hochwertige Fußböden / Bodenbeläge in den Wohnräumen (z. B. Echtholzparkett, hochwertiger Teppich, Naturstein)	29%	34%	42%
Erneuerte Zimmer- oder Wohnungstüren	18%	20%	17%
Kamin / Kaminofen	1%	2%	1%
Fußbodenheizung in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	5%	6%	6%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 38: Energetische Ausstattung – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Gedämmte Fassade beide / alle Seiten	37%	34%	28%
Gedämmte Fassade eine Seite	24%	23%	31%
Gedämmte Kellerdecke	17%	19%	18%
Gedämmtes Dachgeschoss	33%	36%	24%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Anmerkung zu „energetische Ausstattung“: Die Angaben beziehen sich auf die Antworten von Haushalten, die konkrete Angaben (vorhanden/nicht vorhanden) zur Ausstattung gemacht haben. Hinweis: Teils mehr als 50 % der Befragten haben angegeben, dass Ihnen der Zustand der energetischen Ausstattung nicht bekannt ist. Hiermit wird deutlich, dass die befragten Haushalte mit dieser Frage zum Teil „überfordert“ waren. Dies ist kein ungewöhnlicher Befund, sondern bestätigt Erfahrungen aus weiteren diesbezüglichen ALP-Befragungen. Daher sollten die ermittelten Zahlen als Hinweis, nicht jedoch als verlässliche Beurteilungsgrundlage für den Vollzug der SozErhVO gesehen werden.

3.3.3 Zusammenfassung Ausstattungsmerkmale

Folgende Ausstattungsmerkmale sind klar überwiegend (ab 66 %) in den Wohnungen im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ vorhanden:

- Sammelheizung
- Warmwasserversorgung (zumeist als zentrale Warmwasserversorgung)
- Ein Freisitz (ein Balkon 51 % oder eine Loggia 11 % oder eine Terrasse 3 %)³⁹
→ zu den Flächenwerten (m²) im Einzelnen vgl. Tabelle 36
- Ein Badezimmer
- Bad⁴⁰ - WC/Toilette
- Bad – Fußboden gefliest
- Bad – Wände im Spritzwasserbereich geschützt (z.B. Fliesen)
- Bad – Heizmöglichkeit
- Bad – Fenster
- Küche – Herd
- Küche – Spüle
- Küche – Bodenbelag (Fliesen o. ä.)
- Küche – Wandfliesen
- Thermo- oder Isolierverglasung
- Gegensprechanlage/Türöffner, akustisch mit Hörer/Lautsprecher

³⁹ Ca. 8 % der Wohnungen verfügen über mehr als einen Freisitz.

⁴⁰ Hinweis hier und im Folgenden zur Badausstattung: Bei mehr als einem Bad wurden die Haushalte in der Haushaltsbefragung um die Beschreibung des am besten ausgestatteten Bades gebeten.

Ausstattungsmerkmale, die für eine hochwertige Wohnungsausstattung stehen und die derzeit weder im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ insgesamt noch in einzelnen Statistischen Gebieten (tlws. Ausnahme: Merkmal Einbauküche) in den Wohnungen klar überwiegend (ab 66 %) vorhanden sind, sind (Hinweis: auf Ebene der statistischen Gebiete erfolgte die Auswertung für die mit einem Sternchen (*) markierten Merkmale):

- *Zwei Badezimmer oder mehr
- Bad – Badewanne (allerdings in 56% der Wohnungen vorhanden)
- Zweites WC (Gäste-WC)
- Bad – mehr als ein Waschbecken
- Bad – bodengleiche Dusche (ohne Schwelle)
- Bad – Duschbereich mindestens 1,20m x 1,20m
- Handtuchheizkörper im Bad
- Fußbodenheizung im Bad
- *Einbauküche mit Elektrogeräten (allerdings in 57% der Wohnungen vorhanden, in den Statistischen Gebieten 53008, 53020 und 53024 in > 66 % der Wohnungen vorhanden)
- *Videobasierte Gegensprechanlage (mit Türöffner, Kamera/Bildschirm)
- *Aufzug/Fahrradstiel im Haus
- *Barrierefreier Zugang zu allen Räumen
- *Garagen-/Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück
- *Hochwertige Fußböden/Bodenbeläge in den Wohnräumen (z. B. Echtholzparkett, hochwertiger Teppich, Naturstein)
- Rollläden
- *Fußbodenheizung in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
- *Mindestens ein Balkon ab 6 m²

3.3.4 Gebäudequalitäten

Der optische Eindruck der Fassade oder des Treppenhauses ist ein gewichtiges Argument für die (Miet-)Preisgestaltung. Insbesondere bei höherpreisigen Objekten bzw. für die Ansprache zahlungskräftiger Mieter ist das äußere Erscheinungsbild von zentraler Bedeutung. Der Erhaltungszustand des Gebäudes bzw. des Treppenhauses gibt häufig Auskunft darüber, inwieweit das Aufwertungspotenzial in diesem Bereich bereits ausgeschöpft wurde.

Zustand des Gebäudes

- Insgesamt überwiegt ein normaler (üblicher) Erhaltungszustand.
- Der vergleichsweise große Unterschied im Untersuchungsgebiet bezüglich des Erhaltungszustands kann als Indiz für einen Aufwertungsprozess wie auch als Indiz für noch vorhandene Aufwertungspotenziale gewertet werden.

Tabelle 39: Zustand des Gebäudes – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Sehr gepflegt	18%	18%	17%
Insgesamt normaler Erhaltungszustand	62%	63%	63%
Mäßiger Erhaltungszustand	17%	16%	17%
Ungepflegter, heruntergekommener Zustand	3%	3%	3%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Ein ähnliches Bild zeigt sich hinsichtlich des **Zustands des Treppenhauses**. Im Vergleich zu anderen Untersuchungsgebieten ist der Anteil von Treppenhäusern in einem mäßigen Zustand bzw. mit einem ungepflegten Erscheinungsbild jedoch eher gering ausgeprägt.

Tabelle 40: Zustand des Treppenhauses / des Fahrstuhlbereiches – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Insgesamt gepflegter Zustand	16%	19%	19%
Zustand zufriedenstellend	63%	62%	60%
Mäßiger Zustand	15%	15%	16%
Ungepflegtes Erscheinungsbild	6%	4%	6%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

3.3.5 Fazit Aufwertungspotenzial

FAZIT AUFWERTUNGSPOTENZIAL

Für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ in seinen modifizierten Grenzen (vgl. Kapitel 2.1 und 3.1) lässt sich ein Aufwertungspotenzial hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen und der Gebäudequalitäten feststellen. Dies trifft auch auf kleinräumiger Ebene zu (vgl. hierzu Kapitel 3.6. weiter unten).

Kernergebnisse

- Hohe Bedeutung der „aufwertungsaffinen“ Baualtersklassen bis 1977; 79 % der Wohnungen fallen in diese Altersklasse. Wohnungen mit Baualter 2002 und jünger („Neubaustandard“), und damit „nicht-aufwertungsaffinem“ Bestand kommt mit 13 % eine im Vergleich untergeordnete Bedeutung zu.
- Der Wohnungsbestand ist überwiegend durch Wohnungen mit einer „Basisausstattung“ geprägt (vgl. hierzu die detaillierte Aufbereitung nach Merkmalen in Kapitel 3.3.2 und 3.3.4). Umfassende Modernisierungen oder gar „Luxusmodernisierungen“ liegen mehrheitlich nicht vor.
- Vor allem im Hinblick auf vermietungsrelevante Ausstattungsmerkmale wie bspw. die Ausstattung mit hochwertigen Fußbodenbelägen (aktuell sind 29 % der Wohnungen damit ausgestattet) oder eine Fußbodenheizung in der überwiegenden Zahl der Wohnräume (trifft derzeit auf 5 %) bestehen noch umfangreiche Aufwertungspotenziale.
- Das Gebäude und das Treppenhaus/der Fahrstuhlbereich werden von den Befragten mehrheitlich als „normal“ bzw. „zufriedenstellend“, nicht als „überdurchschnittlich“ bewertet. Auch hier besteht damit noch Aufwertungspotenzial.
- Rund 80 % der Wohnungen sind Zwei- (vor allem) und Dreizimmerwohnungen; rund 60 % der Wohnungen sind maximal 59 m² groß; in Hamburg trifft Letzteres „nur“ auf 38 % der Wohnungen zu (Zensus 2022). Nur 10 % der Wohnungen sind 80 m² oder größer; für Hamburg insgesamt beläuft sich dieser Wert auf 33 %. Dieser Wohnungsstruktur mit vielen kleinen (noch finanzierbaren) Wohnungen kommt, korrespondierend zur vorliegenden Haushaltsstruktur (rund 62 % Singlehaushalte im Gebiet, Hamburg zum Stand 2022 knapp 55 %) und auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine wichtige versorgungsstrukturelle Rolle zu. Die hohe Zahl an kleinen Wohnungen birgt das Potenzial von Zusammenlegungen oder Grundrissänderungen.

- Der Anteil von Mietwohnungen (rund 95 % Haushalte von Haupt- und Untermieter:innen, nur ca. 5 % Haushalte von Eigentümer:innen) überwiegt deutlich. Das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist gegeben.
- Auch der Rückbau und anschließende Neubau von Wohnraum ist angesichts des hohen Preisniveaus im Neubausegment eine mögliche Handlungsoption, wenngleich die derzeitigen Marktbedingungen (hohe Baukosten und Zinsen) derartige Modelle nicht begünstigen.

3.4 Verdrängungsdruck

Der Verdrängungsdruck wird ganz maßgeblich durch die Investitionsbereitschaft und Nachfragesituation im Gebiet bestimmt, insbesondere durch die Investitionsbereitschaft und Nachfrage von Bevölkerungsgruppen, die in der Lage wären, auch höhere Mieten für modernisierte Wohnungen zu zahlen oder Eigentum zu erwerben. Aufschluss über den Verdrängungsdruck geben

- der Abgleich (Relation) der ortsansässigen Bevölkerung mit den zugezogenen Haushalten,
- die Modernisierungstätigkeit,
- die Miet- und Kaufpreisstrukturen,
- geplante und durchgeführte Neubauaktivitäten sowie
- die Umwandlung von Mietwohnraum in Wohneigentum.

3.4.1 Vermieter:innenstruktur

Gut ein Drittel der Vermietungsverhältnisse (Bezug: Haupt- und Untermiethaushalte) im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ besteht gemäß Haushaltebefragung mit dem städtischen Wohnungsbauunternehmen SAGA oder einer Wohnungsbaugenossenschaft. Mieter:innen bei Genossenschaften sind als Genossinnen/Genossen zumeist besser vor Verdrängung und „Mietwucher“ geschützt als Mieter:innen bei privaten Akteuren. Die SAGA versorgt vor allem auch einkommensschwächere Schichten.

Tabelle 41: Vermieter:innenstruktur (Haupt- und Untermietverhältnisse) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Vermieter:in	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
SAGA	12%	6%	7%
Wohnungsbaugenossenschaft	22%	16%	20%
Wohnungsunternehmen	27%	22%	27%
Private(r) Eigentümer(in) des Hauses	22%	32%	28%
Private(r) Eigentümer(in) der Wohnung	13%	19%	13%
Sonstige(r) Eigentümer(in) (Bund, Post, Bahn, Stiftung usw.)	2%	3%	4%
Weiß nicht	2%	3%	2%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

3.4.2 Abgleich zugezogene Haushalte und ortsansässige Haushalte

Die ortsansässigen Haushalte wohnen seit mindestens 5 Jahren in der Wohnung oder haben vor dem Umzug in die jetzige Wohnung in der Nähe oder im gleichen Stadtteil gewohnt. Die zugezogenen Haushalte wohnen hingegen seit weniger als fünf Jahren im Stadtteil und sind von außerhalb des Stadtteils zugezogen.

Folgendes lässt sich feststellen (vgl. die unten folgenden Tabellen):

- Die zugezogenen Personen sind im Mittel deutlich jünger. Im Vergleich zur ortsansässigen Wohnbevölkerung sind unter den Zugezogenen wesentlich mehr Singlehaushalte unter 30 Jahren. Zudem ist der Anteil von in Wohngemeinschaften lebenden Personen deutlich höher (vgl. Tabelle 42).
- Die zugezogene Bevölkerung verfügt über höhere Einkommen (arith. Mittel Haushalts-Äquivalenzeinkommen) als die ortsansässige Bevölkerung (vgl. Tabelle 43). Dies wurde daneben im Rahmen einer **Regressionsanalyse** differenzierter und vertieft nachgewiesen (zum Vorgehen im Detail s. u.). Sie kommt für alle drei Untersuchungsgebiete zu dem Ergebnis, dass ein signifikanter Einfluss der Wohndauer auf das Einkommen besteht. Konkret gilt: Je kürzer die Wohndauer, desto höher das Äquivalenzeinkommen.
- Die Wohnkostenbelastung der Zugezogenen liegt deshalb, trotz deutlich höherer Nettokaltmieten, auf dem Niveau der Ortsansässigen (vgl. Tabelle 44).
- Ferner haben die Zugezogenen (trotz höherer Einkommen) seltener ein Auto, was eine höhere Wohnkaufkraft (Geld, das potenziell fürs Wohnen verwendet werden kann) impliziert. Eine zusätzliche Belastung der Parkraumsituation ist durch den Zuzug einkommensstärkerer Zielgruppen damit eher nicht verbunden (vgl. Tabelle 45).
- Das Bildungsniveau der Zugezogenen ist deutlich höher (vgl. Tabelle 46). Ursächlich für diese Differenz ist neben dem sozialen Status das Alter der Bevölkerung. So lag der Anteil der Personen, die ihre Bildungslaufbahn mit der (Fach-)Hochschulreife oder dem Studium abgeschlossen haben, früher deutlich unter den heutigen Anteilen.

Die Ergebnisse passen zur Analyse der Bevölkerungsstruktur und ihrer Entwicklung gemäß Sekundärdaten. Die im Zuzug hohe Bedeutung von jungen Singlehaushalten stützt die Einschätzung des Bezirks Nord (Expert:innengespräch) vom Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ (auch) als „Durchgangsstadtteil“.

Regressionsanalyse Zusammenhang Wohndauer - Äquivalenzeinkommen

Um zu prüfen, ob ein soziostruktureller Wandel in den drei Untersuchungsgebieten beobachtet werden kann, wurden vertiefende statistische Berechnungen in Form von Regressionsanalysen zum Zusammenhang Wohndauer – Äquivalenzeinkommen durchgeführt.

- Die Prüfungen bezog sich auf den Wohnungsbestand. Neubauten ab 2019 wurden nicht berücksichtigt.
- Als Kontrollvariablen wurden die Haushaltstypen ins Modell aufgenommen. Ziel war es, lebensphasenbezogen Einkommensdifferenzen (geringe Einkommen von Starterhaushalten und Seniorenhaushalten) zu beleuchten.

Ergebnis: Für alle drei Untersuchungsgebiete besteht ein signifikanter Einfluss der Wohndauer auf das Einkommen. Konkret gilt: Je kürzer die Wohndauer, desto höher das Äquivalenzeinkommen.

Tabelle 42: Haushaltsstrukturen – ortsansässige und zugezogene Haushalte Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Haushaltstyp	„Barmbek-Nord“		„Barmbek-Süd“		„Jarrestadt“	
	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Ortsan-sässige	Zugezo-gene
Singlehaushalte unter 30 Jahre	3%	28%	4%	26%	3%	24%
Singlehaushalte ab 30 bis einschließlich 65 Jahre	47%	31%	45%	35%	44%	33%
Singlehaushalte über 65 Jahre	13%	2%	15%	2%	14%	1%
Familien mit minderjährigen Kindern (mindestens ein Kind unter 18 Jahre)	11%	6%	10%	6%	11%	4%
Familien mit erwachsenen Kindern (alle Kinder mindestens 18 Jahre alt)	1%	0%	1%	0%	1%	0%
Alleinerziehende (mit Kindern unter 25 Jahren)	2%	1%	2%	1%	4%	1%
Paarhaushalte ohne Kinder bis einschließlich 65 Jahre (beide Personen 65 Jahre oder jünger)	13%	17%	12%	17%	13%	22%
Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre (mindestens eine Person 66 Jahre oder älter)	5%	0%	6%	0%	5%	0%
Wohngemeinschaft	4%	13%	3%	13%	4%	14%
Sonstige	0%	0%	1%	0%	1%	1%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 43: Haushaltsnettoeinkommen – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“)

	„Barmbek-Nord“			„Barmbek-Süd“			„Jarrestadt“		
	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Diffe-renz	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Diffe-renz	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Diffe-renz
Arithmetisches Mittel Äquivalenzeinkommen (gewichtet)	2.526 €	2.620 €	3,7%	2.715 €	2.782 €	2,5%	2.749 €	3.092 €	12,5%
Median Äquivalenzeinkommen (gewichtet)	2.450 €	2.450 €	0,0%	2.450 €	2.900 €	18,4%	2.450 €	2.900 €	18,4%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 44: Wohnkostenbelastung und Miete – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“)

	„Barmbek-Nord“		„Barmbek-Süd“		„Jarrestadt“	
	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Ortsan-sässige	Zugezo-gene
Mittelwert Wohnkostenbelastung	30%	30%	30%	31%	30%	30%
Mittelwert Nettokaltmiete Euro/m²	9,6	11,8	10,3	12,6	9,9	12,9

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 45: KFZ – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“)

	„Barmbek-Nord“			„Barmbek-Süd“			„Jarrestadt“		
	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Gesamt	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Gesamt	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Gesamt
Kein Auto	50%	62%	54%	45%	59%	50%	46%	57%	49%
1 Auto	43%	34%	40%	48%	36%	44%	48%	37%	45%
2 Autos	5%	3%	4%	5%	3%	5%	5%	4%	5%
3 Autos	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 46: Bildung höchster Abschluss – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“)

Bezug: Personen ab 15 Jahren	„Barmbek-Nord“		„Barmbek-Süd“		„Jarrestadt“	
	Ortsan- sässige	Zugezo- gene	Ortsansäs- sige	Zugezo- gene	Ortsansäs- sige	Zugezo- gene
Erster allgemeinbildender Abschluss (Haupt- / Volksschulabschluss)	10%	2%	8%	1%	6%	1%
Mittlerer Schulabschluss (Realschule oder gleich- wertiger Abschluss)	22%	9%	17%	8%	14%	5%
Fachhochschul- oder Hochschulreife (Abitur)	22%	27%	21%	21%	22%	17%
Abgeschlossenes Stu- dium (z. B. Bachelor, Master, Diplom)	43%	60%	51%	69%	54%	77%
Noch Schulbesuch	2%	1%	2%	0%	3%	0%
Ohne allgemeinen Schul- abschluss	2%	1%	1%	0%	0%	0%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

3.4.3 Modernisierungstätigkeit, Dachgeschossausbau, Eigentümerwechsel

Modernisierungstätigkeit

Im Rahmen der Haushaltebefragung wurde abgefragt, ob es in den vergangenen fünf Jahren bauliche Veränderungen – also Wohnungsmodernisierungen oder Instandsetzungen – durchgeführt wurden bzw. ob sie in diesem Zeitraum geplant oder angekündigt worden sind⁴¹. Vom 12.12.2020 bis zum 2.12.2023 bestand die SozErhVO „Barmbek-Nord (alt)“. Die Befragungsdaten ermöglichen keine Ermittlung quantitativer Effekte der SozErhVO auf das Modernisierungsgeschehen. Es ist allerdings von einem potenziell mächtigen Einfluss auszugehen.

Eine exakte Differenzierung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnte im Rahmen der Haushaltebefragung nicht vorgenommen werden. Zu vermuten

⁴¹ Hinweis: Die folgenden Darstellungen zum Modernisierungsgeschehen berücksichtigen die Fälle/Fragebögen, in denen diese Frage konkret mit „ja“ oder „nein“ und unter Ausschluss von „weiß nicht“ beantwortet wurde.

ist, dass insbesondere bei den abgefragten Merkmalen Erneuerung von Ausstattungsteilen im Bad, Erneuerung von Ausstattungsteilen in der Küche und Erneuerung von Oberflächen (Wände oder Böden) (auch) Instandsetzungsarbeiten durchgeführt wurden.

Modernisierungen können (zum Teil) auf die Miete umgelegt werden. Seit dem 1.1.2019 (siehe § 559 Abs. 1 BGB) können Vermieter die jährliche Miete um bis zu 8 % (vorher 11 %) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen⁴². Instandsetzungsmaßnahmen können im Rahmen eines bestehenden Mietvertragsverhältnisses demgegenüber nicht auf die Miete umgelegt werden. Sie stehen auch nicht unter einem Genehmigungsvorbehalt in Sozialen Erhaltungsgebieten. Gleichwohl können entsprechende Maßnahmen im Rahmen einer Neuvermietung zur Mietenmaximierung genutzt werden. Die Frage, ob eine Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme vorliegt, ist nicht einfach zu beantworten und wird regelmäßig erst durch Gerichte entschieden.

Für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ lässt sich, trotz der zeitweise bestehenden Schutzwirkung einer SozErhVO, ein Modernisierungsgeschehen feststellen (vgl. die folgende Tabelle 47), das auf einen Verdrängungsdruck verweist.

Tabelle 47: Umfang Modernisierungstätigkeit – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Bestand gesamt	Modernisierungsmaßnahmen der letzten fünf Jahre*			
	Anteile durchgeführt	Anteile geplant	Durchschnittliche Modernisierungen durchgeführt	Durchschnittliche Modernisierungen geplant
„Barmbek-Nord“	43%	18%	2,4	3,8
„Barmbek-Süd“	41%	18%	2,3	3,0
„Jarrestadt“	43%	20%	2,0	2,8

*Nur Antworten ja/nein berücksichtigt, nicht berücksichtigt „weiß nicht“

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Die folgende Tabelle 48 zeigt auf Ebene von Einzelmaßnahmen für den gesamten Besitz das Modernisierungsgeschehen auf.

⁴² Absolut dürfen die Mieten modernisierter Wohnungen innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als 3 € pro m² Wfl. steigen. Bei Wohnungen mit einer Miete bis 7 € pro m² Wfl. dürfen Vermieter sogar nur um 2 € pro m² Wfl. anheben (§ 559 Abs. 3a).

Tabelle 48: Einzelmaßnahmen Modernisierungstätigkeit durchgeführt/geplant – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Bestand gesamt	Modernisierungsmaßnahmen der letzten fünf Jahre durchgeführt*		
	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Einbau oder Erneuerung einer zentralen Heizung	8%	6%	5%
Einbau oder Erneuerung einer zentralen Warmwasserversorgung	5%	3%	2%
Einbau neuer Fenster	12%	13%	14%
Einbau eines Aufzugs	1%	0%	1%
Anbau oder Vergrößerung eines Balkons	5%	4%	4%
Modernisierung der Elektroinstallationen	7%	4%	4%
Erneuerung von Ausstattungsteilen im Bad	11%	11%	10%
Erneuerung von Ausstattungsteilen in der Küche	10%	11%	8%
Erneuerung von Oberflächen (Wände oder Böden)	10%	9%	10%
Modernisierung der Gebäudetechnik (z. B. Leitungen, Gegensprechanlage)	12%	8%	9%
Modernisierung der Gebäudehülle (Wärmedämmung von Fassade oder Dach)	10%	9%	10%
Grundrissänderung der Wohnung oder Wohnungszusammenlegung	2%	1%	2%
Bestand gesamt	Modernisierungsmaßnahmen der letzten fünf Jahren geplant*		
	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Einbau oder Erneuerung einer zentralen Heizung	4%	4%	2%
Einbau oder Erneuerung einer zentralen Warmwasserversorgung	3%	3%	1%
Einbau neuer Fenster	4%	5%	6%
Einbau eines Aufzugs	3%	2%	2%
Anbau oder Vergrößerung eines Balkons	4%	3%	3%
Modernisierung der Elektroinstallationen	3%	2%	2%
Erneuerung von Ausstattungsteilen im Bad	3%	3%	2%
Erneuerung von Ausstattungsteilen in der Küche	3%	2%	2%
Erneuerung von Oberflächen (Wände oder Böden)	3%	3%	3%
Modernisierung der Gebäudetechnik (z. B. Leitungen, Gegensprechanlage)	3%	3%	2%
Modernisierung der Gebäudehülle (Wärmedämmung von Fassade oder Dach)	5%	6%	4%
Grundrissänderung der Wohnung oder Wohnungszusammenlegung	3%	3%	2%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, *Nur Antworten ja/nein berücksichtigt, nicht „weiß nicht“

Folgendes lässt sich für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ feststellen (durchgeführte Maßnahmen):

- Es liegt häufig eine Kombination von Instandsetzungsmaßnahmen in Verbindung mit energetischen Modernisierungsmaßnahmen wie dem Einbau neuer Fenster und der Modernisierung der Gebäudehülle vor.
- Daneben erfolgten vor allem folgende Maßnahmen: Modernisierung der Gebäudetechnik, Erneuerung von Ausstattungsteilen in Bädern und Küchen sowie Erneuerung von Oberflächen (Wände, Böden). Auch dem Einbau oder der Erneuerung einer Zentralheizung kommt eine erkennbare Rolle zu.
- Umfassende Maßnahmen wie der Neuzuschnitt der Grundrisse, Wohnungszusammenlegungen oder ein Fahrstuhleinbau stehen demgegenüber deutlich weniger im Fokus.

Daneben wurde abgefragt, ob die Modernisierungskosten ganz oder teilweise auf die Miete umgelegt wurden (nur Hauptmieter:innen, keine WGs, keine Mietpreisbindung) – vgl. Tabelle 49. Vielfach haben die befragten Haushalte im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ angegeben, dass es ihnen nicht bekannt sei, ob eine Umlage erfolgt ist. Bei bereinigter Berechnung um „unbekannt“ zeigt sich, dass bei rund 39 % eine Mietsteigerung erfolgte. Weiter kann festgestellt werden, dass umfassend modernisierte Wohnungen im Mittel teurer sind als nicht oder geringfügig modernisierte Wohnungen (vgl. Tabelle 50).

Tabelle 49: Umlage Modernisierungskosten auf die Miete - ganz oder teilweise (alle Baujahre) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Wurden die Kosten ganz oder teilweise auf die Miete umgelegt?	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ja	22%	19%	20%
Nein	35%	33%	37%
Unbekannt	43%	48%	44%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 50: Miete in Abhängigkeit der Modernisierungstätigkeit – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Modernisierungsumfang	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Hoher Modernisierungsumfang (Mehr als drei Maßnahmen durchgeführt)	11,99 €	13,47 €	13,73 €
Kein / geringer Modernisierungsumfang (drei und weniger Maßnahmen durchgeführt)	11,07 €	11,01 €	10,45 €

Ohne Vermietertyp SAGA und Genossenschaften, Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Dachgeschossausbau

Es handelt sich (auch) hier um eine Frage, die das gesamte Gebäude betrifft und wohnungsbezogen ausgewertet wird. Diese Frage konnte ein relativ großer Teil der befragten Haushalte nicht konkret beantworten. Rund 5% der Haushalte gab an, dass in den letzten fünf Jahren ein Dachgeschossausbau im Gebäude erfolgt ist.

- Mit einem Dachgeschossausbau geht häufig auch eine Modernisierungstätigkeit im übrigen Gebäude einher.
- Dabei fällt auf, dass private Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer in Relation zu ihrem Stellenwert als Vermieterin bzw. Vermieter einen forcierten Dachgeschossausbau betreiben.

Tabelle 51: Dachgeschossausbau in den letzten fünf Jahren – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Dachgeschossausbau in den letzten 5 Jahren	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ja	5%	6%	5%
Nein	69%	72%	78%
Unbekannt	26%	21%	17%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Eigentümer:innenwechsel

Auf die Frage nach einem Eigentümerwechsel der Wohnung in den letzten fünf Jahren antworteten relativ viele der befragten Haushalte im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“, nämlich 20 % mit „unbekannt“, nur 7 % bejahten die Frage. Da die Eigentümerinnen und Eigentümer die Miethaushalte über einen Verkauf informieren müssen, ist im Kern von verlässlichen Angaben auszugehen.

Bei einem Eigentümer:innenwechsel lassen sich u. a. folgende Tendenzen feststellen:

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

Tabelle 52: Eigentümer:innenwechsel in den letzten fünf Jahren – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Eigentümerwechsel der Wohnung in den letzten 5 Jahren	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ja	7%	10%	10%
Nein	74%	70%	74%
Unbekannt	20%	21%	16%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

3.4.4 Miet- und Kaufpreisstrukturen

Durchschnittlicher Mietzins

Der durchschnittliche Mietzins im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ beläuft sich gemäß Haushaltsbefragung auf 10,33 Euro/m² nettokalt (ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs). Er liegt damit moderat über der Gesamthamburger Durchschnittsmiete nettokalt in Höhe von 9,83 €/m² gemäß Hamburger Mietenspiegel 2023⁴³.

Vergleich Bestandsmieten zu Neuvertragsmieten (bis 2 Jahre) und zu Altmieten, Einfluss Wohndauer

Der Vergleich des durchschnittlichen Mietpreises der Haushalte, mit dem Mietpreis der Neuvertragsmieten (letzte zwei Jahre) im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ weist eine Differenz in Höhe von 1,87 € bzw. knapp 20 % auf. Sie rangiert damit über den Mietsteigerungsmöglichkeiten, die im Rahmen von Bestandsmieterhöhungen zu erzielen sind. Wie zu erwarten, korreliert die durchschnittliche Nettokaltmiete mit der Wohndauer. Neuvertragsmieten rangieren 39 % oberhalb von Altvertragsmieten (10 Jahre und älter).

⁴³ Bezug: Hamburger Mietenspiegel 2023

Tabelle 53: Durchschnittliche Nettokaltmiete derzeit, Entwicklung nach Wohndauer (nur Hauptmieter:innen, ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Nettokaltmiete in Euro pro m ² nach Wohndauer	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Bis 2 Jahre	12,20	13,46	12,50
2-4 Jahre	11,49	12,08	13,18
4-10 Jahre	10,70	11,43	11,66
10-20 Jahre	9,14	9,98	9,53
20 Jahre oder mehr	8,33	8,63	8,55
Insgesamt - derzeit	10,33	11,03	10,76

Nettokaltmiete in Euro pro m ² nach Wohndauer	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Neuvertragsmieten (bis zu 2 Jahre)	12,20	13,46	12,50
Altvertragsmieten (10 Jahre oder älter)	8,81	9,31	9,03
Differenz (Steigerung in Prozent)	39%	45%	38%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung 2024

Mietenniveau nach Wohnungsgröße und Baujahr

Die Tabelle 54 zeigt das Mietenniveau (nur Hauptmieter:innen, keine WGs, keine mietpreisgebundene Wohnungen) differenziert nach Wohnungsgröße und Baujahr. Erwartungsgemäß erreichen Neubauwohnungen (Baujahr ab 2010) das höchste Mietenniveau. Das günstigste Mietenniveau verzeichnen die Wohnungen mit Baujahr bis 1977. Hinsichtlich der Wohnungsgröße ist festzuhalten, dass kleine Wohnungen (wie zumeist üblich) das höchste Preisniveau aufweisen.

Tabelle 54: Nettokaltmiete nach Wohnungsgröße und Baujahr (nur Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

„Barmbek-Nord“	bis 1977	1978 bis 2009	ab 2010
25 bis unter 41 m ²	10,14 €	13,79 €*	19,86 €
41 bis unter 66 m ²	9,27 €	11,22 €	13,29 €
66 bis unter 91 m ²	9,52 €	10,51 €	13,22 €
ab 91 m ²	9,41 €	11,70 €*	14,70 €
Insgesamt	9,42 €	11,17 €	14,78 €
„Barmbek-Süd“	bis 1977	1978 bis 2009	ab 2010
25 bis unter 41 m ²	11,61 €	9,72 €*	-
41 bis unter 66 m ²	9,86 €	11,22 €	15,26 €
66 bis unter 91 m ²	9,55 €	10,96 €	16,02 €
ab 91 m ²	9,71 €	11,78 €	15,13 €
Insgesamt	9,95 €	11,15 €	15,49 €
„Jarrestadt“	bis 1977	1978 bis 2009	ab 2010
25 bis unter 41 m ²	10,82 €	13,16 €*	-
41 bis unter 66 m ²	9,96 €	10,24 €	17,82 €*
66 bis unter 91 m ²	9,65 €	10,45 €	16,49 €*
ab 91 m ²	9,82 €	13,62 €*	15,15 €
Insgesamt	9,89 €	10,86 €	16,34 €

Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024, * N < 10 Fälle

Mietniveau nach Vermieter:innentyp

Die Analyse nach Vermieter:innentyp ermittelt, dass das günstigste Mietniveau bei Genossenschaftswohnungen vorliegt, gefolgt von Wohnungen der SAGA. Am anderen Ende der Skala rangieren die Mietforderungen privater Eigentümer:innen der Wohnung, gefolgt von Wohnungsunternehmen. Hiermit liegt ein „erwartbares/übliches“ Ergebnis vor.

Tabelle 55: Nettokaltmiete nach Vermieter:innentyp (nur Hauptmieter:innen, ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Nettokaltmiete pro m² nach Vermietertyp	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
SAGA	8,73 €	8,62 €	8,70 €
Wohnungs(bau)genossenschaft	8,57 €	8,47 €	8,85 €
Wohnungsunternehmen	11,00 €	11,56 €	11,69 €
Private(r) Eigentümer:in des Hauses	10,88 €	10,90 €	10,74 €
Private(r) Eigentümer:in der Wohnung	12,28 €	13,08 €	12,83 €
Sonstige(r) Eigentümer:in (Bund, Post, Bahn, Stiftung usw.)	10,39 €	11,48 €	10,60 €
Weiß nicht	9,78 €	12,40 €	11,87 €
Insgesamt - derzeit	10,33	11,03	10,76

Quelle: ALP-Haushaltbefragung 2024

Miethöhe und Haushaltstyp

In die Miethöhe nach Haushaltstypen fließen die Faktoren Wohndauer (starker Einfluss, wirkt mäßigend) sowie Haushaltsgröße (kleinere Wohnungen verzeichnen im Regelfall eine höhere Miete je Quadratmeter) modulierend mit ein. Dementsprechend zahlen junge Singlehaushalte im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ den durchschnittlich höchsten Mietzins, gefolgt von Paarhaushalten ohne Kinder bis inkl. 65 Jahre und von Familien mit minderjährigen Kindern.

Daneben spielt auch die unterschiedliche Kaufkraft der einzelnen Haushalte mit hinein – „Besserverdiener-Haushalte“ sind eher bereit, für eine attraktive Wohnung etwas tiefer in die Tasche zu greifen.

Tabelle 56: Nettokaltmiete nach Haushaltstyp (nur Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Haushaltstyp	Mittelwert Nettokaltmiete pro m ²		
	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Singlehaushalte unter 30 Jahre	12,02 €	12,84 €	12,68 €
Singlehaushalte ab 30 bis einschließlich 65 Jahre	9,92 €	10,76 €	10,53 €
Singlehaushalte über 65 Jahre	8,89 €	8,82 €	8,88 €
Familien mit minderjährigen Kindern (mindestens ein Kind unter 18 Jahren)	10,99 €	12,44 €	11,28 €
Familien mit erwachsenen Kindern (alle Kinder mindestens 18 Jahre)	9,56 €*	9,83 €	9,48 €*
Alleinerziehende Personen (mit Kindern unter 25 Jahren)	9,43 €	9,48 €	9,63 €
Paarhaushalte ohne Kinder bis einschließlich 65 Jahre (beide Personen 65 Jahre oder jünger)	11,05 €	12,06 €	11,67 €
Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre (mindestens eine Person 66 Jahre oder älter)	8,42 €	8,62 €	8,20 €
Sonstige	10,21 €*	10,36 €*	9,53 €*
Insgesamt - derzeit	10,33	11,03	10,76

Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024, * N < 10 Fälle

Mieterhöhungen im Bestand

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf Haushalte (Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen), die Angaben zur vorherigen und zur jetzigen Nettokaltmiete ihrer Wohnung getroffen haben (= letzte Mietänderung ohne Wohnungswechsel). Im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ beläuft sich die Erhöhung auf 33 Euro bzw. relativ moderate 5,9 %.

Tabelle 57: Mieterhöhung im Bestand, vorherige und derzeitige Nettokaltmiete (Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Mieterhöhung	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Mittelwert aktuelle Nettokaltmiete (absolut)	588 €	643 €	660 €
Mittelwert vorherige Nettokaltmiete (absolut)	555 €	601 €	623 €
Differenz (Erhöhung in Prozent)	5,9%	7,0%	5,9%
Mittelwert aktuelle Nettokaltmiete pro m ²	10,3 €	11,0 €	10,7 €
Mittelwert vorherige Nettokaltmiete pro m ²	9,9 €	10,2 €	10,3 €
Differenz (Erhöhung in Prozent)	3,8%	8,0%	4,4%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung 2024

Anpassung Mietverträge

Im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ wurden 64 % der Mietverträge (Hauptmieter, keine WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) in den letzten Jahren angepasst. Rund in der Hälfte der Fälle fallen die Mietsteigerungen mit bis zu 5 % moderat aus. In rund 17 % der Fälle lassen sich erhebliche (10 % und mehr) Mietsteigerungen festhalten, wobei darauf hingewiesen wird, dass Mietsteigerungen über 15 % über der derzeit gültigen Kappungsgrenze liegen.⁴⁴ Mietpreissteigerungen in diesem Umfang können nur durch wohnwerterhöhende Maßnahmen gerechtfertigt werden.

⁴⁴ Die "Kappungsgrenze" ist im Mietrecht in § 558 Abs. 3 BGB geregelt. Als Kappungsgrenze wird im Mietrecht die gesetzliche Regelung bezeichnet, nach der sich die Miete insgesamt innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöhen darf. § 558 Abs. 3 BGB ermächtigt die Landesregierungen, diese Kappungsgrenze auf 15 % herabzusetzen. Hamburg hat eine entsprechende Rechtsverordnung erlassen, mit der Mieten im laufenden Mietverhältnis um maximal 15 Prozent in drei Jahren erhöht werden dürfen.

Tabelle 58: Anpassungen bestehender Mietverträge (Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen)– Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

*	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Bis unter 3 %	20%	19%	18%
3 bis unter 5%	31%	24%	28%
5 bis unter 10%	32%	34%	28%
10 bis unter 15%	10%	16%	17%
15% und mehr	7%	8%	8%
Anteil der Verträge, die angepasst wurden	64%	61%	73%

*Nur Hauptmieter:innen, keine WGs, keine Mietpreisbindung.

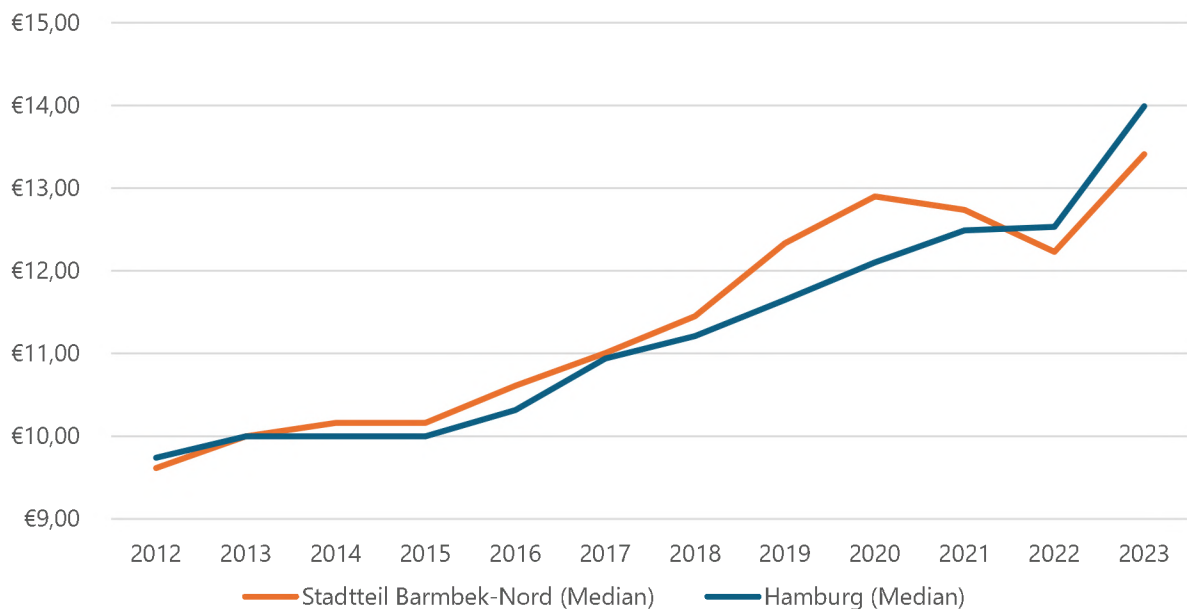
Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024

Mietpreisentwicklung Inserate

Um die Mietpreisentwicklung der letzten Jahre darstellen und mit der Situation in Hamburg insgesamt vergleichen zu können, wird im Folgenden die Entwicklung auf Basis von Angebotsmieten dargestellt. Die entsprechenden Daten für Inserate liegen nur auf Ebene der Stadtteile vor; hiermit auch für den Stadtteil Barmbek-Nord.

Im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2023 rangiert das Mietenniveau der Inserate im Stadtteil Barmbek-Nord zumeist im Umfeld der Gesamthamburger Mietenentwicklung. Ein höheres Niveau liegt im Zeitraum 2019 – 2021, ein niedrigeres im Zeitraum 2022 bis 2023 vor. Im Vergleich der Jahre 2012 und 2023 zeichnete sich der Stadtteil mit einer Steigerung von 39 % durch eine leicht schwächere Dynamik als die Gesamtstadt (+44 %) aus.

Tabelle 59: Mietpreisentwicklung 2012 bis 2023 (Inserate – in € nettokalt pro m²) – Stadtteil Barmbek-Nord



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Entwicklung 2012-2023
Stadtteil Barmbek-Nord (Median)	9,62	10,00	10,16	10,16	10,61	11,01	11,45	12,34	12,90	12,74	12,23	13,41	+39%
Hamburg (Median)	9,74	10,00	10,00	10,00	10,32	10,94	11,21	11,65	12,10	12,49	12,53	13,99	+44%

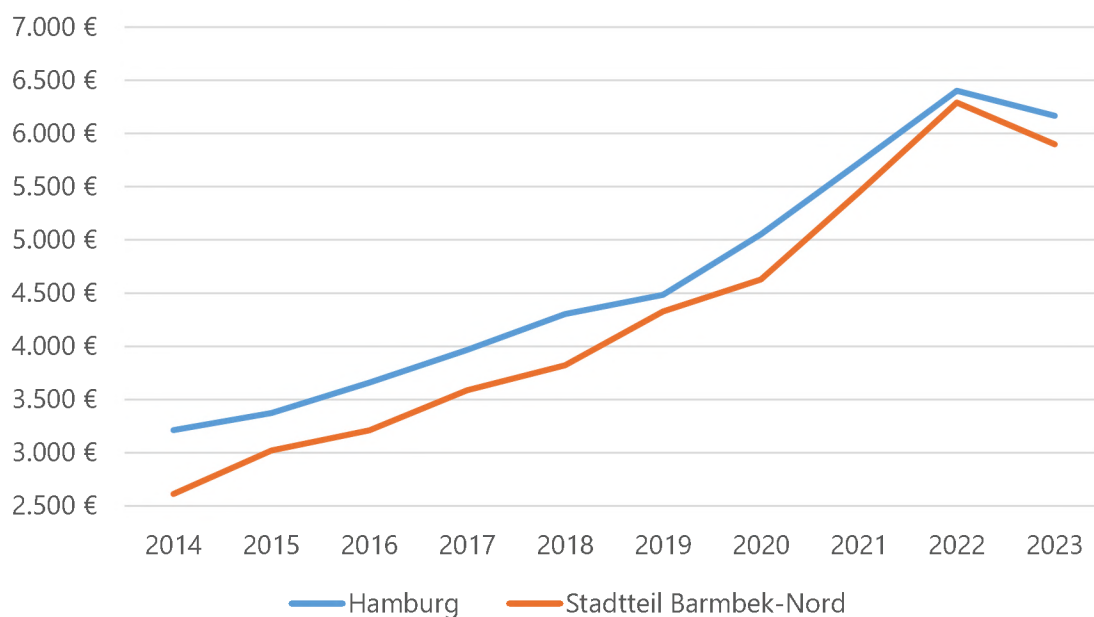
Quelle: BSW, Empirica-Systeme GmbH (bis 2021), Analyse und Konzepte (ab 2022)

Preisentwicklung für Eigentumswohnungen

2023 wurden im Stadtteil Barmbek-Nord im Mittel 5.898 € pro Quadratmeter für Eigentumswohnungen gezahlt, womit der Preis geringfügig (4,3 %) unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus rangiert (6.166 €/m²). Im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2023 stiegen die Preise bis 2022 kontinuierlich an und fielen 2023 ab. Bezogen auf den Zeitraum 2014 – 2023 lag für den Stadtteil Barmbek-Nord mit +126 % eine stärkere Entwicklung als in Hamburg mit +92 % vor; im Vergleich der Jahre 2019 und 2023 glich sich die Entwicklung mit +36 % im Stadtteil Barmbek-Nord und +38 % in Hamburg allerdings an. Der seit Anfang 2022 zu beobachtende Wandel des Zinsumfeldes sowie steigende Energiepreise und Baukosten haben in Hamburg insgesamt wie auch im Stadtteil Barmbek-Nord zu einem spürbaren Rückgang der Kaufpreise für Eigentumswohnungen geführt.

Tabelle 60: Preisentwicklung Eigentumswohnungen Stadtteil Barmbek-Nord im Vergleich

Jahr	Immobilienpreise in Euro je m ² für Eigentumswohnungen 1),2)	
	Hamburg	Stadtteil Barmbek-Nord
2014	3.212 €	2.612 €
2015	3.372 €	3.021 €
2016	3.658 €	3.209 €
2017	3.965 €	3.588 €
2018	4.304 €	3.820 €
2019	4.483 €	4.326 €
2020	5.053 €	4.627 €
2021	5.723 €	5.446 €
2022	6.402 €	6.291 €
2023	6.166 €	5.898 €
2014 bis 2023	+92%	+126%



Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2024, Anmerkungen: 1) im Januar; 2) Die Preise für Immobilien aus dem Bestand (ohne Neubau) wurden dem „LBS-Immobilienmarktatlas Hamburg und Umland“ der LBS Bau-sparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG entnommen. Die Marktanalyse wurde vom Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH wissenschaftlich begleitet. Die nachgewiesenen Werte geben jeweils mittlere Preisniveaus für die Stadtteile an, Abweichungen nach oben oder unten bei einzelnen Immobilien sind daher wahrscheinlich.

3.4.5 Wohnungsbaugeschehen

Im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ wurden in den Jahren 2012 bis 2022 trotz der bereits stark verdichteten Siedlungsstruktur in einem erheblichen Umfang Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt (vgl.

Tabelle 61); in Relation zum Wohnungsbestand rund 22 % unterhalb des gesamtstädtischen „Genehmigungsniveaus“. Daneben erfolgt bspw. im Zeitraum 2008 bis 2013 unmittelbar westlich des Untersuchungsgebiets die Umsetzung des Quartiers 21 mit u. a. der Schaffung attraktiven Wohnraums in einem erheblichen Umfang in einem gehobenen Wohnumfeld.

Tabelle 61: Genehmigte Wohnungen 2014 bis 2022 – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

Gebiet	Genehmigte Wohnungen	Genehmigte Wohnungen zum Gesamtbestand (2022)
	2014-2022	2014-2022
„Barmbek-Nord“*	1.962	7,2%
„Barmbek-Süd“	1.367	6,1%
„Jarrestadt“	27	0,4%
Hamburg	90.995	9,2%

Quelle: Stat. Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik

Gemäß Auskunft des Bezirksamts Hamburg-Nord liegen im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ aktuell laufende wie auch projektierte größere Wohnungsbauprojekte vor, für die unterschiedliche Verfahrensstände bestehen.

Mit Wohnungsneubau geht in der Regel eine Aufwertung des Stadtbildes bzw. des Wohnumfeldes und damit tendenziell auch eine Verschärfung des Verdrängungsdrucks einher, auch wenn ein Teil der Neubauwohnungen öffentlich gefördert wird und damit der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegt.

3.4.6 Umwandlung von Wohnraum

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt die bauliche Abgeschlossenheit (Abtrennung) der Wohnung aus dem Gesamtobjekt und ist Voraussetzung für die Begründung von Teileigentum im Grundbuch. Sofern Wohnungseigentümer Wohnungen in ihren Mietshäusern als Eigentumswohnungen verkaufen möchten, benötigen sie in der Regel eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die Zahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen zeigt also ein „Privatisierungs- bzw. Umwandlungspotenzial“ an und ist damit ein Frühwarnindikator für Transformations- bzw. Verdrängungsprozesse. Allerdings ändert sich an der Nutzungsart meist erst dann etwas, wenn die Wohnungen tatsächlich (einzeln) verkauft werden.

Für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ lässt sich im Vergleich zu Hamburg insgesamt bei aggregierter Betrachtung des Zeitraums 2014 bis 2022 ein vom Niveau her nur geringfügig höheres Geschehen bei den Abgeschlossenheitsbescheinigungen feststellen (3,6 % vs. 3,3 % bezogen auf den Wohnungsbestand 2022). Auch bei Betrachtung eines kürzeren, aktuelleren Zeitraums (2019 bis 2022) ermitteln sich für das Untersuchungsgebiet und Hamburg insgesamt vergleichbare Werte (jeweils 1,9 % bezogen auf den Wohnungsbestand 2022). Auf ein intensives Geschehen 2019 und 2020 folgte 2021 ein Rückgang und 2022 ein „Einbruch“. Der Rückgang bei den Abgeschlossenheitsbescheinigungen könnte auch in Zusammenhang mit der damals gültigen Sozialen Erhaltungsverordnung „Barmbek-Nord (alt)“ (UmwandlungsVO nach § 172) stehen – in allen drei Untersuchungsgebieten lässt sich eine „gleichgerichtete“ Entwicklung feststellen. Daneben trat im November 2021 auch die Umwandlungsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB in Kraft.

Tabelle 62: Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2014 bis 2022 – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

	Abge- schlossen- heitsbe- scheinigun- gen (AB)	Anteil AB an Woh- nungsbe- stand (2019)	Abge- schlossen- heitsbe- scheinigun- gen (AB)	Anteil AB an Woh- nungsbe- stand (2022)	Abge- schlossen- heitsbe- scheinigun- gen (AB)	Anteil AB an Woh- nungsbe- stand (2022)
	2014-2019	2014-2019	2014-2022	2014-2022	2019-2022	2019-2022
„Barmbek-Nord“	670	2,6%	966	3,6%	523	1,9%
„Barmbek-Süd“	1.185	5,4%	1.719	7,7%	875	3,9%
„Jarrestadt“	408	6,6%	423	6,8%	49	0,8%
Hamburg	17.201	1,8%	32.642	3,3%	18.708	1,9%

Quelle: BSW

3.4.7 Fazit Verdrängungsdruck

FAZIT VERDRÄNGUNGSDRUCK

Für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ in seinen modifizierten Grenzen (vgl. Kapitel 2.1 und 3.1) lässt sich die Anwendungsvoraussetzung Verdrängungsdruck insgesamt, wie auch auf kleinräumiger Ebene bestätigen (vgl. Kapitel 3.6).

Kernergebnisse

- Es lässt sich, trotz zeitweise geltender Erhaltungsverordnung, ein Modernisierungsgeschehen feststellen (vgl. Kapitel 3.4.3), das auf einen Verdrängungsdruck verweist.
- Die zugezogene Bevölkerung verfügt über höhere Einkommen als die ortsansässige Bevölkerung. Eine von ALP durchgeführte Regressionsanalyse (sie ermöglicht die „Herausrechnung“ des Einflussfaktors Lebensphase) ermittelt einen signifikanten Einfluss der Wohndauer auf das Einkommen. Konkret gilt: Je kürzer die Wohndauer, desto höher das Einkommen. Dies stellt einen klaren Hinweis auf einen vorliegenden Verdrängungsdruck dar.
- Aufgrund der höheren Einkommen der Zugezogene liegt die Wohnkostenbelastung der Zugezogenen, trotz deutlich höherer Nettokaltmieten, auf dem Niveau der Ortsansässigen (jeweils 30 %).
- Die Neuvertragsmieten (letzte 2 Jahre) liegen knapp 20 % oberhalb des durchschnittlichen Mietniveaus im Gebiet und rangieren damit erkennbar über den Mietsteigerungsmöglichkeiten, die im Rahmen von Bestandsmieterhöhungen zu erzielen sind.
- Der durchschnittliche Mietzins im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ beläuft sich gemäß Haushaltebefragung auf 10,33 Euro/m² nettokalt (ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs). Er liegt damit moderat über der Gesamthamburger Durchschnittsmiete nettokalt in Höhe von 9,83 €/m² gemäß Hamburger Mietenspiegel 2023.
- Hinsichtlich der Kaufpreisentwicklung (€/m²) für Eigentumswohnungen ist im Vergleich der Jahre 2014 und 2023 im Stadtteil Barmbek-Nord mit +126 % eine dynamischere Entwicklung als in Hamburg insgesamt (+92 %) festzustellen. Im Vergleich der Jahre 2019 bis 2023 glich sich die Entwicklung allerdings an.
- Das Geschehen bezüglich der Abgeschlossenheitsbescheinigungen bewegte sich im Zeitraum 2014 bis 2022 hinsichtlich der Intensität annähernd auf gesamtstädtischem Niveau, weist also diesbezüglich keine erhöhte Dynamik auf. Auf ein intensives Geschehen 2019 und 2020 folgte 2021 ein Rückgang und 2022 ein „Einbruch“. Der Rückgang bei den Abgeschlossenheitsbescheinigungen könnte auch in Zusammenhang mit der damals gültigen Sozialen Erhaltungsverordnung „Barmbek-Nord (alt)“ (UmwandlungsVO nach § 172) stehen – in allen drei Untersuchungsgebieten lässt sich eine „gleichgerichtete“ Entwicklung feststellen. Daneben trat im November 2021 auch die Umwandlungsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB. in Kraft.

- Hinsichtlich der Entwicklung der Altersstruktur liegen im Zeitraum 2013 bis 2022 nur moderate Verschiebungen und kein grundsätzlicher Wandel der altersstrukturellen Charakteristik vor.
- Mit 17 % der Befragten gaben vergleichsweise viele umzugswillige Haushalte an, auch aufgrund einer zu teuren Wohnung umziehen zu wollen.
- Gesetzlich zulässige Mieterhöhungen von bis zu 15 % (Kappungsgrenze) werden in 7 % der Fälle (bezogen auf Mietverhältnisse, die angepasst wurden) überschritten. Derart hohe Mieterhöhungen können in der Regel nur mit wohnwerterhöhenden Maßnahmen begründet werden.

3.5 „Barmbek-Nord“: Städtebauliche Folgen

Ziel der SozErhVO ist nicht, einzelne Miethaushalte vor einer Verdrängung aus ihrer Wohnung aufgrund von Mietpreisanhebungen zu schützen. Entscheidend ist – neben der Frage, ob potenziell Verdrängungsprozesse zu befürchten sind – ob negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind.

Für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ lässt sich Folgendes festhalten:

- Aufgrund der vorhandenen Aufwertungspotenziale besteht die Gefahr, dass bei einer fortgesetzten Modernisierungstätigkeit weiterer preisgünstiger Wohnraum entfällt, der an anderer Stelle durch den Einsatz von Fördermitteln aufwendig neu geschaffen werden müsste.
- Gleichzeitig besteht stadtweite und auch im Untersuchungsgebiet selbst eine hohe Nachfrage und ein hoher Bedarf gerade auch nach kleinen/kleineren Wohnungen. Durch potenzielle Wohnungszusammenlegungen kleinerer Wohnungen wäre diese wichtige Versorgungsfunktion gefährdet. Diese Funktion kann durch den Erhalt der bestehenden Wohnungsstruktur erhalten werden.
- Bereits heute müssen Miethaushalte ihre Wohnung aufgrund der teils hohen Wohnkostenbelastung aufgeben und umziehen.
- Aufgrund des im Gesamthamburger Vergleich geringen Bestands an Sozialwohnungen wird für viele Haushalte ein Umzug innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht möglich sein. Ein Ausweichen in preisgünstigere Wohnlagen würde die Polarisierung von einkommensschwächeren Haushalten im Stadtgebiet verstärken und ggf. unerwünschte soziale Folgewirkungen nach sich ziehen, die wiederum mit Kosten für die öffentliche Hand verbunden sein können.

Zudem lösen Verdrängungsprozesse zusätzlichen Nachfragedruck an anderer Stelle aus, was dort zu Preissteigerungen und Verdrängungseffekten führen kann.

- Bei Berücksichtigung einer tendenziell jüngeren Bewohnerschaft und einem erhöhten Anteil an potenziell mobileren Einpersonenhaushalten lässt sich eine Gebietsbindung und Vernetzung aufzeigen, die sich u. a. in der intensiven Nutzung der Infrastrukturen und der Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld zeigt. Ein unfreiwilliger Umzug aus dem Gebiet würde für einen Großteil der davon betroffenen Haushalte mit dem Verlust eben dieser Gebietsbindungen einhergehen und die vorhandenen intakten (sozialen) Netzwerke schwächen.

Problematisch ist dies insbesondere dann, wenn andernorts bestehende Kapazitäten nicht voll ausgelastet werden. Damit würde sich eine insgesamt ineffiziente und kostenintensive Versorgungsinfrastruktur ergeben.

3.6 „Barmbek-Nord“: Fazit und Empfehlung zur Gebietsabgrenzung und zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung

Gebietsabgrenzung, Teilgebietsbetrachtung

Im Folgenden wird erläutert, dass auch auf kleinräumiger Ebene die Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung im Untersuchungsgebiet (gemäß der aktualisierten Abgrenzung – vgl. Kapitel 3) vorliegen.

Maßgeblich für den Erlass einer SozErhVO ist, dass alle drei hierfür maßgeblichen Kriterien Verdrängungspotenzial, Aufwertungspotenzial sowie Verdrängungsdruck gleichermaßen vorhanden sind.

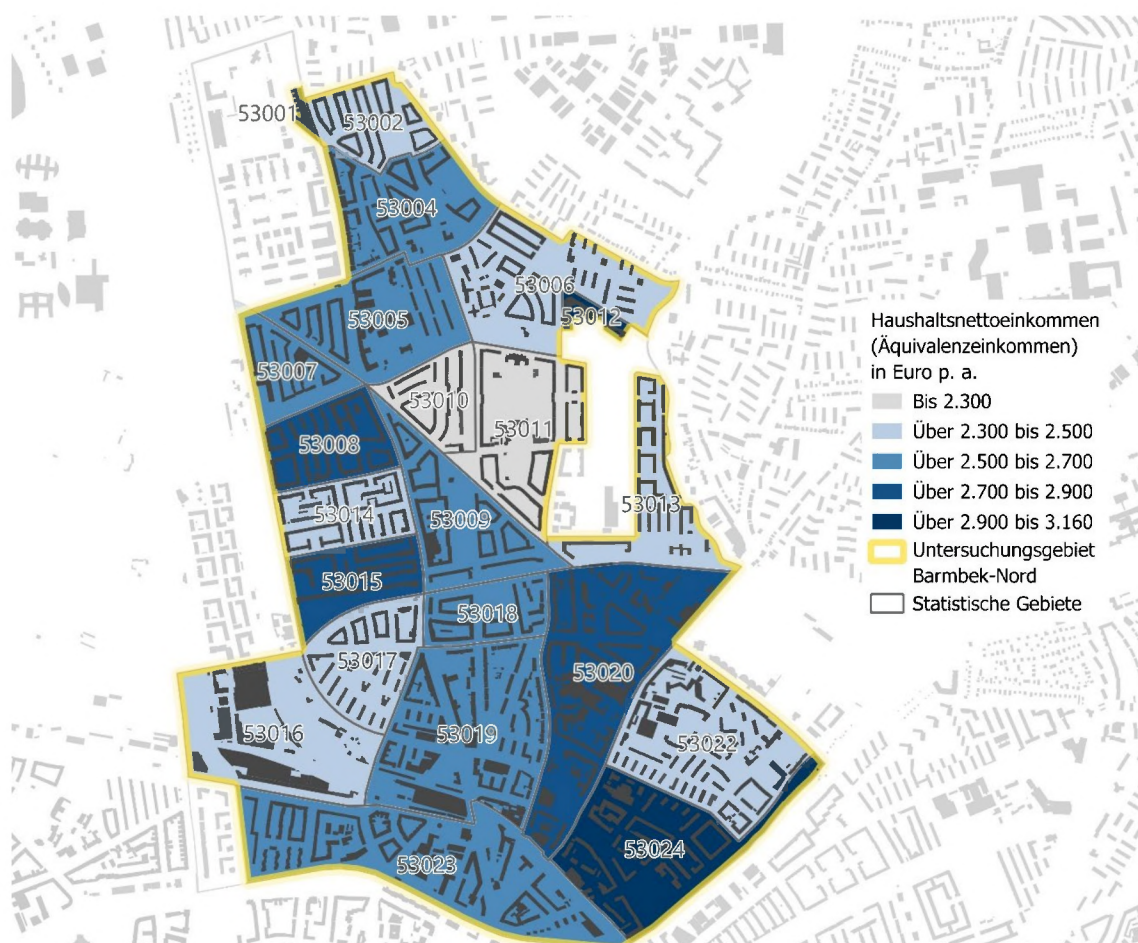
Zum Verdrängungspotenzial

Für das Untersuchungsgebiet insgesamt wurde festgestellt, dass ein Verdrängungspotenzial vorhanden ist.

Einen Hinweis auf potenziell nicht von Verdrängung bedrohte Bewohnerinnen und Bewohner gibt die Auswertung der Einkommen. So ist bei deutlich überdurchschnittlichen monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) – zumindest für einen Großteil der Bevölkerung – von einem nur geringen Verdrängungsrisiko auszugehen.

- Im Untersuchungsgebiet liegen keine ausgeprägten sozioökonomischen Unterschiede vor. Die bestehenden Unterschiede hinsichtlich der durchschnittlichen Einkommen gehen insbesondere auf die Eigentümerstrukturen im Gebiet zurück. So besteht ein geringer kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbestand im Statistischen Gebiet 53024 (eher hohe Einkommen - vgl. Abbildung 4) und ein hoher Anteil in den Statistischen Gebieten 53010 und 53011 (eher niedrige Einkommen) - vgl. ebenfalls Abbildung 4.
- Die Ergebnisse zur Eigentumsquote belegen, dass in allen Statistischen Gebieten der Anteil der Mietwohnungen deutlich überwiegt (vgl. Abbildung 5).
- Auch das Sozialmonitoring 2023 der Stadt Hamburg weist auf keine ausgeprägten sozioökonomischen Unterschiede im Gebiet hin (vgl. Abbildung 6).

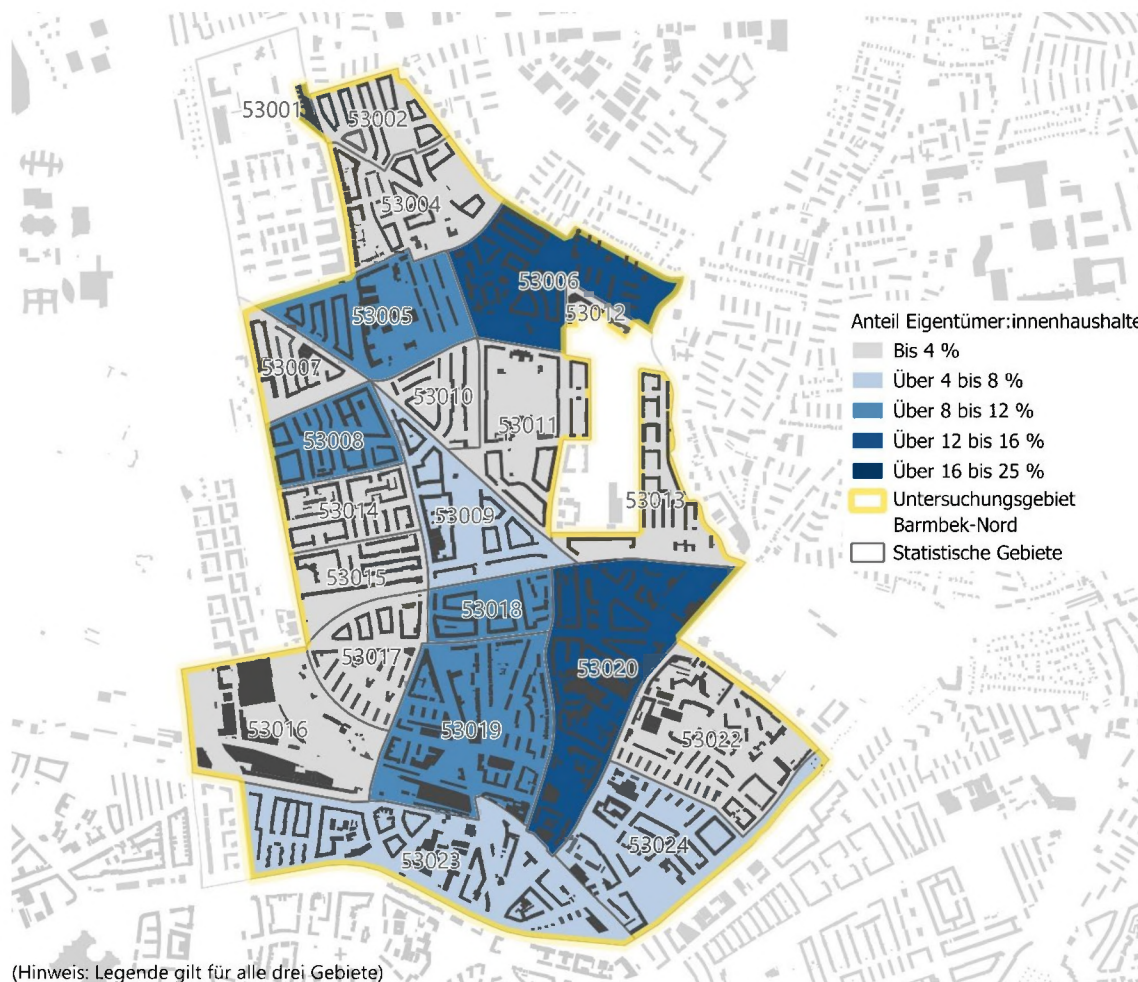
Abbildung 4: Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ auf kleinräumiger Ebene



(Hinweis: Legende gilt für alle drei Gebiete)

Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Abbildung 5: Anteil Eigentumshaushalte Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ auf kleinräumiger Ebene



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Untersuchungsgebiet Barmbek-Nord

Untersuchungsgebiet Jarrestadt

Untersuchungsgebiet Barmbek-Süd

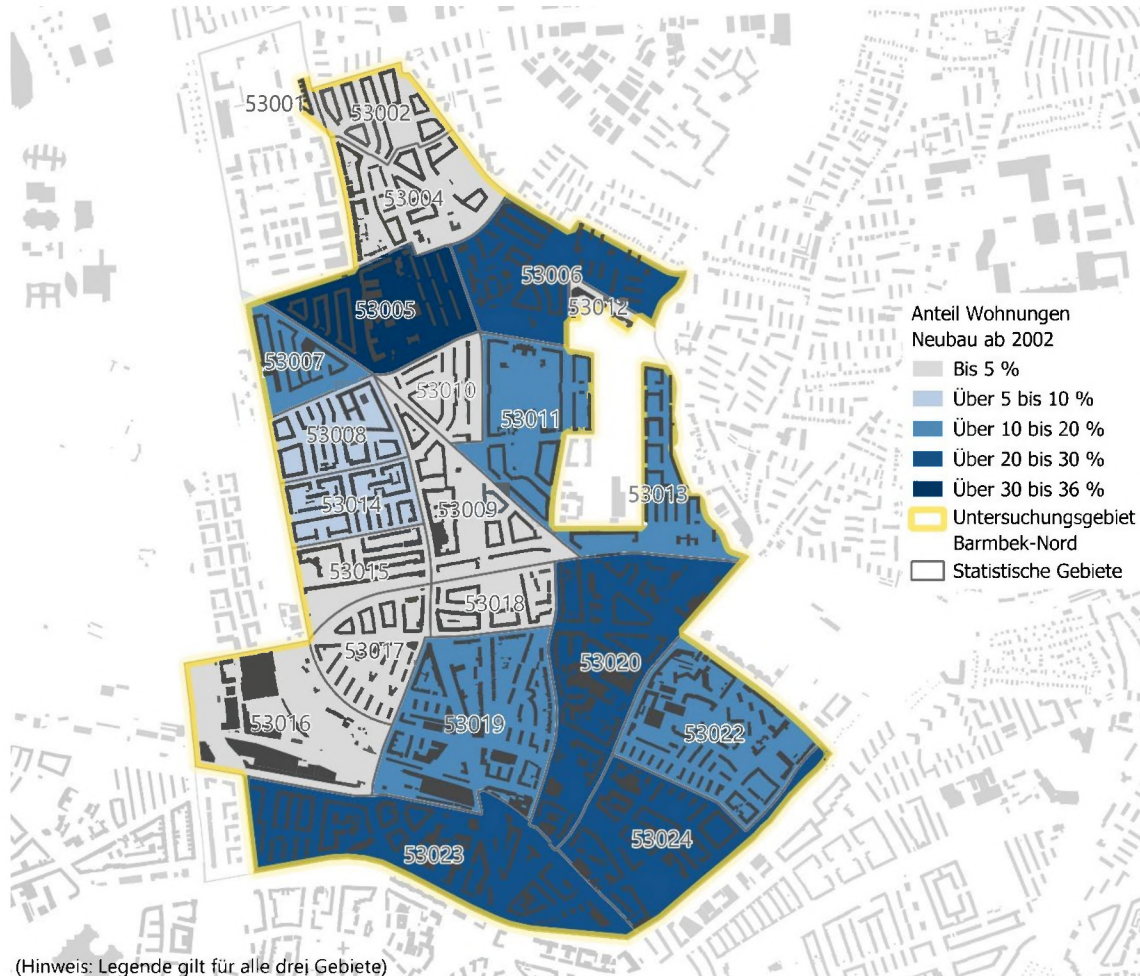
Sozialmonitoring 2023 (31.12.2022)

Gesamtindex

- Status hoch - Dynamik +
- Status hoch - Dynamik 0
- Status mittel - Dynamik +
- Status mittel - Dynamik 0
- Status mittel - Dynamik -
- Status niedrig - Dynamik +
- Status niedrig - Dynamik 0
- Status niedrig - Dynamik -
- Status sehr niedrig - Dynamik +
- Status sehr niedrig - Dynamik 0
- Status sehr niedrig - Dynamik -

⁴⁵ Ausnahme: Kleiner Restbereich Statistisches Gebiet 53012, der noch in das modifizierte Untersuchungsgebiet fällt. Hier verfügen über 66 % der Wohnungen über eine Ausstattung mit einem Kfz-Stellplatz.

Abbildung 7: Anteil Baulter Wohnungen ab 2002 Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“ auf kleinräumiger Ebene



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Zum Verdrängungsdruck

Aufgrund der dargestellten Preisdynamik ist im gesamten Untersuchungsgebiet von einem Verdrängungsdruck auszugehen. Vor diesem Hintergrund liegt der Fokus der kleinräumigen Betrachtung auf den Aufwertungs- und Verdrängungspotenzialen.

Ergebnis Überprüfung Gebietsabgrenzung

Die teilräumliche Analyse ergibt keine Anhaltspunkte zur Herausnahme von weiteren Teilbereichen aus dem potenziellen Satzungsgebiet „Barmbek-Nord“ (zur Abgrenzung vgl. Abbildung 3).

Die kleinräumige Untersuchung wesentlicher Indikatoren zum Verdrängungs- (Einkommenssituation, Situation gemäß Sozialmonitoring, Eigentumsquote) und zum Aufwertungspotenzial (Anteil Neubaubestand Wohnungen ab 2022, Ausstattung mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen (Auswahl)) auf Ebene der Statistischen Gebiete ermittelte keine stichhaltigen Befunde zur Herausnahme weiterer Teilbereiche. Aufgrund der dargestellten Preisdynamik ist im gesamten Untersuchungsgebiet von einem Verdrängungsdruck auszugehen.

Ergebnis Überprüfung Anwendungsvoraussetzungen

Die Untersuchung ergab auf Ebene des Untersuchungsgebiets „Barmbek-Nord“ insgesamt wie auch bei teilräumlicher Betrachtung das [Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen](#)

- Verdrängungspotenzial (vgl. u. a. Kapitel 3.2.4),
- Aufwertungspotenzial (vgl. u. a. Kapitel 3.3.5) sowie
- Verdrängungsdruck (vgl. u. a. Kapitel 3.4.7).

Daneben wurde nachgewiesen, dass besondere [städtebauliche Gründe](#) für den Schutz der ansässigen Wohnbevölkerung vorliegen (vgl. u. a. Kapitel 3.5).

ABSCHLIESSENDE EMPFEHLUNG

In der Gesamtschau obiger Ergebnisse empfiehlt ALP den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung in den angepassten Grenzen des Untersuchungsgebietes „Barmbek-Nord“.

4 Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

4.1 Gliederung und Gebietsbeschreibung

Lage und Gliederung

Das im Bezirk Nord gelegene Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ (siehe die folgende Abbildung) ist östlich der Alster situiert (zur großräumigeren Lage vgl. die Abbildung 1). Es umfasst einen erheblichen Teil des Stadtteils Barmbek-Süd.

Folgende Statistische Gebiete sind vollständig im Untersuchungsgebiet lokalisiert: 51002 bis 51010 und 51012 bis 51015. Das Statistische Gebiet 51001 ist in seinem nicht in das Untersuchungsgebiet fallenden Teilbereich so gut wie ausschließlich durch Büro- und Gewerbenutzung bestimmt. Vom Statistischen Gebiet 51016 gehört die stark durch Einzelhandel-, Büro- und Gewerbenutzung geprägte Bebauung „Mundsborg“ und „Hamburger Meile“ nicht zum Untersuchungsgebiet. In diesem Bereich sind auch die drei sogenannten „Türme“ lokalisiert. Einer von ihnen wird als Flüchtlingsunterkunft der Stadt Hamburg genutzt.

Hinsichtlich der [Einbeziehung der Statistischen Gebiete in die Sekundärdatenanalyse](#), die nicht vollständig im Untersuchungsgebiet situiert sind, wird gemäß der in Kapitel 2.2 erläuterten Regel wie folgt vorgegangen:

- Statistisches Gebiet 51001 – wird voll einbezogen
- Statistisches Gebiet 51016 – wird voll einbezogen

Kurzbeschreibung Gebiet

- Wie auch das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“, ist das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ hinsichtlich der Wohnbebauung durch Backsteingebäude in Blockrand- und Zeilenbebauung geprägt. Im Vergleich zu „Barmbek-Nord“ ist der Anteil gründerzeitlicher Gebäude allerdings höher ausgeprägt. Insbesondere im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets (Komponistenviertel) gibt es noch vergleichsweise viele gründerzeitliche Gebäude.
- Mit den Haltestellen Dehnhaide und Hamburger Straße verfügt der Stadtteil über zwei U-Bahn-Haltestellen (jeweils Linie U3). Außerdem grenzen im Süden die Uhlenhorster U-Bahn-Haltestelle Mundsborg und im Osten der Dulsberger S-Bahnhof Friedrichsberg (S1/S11) an das Gebiet an. Zudem erschließen verschiedene Buslinien den Stadtteil. Der Bahnhof Barmbek ist aus dem nord-östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets fußläufig erreichbar.
- Die Einzelhandels- und Nahversorgungsinfrastruktur wird maßgeblich durch das Einkaufszentrum Hamburger Meile an der Hamburger Straße bestimmt, das sich unmittelbar im Südwesten des Untersuchungsgebiets anschließt. Im weiteren Verlauf der Hamburger Straße (insbesondere im Bereich der U-Bahn-Haltestelle Dehnhaide) gibt es weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Weitere

Supermärkte und Discounter sind über den Stadtteil verteilt. Für den nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets spielt auch das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im nördlichen Umfeld des Barmbeker Bahnhofs und an der südlichen Fuhsbüttler Straße eine Rolle.

- Unmittelbar nördlich an das Untersuchungsgebiet grenzt das Büroareal der „Alster-City“ an. Mit insgesamt rund 200.000 m² Bürofläche bildet die „Alster-City“ einen der größten Bürostandorte außerhalb der „klassischen“ Hamburger Bürostandorte (City-Nord, City-Süd, Innenstadt).

Abbildung 8: Abgrenzung und Gliederung Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Bearbeitung: ALP 2024, ohne Maßstab

Zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen werden im Folgendem die Ergebnisse der Haushaltebefragung (Repräsentativerhebung) und die verfügbaren Sekundärdaten in Hinblick auf die Beurteilung des Verdrängungs- und Aufwertungspotenzials sowie des Verdrängungsdrucks dargestellt und beurteilt.

4.2 Verdrängungspotenzial

Um das Verdrängungspotenzial zu spezifizieren, werden nachfolgend unter anderem die Bevölkerungs-, Haushalts- und Sozialstruktur sowie die Erwerbssituation erläutert. Zudem werden die Wohnkostenbelastung, als ein wichtiger Indikator für das Verdrängungspotenzial bzw. die Verdrängungsgefahr sowie die Gebietsbindung der Bevölkerung abgebildet.

4.2.1 Soziodemografische Strukturen – Basis Sekundärdaten

Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

(vgl. Tabelle 63 bis Tabelle 65)

Folgendes lässt sich für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ u. a. festhalten:

- Im Zeitraum 2013 bis 2022 (vgl. Tabelle 63) lag im Vergleich zu Hamburg insgesamt (+8,8 %) eine leicht stärkere Bevölkerungsentwicklung (+9,2 %) vor, die sich im Zeitraum 2013 bis 2018 stärker, im Zeitraum 2018 bis 2022⁴⁶ geringer präsentiert.
- Die aktuelle Altersstruktur des Untersuchungsgebiets ist in Relation zur Gesamtstadt durch einen deutlich kleineren Anteil an Kindern und Jugendlichen gekennzeichnet, was auf eine geringere Bedeutung als Wohnort für Familien mit minderjährigen Kindern hinweist. In der Langzeitbetrachtung 2013 bis 2022 verzeichnete das Untersuchungsgebiet allerdings höhere Zuwachsraten (Anzahl Personen) als Hamburg. Im Zeitraum 2018 bis 2022 ging die Anzahl der Kinder (0 bis 5 Jahr) zurück, während sie in Hamburg stagnierte. Demgegenüber wuchs die Zahl der 6- bis 17-Jährigen stärker als in Hamburg an.
- Daneben lässt sich ein geringerer Anteil an Seniorinnen und Senioren (ab 65 Jahre) als in der Gesamtstadt festhalten. Auffällig ist, dass die Anzahl der hochalt-rigen Personen (80 Jahre und älter) im Untersuchungsgebiet in allen drei Betrachtungszeiträumen deutlich unter dem positiven (= Zuwachs) Entwicklungspfad der Gesamtstadt rangierte.
- Hinsichtlich der Entwicklung der Altersstruktur im Untersuchungsgebiet liegen im Zeitraum 2013 bis 2022 moderate Verschiebungen aber kein grundsätzlicher Wandel der altersstrukturellen Charakteristik vor.

⁴⁶ In das Jahr 2022 spielt der Flüchtlingszuzug infolge des Ukrainekriegs mit hinein.

Tabelle 63: Bevölkerungsentwicklung Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Gebiet	Personen 2013	Personen 2018	Personen 2022
„Barmbek-Nord“*	37.971	39.814	40.351
„Barmbek-Süd“*	32.088	34.442	35.044
„Jarrestadt“*	9.657	9.950	9.836
Hamburg	1.788.994	1.891.810	1.945.532
Veränderung (absolut)	2013 - 2018	2018 - 2022	2013 - 2022
„Barmbek-Nord“*	+1.843	+537	+2.380
„Barmbek-Süd“*	+2.354	+602	+2.956
„Jarrestadt“*	+293	-114	+179
Hamburg	+102.816	+53.722	+156.538
Veränderung (relativ)	2013 - 2018	2018 - 2022	2013 - 2022
„Barmbek-Nord“*	+4,9%	+1,3%	+6,3%
„Barmbek-Süd“*	+7,3%	+1,7%	+9,2%
„Jarrestadt“*	+3,0%	-1,1%	+1,9%
Hamburg	+5,7%	+2,8%	+8,8%

Quelle: Stat. Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik

Tabelle 64: Veränderung Altersstruktur (Anteile) Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Anteile Alters- gruppen	„Barmbek-Nord“*			„Barmbek-Süd“*			„Jarrestadt“*			Hamburg		
	2013	2018	Diff. %- Punkte	2013	2018	Diff. %- Punkte	2013	2018	Diff. %- Punkte	2013	2018	Diff. %- Punkte
0 bis 5 Jahre	4%	5%	1%	4%	5%	1%	5%	5%	-1%	6%	6%	1%
6 bis 17 Jahre	5%	5%	+0%	5%	5%	+0%	6%	6%	+0%	10%	10%	+0%
18 bis 29 Jahre	25%	23%	-2%	22%	22%	-0%	21%	22%	+0%	16%	16%	-0%
30 bis 44 Jahre	29%	30%	1%	30%	30%	1%	31%	29%	-2%	23%	23%	+0%
45 bis 64 Jahre	23%	24%	+0%	24%	24%	+0%	25%	27%	1%	26%	26%	-0%
65 bis 79 Jahre	10%	9%	-1%	11%	10%	-1%	9%	9%	1%	14%	13%	-1%
80 Jahre u. ä	4%	4%	-0%	5%	4%	+0%	3%	3%	+0%	5%	5%	1%
Anteile Alters- gruppen	„Barmbek-Nord“*			„Barmbek-Süd“*			„Jarrestadt“*			Hamburg		
	2018	2022	Diff. %- Punkte	2018	2022	Diff. %- Punkte	2018	2022	Diff. %- Punkte	2018	2022	Diff. %- Punkte
0 bis 5 Jahre	5%	5%	-0%	5%	5%	-0%	5%	4%	-0%	6%	6%	-0%
6 bis 17 Jahre	5%	5%	+0%	5%	6%	1%	6%	6%	-0%	10%	11%	1%
18 bis 29 Jahre	23%	22%	-1%	22%	21%	-0%	22%	21%	-1%	16%	16%	-0%
30 bis 44 Jahre	30%	31%	+0%	30%	30%	-0%	29%	29%	+0%	23%	23%	+0%
45 bis 64 Jahre	24%	24%	+0%	24%	24%	1%	27%	27%	+0%	26%	26%	-0%
65 bis 79 Jahre	9%	9%	-0%	10%	9%	-0%	9%	9%	-0%	13%	12%	-1%
80 Jahre u. ä	4%	4%	-0%	4%	4%	+0%	3%	4%	1%	5%	6%	1%

Quelle: Stat. Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 65: Bevölkerungsentwicklung (Anzahl Personen) nach Altersgruppen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Gebiet	Veränderung (relativ) / Zeitraum	0 bis 5 Jahre	6 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre u. ä.
„Barmbek-Nord“*	2013 - 2018	31%	6%	-2%	10%	7%	-4%	-2%
	2018 - 2022	-4%	11%	-2%	3%	2%	1%	-1%
	2013 - 2022	26%	17%	-5%	13%	9%	-3%	-3%
„Barmbek-Süd“*	2013 - 2018	29%	12%	6%	10%	9%	-5%	-2%
	2018 - 2022	-4%	16%	0%	0%	4%	-1%	2%
	2013 - 2022	24%	31%	6%	10%	13%	-6%	0%
„Jarrestadt“*	2013 - 2018	-7%	5%	3%	-3%	9%	9%	7%
	2018 - 2022	-8%	-2%	-4%	0%	-1%	-2%	17%
	2013 - 2022	-14%	2%	-1%	-3%	8%	7%	24%
Hamburg	2013 - 2018	+18%	+7%	+5%	+6%	+6%	-5%	+22%
	2018 - 2022	+0%	+9%	-0%	+4%	+3%	-4%	+14%
	2013 - 2022	+18%	+17%	+4%	+11%	+8%	-9%	+39%

Quelle: Stat. Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik, Rundungsdifferenzen möglich

Haushaltsstrukturelle Merkmale gemäß Sekundärdaten

(vgl. die folgende Tabelle 66).

- In Relation zu Hamburg – korrespondierend zur Bebauungs- und Wohnungsstruktur wie auch zur Altersstruktur – zeichnet sich das Untersuchungsgebiet durch einen erhöhten Anteil von Einpersonenhaushalten und einen geringeren Anteil an Haushalten mit minderjährigen Kindern aus. Hiermit verbunden ist eine geringere durchschnittliche Haushaltsgröße.
- Die Betrachtung im Zeitverlauf 2013 – 2018 – 2022 zeigt für das Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Haushaltsstrukturen keine erheblichen Verschiebungen auf.

Tabelle 66: Haushaltsstrukturelle Merkmale Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Haus- halts- struktur	„Barmbek-Nord“*			„Barmbek-Süd“*			„Jarrestadt“*			Hamburg		
	2013	2018	Diff. %- Punk te	2013	2018	Diff. %- Punk te	2013	2018	Diff. %- Punk te	2013	2018	Diff. %- Punk te
Einperso- nenhaus- halte	72%	71%	-1%	70%	70%	-1%	67%	67%	0%	54%	54%	0%
Haushalte mit Kind(ern)	11%	11%	0%	12%	11%	-1%	9%	10%	1%	13%	13%	0%
Alleiner- ziehende	3%	3%	0%	3%	3%	0%	4%	3%	-1%	5%	4%	0%
Ø Haus- haltsgröße	1,41	1,44	0,03	1,44	1,46	0,02	1,50	1,49	-0,01	1,79	1,80	0,01

Haus- halts- struktur	„Barmbek-Nord“*			„Barmbek-Süd“*			„Jarrestadt“*			Hamburg		
	2018	2022	Diff. %- Punk te	2018	2022	Diff. %- Punk te	2018	2022	Diff. %- Punk te	2018	2022	Diff. %- Punk te
Einperso- nenhaus- halte	71%	71%	0%	70%	69%	0%	67%	68%	0%	54%	54%	0%
Haushalte mit Kind(ern)	11%	11%	0%	11%	11%	0%	10%	11%	1%	13%	14%	0%
Alleiner- ziehende	3%	3%	0%	3%	3%	0%	3%	3%	0%	4%	5%	0%
Ø Haus- haltsgröße	1,44	1,44	0,00	1,46	1,48	0,02	1,49	1,49	0,00	1,80	1,81	0,01

Quelle: Stat. Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik, Rundungsdifferenzen möglich

Sozialstruktur

Folgendes lässt sich für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ u. a. konstatieren (vgl. die folgende Tabelle 67):

- In Relation zur Gesamtstadt liegt aktuell (2022) wie auch im Zeitverlauf 2013, 2018, 2022 in der Altersgruppe 0 bis 65 Jahre jeweils ein geringerer Anteil an **Personen vor, die Leistungen gemäß SGB II empfangen**.
- Besonders von Verdrängung bedroht sind ältere einkommensschwache Personen. Zu diesem Personenkreis zählen die **Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII**. Zum Stand 2022 ist diese Gruppe bezogen auf die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren im Untersuchungsgebiet mit 10,7 % größer als in Hamburg insgesamt (8,5 %) ausgebildet. Auch in den Jahren 2013 und 2018 rangierte die Quote oberhalb des gesamtstädtischen Niveaus.

Der Anteil der **Personen mit Migrationshintergrund** – in ihm sind Menschen mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft inkludiert – ist im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ zum Stand 2022 mit knapp 33 % geringer als in der Gesamtstadt (gut 39 %) ausgebildet. Wie auch in der Gesamtstadt, ist der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund im Zeitverlauf angestiegen.

Im geringeren Maße gilt dies auch für den Anteil an **Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit** (knapp 18 % vs. 20 %)⁴⁷. Wie auch in der Gesamtstadt, ist der Anteil an Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit im Zeitverlauf angestiegen.

Für Personen mit Migrationshintergrund ist der Zugang zum Wohnungsmarkt teils erschwert.

⁴⁷ In das Jahr 2022 spielen die Effekte des Ukraine-Kriegs mit hinein.

Tabelle 67: Sozialstruktur Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ – Migrationshintergrund, nicht-deutsche Staatsbürgerschaft, Bezug Leistungen nach SGB II und SGB XII

Gebiet	Anteil Personen mit Migrationshintergrund**			Anteil Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit		
	2013	2018	2022	2013	2018	2022
„Barmbek-Nord“*	23,6%	28,2%	32,2%	11,6%	13,9%	16,7%
„Barmbek-Süd“*	24,2%	27,9%	32,6%	12,1%	13,9%	17,5%
„Jarrestadt“*	20,3%	22,5%	24,8%	10,2%	10,6%	12,1%
Hamburg	30,6%	35,4%	39,2%	14,3%	17,3%	20,0%

Gebiet	Anteil Leistungsempfänger:innen SGB II an der Bevölkerung bis 65 Jahre			Anteil Leistungsempfänger:innen SGB XII an der Bevölkerung ab 65 Jahre		
	2013	2018	2022	2013	2018	2022
„Barmbek-Nord“*	10,6%	9,6%	9,1%	7,4%	10,9%	12,2%
„Barmbek-Süd“*	8,7%	7,7%	8,7%	8,0%	9,6%	10,7%
„Jarrestadt“*	5,6%	4,7%	5,4%	6,6%	6,8%	7,3%
Hamburg	12,3%	12,1%	12,1%	6,1%	7,9%	8,5%

Quelle: Stat. Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik, ** Zu der Bevölkerung mit Migrationshintergrund gehören die Bevölkerung mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit sowie alle ab 1950 von außerhalb Deutschlands Zugewanderten unabhängig von ihrer Nationalität. Dazu zählen auch die in Deutschland geborenen eingebürgerten früheren Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit sowie in Deutschland geborene Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren mit deutscher Staatsangehörigkeit, bei denen sich der Migrationshintergrund aus der Migrationserfahrung der Eltern oder eines Elternteils ableitet. Außerdem gehören zu dieser Gruppe seit 2000 auch die (deutschen) Kinder von Eltern mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit, die die Bedingungen für das sogenannte Optionsmodell erfüllen. Nicht zur Bevölkerung mit Migrationshintergrund zählen Vertriebene und Flüchtlinge in Folge des Zweiten Weltkriegs.

4.2.2 Soziodemografische Strukturen – Basis Erhebungsdaten

Haushaltsstruktur

Die folgende Tabelle 68 stellt die Haushaltsstruktur für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ gemäß den Ergebnissen der Haushaltebefragung dar. Folgende Aspekte sind hervorzuheben:

- Wie zumeist in einem großstädtischen Kontext üblich, kommt Singlehaushalten mit 63 %⁴⁸ eine herausgehobene Rolle zu. Das Untersuchungsgebiet ist dabei im

⁴⁸ Wert ist gemäß Rundung nach Addition der drei Single-Haushaltstypen korrekt.

Vergleich zu Hamburg insgesamt (knapp 55 %, Stand 2022⁴⁹) überdurchschnittlich durch Einpersonenhaushalte gekennzeichnet.

- Wie die Auswertung der Altersstruktur gezeigt hat, ist der Anteil der Kinder/Jugendlichen unterdurchschnittlich ausgeprägt, was auch auf den Anteil der Familienhaushalte „durchschlägt“.
- Gleiches gilt für Haushalte mit Senior:innen.
- Die nach den Singlehaushalten nächstgrößere Gruppe wird mit 18 % von Paarhaushalten gebildet. Hier mit Schwerpunkt bei den jüngeren Paarhaushalten (Alter der Personen max. 65 Jahre – z. T. sogenannte DINKs).

Tabelle 68: Haushaltsstrukturen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Singlehaushalte unter 30 Jahre	12%	11%	9%
Singlehaushalte ab 30 bis einschließlich 65 Jahre	42%	42%	41%
Singlehaushalte über 65 Jahre	9%	11%	11%
Familien mit minderjährigen Kindern (mindestens ein Kind unter 18 Jahren)	9%	9%	9%
Familien mit erwachsenen Kindern (alle Kinder mindestens 18 Jahre)	1%	1%	1%
Alleinerziehende (mit Kindern unter 25 Jahren)	2%	2%	3%
Paarhaushalte ohne Kinder bis einschließlich 65 Jahre (beide Personen 65 Jahre oder jünger)	14%	14%	15%
Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre (mindestens eine Person 66 Jahre oder älter)	3%	4%	4%
Wohngemeinschaft	7%	6%	6%
Sonstige	0%	1%	1%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP-Haushaltbefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Wohnformen (Miete und Eigentum)

Vor dem Hintergrund der zentralen Lage in Hamburg wie auch in Hinblick auf die vorliegende Bebauungsstruktur ist das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ erwartungsgemäß ganz überwiegend durch Mieterhaushalte (Haupt- und Untermieter) geprägt – rund

⁴⁹ Quelle: https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Presseinformationen/SI23_092.pdf

86 % sind Hauptmiethaushalte. Die Befragungsergebnisse korrespondieren dabei gut mit den – hinsichtlich der Strukturierung leicht abweichenden – Ergebnissen des Zensus 2022.

Miethaushalte sind deutlich stärker als Eigentumshaushalte von Verdrängung bedroht; das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist entsprechend groß.

Tabelle 69: Wohnform (Miete, Eigentum) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“	
Eigentümer:innen	5%	10%	9%	
Hauptmieter:innen	90%	86%	88%	
Untermieter:innen	5%	4%	4%	
Insgesamt	100%	100%	100%	
Anteil Mieter:innen-/Eigentümer:innen (Zensus 2022) *				
	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“	Hamburg
Von Eigentümer/-in bewohnt	5%	7%	6%	21%
Zu Wohnzwecken vermietet	93%	91%	93%	77%
Andere (privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung, leerstehend)	1%	2%	1%	2%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%

Quellen: ALP-Haushaltbefragung 2024, Zensus 2022, *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik, Rundungsdifferenzen möglich

Erwerbstätigkeit

Der Tabelle 183 im Anhang kann das Beschäftigungsverhältnis aller Personen ab 15 Jahren im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ laut Haushaltebefragung entnommen werden. Insgesamt sind die Ergebnisse unauffällig bzw. bestätigen die Ergebnisse der Sekundärdatenanalyse. So ist bspw. die Zahl der Personen, die eine Rente beziehen, analog zur geringeren Zahl an Personen ab 65-Jahren unter-, die Zahl der Erwerbstätigen überdurchschnittlich hoch ausgeprägt.

Haushaltsnettoeinkommen

Das ungewichtete monatliche Haushaltsnettoeinkommen (arithmetisches Mittel) im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ liegt bei 3.312 Euro, das Äquivalenzeinkommen (Erläuterung/Definition vgl. Kapitel 3.2.2) bei 2.731 Euro. Das gewichtete monatliche Haushalts-Äquivalenzeinkommen beträgt in Hamburg gemäß der „Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens“⁵⁰ zum Stand der in diesem Zusammenhang in 2022 durchgeführten repräsentativen Haushaltebefragung 2.390 Euro. Seitdem ist von einer Steigerung von 5 bis 10 % auszugehen. Der Wert für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ lässt sich damit als leicht überdurchschnittlich charakterisieren.

Tabelle 70: Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

	<i>Arithmetisches Mittel (ungewichtet*)</i>	<i>Arithmetisches Mittel Äquivalenzeinkommen (gewichtet)*</i>
„Barmbek-Nord“	3.087 €	2.556 €
„Barmbek-Süd“	3.312 €	2.731 €
„Jarrestadt“	3.470 €	2.841 €

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Das ungewichtete arithmetische Mittel ist für den Vergleich und die Beschreibung der Einkommenssituation nicht optimal. So ist das Einkommen immer im Kontext von Haushaltsgröße und -zusammensetzung zu bewerten. Das Pro-Kopfeinkommen hilft an dieser Stelle ebenfalls nicht weiter. Es berücksichtigt nicht, dass Mehr-Personenhaushalte effizienter wirtschaften können und dass je nach Alter des Haushaltsmitglieds unterschiedliche Bedürfnisse bzw. Kosten entstehen. Vor diesem Hintergrund wurde ein gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen, das sogenannte Äquivalenzeinkommen, berechnet. Auf dieser Basis kann die Einkommenssituation unterschiedlicher Haushaltstypen besser bewertet werden.

Die folgende Tabelle zeigt für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ für SozErhVO-Untersuchungen „übliche“ Ergebnisse auf:

- Wie zumeist sind Singlehaushalte von Senior:innen und
- Haushalte von alleinerziehenden Personen (mit Kindern unter 25 Jahre) durch eine im Vergleich deutlich unterdurchschnittliche Einkommenssituation gekennzeichnet.
- Paarhaushalte im erwerbsfähigen Alter rangieren am anderen Ende der Skala und zeichnen sich durch das mit Abstand höchste Äquivalenzeinkommen aus.

⁵⁰ Quelle siehe Fußnote 30.

Tabelle 71: Haushaltsnettoeinkommen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ differenziert nach Haushaltstyp

Haushaltstyp	Arithmetisches Mittel (ungewichtet)			Arithmetisches Mittel Äquivalenzeinkommen (gewichtet)		
	„Barm- bek- Nord“	„Barm- bek- Süd“	Jarre- stadt	„Barm- bek- Nord“	„Barm- bek- Süd“	„Jarre- stadt“
Singlehaushalte unter 30 Jahre	2.304 €	2.359 €	2.462 €	2.304 €	2.359 €	2.462 €
Singlehaushalte ab 30 bis einschließlich 65 Jahre	2.564 €	2.825 €	2.975 €	2.564 €	2.825 €	2.975 €
Singlehaushalte über 65 Jahre	1.760 €	1.869 €	1.932 €	1.852 €	1.891 €	1.969 €
Familien mit minderjährigen Kindern (mindestens ein Kind unter 18 Jahre)	5.190 €	5.699 €	5.674 €	2.632 €	2.865 €	2.895 €
Familien mit erwachsenen Kindern (alle Kinder mindestens 18 Jahre alt)	5.106 €	4.534 €	5.493 €*	2.514 €	2.289 €	2.487 €*
Alleinerziehende (mit Kindern unter 25 Jahren)	2.873 €	2.849 €	2.931 €	1.975 €	2.041 €	1.969 €
Paarhaushalte ohne Kinder bis einschließlich 65 Jahre (beide Personen 65 Jahre oder jünger)	4.873 €	5.178 €	5.364 €	3.260 €	3.458 €	3.603 €
Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre (mindestens eine Person 66 Jahre oder älter)	3.210 €	3.526 €	3.442 €	2.140 €	2.362 €	2.316 €
Sonstige	3.616 €*	4.121 €	2.773 €*	2.285 €*	2.414 €*	1.817 €*
Insgesamt	3.087 €	3.312 €	3.470 €	2.556 €	2.731 €	2.841 €

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, *N < 10

Die Befragung ergibt daneben, dass im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ Einkommensunterschiede nicht durch den Migrationshintergrund per se determiniert sind. Vielmehr bestehen erhebliche Unterschiede zwischen Haushalten, in denen ausschließlich Personen mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft leben im Vergleich zu den restlichen Haushaltskonstellationen. Über das höchste Äquivalenzeinkommen verfügen Haushalte mit Migrationshintergrund, in denen aber nur deutsche Staatsangehörige leben.

Tabelle 72: Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ differenziert nach Status Migrationshintergrund/Staatsangehörigkeit

Mittelwert Äquivalenzeinkommen	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Haushalte nur deutsche Staatsangehörige	2.596 €	2.753 €	2.867 €
Haushalte nur nicht-deutsche Staatsangehörige	2.193 €	2.377 €	2.343 €
Haushalte mit deutschen und mit nicht-deutschen Staatsangehörigen	2.551 €	2.756 €	2.527 €
Haushalte mit Migrationshintergrund (nur deutsche Staatsangehörige)	2.596 €	2.855 €	2.954 €
Insgesamt	2.556 €	2.731 €	2.841 €

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Wohnkostenbelastung

Ein wichtiger Indikator für die Einschätzung des Verdrängungspotenzials ist die Wohnkostenbelastung. Zur Berechnung der Wohnkostenbelastung wird die Miete (Warmmiete inkl. Betriebs- und Heizkosten) ins Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen gesetzt. Im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ beläuft sich die Wohnkostenbelastung pro Haushalt durchschnittlich auf rund 30 % (arithm. Mittel) bzw. rund 27 % (Medianwert).

Die mittlere Wohnkostenbelastung täuscht allerdings über die große Bandbreite der Belastung verschiedener Miethaushalte im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ hinweg. So trägt knapp ein Viertel der Haushalte eine vergleichsweise geringe und gut tragbare Belastung von weniger als 20 % des Einkommens. Von einer besonders hohen Wohnkostenbelastung kann ausgegangen werden, wenn diese über 40 % des Haushaltsnettoeinkommens beträgt. Hiervon sind rund 18 % der Haushalte betroffen.

Tabelle 73: Wohnkostenbelastung Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ – Hauptmieter:innen (ohne Wohngemeinschaften)

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Weniger als 20%	25%	23%	25%
20-29%	37%	39%	36%
30-39%	21%	20%	21%
40% und mehr	17%	18%	18%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Von einer kritischen Wohnkostenbelastung (40% und mehr des Nettohaushaltseinkommens) sind im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ in besonderem Maße Singlehaushalte von Senior:innen, mit Abstand gefolgt von jungen Singlehaushalten, von Haushalten alleinerziehender Personen sowie von Singlehaushalten im Erwerbsalter betroffen. Hiermit liegt für die ersten drei Gruppen ein „üblicher“ Befund vor, der sich in vielen SozErhVO-Untersuchungen wiederfindet.

Tabelle 74: Wohnkostenbelastung differenziert nach Haushaltstypen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ (nur Hauptmieter:innen, ohne Wohngemeinschaften)

Haushaltstyp	„Barmbek-Nord“				„Barmbek-Süd“				„Jarrestadt“			
	weniger als 20%	20-29%	30-39%	40% und mehr	weniger als 20%	20-29%	30-39%	40% und mehr	weniger als 20%	20-29%	30-39%	40% und mehr
Singlehaushalte unter 30 Jahre	14%	36%	26%	24%	13%	45%	24%	19%	9%	38%	28%	24%
Singlehaushalte ab 30 bis einschließlich 65 Jahre	21%	42%	22%	15%	18%	42%	22%	18%	21%	39%	22%	19%
Singlehaushalte über 65 Jahre	2%	16%	35%	47%	5%	18%	33%	44%	4%	25%	31%	41%
Familien mit minderjährigen Kindern (mindestens ein Kind unter 18 Jahre)	43%	40%	13%	4%	36%	49%	9%	6%	49%	32%	16%	4%
Familien mit erwachsenen Kindern (alle Kinder mindestens 18 Jahre alt)	27%	55%	9%	9%	43%	21%	21%	14%	40%	60%	0%	0%
Alleinerziehende (mit Kindern unter 25 Jahren)	22%	30%	27%	22%	12%	46%	23%	19%	15%	45%	20%	20%
Paarhaushalte ohne Kinder bis einschließlich 65 Jahre (beide Personen 65 Jahre oder jünger)	53%	34%	8%	5%	52%	35%	10%	3%	57%	31%	9%	4%
Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre (mindestens eine Person 66 Jahre oder älter)	20%	43%	22%	14%	34%	41%	19%	5%	25%	38%	28%	10%
Sonstige	43%	14%	29%	14%	43%	29%	29%	0%	14%	57%	14%	14%
Insgesamt	25%	37%	21%	17%	23%	39%	20%	18%	25%	36%	21%	18%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Bildungsniveau

Das Bildungsniveau beeinflusst die Chancen auf dem Arbeitsmarkt. So geht ein hohes Bildungsniveau u. a. mit einem geringeren Risiko des Arbeitsplatzverlustes einher. Zudem besteht eine enge Korrelation zwischen Bildung und Einkommen. Bezüglich des Verdrängungspotenzials sind Personen mit einem niedrigen Bildungsniveau eher gefährdet als Personen mit einem hohen Bildungsniveau. Im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ zeigt sich die Situation, wie in Tabelle 184 im Anhang dargestellt. Für gut die Hälfte der Haushalte (rund 56 %, Bezug Personen ab 15 Jahren in diesen Haushalten) lässt sich als höchster Abschluss abgeschlossenes Studium (z. B. Bachelor, Master, Diplom) festhalten. Damit liegt im Vergleich zu Hamburg insgesamt (31,5 % Zensus 2022, Bachelor, Master, Diplom oder Promotion) ein deutlich überdurchschnittlicher Wert vor. Ein Grund ist der deutlich geringere Anteil von Senior:innenhaushalten, die typischerweise niedriger Bildungsabschlüsse aufweisen.

Haushalte mit Migrationshintergrund

Für Personen mit Migrationshintergrund ist der Zugang zum Wohnungsmarkt teils erschwert. Ansonsten zeigen die vorliegenden Befragungsergebnisse für das Untersuchungsgebiets „Barmbek-Süd“, dass

- Einkommensunterschiede nicht durch den Migrationshintergrund per se determiniert sind. Vielmehr bestehen erhebliche Unterschiede zwischen Haushalten, in denen ausschließlich Personen mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft leben im Vergleich zu den restlichen Haushaltskonstellationen, Über das höchste Äquivalenzeinkommen verfügen Haushalte mit Migrationshintergrund, in denen aber nur deutsche Staatsangehörige leben.
- hinsichtlich des Bildungsniveaus Haushalte mit Migrationshintergrund besser aufgestellt sind als Haushalte ohne Migrationshintergrund (auch aufgrund des geringeren Alters) und dass
- Unterschiede hinsichtlich der Haushaltsstruktur bestehen. So sind Haushalte mit Migrationshintergrund häufiger Familienhaushalte mit minderjährigen Kindern und es gibt in dieser Bevölkerungsgruppe weniger Singlehaushalte.

4.2.3 Gebietsbindung und Vernetzung im Stadtteil

Die (potenzielle) Verdrängung aus dem Stadtteil ist insbesondere dann als negativ zu bewerten, wenn damit der Verlust von Bindungen einhergeht. Je geringer die Gebietsbindung, desto größer die Wahrscheinlichkeit für Fortzüge aus dem Gebiet. Als Indikatoren für die Gebietsbindung werden folgende Merkmale herangezogen:

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

- Ehrenamtliche Betätigung
- Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld

Wohndauer und Sesshaftigkeit

Die durchschnittliche Wohndauer beträgt im Untersuchungsgebiet knapp 12 Jahre und ist damit im Vergleich zu anderen Hamburger Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung, die ALP untersucht hat, annähernd vergleichbar ausgeprägt.

Tabelle 75: Wohndauer Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Bis 2 Jahre	18%	18%	15%
2 bis 4 Jahre	18%	16%	14%
4 bis 10 Jahre	25%	25%	23%
10 bis 20 Jahre	21%	20%	23%
20 Jahre oder mehr	18%	20%	24%
Durchschnittliche Wohndauer	11,2 Jahre	11,9 Jahre	12,9 Jahre

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Umzugsabsichten

41 % der Haushalte erwägen, in den nächsten Jahren umzuziehen, wobei die Antwortoption „ja, eventuell/vielleicht“ klar gegenüber „ja, auf jeden Fall“ überwiegt.

Insbesondere jüngere Singlehaushalte, Wohngemeinschaften, Familien mit minderjährigen Kindern und Paarhaushalte im Erwerbsalter wollen umziehen. Paarhaushalte von Senior:innen und ältere Singlehaushalte wollen in der Regel nicht umziehen.

Tabelle 76: Umzugsabsichten Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ja, auf jeden Fall	14%	12%	9%
Ja, eventuell / vielleicht	30%	29%	26%
Nein	56%	59%	65%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

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

Umzugsgründe

Neben persönlichen Umzugsmotiven (Familie, Gesundheit) ist eine zu kleine Wohnung der meistgenannte Umzugsgrund – das Untersuchungsgebiet ist durch kleine Wohnungen geprägt. Vergrößert sich der Haushalt (Familiengründung etc.) und steigt der Wohnflächenbedarf ist ein Umzug oftmals unumgänglich (vgl. auch die übernächste Tabelle).

20 % der Befragten im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“, die auf jeden Fall bzw. eventuell umziehen wollen, gaben als Umzugsgrund eine zu teure Wohnung an; eine Angabe, die in Zusammenhang mit Verdrängungsprozessen interpretiert werden kann. Die Betrachtung auf Ebene der Haushaltstypen) ergibt, dass dieser Grund im besonderen Maße von Alleinerziehenden-Haushalten, gefolgt von Singlehaushalten von Senior:innen angeführt wird.

Tabelle 77: Umzugsgründe Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

<i>Mehrfachantworten möglich</i>	<i>„Barmbek-Nord“</i>	<i>„Barmbek-Süd“</i>	<i>„Jarrestadt“</i>
Persönliche / familiäre / gesundheitliche Gründe	49%	51%	47%
Berufliche Gründe	22%	17%	20%
Wohnung zu klein	48%	48%	50%
Wohnung zu groß	1%	2%	2%
Wohnung zu teuer	17%	20%	21%
Erwerb von Wohneigentum	13%	14%	15%
Unzufrieden mit dem Umfeld / Stadtteil (z. B. ungepflegt / unsicher / zu viel Trubel)	15%	10%	6%
Probleme mit den Nachbarn / Bewohnern im Haus	9%	6%	6%
Kündigung durch den Vermieter	3%	3%	2%
Sonstige Umzugsgründe	9%	9%	8%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 78 Umzugsgründe nach Haushaltstypen – „Barmbek-Süd“

Mehrfach- antworten möglich	Single- haus- halte unter 30 Jahre	Single- haus- halte ab 30 bis ein- schließ- lich 65 Jahre	Single- haus- halte über 65 Jahre	Fami- lien mit minder- jährigen Kindern (min. ein Kind unter 18 Jahre)	Fami- lien mit erwach- senen Kindern (alle Kinder min. 18 Jahre)*	Allein- erzie- hende (mit Kindern unter 25 Jahren)	Paar- haus- halte ohne Kinder bis ein- schließ- lich 65 Jahre (beide Perso- nen 65 Jahre o. jünger)	Paar- haus- halte ohne Kinder über 65 Jahre (min- destens eine Person 66 Jahre o. äl- ter*)	Wohn- gemein- schaften
persönliche / fami- liäre / gesundheit- liche Gründe	47%	53%	72%	35%	63%	41%	42%	71%	78%
berufliche Gründe	27%	18%	0%	5%	13%	0%	16%	0%	29%
Wohnung zu klein	53%	42%	11%	77%	0%	65%	64%	6%	28%
Wohnung zu groß	1%	2%	7%	1%	13%	0%	0%	6%	0%
Wohnung zu teuer	14%	21%	29%	17%	13%	36%	16%	24%	22%
Erwerb von Wohn- eigentum	11%	12%	0%	23%	0%	7%	27%	0%	2%
unzufrieden mit dem Umfeld / Stadtteil (z. B. un- gepflegt / unsicher / zu viel Trubel	6%	12%	14%	4%	25%	0%	9%	6%	8%
Probleme mit den Nachbarn / Be- wohnern im Haus	7%	8%	3%	2%	0%	5%	4%	0%	10%
Kündigung durch den Vermieter	10%	3%	3%	0%	0%	0%	2%	6%	5%
Sonstige Umzugs- gründe	3%	12%	8%	5%	25%	16%	9%	12%	4%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024. *jeweils alle Felder dieser Spalten Fallzahlen < 10.

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Umzugsziel

Im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ möchte über die Hälfte der umzugswilligen Haushalte („ja, auf jeden Fall“ und „ja, eventuell/vielleicht“) den Stadtteil nur ungern verlassen. Dies dokumentiert eine Bindung, die im Vergleich der drei Gebiete zweitstärksten ausgeprägt ist.

Tabelle 79: Umzugsziel Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ich würde den Stadtteil nur ungern verlassen	50%	57%	69%
Es ist mir egal, ob ich hier oder in einem anderen Stadtteil wohne	26%	24%	14%
Ich möchte lieber in einem anderen Stadtteil wohnen	17%	10%	9%
Ich möchte so schnell wie möglich weg von hier	3%	2%	1%
Ich muss den Stadtteil leider verlassen	5%	7%	7%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld

Die Verbundenheit mit dem Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ spiegelt sich auch in der sehr hohen Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld wider. Rund 94 % der befragten Haushalte sind mit dem Wohnumfeld sehr zufrieden oder eher zufrieden. Die Durchschnittsnote (Skala von 1 bis 4) beträgt im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ 1,6.

Tabelle 80: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
sehr zufrieden	37%	44%	59%
eher zufrieden	52%	50%	38%
eher unzufrieden	9%	4%	3%
sehr unzufrieden	2%	1%	1%
weiß ich (noch) nicht	0%	0%	0%
insgesamt	100%	100%	100%
Durchschnittsnote (1= sehr zufrieden, 4= sehr unzufrieden) ohne „weiß ich (noch) nicht“	1,8	1,6	1,4

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Kontakte in der Nachbarschaft, ehrenamtliches Engagement

Die Verbundenheit mit dem Quartier hängt auch mit den nachbarschaftlichen Kontakten und dem ehrenamtlichen Engagement zusammen. Im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ gibt gut die Hälfte der befragten Haushalte an, die **Nachbarschaft** kaum oder gar nicht bzw. nur flüchtig zu kennen. Beinahe die Hälfte der Befragten nannte aber explizit ein engeres Verhältnis (Verhältnis mit gelegentlichen Hilfeleistungen oder sogar Pflege von Freundschaften).

Daneben wurde nach einem **ehrenamtlichen Engagement** in einer stadtteilbezogenen Einrichtung, Initiative o. ä. gefragt. Rund jeder zehnte befragte Haushalt im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ hat angegeben, dass sich mindestens ein Haushaltsmitglied ehrenamtlich engagiert. Hiermit ist das ehrenamtliche Engagement im Vergleich zu den Ergebnissen in weiteren von ALP in Hamburg durchgeführten SozErhVO-Untersuchungen (2020) eher geringer ausgeprägt.

Tabelle 81: Nachbarschaftskontakte Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ich kenne meine Nachbarn kaum oder gar nicht	19%	14%	10%
Ich kenne meine Nachbarn flüchtig, wir sprechen ab und zu mal miteinander	39%	38%	33%
Ich kenne meine / einige Nachbarn näher, wir helfen uns gelegentlich	33%	34%	40%
Ich bin mit den / einigen Nachbarn befreundet, wir helfen / besuchen uns öfter	9%	13%	18%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 82: Ehrenamtliches Engagement in stadtteilbezogenen Einrichtungen oder Initiativen – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ja	10%	10%	11%
Nein	90%	90%	89%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ korreliert die Intensität der nachbarschaftlichen Verhältnisse positiv mit der Wohndauer, während in Hinblick auf das ehrenamtliche Engagement nur eine schwache Korrelation mit der Wohndauer vorliegt.

Nutzung der örtlichen Infrastrukturen

Für die Wohnzufriedenheit und die sozialräumliche Gebietsbindung spielt das lokale Infrastrukturangebot eine wichtige Rolle. Im Rahmen der Haushaltebefragung wurden daher auch die Nutzung und Bedeutung von lokalen Infrastrukturangeboten erhoben (vgl. im Anhang die Tabelle 185). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Wohnbevölkerung des Untersuchungsgebiets „Barmbek-Süd“ die vorhandenen Infrastrukturen intensiv nutzt.

Fazit Gebietsbindung und Vernetzung

Für die Haushalte im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ lässt sich eine erkennbare Gebietsbindung und Vernetzung aufzeigen, die sich u. a. in der intensiven Nutzung der Infrastrukturen und der sehr hohen Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld zeigt.

4.2.4 Fazit Verdrängungspotenzial

FAZIT VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL

In der Gesamtschau lassen sich Bevölkerungsgruppen mit einem maßgeblichen Verdrängungspotenzial identifizieren, was auch bei Betrachtung auf kleinräumiger Ebene zutrifft (vgl. Kapitel 4.6). Die Anwendungsvoraussetzung Verdrängungspotenzial ist hiermit im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ gegeben.

Kernergebnisse

- Die Einkommenssituation der Haushalte im Untersuchungsgebiet lässt sich im Vergleich zu Hamburg insgesamt als leicht überdurchschnittlich charakterisieren (durchschnittliches monatliches Haushalts-Äquivalenzeinkommen rund 2.730 Euro netto)..
- In allen drei Untersuchungsgebieten – und damit auch in „Barmbek-Süd“ – leben verdrängungssensible Haushaltstypen mit eher geringem Einkommen; insbesondere Senioren-Singlehaushalte (durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen/Äquivalenzeinkommen rund 1.890 Euro) und Haushalte von Alleinerziehenden mit Kindern unter 25 Jahre (rund 2.040 Euro).
- Es gibt jeweils Haushaltstypen mit einer hohen (30 bis 39 %) und v. a. auch kritischen (40 % und mehr) Wohnkostenbelastung. Von einer kritischen Wohnkostenbelastung (40% und mehr des Nettohaushaltseinkommens) sind im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ in besonderem Maße Singlehaushalte von Senior:innen (Anteil von 44 %), mit Abstand gefolgt von jungen Singlehaushalten (19 %), von Haushalten alleinerziehender Personen (19 %) sowie von Singlehaushalten im Erwerbsalter (18 %) betroffen. Sie sind als besonders verdrängungssensibel zu charakterisieren.
- Im Untersuchungsgebiet dominieren klar Miethaushalte (rund 90 % Haushalte von Haupt- und Untermieter:innen, ca. 10 % Haushalte von Eigentümer:innen). Sie sind – im Gegensatz zu Eigentumshaushalten – nicht vor Verdrängung geschützt.
- Besonders von Verdrängung bedroht sind ältere einkommensschwache Personen (Bezug Leistungen nach SGB XII). Bei ihnen stellt sich im Vergleich die Situation umgekehrt dar: Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ 10,7 % versus 8,5 % in Hamburg.

4.3 Aufwertungspotenzial

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

4.3.1 Bestandsstruktur

Wohnungsbestand

Nach den Daten der amtlichen Statistik gibt es im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ 22.315 Wohnungen (Stand 2022) in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Im Vergleich zu Hamburg insgesamt hat dabei im Gebiet „Barmbek-Süd“ im Zeitraum 2014 bis 2022 ein etwas geringerer Zuwachs an Wohnungen stattgefunden, wobei die Dynamik im Zeitraum 2014 bis 2018 stärker, im Zeitraum 2018 bis 2022 geringer ausgeprägt war.

Tabelle 83: Wohnungsbestand Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ 2022 (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden)

Gebiet	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden					
	2014	2018	2022	2014-2018	2018-2022	2014-2022
„Barmbek-Nord“*	25.608	25.900	27.114	+1,1%	+4,7%	+5,9%
„Barmbek-Süd“*	20.898	21.804	22.315	+4,3%	+2,3%	+6,8%
„Jarrestadt“*	6.153	6.228	6.249	+1,2%	+0,3%	+1,6%
Hamburg	923.840	956.460	992.608	+3,5%	+3,8%	+7,4%

Quelle: Statistik Nord, *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik

Wie bereits weiter oben dargestellt, dominiert der Anteil der Miethaushalte respektive der Mietwohnungen im Gebiet. Das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist entsprechend groß.

Geförderter Wohnungsbestand

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

- Geringere Rolle als in Hamburg insgesamt (3,6 % vs. 7,9 %).
- Von den relativ wenigen geförderten Wohnungen (Stand 2022) fallen in „Barmbek-Süd“ bis 2027 rund 13 % aus der Bindung.

Die Stadt forciert bei der Genehmigungspraxis die Realisierung (auch) von gebundenem/geförderten Wohnungsbestand. Unter Einbeziehung der Ausgangslage (s. u.)

kommt diesem Bestand voraussichtlich auch absehbar nur eine begrenzte stabilisierende Wirkung im Untersuchungsgebiet zu.

Tabelle 84: Gebundener/geförderter Wohnungsbestand 2022, Bindungsauslauf 2022 bis 2027 – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Gebiet	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	Gebundener/ geförderter Wohnungsbestand	Anteil gebundener / geförderter Wohnungen	Bindungsauslauf
	2022	2022	2022	2022-2027
„Barmbek-Nord“*	27.114	1.042	3,8%	147
„Barmbek-Süd“*	22.315	806	3,6%	106
„Jarrestadt“*	6.249	107	1,7%	87
Hamburg	992.608	78.191	7,9%	22.058

Quelle: Statistik Nord, *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik

Baualtersstruktur

Die folgende Tabelle zeigt die Baualtersstruktur der Wohnungen gemäß Haushaltebefragung.

- Wohnungen in gründerzeitlichen Gebäuden (Baujahr bis 1918) nehmen im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ mit 10 % eine geringe, im Vergleich der drei Untersuchungsgebiete die stärkste Rolle ein. Im Vergleich zu Hamburg insgesamt (13 % laut Zensus 2022) liegt ein geringerer Wert vor.
- Mit fast jeder zweiten Wohnung, sind Wohnungen der Nachkriegszeit (1949 bis 1960) prägend für das Ortsbild. Gemäß Zensus 2002 entfallen auf den etwas kürzeren Zeitraum 1950 bis 1959 demgegenüber nur 20 % des Hamburger Wohnungsbestands.
- Auf kaum aufwertungsaffinen Wohnungsbestand ab dem Jahr 2002 und jünger entfallen nur rund 16 % der Wohnungen (Zensus 2022, Hamburg, ab 2000 14 %), sodass im Umkehrschluss die vorliegende Baualtersstruktur im Untersuchungsgebiet auf Aufwertungsmöglichkeiten verweist.

Tabelle 85: Baualtersstruktur Wohnungen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ gemäß Haushaltebefragung

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Bis 1918	4%	10%	9%
1919-1948	24%	8%	52%
1949-1960	41%	44%	18%
1961-1967	6%	8%	1%
1968-1977	4%	6%	2%
Bis 1977	79%	77%	82%
1978-1993	4%	3%	5%
1994-2001	5%	4%	1%
1978 bis 2001	9%	7%	7%
2002-2009	1%	3%	4%
2010-2018	7%	10%	7%
Ab 2019	4%	3%	1%
Ab 2002	13%	16%	11%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Wohnungsgröße, Zimmeranzahl

(vgl. Tabelle 86, Tabelle 87, Tabelle 88, Tabelle 89 und Tabelle 90)

Folgendes lässt sich festhalten:

- Mit durchschnittlich 2,4 Wohnräumen und knapp 61 m² sind die Wohnungen im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ vergleichsweise klein. So beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße zum Stand 31.1.2022 im Bezirk Hamburg-Nord knapp 69 m² und in Hamburg gut 76 m².
- Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche im Untersuchungsgebiet beläuft sich auf 46,6 m² und rangiert damit oberhalb des Werts für den Bezirk Hamburg-Nord (39,8 m²) und des Werts für Hamburg (38,9 m²)⁵¹.
- 85 % der Wohnungen sind Zwei- (vor allem) und Dreizimmerwohnungen. Wohnungen mit vier Zimmern und mehr sind nur gering vertreten.
- Rund 57 % der Wohnungen sind maximal 59 m² groß; in Hamburg trifft dies „nur“ auf 38 % der Wohnungen zu (Zensus 2022). Nur 12 % der Wohnungen sind 80 m² oder größer; für Hamburg insgesamt beläuft sich dieser Wert auf 33 %.

⁵¹ Quelle jeweils: Statistisches Jahrbuch Hamburg 2024.

- In der Tabelle 89 und der Tabelle 90 ist die für das Untersuchungsgebiet typische Wohnungsgrößenstruktur dargestellt. Während die erstgenannte das arithmetische Mittel nach Zimmerzahl abbildet, zeigt die darauffolgende Tabelle eine Spanne von Wohnungsgrößen. Die Spannenwerte (16,67 Perzentil und 83,33 Perzentil) geben an, in welchem Bereich zwei Drittel aller Wohnungen differenziert nach Zimmeranzahl liegen (jeweils ein Sechstel der Wohnungen liegt damit ober- bzw. unterhalb des Spannenwerts).
- In der Gesamtschau werden hinsichtlich des Wohnungsangebots damit eher die Bedürfnisse von Singles, Paaren und ggf. noch von kleinen Familien befriedigt.

Tabelle 86: Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ – durchschnittliche Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Pro-Kopf-Wohnfläche

	Wohnungs- größe (m²) <i>arithmetisches Mittel</i>	Zimmeranzahl <i>arith- metisches Mittel</i>	Pro-Kopf- Wohnfläche (m²) <i>arithmetisches Mittel (ohne WGs)</i>
Barmbek-Nord	57,9	2,3	43,9
„Barmbek-Süd“	60,6	2,4	46,6
„Jarrestadt“	63,8	2,5	48,9

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 87: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
1 Zimmer	13%	8%	5%
2 Zimmer	52%	53%	49%
3 Zimmer	28%	32%	39%
4 Zimmer	5%	6%	6%
5 Zimmer oder mehr	1%	1%	1%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 88: Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“	Hamburg (Zensus 2022)
unter 40 m ²	13%	8%	4%	9%
ab 40 bis unter 60 m ²	47%	49%	42%	29%
ab 60 bis unter 80 m ²	29%	31%	41%	30%
ab 80 bis unter 100 m ²	7%	8%	7%	14%
100m ² und mehr	3%	4%	5%	19%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 89: Durchschnittliche Wohnungsgröße differenziert nach Zimmeranzahl Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Zimmerzahl	1	2	3	4	5	6	7	8
„Barmbek-Nord“	33	53	68	95	115	143*	150*	160*
„Barmbek-Süd“	35	53	70	100	108	174*	-	-
„Jarrestadt“	37	56	70	96	124	139*	124*	-

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, * = N < 10, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 90: Gebietstypische Wohnungsgröße differenziert nach Zimmeranzahl Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Zimmer	„Barmbek-Nord“		„Barmbek-Süd“		„Jarrestadt“	
	16,67 Perzentil (m ² Wfl.)	83,33 Perzentil (m ² Wfl.)	16,67 Perzentil (m ² Wfl.)	83,33 Perzentil (m ² Wfl.)	16,67 Perzentil (m ² Wfl.)	83,33 Perzentil (m ² Wfl.)
1	25,0	40,0	26,0	43,0	26,6	50,0
2	45,0	61,0	45,0	60,0	49,0	63,0
3	58,0	78,0	59,0	80,0	60,0	78,0
4	82,5	108,7	80,0	120,0	75,0	118,9
5+	95,4	160,0	92,7	139,4	104,7	147,9
Insge- samt	43,0	72,0	46,0	74,0	50,0	75,0

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

4.3.2 Ausstattung

Die Angaben zur Ausstattung geben wichtige Hinweise auf ein etwaiges Aufwertungspotenzial. Daneben nehmen sie im Rahmen der Genehmigungsprüfung von baulichen Änderungen (Umbau, Ausbau, Erweiterung, Modernisierung und ggf. Instandsetzung) eine zentrale Rolle ein.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass „Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die lediglich die Mindestanforderungen gemäß HBauO herstellen“, grundsätzlich zu genehmigen sind, „da durch die SozErhVO kein sogenannter „Substandard“ festgeschrieben werden soll. Ebenso sind energetische Modernisierungen zu genehmigen, zu deren Durchführung eine Verpflichtung nach der EnEV besteht.“⁵²

Im Folgenden wird die im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ verbreitete klar überwiegende Ausstattung (66 % der Wohnungen oder mehr) jeweils „dunkelgrün“ hervorgehoben. Die zusammenfassende Kommentierung erfolgt im Anschluss an die Tabellen.

⁵² Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.): Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg Leitfaden für die Praxis (2019).

Tabelle 91: Heizung – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“	Hamburg Zensus 2022*
Zentralheizung, *Zensus 2022 inkl. Blockheizung	95%	94%	95%	98%
Einzelöfen, *Zensus 2022 Einzel- oder Mehrraumöfen	5%	6%	5%	2%
Keine Heizung	0%	0%	0%	0%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 92 Warmwasserversorgung – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

<i>Mehrfachantworten möglich</i>	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Warmwasserversorgung der Wohnung: Zentrale Warmwasserversorgung	61%	54%	57%
Warmwasserversorgung der Wohnung: Durchlauferhitzer	33%	40%	38%
Warmwasserversorgung der Wohnung: Boiler	11%	14%	9%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 93: Ausstattung mit Sanitärräumen – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

<i>Mehrfachantworten möglich</i>	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ein Badezimmer	93,4%	92,7%	94,0%
Zwei Badezimmer	2,1%	3,5%	3,3%
Kein separates Badezimmer vorhanden	1,4%	2,6%	1,0%
Zweites WC (Gäste-WC)	2,9%	4,8%	4,0%
Badezimmer und WC in getrennten Räumen	3,2%	4,2%	3,0%
Badezimmer oder WC außerhalb der Wohnung	0,4%	0,1%	0,0%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 94: Ausstattung Badezimmer – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

<i>Mehrfachantworten möglich*</i>	<i>„Barmbek-Nord“</i>	<i>„Barmbek-Süd“</i>	<i>„Jarrestadt“</i>
WC / Toilette	99%	98%	99%
Badewanne	56%	60%	69%
Separate Dusche	52%	51%	41%
Fußboden gefliest	91%	91%	92%
Bodengleiche Dusche (ohne Schwelle)	9%	7%	6%
Duschbereich mindestens 1,20m x 1,20m	26%	23%	22%
Wände im Spritzwasserbereich geschützt (z. B. Fliesen)	96%	96%	96%
Mehr als ein Waschbecken	2%	5%	3%
Heizmöglichkeit	96%	95%	98%
Handtuchheizkörper	42%	40%	41%
Fußbodenheizung	6%	9%	7%
Fenster	68%	54%	84%
Lüftungsanlage (mindestens Abluft)	38%	48%	23%

*Bei mehreren Bädern wurde nach dem am besten ausgestatteten gefragt.

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 95: Ausstattungsmerkmale Küche – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

<i>Mehrfachantworten möglich</i>	<i>„Barmbek-Nord“</i>	<i>„Barmbek-Süd“</i>	<i>„Jarrestadt“</i>
Herd	91%	95%	91%
Spüle	93%	96%	93%
Einbauküche mit Elektrogeräten	57%	64%	51%
Bodenbelag (Fliesen u. ä.)	69%	76%	66%
Wandfliesen	82%	79%	79%
Keine Ausstattung in der Küche	7%	4%	9%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 96: Fenster – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Thermoverglasung	84%	87%	86%
Kastenfenster	6%	5%	7%
Einfachverglasung	11%	8%	8%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 97: Freisitze (Balkone etc.) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

	„Barmbek-Nord“		„Barmbek-Süd“		„Jarrestadt“	
	An- teil*	Durch- schnittliche Größe m²	An- teil*	Durch- schnittliche Größe m²	An- teil*	Durch- schnittliche Größe m²
Kein(e) Balkon/ Loggia/ Terrasse	28%	-	25%	-	27%	-
Ein Balkon	51%	4,3	58%	4,5	50%	4,9
Eine Loggia	11%	4,2	7%	4,7	11%	4,0
Eine Terrasse	3%	11,6	3%	18,7	3%	19,7
Mehrere Balkone / Log- gien / Terrassen	8%	-	8%	-	8%	-
Durchschnittliche Freisitzfläche je Wohnung (Whng. mit min. ein Freisitz, be- zogen auf alle Freisitze je Woh- nung, nur Einbeziehung von Wohnungen mit einer addier- ten maximalen Freisitzfläche von 10 m²)	72 %	4,2	75 %	4,3	73 %	4,2

*Rundungsdifferenzen möglich.

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 98: Ausstattung: Sonstige Merkmale der Wohnung – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Mehrfachantworten möglich	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Wintergarten	1%	0%	0%
Gegensprechanlage / Türöffner, akustisch mit Hörer / Lautsprecher	86%	88%	90%
Gegensprechanlage / Türöffner, Video mit Kamera / Bildschirm	5%	6%	7%
Barrierefreier Zugang zu allen Räumen	28%	29%	23%
Rollläden	2%	3%	2%
Aufzug / Fahrstuhl im Haus	12%	13%	9%
Garagen- / Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück	18%	24%	19%
Hochwertige Fußböden / Bodenbeläge in den Wohnräumen (z. B. Echtholzparkett, hochwertiger Teppich, Naturstein)	29%	34%	42%
Erneuerte Zimmer- oder Wohnungstüren	18%	20%	17%
Kamin / Kaminofen	1%	2%	1%
Fußbodenheizung in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	5%	6%	6%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 99: Energetische Ausstattung – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Gedämmte Fassade beide / alle Seiten	37%	34%	28%
Gedämmte Fassade eine Seite	24%	23%	31%
Gedämmte Kellerdecke	17%	19%	18%
Gedämmtes Dachgeschoss	33%	36%	24%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Anmerkung zu „energetische Ausstattung“: Die Angaben beziehen sich auf die Antworten von Haushalten, die konkrete Angaben (vorhanden/nicht vorhanden) zur Ausstattung gemacht haben. Hinweis: Minimal 37 % (gedämmte Fassade) bis maximal 53 % (gedämmte Kellerdecke) der Befragten haben angegeben, dass Ihnen der Zustand der energetischen Ausstattung nicht bekannt ist. Hiermit wird deutlich, dass die befragten Haushalte mit dieser Frage zum Teil „überfordert“ waren. Dies ist kein ungewöhnlicher Befund, sondern bestätigt Erfahrungen aus weiteren diesbezüglichen ALP-Befragungen. Daher sollten die ermittelten Zahlen als Hinweis, nicht jedoch als verlässliche Beurteilungsgrundlage für den Vollzug der SozErhVO gesehen werden.

4.3.3 Zusammenfassung – Ausstattungsmerkmale

Folgende Ausstattungsmerkmale sind klar überwiegend (ab 66 %) in den Wohnungen im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ vorhanden:

- Sammelheizung
- Warmwasserversorgung (in über der Hälfte der Wohnungen als zentrale Warmwasserversorgung)
- Ein Freisitz (ein Balkon 58 %, eine Loggia 7 %, eine Terrasse 3 %) ⁵³
→ zu den Flächenwerten (m²) im Einzelnen vgl. Tabelle 97
- Ein Badezimmer
- Bad⁵⁴ - WC/Toilette
- Bad – Fußboden gefliest
- Bad – Wände im Spritzwasserbereich geschützt (z.B. Fliesen)
- Bad – Heizmöglichkeit
- Küche – Herd
- Küche – Spüle
- Küche – Bodenbelag (Fliesen o. ä.)
- Küche - Wandfliesen
- Thermo- oder Isolierverglasung
- Gegensprechanlage / Türöffner, akustisch mit Hörer / Lautsprecher

⁵³ Ca. ,8 % der Wohnungen verfügen über mehr als einen Freisitz.

⁵⁴ Hinweis hier und im Folgenden zur Badausstattung: Bei mehr als einem Bad wurden die Haushalte in der Haushaltsbefragung um die Beschreibung des am besten ausgestatteten Bades gebeten.

Ausstattungsmerkmale, die für eine hochwertige Wohnungsausstattung stehen und die derzeit weder im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ insgesamt noch in einzelnen statistischen Gebieten in den Wohnungen klar überwiegend (ab 66 %) vorhanden sind, sind (Hinweis: auf Ebene der statistischen Gebiete erfolgte die Auswertung für die mit einem Sternchen (*) markierten Merkmale):

- *Zwei Badezimmer oder mehr
- Bad – Badewanne (allerdings in 60 % der Wohnungen vorhanden)
- Zweites WC (Gäste-WC)
- Bad – mehr als ein Waschbecken
- Bad – bodengleiche Dusche (ohne Schwelle)
- Bad – Duschbereich mindestens 1,20m x 1,20m
- Handtuchheizkörper im Bad
- Fußbodenheizung im Bad
- *Einbauküche mit Elektrogeräten (allerdings in 64% der Wohnungen im Untersuchungsgebiet vorhanden)
- *Videobasierte Gegensprechanlage (mit Türöffner, Kamera/Bildschirm)
- *Aufzug/Fahrstuhl im Haus
- *Barrierefreier Zugang zu allen Räumen
- *Garagen-/Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück
- *Hochwertige Fußböden/Bodenbeläge in den Wohnräumen (z. B. Echtholzparkett, hochwertiger Teppich, Naturstein)
- Rollläden
- *Fußbodenheizung in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
- *Mindestens ein Balkon ab 6 m²

4.3.4 Gebäudequalitäten

Der optische Eindruck der Fassade oder des Treppenhauses ist ein gewichtiges Argument für die (Miet-)Preisgestaltung. Insbesondere bei höherpreisigen Objekten bzw. für die Ansprache zahlungskräftiger Mieter ist das äußere Erscheinungsbild von zentraler Bedeutung. Der Erhaltungszustand des Gebäudes bzw. des Treppenhauses gibt häufig Auskunft darüber, inwieweit das Aufwertungspotenzial in diesem Bereich bereits ausgeschöpft wurde.

Zustand des Gebäudes

- Insgesamt überwiegt ein normaler (üblicher) Erhaltungszustand.
- Der vergleichsweise große Unterschied im Untersuchungsgebiet bezüglich des Erhaltungszustands kann als Indiz für einen Aufwertungsprozess wie auch als Indiz für noch vorhandene Aufwertungspotenziale gewertet werden.

Tabelle 100: Zustand des Gebäudes – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Sehr gepflegt	18%	18%	17%
Insgesamt normaler Erhaltungszustand	62%	63%	63%
Mäßiger Erhaltungszustand	17%	16%	17%
Ungepflegter, heruntergekommener Zustand	3%	3%	3%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Ein ähnliches Bild zeigt sich hinsichtlich des **Zustands des Treppenhauses**. Im Vergleich zu anderen Untersuchungsgebieten ist der Anteil von Treppenhäusern in einem mäßigen Zustand bzw. mit einem ungepflegten Erscheinungsbild jedoch eher gering ausgeprägt.

Tabelle 101: Zustand des Treppenhauses / des Fahrstuhlbereiches – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Insgesamt gepflegter Zustand	16%	19%	19%
Zustand zufriedenstellend	63%	62%	60%
Mäßiger Zustand	15%	15%	16%
Ungepflegtes Erscheinungsbild	6%	4%	6%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

4.3.5 Fazit Aufwertungspotenzial

FAZIT AUFWERTUNGSPOTENZIAL

Für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ lässt sich ein Aufwertungspotenzial hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen und der Gebäudequalitäten feststellen. Dies trifft auch auf kleinräumiger Ebene zu (vgl. Kapitel 4.6).

Kernergebnisse

- Hohe Bedeutung der „aufwertungsaffinen“ Baualtersklassen bis 1977; 77 % der Wohnungen fallen in diese Altersklasse. Wohnungen mit Baualter 2002 und jünger („Neubaustandard“), und damit „nicht-aufwertungsaffinem“ Bestand kommt mit 16 % eine im Vergleich untergeordnete Bedeutung zu.
- Der Wohnungsbestand ist überwiegend durch Wohnungen mit einer „Basisausstattung“ geprägt (vgl. hierzu die detaillierte Aufbereitung nach Merkmalen in Kapitel 4.3.2 und 4.3.4). Umfassende Modernisierungen oder gar „Luxusmodernisierungen“ liegen mehrheitlich nicht vor.
- Vor allem im Hinblick auf vermietungsrelevante Ausstattungsmerkmale wie bspw. die Ausstattung mit hochwertigen Fußbodenbelägen (aktuell sind 34 % der Wohnungen damit ausgestattet) oder eine Fußbodenheizung in der überwiegenden Zahl der Wohnräume (trifft derzeit auf 6 % zu) oder auch einem Aufzug (bisher 13 %) bestehen noch umfangreiche Aufwertungspotenziale.
- Das Gebäude und das Treppenhaus/der Fahrstuhlbereich werden von den Befragten mehrheitlich als „normal“ bzw. „zufriedenstellend“, nicht als „überdurchschnittlich“ bewertet. Auch hier besteht damit noch Aufwertungspotenzial.
- 85 % der Wohnungen sind Zwei- (vor allem) und Dreizimmerwohnungen; rund 57 % der Wohnungen sind maximal 59 m² groß; in Hamburg trifft Letzteres „nur“ auf 38 % der Wohnungen zu (Zensus 2022). Nur 12 % der Wohnungen sind 80 m² oder größer; für Hamburg insgesamt beläuft sich dieser Wert auf 33 %. Dieser Wohnungsstruktur mit vielen kleinen (noch finanzierbaren) Wohnungen kommt, korrespondierend zur vorliegenden Haushaltsstruktur (rund 63 % Singlehaushalte im Gebiet, Hamburg zum Stand 2022 knapp 55 %) und auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine wichtige versorgungsstrukturelle Rolle zu. Die hohe Zahl an kleinen Wohnungen birgt das Potenzial von Zusammenlegungen oder Grundrissänderungen.
- Der Anteil von Mietwohnungen (rund 90 % Haushalte von Haupt- und Untermieter:innen, ca. 10 % Haushalte von Eigentümer:innen) überwiegt deutlich. Das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist gegeben.
- Auch der Rückbau und anschließende Neubau von Wohnraum ist angesichts des hohen Preisniveaus im Neubausegment eine mögliche Handlungsoption, wenngleich die derzeitigen Marktbedingungen (hohe Baukosten und Zinsen) derartige Modelle nicht begünstigen.

4.4 Verdrängungsdruck

Der Verdrängungsdruck wird ganz maßgeblich durch die Investitionsbereitschaft und Nachfragesituation im Gebiet bestimmt, insbesondere durch die Investitionsbereitschaft und Nachfrage von Bevölkerungsgruppen, die in der Lage wären, auch höhere Mieten für modernisierte Wohnungen zu zahlen oder Eigentum zu erwerben. Aufschluss über den Verdrängungsdruck geben

- der Abgleich (Relation) der ortsansässigen Bevölkerung mit den zugezogenen Haushalten,
- die Modernisierungstätigkeit,
- die Miet- und Kaufpreisstrukturen,
- geplante und durchgeführte Neubauaktivitäten sowie
- die Umwandlung von Mietwohnraum in Wohneigentum.

4.4.1 Vermieter:innenstruktur

Gut jedes fünfte Vermietungsverhältnis (Bezug: Haupt- und Untermiethaushalte) im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ besteht gemäß Haushaltebefragung mit dem städtischen Wohnungsbauunternehmen SAGA oder einer Wohnungsbaugenossenschaft. Mieter:innen bei Genossenschaften sind als Genossinnen/Genossen zumeist besser vor Verdrängung und „Mietwucher“ geschützt als Mieter:innen bei privaten Akteuren. Die SAGA versorgt vor allem auch einkommensschwächere Schichten.

Tabelle 102: Vermieter:innenstruktur (Haupt- und Untermietverhältnisse) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Vermieter:in	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
SAGA	12%	6%	7%
Wohnungsbaugenossenschaft	22%	16%	20%
Wohnungsunternehmen	27%	22%	27%
Private(r) Eigentümer(in) des Hauses	22%	32%	28%
Private(r) Eigentümer(in) der Wohnung	13%	19%	13%
Sonstige(r) Eigentümer(in) (Bund, Post, Bahn, Stiftung usw.)	2%	3%	4%
Weiß nicht	2%	3%	2%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

4.4.2 Abgleich zugezogene Haushalte und ortsansässige Haushalte

Die ortsansässigen Haushalte wohnen seit mindestens 5 Jahren in der Wohnung oder haben vor dem Umzug in die jetzige Wohnung in der Nähe oder im gleichen Stadtteil gewohnt. Die zugezogenen Haushalte wohnen hingegen seit weniger als fünf Jahren im Stadtteil und sind von außerhalb des Stadtteils zugezogen.

Folgendes lässt sich feststellen:

- Die zugezogenen Personen sind im Mittel deutlich jünger. Im Vergleich zur ortsansässigen Wohnbevölkerung sind unter den Zugezogenen wesentlich mehr Singlehaushalte unter 30 Jahren. Zudem ist der Anteil von in Wohngemeinschaften lebenden Personen deutlich höher (vgl. Tabelle 103).
- Die zugezogene Bevölkerung verfügt über höhere Einkommen (arith. Mittel und Medianwert Haushalts-Äquivalenzeinkommen) als die ortsansässige Bevölkerung (vgl. auch Tabelle 104), was im Rahmen einer [Regressionsanalyse](#) nachgewiesen wurde (zum Vorgehen im Detail s. u.). Sie kommt für alle drei Untersuchungsgebiete zu dem Ergebnis, dass ein signifikanter Einfluss der Wohndauer auf das Einkommen besteht. Konkret gilt: Je kürzer die Wohndauer, desto höher das Äquivalenzeinkommen.
- Aufgrund dessen liegt die Wohnkostenbelastung der Zugezogenen, trotz deutlich höherer Nettokaltmieten, auf dem Niveau der Ortsansässigen (vgl. Tabelle 105).
- Ferner haben die Zugezogenen (trotz höherer Einkommen) seltener ein Auto, was eine höhere Wohnkaufkraft (Geld, das potenziell fürs Wohnen verwendet werden kann) impliziert. Eine zusätzliche Belastung der Parkraumsituation ist durch den Zuzug einkommensstärkerer Zielgruppen damit eher nicht verbunden (vgl. Tabelle 106).
- Das Bildungsniveau der Zugezogenen ist deutlich höher (vgl. Tabelle 107). Ursächlich für diese Differenz ist neben dem sozialen Status das Alter der Bevölkerung. So lag der Anteil der Personen, die ihre Bildungslaufbahn mit der (Fach-) Hochschulreife oder dem Studium abgeschlossen haben, früher deutlich unter den heutigen Anteilen.

Die Ergebnisse passen zur Analyse der Bevölkerungsstruktur und ihrer Entwicklung gemäß Sekundärdaten. Die im Zuzug hohe Bedeutung von jungen Singlehaushalten stützt die Einschätzung des Bezirks Nord (Expert:innengespräch) von „Barmbek-Süd“ (auch) als „Durchgangsstadtteil“.

[Regressionsanalyse Zusammenhang Wohndauer - Äquivalenzeinkommen](#)

Um zu prüfen, ob ein soziostruktureller Wandel in den drei Untersuchungsgebieten beobachtet werden kann, wurden vertiefende statistische Berechnungen in Form von Regressionsanalysen zum Zusammenhang Wohndauer – Äquivalenzeinkommen durchgeführt.

- Die Prüfungen bezog sich auf den Wohnungsbestand. Neubauten ab 2019 wurden nicht berücksichtigt.
- Als Kontrollvariablen wurden die Haushaltstypen ins Modell aufgenommen. Ziel war es, lebensphasenbezogen Einkommensdifferenzen (geringe Einkommen von Starterhaushalten und Seniorenhaushalten) zu beleuchten.

Ergebnis: Für alle drei Untersuchungsgebiete besteht ein signifikanter Einfluss der Wohndauer auf das Einkommen. Konkret gilt: Je kürzer die Wohndauer, desto höher das Äquivalenzeinkommen.

Tabelle 103: Haushaltsstrukturen – ortsansässige und zugezogene Haushalte Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Haushaltstyp	„Barmbek-Nord“		„Barmbek-Süd“		„Jarrestadt“	
	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Ortsan-sässige	Zugezo-gene
Singlehaushalte unter 30 Jahre	3%	28%	4%	26%	3%	24%
Singlehaushalte ab 30 bis einschließlich 65 Jahre	47%	31%	45%	35%	44%	33%
Singlehaushalte über 65 Jahre	13%	2%	15%	2%	14%	1%
Familien mit minderjährigen Kindern (mindestens ein Kind unter 18 Jahre)	11%	6%	10%	6%	11%	4%
Familien mit erwachsenen Kindern (alle Kinder mindestens 18 Jahre alt)	1%	0%	1%	0%	1%	0%
Alleinerziehende (mit Kindern unter 25 Jahren)	2%	1%	2%	1%	4%	1%
Paarhaushalte ohne Kinder bis einschließlich 65 Jahre (beide Personen 65 Jahre oder jünger)	13%	17%	12%	17%	13%	22%
Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre (mindestens eine Person 66 Jahre oder älter)	5%	0%	6%	0%	5%	0%
Wohngemeinschaft	4%	13%	3%	13%	4%	14%
Sonstige	0%	0%	1%	0%	1%	1%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 104: Haushaltsnettoeinkommen – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“)

	„Barmbek-Nord“			„Barmbek-Süd“			„Jarrestadt“		
	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Diffe-renz	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Diffe-renz	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Diffe-renz
Arithmetisches Mittel Äquivalenzeinkommen (gewichtet)	2.526 €	2.620 €	3,7%	2.715 €	2.782 €	2,5%	2.749 €	3.092 €	12,5%
Median Äquivalenzeinkommen (gewichtet)	2.450 €	2.450 €	0,0%	2.450 €	2.900 €	18,4%	2.450 €	2.900 €	18,4%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 105: Wohnkostenbelastung und Miete – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“)

	„Barmbek-Nord“		„Barmbek-Süd“		„Jarrestadt“	
	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Ortsan-sässige	Zugezo-gene
Mittelwert Wohnkostenbelastung	30%	30%	30%	31%	30%	30%
Mittelwert Nettokaltmiete Euro/m²	9,6	11,8	10,3	12,6	9,9	12,9

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 106: KFZ – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“)

	„Barmbek-Nord“			„Barmbek-Süd“			„Jarrestadt“		
	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Gesamt	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Gesamt	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Gesamt
Kein Auto	50%	62%	54%	45%	59%	50%	46%	57%	49%
1 Auto	43%	34%	40%	48%	36%	44%	48%	37%	45%
2 Autos	5%	3%	4%	5%	3%	5%	5%	4%	5%
3 Autos	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 107: Bildung höchster Abschluss – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“)

Bezug: Personen ab 15 Jahren	„Barmbek-Nord“		„Barmbek-Süd“		„Jarrestadt“	
	Ortsansäs- sige	Zugezo- gene	Ortsansäs- sige	Zugezo- gene	Ortsansäs- sige	Zugezo- gene
Erster allgemeinbildender Abschluss (Haupt- / Volksschulabschluss)	10%	2%	8%	1%	6%	1%
Mittlerer Schulabschluss (Realschule oder gleichwertiger Abschluss)	22%	9%	17%	8%	14%	5%
Fachhochschul- oder Hochschulreife (Abitur)	22%	27%	21%	21%	22%	17%
Abgeschlossenes Studium (z. B. Bachelor, Master, Diplom)	43%	60%	51%	69%	54%	77%
Noch Schulbesuch	2%	1%	2%	0%	3%	0%
Ohne allgemeinen Schulabschluss	2%	1%	1%	0%	0%	0%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

4.4.3 Modernisierungstätigkeit, Dachgeschossausbau, Eigentümerwechsel

Modernisierungstätigkeit

Im Rahmen der Haushaltebefragung wurde abgefragt, ob es in den vergangenen fünf Jahren bauliche Veränderungen – also Wohnungsmodernisierungen oder Instandsetzungen – durchgeführt wurden bzw. ob sie in diesem Zeitraum geplant oder angekündigt worden sind⁵⁵. Vom 12.12.2020 bis zum 31.7.2023 bestand die SozErhVO „Barmbek-Süd (alt)“. Die Befragungsdaten ermöglichen keine Ermittlung quantitativer Effekte der SozErhVO auf das Modernisierungsgeschehen. Es ist allerdings von einem potenziell mäßigen Einfluss auszugehen.

Eine exakte Differenzierung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnte im Rahmen der Haushaltebefragung nicht vorgenommen werden. Zu vermuten

⁵⁵ Hinweis: Die folgenden Darstellungen zum Modernisierungsgeschehen berücksichtigen die Fälle/Fragebögen, in denen diese Frage konkret mit „ja“ oder „nein“ und unter Ausschluss von „weiß nicht“ beantwortet wurde.

ist, dass insbesondere bei den abgefragten Merkmalen Erneuerung von Ausstattungsteilen im Bad, Erneuerung von Ausstattungsteilen in der Küche und Erneuerung von Oberflächen (Wände oder Böden) (auch) Instandsetzungsarbeiten durchgeführt wurden.

Modernisierungen können (zum Teil) auf die Miete umgelegt werden. Seit dem 1.1.2019 (siehe § 559 Abs. 1 BGB) können Vermieter die jährliche Miete um bis zu 8 % (vorher 11 %) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen⁵⁶. Instandsetzungsmaßnahmen können im Rahmen eines bestehenden Mietvertragsverhältnisses demgegenüber nicht auf die Miete umgelegt werden. Sie stehen auch nicht unter einem Genehmigungsvorbehalt in Sozialen Erhaltungsgebieten. Gleichwohl können entsprechende Maßnahmen im Rahmen einer Neuvermietung zur Mietenmaximierung genutzt werden. Die Frage, ob eine Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme vorliegt, ist nicht einfach zu beantworten und wird regelmäßig erst durch Gerichte entschieden.

Für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ lässt sich, trotz der zeitweise bestehenden Schutzwirkung einer Erhaltungsverordnung, ein Modernisierungsgeschehen feststellen (vgl. die folgende Tabelle 108), das auf einen Verdrängungsdruck verweist.

Tabelle 108: Umfang Modernisierungstätigkeit – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Bestand gesamt	Modernisierungsmaßnahmen der letzten fünf Jahre*			
	Anteile durchgeführt	Anteile geplant	Durchschnittliche Modernisierungen durchgeführt	Durchschnittliche Modernisierungen geplant
„Barmbek-Nord“	43%	18%	2,4	3,8
„Barmbek-Süd“	41%	18%	2,3	3,0
„Jarrestadt“	43%	20%	2,0	2,8

*Nur Antworten ja/nein berücksichtigt, nicht berücksichtigt „weiß nicht“

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Die folgende Tabelle 109 zeigt auf Ebene von Einzelmaßnahmen für den gesamten Besatz das Modernisierungsgeschehen auf.

⁵⁶ Absolut dürfen die Mieten modernisierter Wohnungen innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als 3 € pro m² Wfl. steigen. Bei Wohnungen mit einer Miete bis 7 € pro m² Wfl. dürfen Vermieter sogar nur um 2 € pro m² Wfl. anheben (§ 559 Abs. 3a).

Tabelle 109: Einzelmaßnahmen Modernisierungstätigkeit durchgeführt/geplant – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Bestand gesamt	Modernisierungsmaßnahmen der letzten fünf Jahre durchgeführt*		
	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Einbau oder Erneuerung einer zentralen Heizung	8%	6%	5%
Einbau oder Erneuerung einer zentralen Warmwasserversorgung	5%	3%	2%
Einbau neuer Fenster	12%	13%	14%
Einbau eines Aufzugs	1%	0%	1%
Anbau oder Vergrößerung eines Balkons	5%	4%	4%
Modernisierung der Elektroinstallationen	7%	4%	4%
Erneuerung von Ausstattungsteilen im Bad	11%	11%	10%
Erneuerung von Ausstattungsteilen in der Küche	10%	11%	8%
Erneuerung von Oberflächen (Wände oder Böden)	10%	9%	10%
Modernisierung der Gebäudetechnik (z. B. Leitungen, Gegensprechanlage)	12%	8%	9%
Modernisierung der Gebäudehülle (Wärmedämmung von Fassade oder Dach)	10%	9%	10%
Grundrissänderung der Wohnung oder Wohnungszusammenlegung	2%	1%	2%
Bestand gesamt	Modernisierungsmaßnahmen der letzten fünf Jahren geplant*		
	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Einbau oder Erneuerung einer zentralen Heizung	4%	4%	2%
Einbau oder Erneuerung einer zentralen Warmwasserversorgung	3%	3%	1%
Einbau neuer Fenster	4%	5%	6%
Einbau eines Aufzugs	3%	2%	2%
Anbau oder Vergrößerung eines Balkons	4%	3%	3%
Modernisierung der Elektroinstallationen	3%	2%	2%
Erneuerung von Ausstattungsteilen im Bad	3%	3%	2%
Erneuerung von Ausstattungsteilen in der Küche	3%	2%	2%
Erneuerung von Oberflächen (Wände oder Böden)	3%	3%	3%
Modernisierung der Gebäudetechnik (z. B. Leitungen, Gegensprechanlage)	3%	3%	2%
Modernisierung der Gebäudehülle (Wärmedämmung von Fassade oder Dach)	5%	6%	4%
Grundrissänderung der Wohnung oder Wohnungszusammenlegung	3%	3%	2%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, *Nur Antworten ja/nein berücksichtigt, nicht „weiß nicht“

Folgendes lässt sich für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ feststellen (durchgeführte Maßnahmen):

- Es liegt häufig eine Kombination von Instandsetzungsmaßnahmen in Verbindung mit energetischen Modernisierungsmaßnahmen wie dem Einbau neuer Fenster und der Modernisierung der Gebäudehülle vor.
- Daneben erfolgten vor allem folgende Maßnahmen: Erneuerung von Ausstattungsteilen in Bädern und Küchen sowie Erneuerung von Oberflächen (Wände, Böden).
- Umfassende Maßnahmen wie der Neuzuschnitt der Grundrisse, Wohnungszusammenlegungen oder ein Fahrstuhleinbau stehen demgegenüber deutlich weniger im Fokus.

Daneben wurde abgefragt, ob die Modernisierungskosten ganz oder teilweise auf die Miete umgelegt wurden (nur Hauptmieter:innen, keine WGs, keine Mietpreisbindung) – vgl. Tabelle 110. Vielfach haben die befragten Haushalte im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ angegeben, dass es ihnen nicht bekannt sei, ob eine Umlage erfolgt ist. Bei bereinigter Berechnung um „unbekannt“ zeigt sich, dass bei rund 37 % eine Mietsteigerung erfolgte. Weiter kann festgestellt werden, dass umfasst modernisierte Wohnungen im Mittel deutlich teurer sind als nicht oder geringfügig modernisierte Wohnungen (vgl. Tabelle 111).

Tabelle 110: Umlage Modernisierungskosten auf die Miete - ganz oder teilweise (alle Baujahre) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Wurden die Kosten ganz oder teilweise auf die Miete umgelegt?	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ja	22%	19%	20%
Nein	35%	33%	37%
Unbekannt	43%	48%	44%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 111: Miete in Abhängigkeit der Modernisierungstätigkeit – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Hoher Modernisierungsumfang (Mehr als drei Maßnahmen durchgeführt)	11,99 €	13,47 €	13,73 €
Kein / geringer Modernisierungsumfang (drei und weniger Maßnahmen durchgeführt)	11,07 €	11,01 €	10,45 €

Ohne Vermietertyp SAGA und Genossenschaften, Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Dachgeschossausbau

Es handelt sich (auch) hier um eine Frage, die das gesamte Gebäude betrifft und wohnungsbezogen ausgewertet wird. Diese Frage konnte ein relativ großer Teil der befragten Haushalte nicht konkret beantworten. 6 % der Haushalte gab an, dass in den letzten fünf Jahren ein Dachgeschossausbau im Gebäude erfolgt ist.

- Mit einem Dachgeschossausbau geht häufig auch eine Modernisierungstätigkeit im übrigen Gebäude einher.
- Dabei fällt auf, dass private Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer in Relation zu ihrem Stellenwert als Vermieterin bzw. Vermieter einen forcierten Dachgeschossausbau betreiben.

Tabelle 112: Dachgeschossausbau in den letzten fünf Jahren – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Dachgeschossausbau in den letzten 5 Jahren	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ja	5%	6%	5%
Nein	69%	72%	78%
Unbekannt	26%	21%	17%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Eigentümer:innenwechsel

Auf die Frage nach einem Eigentümerwechsel der Wohnung in den letzten fünf Jahren antworteten relativ viele der befragten Haushalte im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“, nämlich 21 % mit „unbekannt“, 10 % bejahten die Frage. Da die Eigentümerinnen und Eigentümer die Miethaushalte über einen Verkauf informieren müssen, ist im Kern von verlässlichen Angaben auszugehen.

Bei einem Eigentümer:innenwechsel lassen sich u. a. folgende Tendenzen feststellen:

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

Tabelle 113: Eigentümer:innenwechsel in den letzten fünf Jahren – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Eigentümerwechsel der Wohnung in den letzten 5 Jahren	„Barmbek- Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ja	7%	10%	10%
Nein	74%	70%	74%
Unbekannt	20%	21%	16%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

4.4.4 Miet- und Kaufpreisstrukturen

Durchschnittlicher Mietzins

Der durchschnittliche Mietzins im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ beläuft sich gemäß Haushaltebefragung auf 11,03 Euro/m² nettokalt (ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs). Er liegt damit rund 11 % über der Gesamthamburger Durchschnittsmiete nettokalt in Höhe von 9,83 €/m² gemäß Hamburger Mietenspiegel 2023⁵⁷.

Vergleich Bestandsmieten zu Neuvertragsmieten (bis 2 Jahre) und zu Altmieten, Einfluss Wohndauer

Der Vergleich des durchschnittlichen Mietpreises aller Haushalte, mit dem Mietpreis der Neuvertragsmieten (letzte zwei Jahre) im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ weist eine Differenz in Höhe von 2,43 € bzw. ca. 22 % auf. Sie rangiert damit erkennbar über den Mietsteigerungsmöglichkeiten, die im Rahmen von Bestandsmieterhöhungen zu erzielen sind. Wie zu erwarten, korreliert die durchschnittliche Nettokaltmiete mit der Wohndauer. Neuvertragsmieten rangieren rund 45 % oberhalb von Altvertragsmieten (10 Jahre und älter).

⁵⁷ Hamburger Mietenspiegel 2023

Tabelle 114: Durchschnittliche Nettokaltmiete derzeit, Entwicklung nach Wohndauer (nur Hauptmieter:innen, ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Nettokaltmiete in Euro pro m ² nach Wohndauer	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Bis 2 Jahre	12,20	13,46	12,50
2-4 Jahre	11,49	12,08	13,18
4-10 Jahre	10,70	11,43	11,66
10-20 Jahre	9,14	9,98	9,53
20 Jahre oder mehr	8,33	8,63	8,55
Insgesamt - derzeit	10,33	11,03	10,76

Nettokaltmiete in Euro pro m ² nach Wohndauer	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Neuvertragsmieten (bis zu 2 Jahre)	12,20	13,46	12,50
Altvertragsmieten (10 Jahre oder älter)	8,81	9,31	9,03
Differenz (Steigerung in Prozent)	39%	45%	38%

Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024

Mietenniveau nach Wohnungsgröße und Baujahr

Die Tabelle 115 zeigt das Mietenniveau (nur Hauptmieter:innen, keine WGs, keine mietpreisgebundene Wohnungen) differenziert nach Wohnungsgröße und Baujahr. Erwartungsgemäß erreichen Neubauwohnungen (Baujahr ab 2010) das höchste Mietenniveau. Das günstigste Mietenniveau verzeichnen (mit Ausnahme von Wohnung mit max. 40 m²) die Wohnungen mit Baujahr bis 1977.

Tabelle 115: Nettokaltmiete nach Wohnungsgröße und Baujahr (nur Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

„Barmbek-Nord“	bis 1977	1978 bis 2009	ab 2010
25 bis unter 41 m ²	10,14 €	13,79 €*	19,86 €
41 bis unter 66 m ²	9,27 €	11,22 €	13,29 €
66 bis unter 91 m ²	9,52 €	10,51 €	13,22 €
ab 91 m ²	9,41 €	11,70 €*	14,70 €
Insgesamt	9,42 €	11,17 €	14,78 €
„Barmbek-Süd“	bis 1977	1978 bis 2009	ab 2010
25 bis unter 41 m ²	11,61 €	9,72 €*	-
41 bis unter 66 m ²	9,86 €	11,22 €	15,26 €
66 bis unter 91 m ²	9,55 €	10,96 €	16,02 €
ab 91 m ²	9,71 €	11,78 €	15,13 €
Insgesamt	9,95 €	11,15 €	15,49 €
„Jarrestadt“	bis 1977	1978 bis 2009	ab 2010
25 bis unter 41 m ²	10,82 €	13,16 €*	-
41 bis unter 66 m ²	9,96 €	10,24 €	17,82 €*
66 bis unter 91 m ²	9,65 €	10,45 €	16,49 €*
ab 91 m ²	9,82 €	13,62 €*	15,15 €
Insgesamt	9,89 €	10,86 €	16,34 €

Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024, * N < 10 Fälle

Mietniveau nach Vermieter:innentyp

Die Analyse nach Vermieter:innentyp ermittelt, dass das günstigste Mietniveau bei Genossenschaftswohnungen vorliegt, gefolgt von Wohnungen der SAGA. Am anderen Ende der Skala rangieren die Mietforderungen privater Eigentümer:innen der Wohnung, gefolgt von Wohnungsunternehmen. Hiermit liegt ein „erwartbares/übliches“ Ergebnis vor.

Tabelle 116: Nettokaltmiete nach Vermieter:innentyp (nur Hauptmieter:innen, ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Nettokaltmiete pro m ² nach Vermietertyp	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
SAGA	8,73 €	8,62 €	8,70 €
Wohnungs(bau)genossenschaft	8,57 €	8,47 €	8,85 €
Wohnungsunternehmen	11,00 €	11,56 €	11,69 €
Private(r) Eigentümer:in des Hauses	10,88 €	10,90 €	10,74 €
Private(r) Eigentümer:in der Wohnung	12,28 €	13,08 €	12,83 €
Sonstige(r) Eigentümer:in (Bund, Post, Bahn, Stiftung usw.)	10,39 €	11,48 €	10,60 €
Weiß nicht	9,78 €	12,40 €	11,87 €
Insgesamt - derzeit	10,33	11,03	10,76

Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024

Miethöhe und Haushaltstyp

In die Miethöhe nach Haushaltstypen fließen die Faktoren Wohndauer (starker Einfluss, wirkt mäßigend) sowie Haushaltsgröße (kleinere Wohnungen verzeichnen im Regelfall eine höhere Miete je Quadratmeter) modulierend mit ein. Dementsprechend zahlen junge Singlehaushalte im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ den durchschnittlich höchsten Mietzins. Hinsichtlich der Miethöhe folgen Familien mit minderjährigen Kindern und Paarhaushalten ohne Kinder bis inklusive 65 Jahre.

Daneben spielt auch die unterschiedliche Kaufkraft der einzelnen Haushalte mit hinein – „Besserverdiener-Haushalte“ sind eher bereit, für eine attraktive Wohnung etwas tiefer in die Tasche zu greifen.

Tabelle 117: Nettokaltmiete nach Haushaltstyp (nur Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

Haushaltstyp	Mittelwert Nettokaltmiete pro m ²		
	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Singlehaushalte unter 30 Jahre	12,02 €	12,84 €	12,68 €
Singlehaushalte ab 30 bis einschließlich 65 Jahre	9,92 €	10,76 €	10,53 €
Singlehaushalte über 65 Jahre	8,89 €	8,82 €	8,88 €
Familien mit minderjährigen Kindern (mindestens ein Kind unter 18 Jahren)	10,99 €	12,44 €	11,28 €
Familien mit erwachsenen Kindern (alle Kinder mindestens 18 Jahre)	9,56 €*	9,83 €	9,48 €*
Alleinerziehende Personen (mit Kindern unter 25 Jahren)	9,43 €	9,48 €	9,63 €
Paarhaushalte ohne Kinder bis einschließlich 65 Jahre (beide Personen 65 Jahre oder jünger)	11,05 €	12,06 €	11,67 €
Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre (mindestens eine Person 66 Jahre oder älter)	8,42 €	8,62 €	8,20 €
Sonstige	10,21 €*	10,36 €*	9,53 €*
Insgesamt - derzeit	10,33	11,03	10,76

Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024, * N < 10 Fälle

Mieterhöhungen im Bestand

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf Haushalte (Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen), die Angaben zur vorherigen und zur jetzigen Nettokaltmiete ihrer Wohnung getroffen haben (= letzte Mietänderung ohne Wohnungswechsel). Im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ beläuft sich die Erhöhung auf 42 Euro bzw. 7 %.

Tabelle 118: Mieterhöhung im Bestand, vorherige und derzeitige Nettokaltmiete (Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

<i>Mieterhöhung</i>	<i>„Barmbek-Nord“</i>	<i>„Barmbek-Süd“</i>	<i>„Jarrestadt“</i>
Mittelwert aktuelle Nettokaltmiete (absolut)	588 €	643 €	660 €
Mittelwert vorherige Nettokaltmiete (absolut)	555 €	601 €	623 €
Differenz (Erhöhung in Prozent)	5,9%	7,0%	5,9%
Mittelwert aktuelle Nettokaltmiete pro m ²	10,3 €	11,0 €	10,7 €
Mittelwert vorherige Nettokaltmiete pro m ²	9,9 €	10,2 €	10,3 €
Differenz (Erhöhung in Prozent)	3,8%	8,0%	4,4%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung 2024

Anpassung Mietverträge

Im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ wurden 61 % der Mietverträge (Hauptmieter, keine WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) in den letzten Jahren angepasst. In 43 % fallen die Mietsteigerungen mit bis zu 5 % moderat aus. In 24 % der Fälle lassen sich erhebliche (10 % und mehr) Mietsteigerungen festhalten, wobei darauf hingewiesen wird, dass Mietsteigerungen über 15 % über der derzeit gültigen Kappungsgrenze liegen. Mietpreissteigerungen in diesem Umfang können nur durch wohnwerterhöhende Maßnahmen gerechtfertigt werden.

Tabelle 119: Anpassungen bestehender Mietverträge (Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen)– Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

*	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Bis unter 3 %	20%	19%	18%
3 bis unter 5%	31%	24%	28%
5 bis unter 10%	32%	34%	28%
10 bis unter 15%	10%	16%	17%
15% und mehr	7%	8%	8%
Anteil der Verträge, die angepasst wurden	64%	61%	73%

*Nur Hauptmieter:innen, keine WGs, keine Mietpreisbindung.

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung 2024

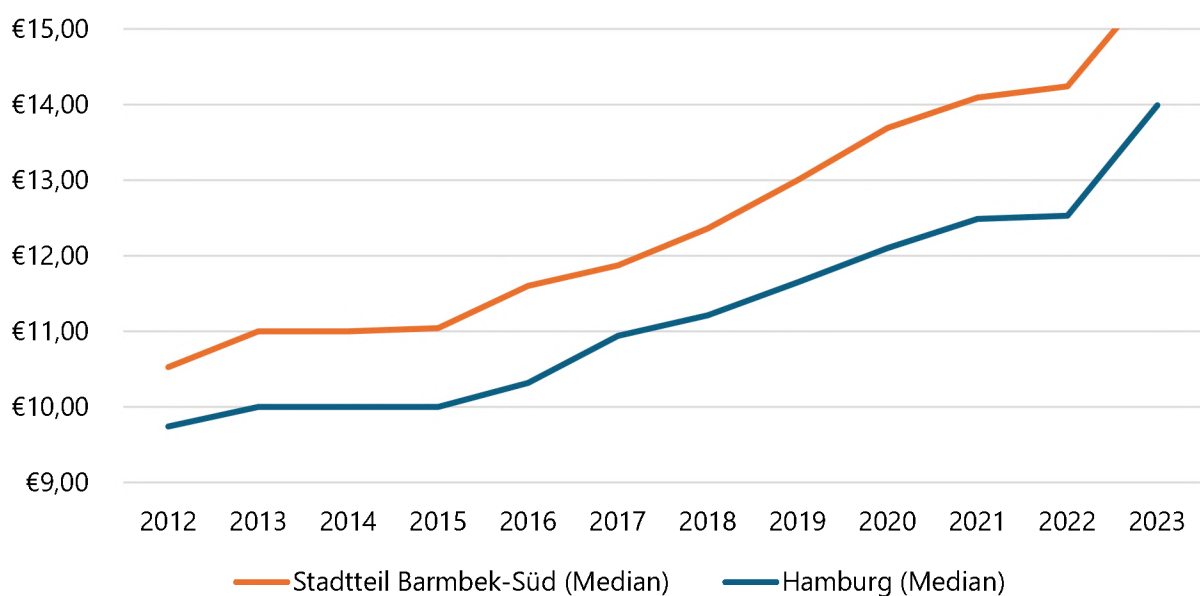
Mietpreisentwicklung Inserate

Um die Mietpreisentwicklung der letzten Jahre darstellen und mit der Situation in Hamburg insgesamt vergleichen zu können, wird im Folgenden die Entwicklung auf Basis von Angebotsmieten dargestellt. Die entsprechenden Daten für Inserate liegen nur auf Ebene der Stadtteile vor; hiermit auch für den Stadtteil Barmbek-Süd.

Im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2023 rangiert das Mietenniveau der Inserate im Stadtteil Barmbek-Süd jeweils oberhalb der Gesamthamburger Mietenentwicklung. Im Vergleich der Jahre 2012 und 2023 zeichnete sich der Stadtteil mit einer Steigerung von 49 % durch eine leicht stärkere Dynamik als die Gesamtstadt (+44 %) aus.

Tabelle 120: Mietpreisentwicklung 2012 bis 2023 (Inserate – in € nettokalt pro m²) – Stadtteil Barmbek-Süd

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Entwicklung 2012-2023
Stadtteil Barmbek-Süd (Median)	10,53 €	11,00 €	11,00 €	11,04 €	11,60 €	11,87 €	12,36 €	13,00 €	13,69 €	14,09 €	14,24 €	15,66 €	+49%
Hamburg (Median)	9,74 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,32 €	10,94 €	11,21 €	11,65 €	12,10 €	12,49 €	12,53 €	13,99 €	+44%



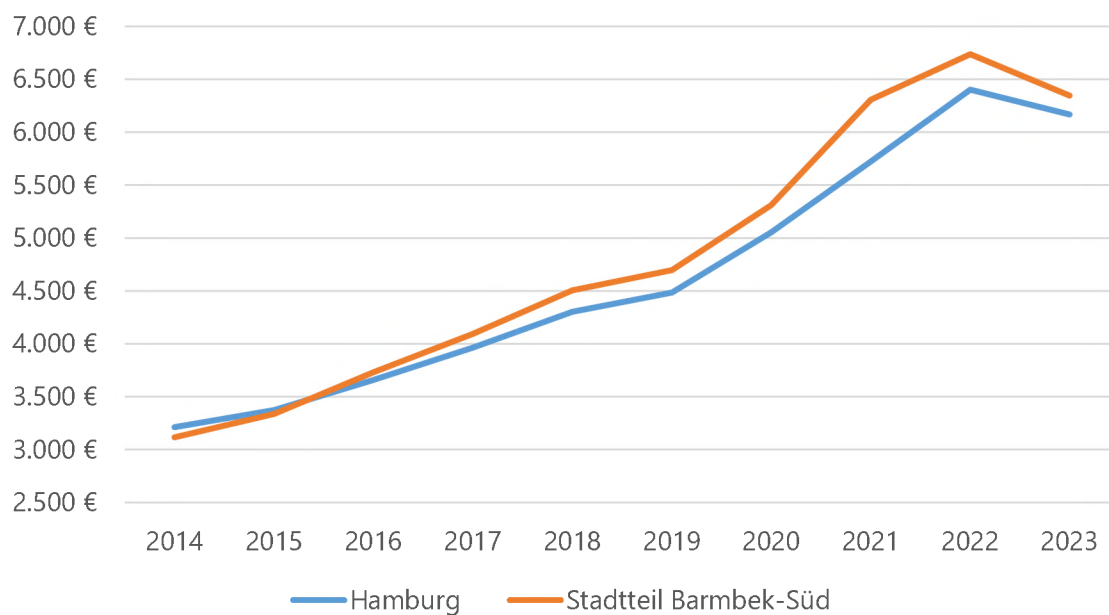
Quelle: BSW, Empirica-Systeme GmbH (bis 2021), Analyse und Konzepte (ab 2022)

Preisentwicklung für Eigentumswohnungen

2023 wurden im Stadtteil Barmbek-Süd im Mittel 6.347 € pro Quadratmeter für Eigentumswohnungen gezahlt, womit der Preis geringfügig (2,9 %) oberhalb des gesamtstädtischen Niveaus rangiert (6.166 €/m²). Im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2023 stiegen die Preise bis 2022 kontinuierlich an und fielen 2023 ab. Bezogen auf den Zeitraum 2014 – 2023 lag für den Stadtteil Barmbek-Süd mit +104 % eine stärkere Entwicklung als in Hamburg mit +92 % vor; im Vergleich der Jahre 2019 und 2023 glich sich die Entwicklung mit +35 % im Stadtteil Barmbek-Süd und +38 % in Hamburg allerdings an. Der seit Anfang 2022 zu beobachtende Wandel des Zinsumfeldes sowie steigende Energiepreise und Baukosten haben in Hamburg insgesamt wie auch im Stadtteil Barmbek-Süd zu einem spürbaren Rückgang der Kaufpreise für Eigentumswohnungen geführt.

Tabelle 121: Preisentwicklung Eigentumswohnungen Stadtteil Barmbek-Süd im Vergleich

Jahr	Immobilienpreise in Euro je m ² für Eigentumswohnungen 1),2)	
	Hamburg	Stadtteil Barmbek-Süd
2014	3.212 €	3.116 €
2015	3.372 €	3.337 €
2016	3.658 €	3.732 €
2017	3.965 €	4.094 €
2018	4.304 €	4.504 €
2019	4.483 €	4.695 €
2020	5.053 €	5.310 €
2021	5.723 €	6.307 €
2022	6.402 €	6.737 €
2023	6.166 €	6.347 €
2014 bis 2023	+92%	+104%



Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2024, Anmerkungen: 1) im Januar; 2) Die Preise für Immobilien aus dem Bestand (ohne Neubau) wurden dem „LBS-Immobilienmarkatlas Hamburg und Umland“ der LBS Bau-sparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG entnommen. Die Marktanalyse wurde vom Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH wissenschaftlich begleitet. Die nachgewiesenen Werte geben jeweils mittlere Preisniveaus für die Stadtteile an, Abweichungen nach oben oder unten bei einzelnen Immobilien sind daher wahrscheinlich.

4.4.5 Wohnungsbaugeschehen

Im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ wurden in den Jahren 2012 bis 2022 trotz der bereits stark verdichteten Siedlungsstruktur in einem erkennbaren, allerdings unterhalb des Gesamthamburger Niveaus rangierenden, Umfang Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt (vgl. Tabelle 122).

Tabelle 122: Genehmigte Wohnungen 2014 bis 2022 – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

	Genehmigte Wohnungen	Genehmigte Wohnungen zum Gesamtbestand (2022)
	2014-2022	2014-2022
„Barmbek-Nord“*	1.962	7,2%
„Barmbek-Süd“	1.367	6,1%
„Jarrestadt“	27	0,4%
Hamburg	90.995	9,2%

Quelle: Stat. Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik

Gemäß Auskunft des Bezirksamts Hamburg-Nord liegen im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ aktuell laufende wie auch projektierte größere Wohnungsbauprojekte vor, für die unterschiedliche Verfahrensstände bestehen. Besonders hervorzuheben ist dabei die Nachnutzung des ehemaligen Busbetriebshofs Mesterkamp. *„Das Quartier Mesterkamp ist eine der letzten größeren und innenstadtnahen Konversionsflächen im Bezirk Hamburg-Nord. Mit der städtebaulichen Nachnutzung des ehemaligen Busbetriebshofes Mesterkamp soll ein neues urbanes Quartier mit ca. 450 Wohnungen (davon 60% öffentlich gefördert) entstehen. Darüber hinaus ist die Einbindung von gewerblichen Nutzungen geplant, mit dem grundlegenden städtebaulichen Ziel, eine nachbarschaftsverträgliche und urbane Mischung von Wohnen, Arbeiten sowie gemeinschaftlichen Nutzungen zu etablieren.“*⁵⁸ Hervorzuheben ist der projektierte hohe Anteil öffentlich geförderter Wohnungen.

4.4.6 Umwandlung von Wohnraum

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt die bauliche Abgeschlossenheit (Abtrennung) der Wohnung aus dem Gesamtobjekt und ist Voraussetzung für die Begründung von Teileigentum im Grundbuch. Sofern Wohnungseigentümer Wohnungen in ihren Mietshäusern als Eigentumswohnungen verkaufen möchten, benötigen sie in der Regel eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die Zahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen zeigt also ein „Privatisierungs- bzw. Umwandlungspotenzial“ an und ist damit ein Frühwarnindikator für Transformations- bzw. Verdrängungsprozesse. Allerdings ändert sich an der Nutzungsart meist erst dann etwas, wenn die Wohnungen tatsächlich (einzeln) verkauft werden.

⁵⁸ <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/bezirke/hamburg-nord/mesterkamp-74200>

Für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ lässt sich im Vergleich zu Hamburg insgesamt bei aggregierter Betrachtung des Zeitraums 2014 bis 2022 ein vom Niveau her erhöhtes Geschehen bei den Abgeschlossenheitsbescheinigungen feststellen (7,7 % vs. 3,3 % bezogen auf den Wohnungsbestand 2022). Auch bei Betrachtung eines kürzeren, aktuelleren Zeitraums – 2019 bis 2022 – ermittelt sich für das Untersuchungsgebiet mit 3,9 % ein höherer Wert als für Hamburg insgesamt (1,9 % - bezogen auf den Wohnungsbestand 2022). Auf ein intensives Geschehen 2019 und 2020 folgte 2021 ein Rückgang und 2022 ein starker Rückgang. Der Rückgang bei den Abgeschlossenheitsbescheinigungen könnte in Zusammenhang mit der damals gültigen Sozialen Erhaltungsverordnung „Barmbek-Süd (alt)“ (UmwandlungsVO nach § 172) stehen – in allen drei Untersuchungsgebieten lässt sich eine „gleichgerichtete“ Entwicklung feststellen. Daneben trat im November 2021 auch die Umwandlungsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB in Kraft.

Tabelle 123: Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2014 bis 2022 – Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

	Abge- schlossen- heitsbe- scheinigun- gen (AB)	Anteil AB an Woh- nungsbe- stand (2019)	Abge- schlossen- heitsbe- scheinigun- gen (AB)	Anteil AB an Woh- nungsbe- stand (2022)	Abge- schlossen- heitsbe- scheinigun- gen (AB)	Anteil AB an Woh- nungsbe- stand (2022)
	2014-2019	2014-2019	2014-2022	2014-2022	2019-2022	2019-2022
„Barmbek- Nord“	670	2,6%	966	3,6%	523	1,9%
„Barmbek-Süd“	1.185	5,4%	1.719	7,7%	875	3,9%
„Jarrestadt“	408	6,6%	423	6,8%	49	0,8%
Hamburg	17.201	1,8%	32.642	3,3%	18.708	1,9%

Quelle: BSW

4.4.7 Fazit Verdrängungsdruck

FAZIT VERDRÄNGUNGSDRUCK

Für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ lässt sich die Anwendungsvoraussetzung Verdrängungsdruck bestätigen, was auch auf kleinräumiger Ebene zutrifft (vgl. Kapitel 4.6).

Kernergebnisse

- Es lässt sich ein Modernisierungsgeschehen feststellen (vgl. Kapitel 4.4.3), das auf einen Verdrängungsdruck verweist.
- Die zugezogene Bevölkerung verfügt über höhere Einkommen als die ortsansässige Bevölkerung. Eine von ALP durchgeführte Regressionsanalyse (sie ermöglicht die „Herausrechnung“ des Einflussfaktors Lebensphase) ermittelt einen signifikanten Einfluss der Wohndauer auf das Einkommen. Konkret gilt: Je kürzer die Wohndauer, desto höher das Einkommen. Dies stellt einen klaren Hinweis auf einen vorliegenden Verdrängungsdruck dar.
- Aufgrund der höheren Einkommen der Zugezogenen liegt die Wohnkostenbelastung der Zugezogenen, trotz deutlich höherer Nettokaltmieten, auf dem Niveau der Ortsansässigen (31 % Zugezogene, 30 % Ortsansässige).
- Die Neuvertragsmieten (letzte 2 Jahre) liegen knapp 22 % oberhalb des durchschnittlichen Mietniveaus im Gebiet und rangieren damit erkennbar über den Mietsteigerungsmöglichkeiten, die im Rahmen von Bestandsmieterhöhungen zu erzielen sind.
- Der durchschnittliche Mietzins im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ beläuft sich gemäß Haushaltebefragung auf 11,03 Euro/m² nettokalt (ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs). Er liegt damit rund 11 % über der Gesamthamburger Durchschnittsmiete nettokalt in Höhe von 9,83 €/m² gemäß Hamburger Mietenspiegel 2023.
- Im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2023 rangiert das Mietenniveau der Inserate im Stadtteil Barmbek-Süd jeweils oberhalb der Gesamthamburger Mietenentwicklung. Im Vergleich der Jahre 2012 und 2023 zeichnete sich der Stadtteil mit einer Steigerung von 49 % durch eine leicht stärkere Dynamik als die Gesamtstadt (+44 %) aus.
- Entwicklung Kaufpreise Eigentumswohnungen (€/m²): Bezogen auf den Zeitraum 2014 – 2023 lag für den Stadtteil Barmbek-Süd mit +104 % eine stärkere Entwicklung als in Hamburg mit +92 % vor; im Vergleich der Jahre 2019 und 2023 glich sich die Entwicklung mit +35 % im Stadtteil Barmbek-Süd und +38 % in Hamburg allerdings an.
- Für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ lässt sich im Vergleich zu Hamburg insgesamt bei aggregierter Betrachtung des Zeitraums 2014 bis 2022 ein vom Niveau her erhöhtes Geschehen bezüglich der Abgeschlossenheitsbescheinigungen feststellen. In den Jahren 2021 und 2022 ging dieses deutlich zurück. Der Rückgang bei den Abgeschlossenheitsbescheinigungen könnte in Zusammenhang mit der damals gültigen Sozialen Erhaltungsverordnung „Barmbek-Süd (alt)“ (UmwandlungsVO nach §

172) stehen – in allen drei Untersuchungsgebieten lässt sich eine „gleichgerichtete“ Entwicklung feststellen. Daneben trat im November 2021 auch die Umwandlungsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB in Kraft.

- Hinsichtlich der Entwicklung der Altersstruktur im Untersuchungsgebiet liegen im Zeitraum 2013 bis 2022 moderate Verschiebungen hin zu einer erhöhten Bedeutung von Kindern und Jugendlichen und einer geringeren Bedeutung von Seniorinnen und Senioren vor. Ein grundsätzlicher Wandel der altersstrukturellen Charakteristik lässt sich aber nicht feststellen.
- Mit 20 % der Befragten gaben vergleichsweise viele umzugswillige Haushalte an, auch aufgrund einer zu teuren Wohnung umziehen zu wollen.
- Gesetzlich zulässige Mieterhöhungen von bis zu 15 % (Kappungsgrenze) werden in 8 % der Fälle (bezogen auf Mietverhältnisse, die angepasst wurden) überschritten. Derart hohe Mieterhöhungen können in der Regel nur mit wohnwerterhöhenden Maßnahmen begründet werden.

4.5 „Barmbek-Süd“: Städtebauliche Folgen

Ziel der SozErhVO ist nicht, einzelne Miethaushalte vor einer Verdrängung aus ihrer Wohnung aufgrund von Mietpreisanhebungen zu schützen. Entscheidend ist – neben der Frage, ob potenziell Verdrängungsprozesse zu befürchten sind – ob negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind.

Für das Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ lässt sich Folgendes festhalten:

- Aufgrund der vorhandenen Aufwertungspotenziale besteht die Gefahr, dass bei einer fortgesetzten Modernisierungstätigkeit weiterer preisgünstiger Wohnraum entfällt, der an anderer Stelle durch den Einsatz von Fördermitteln aufwendig neu geschaffen werden müsste.
- Bereits heute müssen Miethaushalte ihre Wohnung aufgrund der teils hohen Wohnkostenbelastung aufgeben und umziehen.
- Gleichzeitig besteht stadtweite und auch im Untersuchungsgebiet selbst eine hohe Nachfrage und ein hoher Bedarf gerade auch nach kleinen/kleineren Wohnungen. Durch potenzielle Wohnungszusammenlegungen kleinerer Wohnungen wäre diese wichtige Versorgungsfunktion gefährdet. Diese Funktion kann durch den Erhalt der bestehenden Wohnungsstruktur erhalten werden.
- Aufgrund des im Gesamthamburger Vergleich geringen Bestands an Sozialwohnungen wird für viele Haushalte ein Umzug innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht möglich sein. Ein Ausweichen in preisgünstigere Wohnlagen würde die Polarisierung von einkommensschwächeren Haushalten im Stadtgebiet verstärken und ggf. unerwünschte soziale Folgewirkungen nach sich ziehen, die wiederum mit Kosten für die öffentliche Hand verbunden sein können.

Zudem lösen Verdrängungsprozesse zusätzlichen Nachfragedruck an anderer Stelle aus, was dort zu Preissteigerungen und Verdrängungseffekten führen kann.

- Für die Haushalte im Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ lässt sich eine erkennbare Gebietsbindung und Vernetzung aufzeigen, die sich u. a. in der intensiven Nutzung der Infrastrukturen und der Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld zeigt. Ein unfreiwilliger Umzug aus dem Gebiet würde für einen Großteil der davon betroffenen Haushalte mit dem Verlust eben dieser Gebietsbindungen einhergehen und die vorhandenen intakten (sozialen) Netzwerke schwächen.

Problematisch ist dies insbesondere dann, wenn andernorts bestehende Kapazitäten nicht voll ausgelastet werden. Damit würde sich eine insgesamt ineffiziente und kostenintensive Versorgungsinfrastruktur ergeben.

4.6 „Barmbek-Süd“: Fazit und Empfehlung zur Gebietsabgrenzung und zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung

Gebietsabgrenzung, Teilgebietsbetrachtung

Im Folgenden wird erläutert, dass auch auf kleinräumiger Ebene die Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung im Untersuchungsgebiet vorliegen.

Maßgeblich für den Erlass einer SozErhVO ist, dass alle drei hierfür maßgeblichen Kriterien Verdrängungspotenzial, Aufwertungspotenzial sowie Verdrängungsdruck gleichermaßen vorhanden sind.

Zum Verdrängungspotenzial

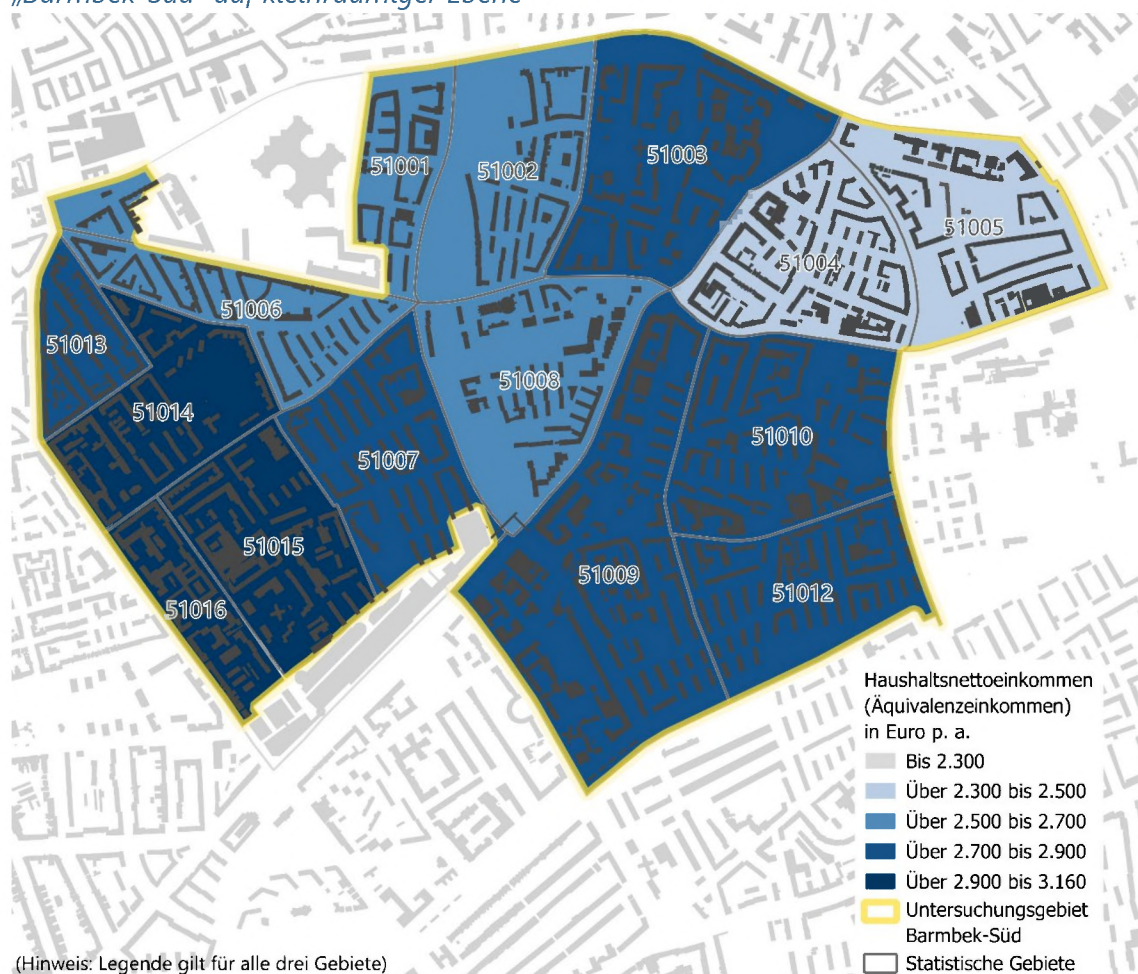
Für das Untersuchungsgebiet insgesamt wurde festgestellt, dass ein Verdrängungspotenzial vorhanden ist.

Einen Hinweis auf potenziell nicht von Verdrängung bedrohte Bewohnerinnen und Bewohner gibt die Auswertung der Einkommen. So ist bei deutlich überdurchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) – zumindest für einen Großteil der Bevölkerung – von einem nur geringen Verdrängungsrisiko auszugehen.

- Im Untersuchungsgebiet liegen keine ausgeprägten sozioökonomischen Unterschiede vor. Im Untersuchungsgebiet zeichnen sich die Statistischen Gebiete 51015 (3.047 €) und 51016⁵⁹ (3.156 €) gemäß Haushaltebefragung durch die höchsten Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) im Untersuchungsgebiet aus – vgl. auch Abbildung 9. Das dortige durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen rangiert damit 12 % bzw. 16 % oberhalb des Werts für das Untersuchungsgebiet insgesamt. Zurückzuführen sind die Unterschiede unter anderem auf die Vermieter:innenstruktur und/oder den Eigentümeranteil.
- Die Ergebnisse zur Eigentumsquote belegen, dass in allen Statistischen Gebieten der Anteil der Mietwohnungen deutlich überwiegt (vgl. Abbildung 10).
- Das Sozialmonitoring 2023 der Stadt Hamburg weist auf keine ausgeprägten sozioökonomischen Unterschiede im Gebiet hin (vgl. Abbildung 11).

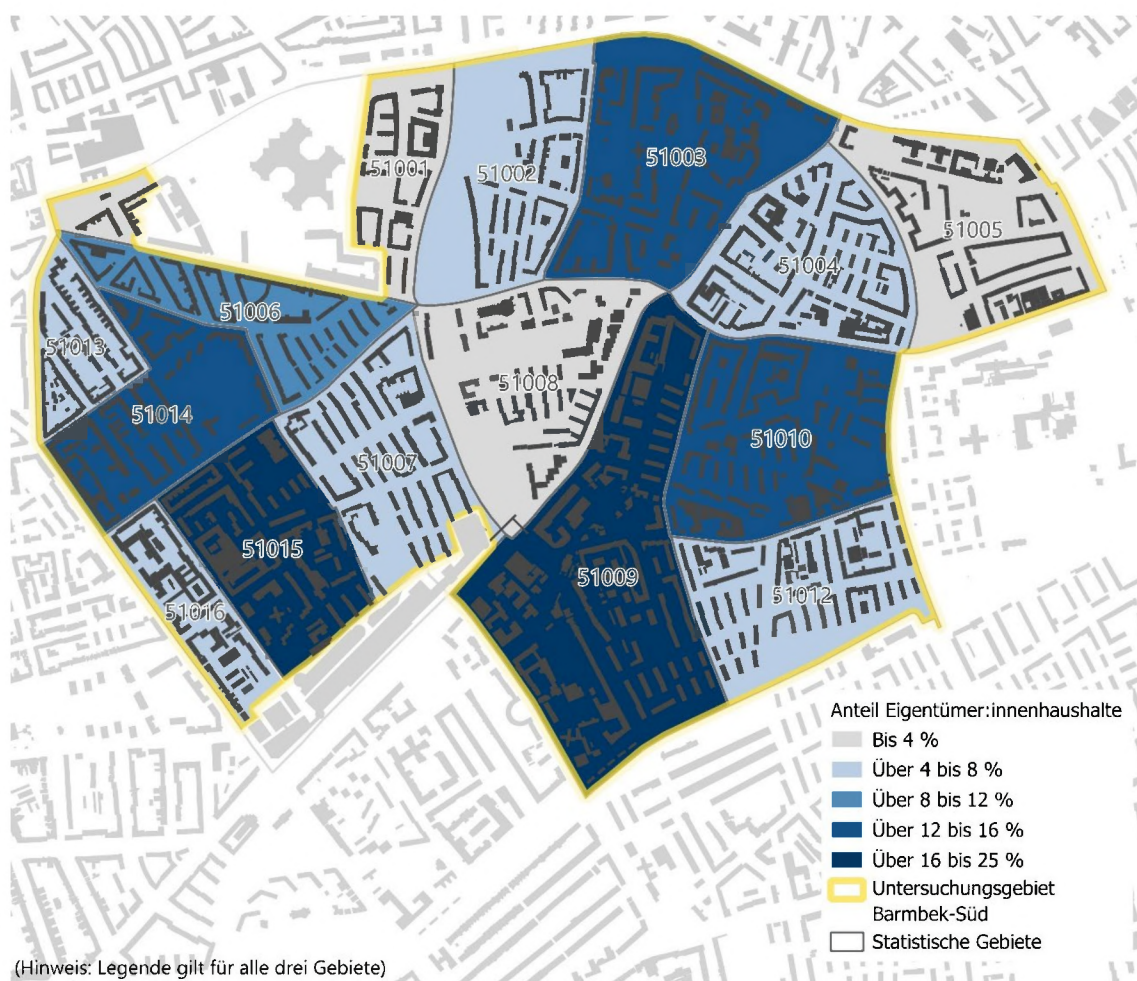
⁵⁹ 51016: Bezug Teilbereich des Statistischen Gebiets, das in das Untersuchungsgebiet fällt.

Abbildung 9: Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ auf kleinräumiger Ebene



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Abbildung 10: Anteil Eigentumshaushalte Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ auf klein-
räumiger Ebene



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Untersuchungsgebiet Barmbek-Nord

Untersuchungsgebiet Jarrestadt

Untersuchungsgebiet Barmbek-Süd

Sozialmonitoring 2023 (31.12.2022)

Gesamtindex

- Status hoch - Dynamik +
- Status hoch - Dynamik 0
- Status mittel - Dynamik +
- Status mittel - Dynamik 0
- Status mittel - Dynamik -
- Status niedrig - Dynamik +
- Status niedrig - Dynamik 0
- Status niedrig - Dynamik -
- Status sehr niedrig - Dynamik +
- Status sehr niedrig - Dynamik 0
- Status sehr niedrig - Dynamik -

Stadtteile

Statistische Gebiete

Winterhude

Barmbek-Nord S1 Fuhlsbüttel Straße

Barmbek-Nord

Barmbek-Süd

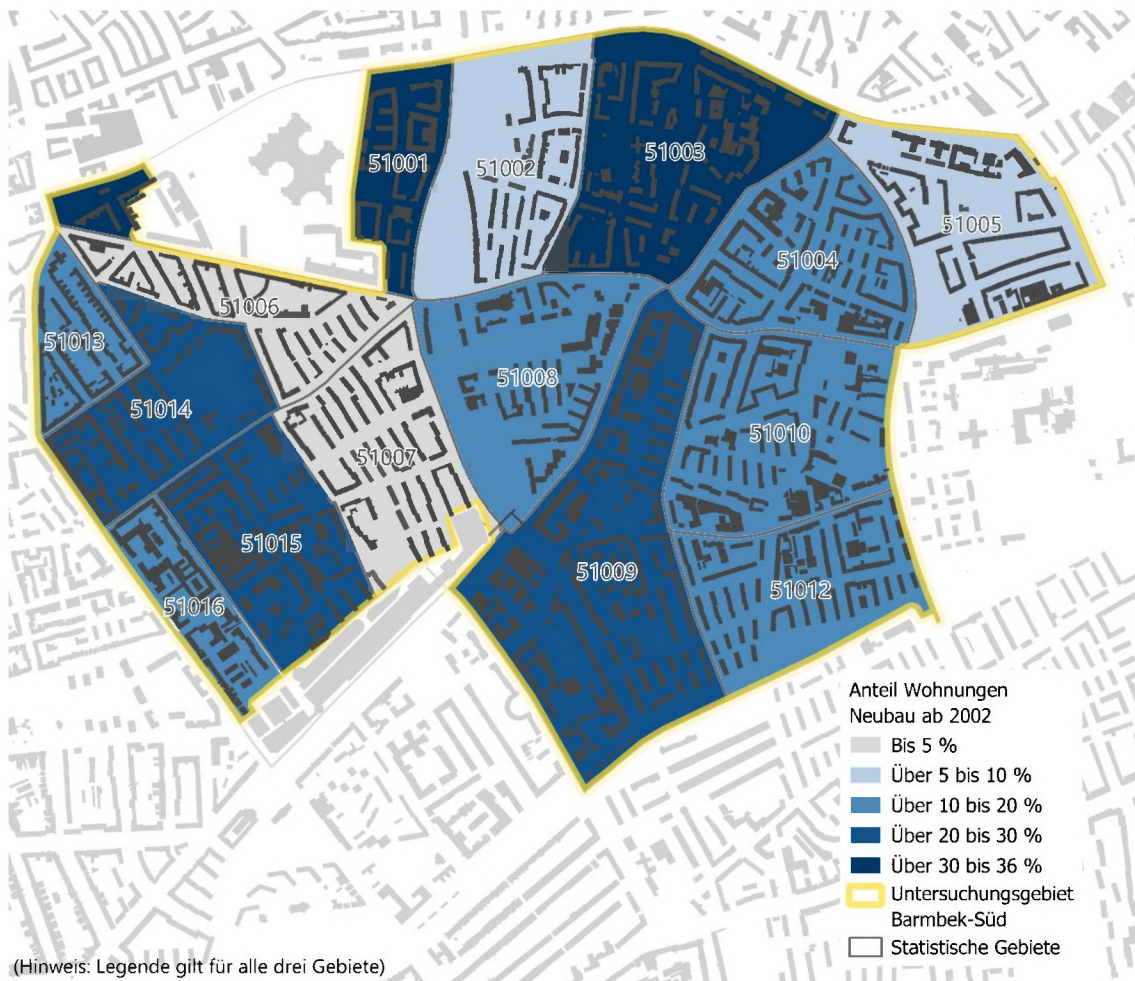
Dulsberg

Wandsbek

Uhlenhorst

- Die Statistischen Gebiete 51001 (Bezug: Teilbereich, der im Untersuchungsgebiet enthalten ist) und 51003 zeichnen sich mit 33 bzw. 34 % laut Haushaltebefragung durch den höchsten Anteil an kaum aufwertungsaffinem Wohnungsbestand ab 2002 aus. Im Umkehrschluss gibt es auch hier einen erheblichen Wohnungsbestand mit einem, „baualtersbezogen“ betrachtet, möglichen Aufwertungspotenzial.
- Berücksichtigt man daneben die Ergebnisse der Haushaltebefragung hinsichtlich hochwertiger Ausstattungsmerkmale (Auswahl) (vgl. im Anhang: Abbildung 38 bis Abbildung 46) wird deutlich, dass bis auf das Merkmal „Einbauküche mit Elektrogeräten“ in keinem Statistischen Gebiet eine klar überwiegende Ausprägung (66 % oder mehr) erreicht wird.

Abbildung 12: Anteil Baulter Wohnungen ab 2002 Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ auf kleinräumiger Ebene



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Zum Verdrängungsdruck

Aufgrund der dargestellten Preisdynamik ist flächendeckend von einem Verdrängungsdruck auszugehen. Vor diesem Hintergrund liegt der Fokus der kleinräumigen Betrachtung auf den Aufwertungs- und Verdrängungspotenzialen.

Ergebnis Überprüfung Gebietsabgrenzung

Die teilräumliche Analyse ergibt keine Anhaltspunkte zur Herausnahme von Teilbereichen aus dem Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“ als potenziellem Verordnungsgebiet einer Sozialen Erhaltungsverordnung „Barmbek-Süd“.

Die kleinräumige Untersuchung wesentlicher Indikatoren zum Verdrängungs- (Einkommenssituation, Situation gemäß Sozialmonitoring, Eigentumsquote) und zum Aufwertungspotenzial (Anteil Neubaubestand Wohnungen ab 2022, Ausstattung mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen (Auswahl)) auf Ebene der Statistischen Gebiete ermittelte

keine stichhaltigen Befunde zur Herausnahme von Teilbereichen. Aufgrund der dargestellten Preisdynamik ist im gesamten Untersuchungsgebiet von einem Verdrängungsdruck auszugehen.

Ergebnis Überprüfung Anwendungsvoraussetzungen

Die Untersuchung ergab auf Ebene des Untersuchungsgebiets „Barmbek-Süd“ insgesamt wie auch bei teilräumlicher Betrachtung das **Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen**

- Verdrängungspotenzial (vgl. u. a. Kapitel 4.2.4),
- Aufwertungspotenzial (vgl. u. a. Kapitel 4.3.5) sowie
- Verdrängungsdruck (vgl. u. a. Kapitel 4.4.7).

Daneben wurde nachgewiesen, dass besondere **städtebauliche Gründe** für den Schutz der ansässigen Wohnbevölkerung vorliegen (vgl. u. a. Kapitel 4.5).

ABSCHLIESSENDE EMPFEHLUNG

In der Gesamtschau obiger Ergebnisse empfiehlt ALP den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung in den Grenzen des Untersuchungsgebiets „Barmbek-Süd“ gemäß Aufstellungsbeschluss aus Oktober 2023.

5 Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

5.1 Gliederung und Gebietsbeschreibung

Lage und Gliederung

Das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ (siehe die folgende Abbildung), Bezirk Nord, liegt nordöstlich der Alster und beinhaltet den allergrößten Teil des Winterhuder Ortsteils Jarrestadt. In Winterhude ist das Untersuchungsgebiet im Südosten des Stadtteils situiert.

Folgende Statistische Gebiete sind vollständig im Untersuchungsgebiet lokalisiert: 48017, 48023 und 48024. Der nicht in das Untersuchungsgebiet fallende Teilbereich des Statistischen Gebiets 48025 zwischen der Straße Kaemmererufer und Osterbekkanal ist durch Freizeit- und Sportnutzung – vor allem Rudervereine – geprägt.

Hinsichtlich der [Einbeziehung der Statistischen Gebiete in die Sekundärdatenanalyse](#), die nicht vollständig im Untersuchungsgebiet situiert sind, wird gemäß der in Kapitel 2.2 erläuterten Regel wie folgt vorgegangen:

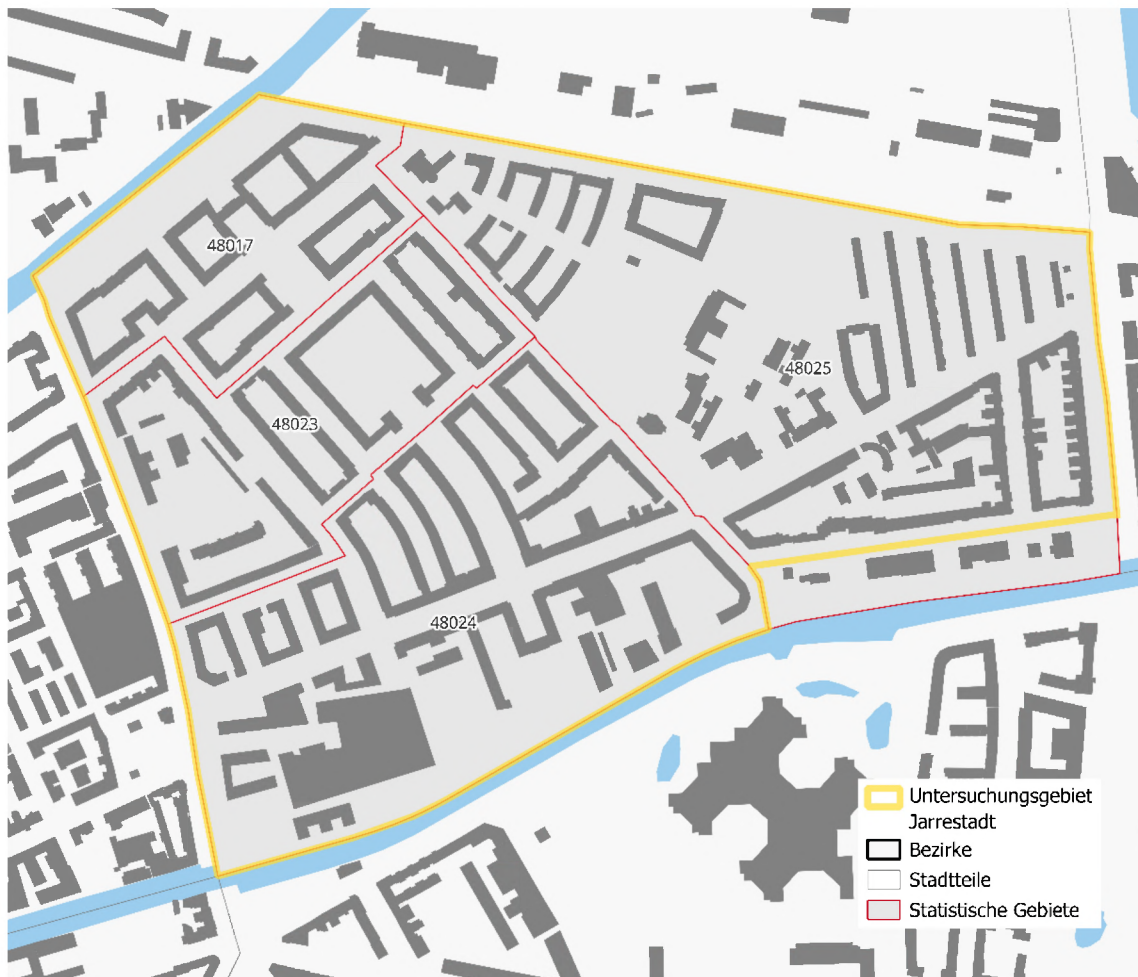
- Statistisches Gebiet 48025 – wird voll einbezogen

Kurzbeschreibung Gebiet

- Ein erheblicher Teil der Wohnbebauung wird durch die Wohnsiedlung Jarrestadt gebildet, die zu den bekanntesten Wohnsiedlungen der 20er Jahre zählt. Unter Leitung des Oberbaudirektors Fritz Schumacher entstand sie als städtebaulich geschlossene Gesamtanlage. Die Nähe vor allem des nordwestlichen und nördlichen Bereichs des Untersuchungsgebiets zum Stadtpark erhöht dessen Attraktivität als Wohnstandort.
- Für die Wohnsiedlung Jarrestadt ist eine einheitliche vier- bis sechsgeschossige Bebauung in einem dunkelroten Ziegel sowie mit Sprossenfenstern prägend. Die überwiegende Zahl der Gebäude wurde als Kulturdenkmal eingestuft.
- In der Jarrestadt selbst sind keine U- oder S-Bahnhaltestellen vorhanden. Die nächstgelegenen U-Bahnhaltestellen sind die Haltepunkte Borgweg und Saarlandstraße im Norden des Gebietes (jeweils U3). Das Gebiet ist über mehrere Buslinien an die U- und S-Bahnstationen angebunden.
- Das Untersuchungsgebiet ist durch eine urbane Mischung aus Gastronomie- und kleinteiligen Einzelhandelsangeboten geprägt. Eine Konzentration dieser Angebote befindet sich in der Jarrestraße. Eine kulturelle Besonderheit ist das überregional bekannte Kulturzentrum Kampnagel.

- Um das prägende Stadtbild zu erhalten und den Verlust städtebaulicher Qualität zu verhindern, wurde für einen Großteil des Untersuchungsgebiets eine städtebauliche Erhaltungsverordnung erlassen.⁶⁰ Die „Schumachersche“ Jarrestadt steht nahezu komplett unter Denkmalschutz⁶¹.
- Die historische Wohnsiedlung Jarrestadt ist in das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ aufgenommen worden. Im Rahmen dieses Programms sind u. a. folgende Maßnahmen förderfähig: *„Die Durchführung exemplarischer Sanierungsmaßnahmen, die einen Mehrwert über das Einzelgebäude hinaus für das Quartier bieten (...). Die Durchführung exemplarischer restauratorischer Maßnahmen, die einen Erkenntnisgewinn zu originalen Farbigkeiten und Materialien bieten (...)“*. Und die *„Durchführung notwendiger/statisch-baulicher Maßnahmen, die zum sichtbaren Erhalt besonderer Qualitäten beitragen“*⁶².

Abbildung 13: Abgrenzung und Gliederung Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Bearbeitung: ALP 2024, ohne Maßstab

⁶⁰ <https://www.hamburg.de/hamburg-nord/erhaltungsverordnungen/9365166/erhvo-jarrestadtadt/>

⁶¹ <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/bezirke/hamburg-nord/jarrestadt-72968>

⁶² Broschüre „INFORMATION FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR EIGENTÜMER:INNEN; FHH – Bezirksamt Hamburg-Nord (Hg.).

Zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen werden im Folgendem die Ergebnisse der Haushaltebefragung (Repräsentativerhebung) und die verfügbaren Sekundärdaten in Hinblick auf die Beurteilung des Verdrängungs- und Aufwertungspotenzials sowie des Verdrängungsdrucks dargestellt und beurteilt.

5.2 Verdrängungspotenzial

Um das Verdrängungspotenzial zu spezifizieren, werden nachfolgend unter anderem die Bevölkerungs-, Haushalts- und Sozialstruktur sowie die Erwerbssituation erläutert. Zudem werden die Wohnkostenbelastung, als ein wichtiger Indikator für das Verdrängungspotenzial bzw. die Verdrängungsgefahr sowie die Gebietsbindung der Bevölkerung abgebildet.

5.2.1 Soziodemografische Strukturen – Basis Sekundärdaten

Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

(vgl. Tabelle 124, Tabelle 125, Tabelle 126)

Folgendes lässt sich für das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ u. a. festhalten:

- Im Zeitraum 2013 bis 2022 lag im Vergleich zu Hamburg insgesamt (+8,8 %) eine deutlich schwächer Bevölkerungsentwicklung (+1,9 %) vor, wobei im Zeitraum 2018 bis 2022⁶³ ein Rückgang um 1,1 % (Hamburg +2,8 %) vorlag.
- Die aktuelle Altersstruktur des Untersuchungsgebiets ist in Relation zur Gesamtstadt durch einen deutlich kleineren Anteil an Kindern und Jugendlichen gekennzeichnet, was auf eine geringere Bedeutung als Wohnort für Familien mit minderjährigen Kindern hinweist. In der Langzeitbetrachtung 2013 bis 2022 verzeichnete das Untersuchungsgebiet bei der Anzahl der 0 bis 5-Jährigen einen Rückgang um 14 % (Hamburg +18 %), bei der Anzahl der 6 bis 17-Jährigen einen nur geringen Zuwachs um 2 % (Hamburg +17 %).

Im Zeitraum 2018 bis 2022 ging die Anzahl der 0 bis 5-Jährigen zurück, während sie in Hamburg stagnierte. Bezogen auf die 6- bis 17-Jährigen erfolgte im Untersuchungsgebiet ein leichter Rückgang, während in Hamburg insgesamt ein Zuwachs erfolgte.“

- Daneben lässt sich ein geringerer Anteil an Seniorinnen und Senioren (ab 65 Jahre) als in der Gesamtstadt festhalten. Von den drei Untersuchungsgebieten ähnelt die Entwicklung in der „Jarrestadt“ hinsichtlich des Zuwachses (Anzahl Personen) bei den Hochaltrigen am ehesten dem gesamtstädtischen, der sich durch eine erhebliche Zunahme auszeichnet.
- Hinsichtlich der Entwicklung der Altersstruktur (Anteile) im Untersuchungsgebiet liegen im Zeitraum 2013 bis 2022 geringe Verschiebungen hin zu einer erhöhten Bedeutung älterer Jahrgänge vor. Eine grundsätzliche Änderung der Altersstruktur ist allerdings nicht zu erkennen.

⁶³ In das Jahr 2022 spielt der Flüchtlingszuzug infolge des Ukrainekriegs mit hinein.

Tabelle 124: Bevölkerungsentwicklung Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Gebiet	Personen 2013	Personen 2018	Personen 2022
„Barmbek-Nord“*	37.971	39.814	40.351
„Barmbek-Süd“*	32.088	34.442	35.044
„Jarrestadt“*	9.657	9.950	9.836
Hamburg	1.788.994	1.891.810	1.945.532
Veränderung (absolut)	2013 - 2018	2018 - 2022	2013 - 2022
„Barmbek-Nord“*	+1.843	+537	+2.380
„Barmbek-Süd“*	+2.354	+602	+2.956
„Jarrestadt“*	+293	-114	+179
Hamburg	+102.816	+53.722	+156.538
Veränderung (relativ)	2013 - 2018	2018 - 2022	2013 - 2022
„Barmbek-Nord“*	+4,9%	+1,3%	+6,3%
„Barmbek-Süd“*	+7,3%	+1,7%	+9,2%
„Jarrestadt“*	+3,0%	-1,1%	+1,9%
Hamburg	+5,7%	+2,8%	+8,8%

Quelle: Stat. Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik

Tabelle 125: Veränderung Altersstruktur (Anteile) Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Anteile Alters- gruppen	„Barmbek-Nord“*			„Barmbek-Süd“*			„Jarrestadt“*			Hamburg		
	2013	2018	Diff. %- Punkte	2013	2018	Diff. %- Punkte	2013	2018	Diff. %- Punkte	2013	2018	Diff. %- Punkte
0 bis 5 Jahre	4%	5%	1%	4%	5%	1%	5%	5%	-1%	6%	6%	1%
6 bis 17 Jahre	5%	5%	+0%	5%	5%	+0%	6%	6%	+0%	10%	10%	+0%
18 bis 29 Jahre	25%	23%	-2%	22%	22%	-0%	21%	22%	+0%	16%	16%	-0%
30 bis 44 Jahre	29%	30%	1%	30%	30%	1%	31%	29%	-2%	23%	23%	+0%
45 bis 64 Jahre	23%	24%	+0%	24%	24%	+0%	25%	27%	1%	26%	26%	-0%
65 bis 79 Jahre	10%	9%	-1%	11%	10%	-1%	9%	9%	1%	14%	13%	-1%
80 Jahre u. ä	4%	4%	-0%	5%	4%	+0%	3%	3%	+0%	5%	5%	1%
Anteile Alters- gruppen	„Barmbek-Nord“*			„Barmbek-Süd“*			„Jarrestadt“*			Hamburg		
	2018	2022	Diff. %- Punkte	2018	2022	Diff. %- Punkte	2018	2022	Diff. %- Punkte	2018	2022	Diff. %- Punkte
0 bis 5 Jahre	5%	5%	-0%	5%	5%	-0%	5%	4%	-0%	6%	6%	-0%
6 bis 17 Jahre	5%	5%	+0%	5%	6%	1%	6%	6%	-0%	10%	11%	1%
18 bis 29 Jahre	23%	22%	-1%	22%	21%	-0%	22%	21%	-1%	16%	16%	-0%
30 bis 44 Jahre	30%	31%	+0%	30%	30%	-0%	29%	29%	+0%	23%	23%	+0%
45 bis 64 Jahre	24%	24%	+0%	24%	24%	1%	27%	27%	+0%	26%	26%	-0%
65 bis 79 Jahre	9%	9%	-0%	10%	9%	-0%	9%	9%	-0%	13%	12%	-1%
80 Jahre u. ä	4%	4%	-0%	4%	4%	+0%	3%	4%	1%	5%	6%	1%

Quelle: Stat. Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 126: Bevölkerungsentwicklung (Anzahl Personen) nach Altersgruppen Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Gebiet	Veränderung (relativ) / Zeitraum	0 bis 5 Jahre	6 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre u. ä.
„Barmbek-Nord“*	2013 - 2018	31%	6%	-2%	10%	7%	-4%	-2%
	2018 - 2022	-4%	11%	-2%	3%	2%	1%	-1%
	2013 - 2022	26%	17%	-5%	13%	9%	-3%	-3%
„Barmbek-Süd“*	2013 - 2018	29%	12%	6%	10%	9%	-5%	-2%
	2018 - 2022	-4%	16%	0%	0%	4%	-1%	2%
	2013 - 2022	24%	31%	6%	10%	13%	-6%	0%
„Jarrestadt“*	2013 - 2018	-7%	5%	3%	-3%	9%	9%	7%
	2018 - 2022	-8%	-2%	-4%	0%	-1%	-2%	17%
	2013 - 2022	-14%	2%	-1%	-3%	8%	7%	24%
Hamburg	2013 - 2018	+18%	+7%	+5%	+6%	+6%	-5%	+22%
	2018 - 2022	+0%	+9%	-0%	+4%	+3%	-4%	+14%
	2013 - 2022	+18%	+17%	+4%	+11%	+8%	-9%	+39%

Quelle: Stat. Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik, Rundungsdifferenzen möglich

Haushaltsstrukturelle Merkmale gemäß Sekundärdaten

(vgl. die folgende Tabelle 127).

- In Relation zu Hamburg – korrespondierend zur Bebauungs- und Wohnungsstruktur wie auch zur Altersstruktur – zeichnet sich das Untersuchungsgebiet durch einen erhöhten Anteil von Einpersonenhaushalten und einen geringeren Anteil an Haushalten mit minderjährigen Kindern aus. Hiermit verbunden ist eine geringere durchschnittliche Haushaltsgröße.
- Die Betrachtung im Zeitverlauf 2013 – 2018 – 2022 zeigt für das Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Haushaltsstrukturen keine erheblichen strukturellen Verschiebungen auf. Die anteilige Bedeutung von Haushalten mit Kindern ist geringfügig angestiegen.

Tabelle 127: Haushaltsstrukturelle Merkmale Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Haus- halts- struktur	„Barmbek-Nord“*			„Barmbek-Süd“*			„Jarrestadt“*			Hamburg		
	2013	2018	Diff. %- Punk te	2013	2018	Diff. %- Punk te	2013	2018	Diff. %- Punk te	2013	2018	Diff. %- Punk te
Einperso- nenhaus- halte	72%	71%	-1%	70%	70%	-1%	67%	67%	0%	54%	54%	0%
Haushalte mit Kind(ern)	11%	11%	0%	12%	11%	-1%	9%	10%	1%	13%	13%	0%
Alleiner- ziehende	3%	3%	0%	3%	3%	0%	4%	3%	-1%	5%	4%	0%
Ø Haus- haltsgröße	1,41	1,44	0,03	1,44	1,46	0,02	1,50	1,49	-0,01	1,79	1,80	0,01

Haus- halts- struktur	„Barmbek-Nord“*			„Barmbek-Süd“*			„Jarrestadt“*			Hamburg		
	2018	2022	Diff. %- Punk te	2018	2022	Diff. %- Punk te	2018	2022	Diff. %- Punk te	2018	2022	Diff. %- Punk te
Einperso- nenhaus- halte	71%	71%	0%	70%	69%	0%	67%	68%	0%	54%	54%	0%
Haushalte mit Kind(ern)	11%	11%	0%	11%	11%	0%	10%	11%	1%	13%	14%	0%
Alleiner- ziehende	3%	3%	0%	3%	3%	0%	3%	3%	0%	4%	5%	0%
Ø Haus- haltsgröße	1,44	1,44	0,00	1,46	1,48	0,02	1,49	1,49	0,00	1,80	1,81	0,01

Quelle: Stat. Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik, Rundungsdifferenzen möglich

Sozialstruktur

Folgendes lässt sich für das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ u. a. konstatieren (vgl. die folgende Tabelle 128):

- In Relation zur Gesamtstadt liegt aktuell (2022) wie auch im Zeitverlauf 2013, 2018, 2022 in der Altersgruppe 0 bis 65 Jahre jeweils ein geringerer Anteil an **Personen vor, die Leistungen gemäß SGB II empfangen**.
- Besonders von Verdrängung bedroht sind ältere einkommensschwache Personen. Zu diesem Personenkreis zählen die **Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter nach SGB XII**. Zum Stand 2022 ist diese Gruppe bezogen auf die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren im Untersuchungsgebiet mit 7,3 % geringer als in Hamburg insgesamt (8,5 %) ausgebildet. Auch im Jahr 2018 rangierte die Quote unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus, während sie in 2013 leicht oberhalb lag.

Der Anteil der **Personen mit Migrationshintergrund** – in ihm sind Menschen mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft inkludiert – ist im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ zum Stand 2022 mit knapp 25 % deutlich geringer als in der Gesamtstadt (gut 39 %) ausgebildet. Wie auch in der Gesamtstadt, ist der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund im Zeitverlauf angestiegen.

Zum Stand 2022 ist mit rund 12 % auch der Anteil von **Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit** deutlich geringer ausgeprägt als in Hamburg insgesamt (rund 20 %) ⁶⁴. Wie auch in der Gesamtstadt, ist der Anteil an Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit, allerdings im Vergleich nur schwach, im Zeitverlauf angestiegen.

Für Personen mit Migrationshintergrund ist der Zugang zum Wohnungsmarkt teils erschwert.

⁶⁴ In das Jahr 2022 spielen die Effekte des Ukraine-Kriegs mit hinein.

Tabelle 128: Sozialstruktur Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ – Migrationshintergrund, nicht-deutsche Staatsbürgerschaft, Bezug Leistungen nach SGB II und SGB XII

Gebiet	Anteil Personen mit Migrationshintergrund**			Anteil Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit		
	2013	2018	2022	2013	2018	2022
„Barmbek-Nord“*	23,6%	28,2%	32,2%	11,6%	13,9%	16,7%
„Barmbek-Süd“*	24,2%	27,9%	32,6%	12,1%	13,9%	17,5%
„Jarrestadt“*	20,3%	22,5%	24,8%	10,2%	10,6%	12,1%
Hamburg	30,6%	35,4%	39,2%	14,3%	17,3%	20,0%

Gebiet	Anteil Leistungsempfänger:innen SGB II an der Bevölkerung bis 65 Jahre			Anteil Leistungsempfänger:innen SGB XII an der Bevölkerung ab 65 Jahre		
	2013	2018	2022	2013	2018	2022
„Barmbek-Nord“*	10,6%	9,6%	9,1%	7,4%	10,9%	12,2%
„Barmbek-Süd“*	8,7%	7,7%	8,7%	8,0%	9,6%	10,7%
„Jarrestadt“*	5,6%	4,7%	5,4%	6,6%	6,8%	7,3%
Hamburg	12,3%	12,1%	12,1%	6,1%	7,9%	8,5%

Quelle: Stat. Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik, ** Zu der Bevölkerung mit Migrationshintergrund gehören die Bevölkerung mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit sowie alle ab 1950 von außerhalb Deutschlands Zugewanderten unabhängig von ihrer Nationalität. Dazu zählen auch die in Deutschland geborenen eingebürgerten früheren nicht-deutschen Personen sowie in Deutschland geborene Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren mit deutscher Staatsangehörigkeit, bei denen sich der Migrationshintergrund aus der Migrationserfahrung der Eltern oder eines Elternteils ableitet. Außerdem gehören zu dieser Gruppe seit 2000 auch die (deutschen) Kinder von Eltern mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit, die die Bedingungen für das sogenannte Optionsmodell erfüllen. Nicht zur Bevölkerung mit Migrationshintergrund zählen Vertriebene und Flüchtlinge in Folge des Zweiten Weltkriegs.

5.2.2 Soziodemografische Strukturen – Basis Erhebungsdaten

Haushaltsstruktur

Die folgende Tabelle 129 stellt die Haushaltsstruktur für das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ gemäß den Ergebnissen der Haushaltebefragung dar.

Folgende Aspekte sind hervorzuheben:

- Wie zumeist in einem großstädtischen Kontext üblich, kommt Singlehaushalten mit 60 %⁶⁵ eine herausgehobene Rolle zu. Das Untersuchungsgebiet ist damit im Vergleich zu Hamburg insgesamt (knapp 55 %, Stand 2022⁶⁶) überdurchschnittlich durch Einpersonenhaushalte gekennzeichnet.
- Wie die Auswertung der Altersstruktur gezeigt hat, ist der Anteil der Kinder/Jugendlichen unterdurchschnittlich ausgeprägt, was sich auch auf den Anteil der Familienhaushalte „durchschlägt“.
- Gleiches gilt für Haushalte mit Senior:innen.
- Die nach den Singlehaushalten nächstgrößere Gruppe wird mit 19 % von Paarhaushalten gebildet. Hier mit Schwerpunkt bei den jüngeren Paarhaushalten (Alter der Personen max. 65 Jahre – z. T. sogenannte DINKs).

Tabelle 129: Haushaltsstrukturen Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Singlehaushalte unter 30 Jahre	12%	11%	9%
Singlehaushalte ab 30 bis einschließlich 65 Jahre	42%	42%	41%
Singlehaushalte über 65 Jahre	9%	11%	11%
Familien mit minderjährigen Kindern (mindestens ein Kind unter 18 Jahren)	9%	9%	9%
Familien mit erwachsenen Kindern (alle Kinder mindestens 18 Jahre)	1%	1%	1%
Alleinerziehende (mit Kindern unter 25 Jahren)	2%	2%	3%
Paarhaushalte ohne Kinder bis einschließlich 65 Jahre (beide Personen 65 Jahre oder jünger)	14%	14%	15%
Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre (mindestens eine Person 66 Jahre oder älter)	3%	4%	4%
Wohngemeinschaft	7%	6%	6%
Sonstige	0%	1%	1%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

⁶⁵ Hinweis: Der Wert ergibt sich summiert aus den ersten drei Spalten der Tabelle. Er ist korrekt; da die Tabelle gerundete Werte darstellt.

⁶⁶ Quelle: https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Presseinformationen/SI23_092.pdf

Wohnformen (Miete und Eigentum)

Vor dem Hintergrund der zentralen Lage in Hamburg wie auch in Hinblick auf die vorliegende Bebauungsstruktur ist das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ erwartungsgemäß ganz überwiegend durch Mieterhaushalte (Haupt- und Untermieter) geprägt – rund 88 % sind Hauptmiethaushalte. Die Befragungsergebnisse korrespondieren dabei gut mit den – hinsichtlich der Strukturierung leicht abweichenden – Ergebnissen des Zensus 2022.

Miethaushalte sind deutlich stärker als Eigentumshaushalte von Verdrängung bedroht; das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist entsprechend groß.

Tabelle 130 Wohnform (Miete, Eigentum) – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“	
Eigentümer:innen	5%	10%	9%	
Hauptmieter:innen	90%	86%	88%	
Untermieter:innen	5%	4%	4%	
Insgesamt	100%	100%	100%	
Anteil Mieter:innen-/Eigentümer:innen (Zensus 2022) *				
	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“	Hamburg
Von Eigentümer/-in bewohnt	5%	7%	6%	21%
Zu Wohnzwecken vermietet	93%	91%	93%	77%
Andere (privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung, leerstehend)	1%	2%	1%	2%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%

Quellen: ALP-Haushaltebefragung 2024, Zensus 2022, *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik, Rundungsdifferenzen möglich

Erwerbstätigkeit

Der Tabelle 183 im Anhang kann das Beschäftigungsverhältnis aller Personen ab 15 Jahren im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ laut Haushaltebefragung entnommen werden. Insgesamt sind die Ergebnisse unauffällig bzw. bestätigen die Ergebnisse der Sekundärdatenanalyse. So ist bspw. die Zahl der Personen, die eine Rente beziehen, analog zur

geringeren Zahl an Personen ab 65-Jahren unter-, die Zahl der Erwerbstätigen überdurchschnittlich hoch ausgeprägt.

Haushaltsnettoeinkommen

Das ungewichtete monatliche Haushaltsnettoeinkommen (arithmetisches Mittel) im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ liegt bei 3.470 Euro, das Äquivalenzeinkommen (Erläuterung/Definition vgl. Kapitel 3.2.2) bei 2.841 Euro. Das gewichtete monatliche Haushalts-Äquivalenzeinkommen beträgt in Hamburg gemäß der „Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens“⁶⁷ zum Stand der in diesem Zusammenhang in 2022 durchgeführten repräsentativen Haushaltebefragung 2.390 Euro. Seitdem ist von einer Steigerung von 5 bis 10 % auszugehen. Der Wert für das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ lässt sich damit als leicht überdurchschnittlich charakterisieren.

Tabelle 131: Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

	Arithmetisches Mittel (ungewichtet)	Arithmetisches Mittel Äquivalenzeinkommen (gewichtet)
„Barmbek-Nord“	3.087 €	2.556 €
„Barmbek-Süd“	3.312 €	2.731 €
„Jarrestadt“	3.470 €	2.841 €

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Das ungewichtete arithmetische Mittel ist für den Vergleich und die Beschreibung der Einkommenssituation nicht optimal. So ist das Einkommen immer im Kontext von Haushaltsgröße und -zusammensetzung zu bewerten. Das Pro-Kopfeinkommen hilft an dieser Stelle ebenfalls nicht weiter. Es berücksichtigt nicht, dass Mehr-Personenhaushalte effizienter wirtschaften können und dass je nach Alter des Haushaltsmitglieds unterschiedliche Bedürfnisse bzw. Kosten entstehen. Vor diesem Hintergrund wurde ein gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen, das sogenannte Äquivalenzeinkommen, berechnet. Auf dieser Basis kann die Einkommenssituation unterschiedlicher Haushaltstypen besser bewertet werden.

Die folgende Tabelle zeigt für das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ für SozErhVO-Untersuchungen „übliche“ Ergebnisse auf:

- Wie zumeist sind Singlehaushalte von Senior:innen und
- Haushalte von alleinerziehenden Personen (mit Kindern unter 25 Jahre) durch eine im Vergleich deutlich unterdurchschnittliche Einkommenssituation gekennzeichnet.

⁶⁷ Quelle siehe Fußnote 30.

- Paarhaushalte im erwerbsfähigen Alter rangieren am anderen Ende der Skala und zeichnen sich durch das mit Abstand höchste Äquivalenzeinkommen aus.

Tabelle 132: Haushaltsnettoeinkommen Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ differenziert nach Haushaltstyp

Haushaltstyp	Arithmetisches Mittel (ungewichtet)			Arithmetisches Mittel Äquivalenzeinkommen (gewichtet)		
	„Barm- bek- Nord“	„Barm- bek- Süd“	Jarre- stadt	„Barm- bek- Nord“	„Barm- bek- Süd“	„Jarre- stadt“
Singlehaushalte unter 30 Jahre	2.304 €	2.359 €	2.462 €	2.304 €	2.359 €	2.462 €
Singlehaushalte ab 30 bis einschließlich 65 Jahre	2.564 €	2.825 €	2.975 €	2.564 €	2.825 €	2.975 €
Singlehaushalte über 65 Jahre	1.760 €	1.869 €	1.932 €	1.852 €	1.891 €	1.969 €
Familien mit minderjährigen Kindern (mindestens ein Kind unter 18 Jahre)	5.190 €	5.699 €	5.674 €	2.632 €	2.865 €	2.895 €
Familien mit erwachsenen Kindern (alle Kinder mindestens 18 Jahre alt)	5.106 €	4.534 €	5.493 €* *	2.514 €	2.289 €	2.487 €* *
Alleinerziehende (mit Kindern unter 25 Jahren)	2.873 €	2.849 €	2.931 €	1.975 €	2.041 €	1.969 €
Paarhaushalte ohne Kinder bis einschließlich 65 Jahre (beide Personen 65 Jahre oder jünger)	4.873 €	5.178 €	5.364 €	3.260 €	3.458 €	3.603 €
Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre (mindestens eine Person 66 Jahre oder älter)	3.210 €	3.526 €	3.442 €	2.140 €	2.362 €	2.316 €
Sonstige	3.616 €* *	4.121 €	2.773 €* *	2.285 €* *	2.414 €* *	1.817 €* *
Insgesamt	3.087 €	3.312 €	3.470 €	2.556 €	2.731 €	2.841 €

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, *N < 10

Die Befragung ergibt daneben, dass im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ Einkommensunterschiede nicht per se durch den Migrationshintergrund determiniert sind. Vielmehr bestehen Unterschiede zwischen Haushalten, in denen ausschließlich Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft leben im Vergleich zu den restlichen Haushaltskonstellationen.

Tabelle 133: Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ differenziert nach Status Migrationshintergrund/Staatsangehörigkeit

Mittelwert Äquivalenzeinkommen	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Haushalte nur deutsche Staatsangehörige	2.596 €	2.753 €	2.867 €
Haushalte nur nicht-deutsche Staatsangehörige	2.193 €	2.377 €	2.343 €
Haushalte mit deutschen und mit nicht-deutschen Staatsangehörigen	2.551 €	2.756 €	2.527 €
Haushalte mit Migrationshintergrund (nur deutsche Staatsangehörige)	2.596 €	2.855 €	2.954 €
Insgesamt	2.556 €	2.731 €	2.841 €

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Wohnkostenbelastung

Ein wichtiger Indikator für die Einschätzung des Verdrängungspotenzials ist die Wohnkostenbelastung. Zur Berechnung der Wohnkostenbelastung wird die Miete (Warmmiete inkl. Betriebs- und Heizkosten) ins Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen gesetzt. Im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ beläuft sich die Wohnkostenbelastung pro Haushalt durchschnittlich auf rund 30 % (arithm. Mittel) bzw. rund 27 % (Medianwert).

Die mittlere Wohnkostenbelastung täuscht allerdings über die große Bandbreite der Belastung verschiedener Miethaushalte im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ hinweg. So trägt ein Viertel der Haushalte eine vergleichsweise geringe und gut tragbare Belastung von weniger als 20 % des Einkommens. Von einer besonders hohen Wohnkostenbelastung kann ausgegangen werden, wenn diese über 40 % des Haushaltsnettoeinkommens beträgt. Hiervon sind rund 18 % der Haushalte betroffen.

Tabelle 134: Wohnkostenbelastung Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ – Hauptmieter:innen (ohne Wohngemeinschaften)

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Weniger als 20%	25%	23%	25%
20-29%	37%	39%	36%
30-39%	21%	20%	21%
40% und mehr	17%	18%	18%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Von einer kritischen Wohnkostenbelastung (40% und mehr des Nettohaushaltseinkommens) sind im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ in besonderem Maße Singlehaushalte von Senior:innen, mit Abstand gefolgt von jungen Singlehaushalten und von Haushalten alleinerziehender Personen sowie von Singlehaushalten im Erwerbsalter betroffen. Hiermit liegt (bis auf die letzte Gruppe) ein „üblicher“ Befund vor, der sich in vielen SozErhVO-Untersuchungen wiederfindet.

Tabelle 135: Wohnkostenbelastung differenziert nach Haushaltstypen Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ (nur Hauptmieter:innen, ohne Wohngemeinschaften)

Haushaltstyp	„Barmbek-Nord“				„Barmbek-Süd“				„Jarrestadt“			
	weniger als 20%	20-29%	30-39%	40% und mehr	weniger als 20%	20-29%	30-39%	40% und mehr	weniger als 20%	20-29%	30-39%	40% und mehr
Singlehaushalte unter 30 Jahre	14%	36%	26%	24%	13%	45%	24%	19%	9%	38%	28%	24%
Singlehaushalte ab 30 bis einschließlich 65 Jahre	21%	42%	22%	15%	18%	42%	22%	18%	21%	39%	22%	19%
Singlehaushalte über 65 Jahre	2%	16%	35%	47%	5%	18%	33%	44%	4%	25%	31%	41%
Familien mit minderjährigen Kindern (mindestens ein Kind unter 18 Jahre)	43%	40%	13%	4%	36%	49%	9%	6%	49%	32%	16%	4%
Familien mit erwachsenen Kindern (alle Kinder mindestens 18 Jahre alt)	27%	55%	9%	9%	43%	21%	21%	14%	40%	60%	0%	0%
Alleinerziehende (mit Kindern unter 25 Jahren)	22%	30%	27%	22%	12%	46%	23%	19%	15%	45%	20%	20%
Paarhaushalte ohne Kinder bis einschließlich 65 Jahre (beide Personen 65 Jahre oder jünger)	53%	34%	8%	5%	52%	35%	10%	3%	57%	31%	9%	4%
Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre (mindestens eine Person 66 Jahre oder älter)	20%	43%	22%	14%	34%	41%	19%	5%	25%	38%	28%	10%
Sonstige	43%	14%	29%	14%	43%	29%	29%	0%	14%	57%	14%	14%
Insgesamt	25%	37%	21%	17%	23%	39%	20%	18%	25%	36%	21%	18%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Bildungsniveau

Das Bildungsniveau beeinflusst die Chancen auf dem Arbeitsmarkt. So geht ein hohes Bildungsniveau u. a. mit einem geringeren Risiko des Arbeitsplatzverlustes einher. Zudem besteht eine enge Korrelation zwischen Bildung und Einkommen. Bezüglich des Verdrängungspotenzials sind Personen mit einem niedrigen Bildungsniveau eher gefährdet als Personen mit einem hohen Bildungsniveau. Im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ zeigt sich die Situation, wie in der Tabelle 184 im Anhang dargestellt. Für über die Hälfte der Haushalte (60 %, Bezug Personen ab 15 Jahren in diesen Haushalten) lässt sich als höchster Abschluss ein abgeschlossenes Studium (z. B. Bachelor, Master, Diplom) festhalten. Damit liegt im Vergleich zu Hamburg insgesamt (31,5 %⁶⁸ Bachelor, Master, Diplom oder Promotion, Personen ab 15 Jahren) ein deutlich überdurchschnittlicher Wert vor. Ein Grund ist der deutlich geringere Anteil von Senior:innenhaushalten, die typischerweise niedrigere Bildungsabschlüsse aufweisen.

Haushalte mit Migrationshintergrund

Für Personen mit Migrationshintergrund ist der Zugang zum Wohnungsmarkt teils erschwert. Ansonsten zeigen die vorliegenden Befragungsergebnisse für das Untersuchungsgebiets „Jarrestadt“, dass

- Einkommensunterschiede nicht per se durch den Migrationshintergrund determiniert sind. Vielmehr bestehen Unterschiede zwischen Haushalten, in denen ausschließlich Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft leben im Vergleich zu den restlichen Haushaltskonstellationen,
- hinsichtlich des Bildungsniveaus Haushalte mit Migrationshintergrund besser aufgestellt sind als Haushalte ohne Migrationshintergrund (auch aufgrund des Alters) und dass
- Unterschiede hinsichtlich der Haushaltsstruktur bestehen. So sind Haushalte mit Migrationshintergrund häufiger Familienhaushalte mit minderjährigen Kindern und es gibt in dieser Bevölkerungsgruppe weniger Singlehaushalte.

5.2.3 Gebietsbindung und Vernetzung im Stadtteil

Die (potenzielle) Verdrängung aus dem Stadtteil ist insbesondere dann als negativ zu bewerten, wenn damit der Verlust von Bindungen einhergeht. Je geringer die Gebietsbindung, desto größer die Wahrscheinlichkeit für Fortzüge aus dem Gebiet. Als Indikatoren für die Gebietsbindung werden folgende Merkmale herangezogen:

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

⁶⁸ Gemäß Zensus 2022.

- Ehrenamtliche Betätigung
- Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld

Wohndauer und Sesshaftigkeit

Die durchschnittliche Wohndauer beträgt im Untersuchungsgebiet knapp 13 Jahre und ist damit im Vergleich zu anderen Hamburger Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung, die ALP untersucht hat, hoch ausgeprägt.

|

Tabelle 136: Wohndauer Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Bis 2 Jahre	18%	18%	15%
2 bis 4 Jahre	18%	16%	14%
4 bis 10 Jahre	25%	25%	23%
10 bis 20 Jahre	21%	20%	23%
20 Jahre oder mehr	18%	20%	24%
Durchschnittliche Wohndauer	11,2 Jahre	11,9 Jahre	12,9 Jahre

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Umzugsabsichten

Rund 35 % der Haushalte erwägt, in den nächsten Jahren umzuziehen, wobei die Antwortoption „ja, eventuell/vielleicht“ klar gegenüber „ja, auf jeden Fall“ überwiegt. Insbesondere Wohngemeinschaften, Familien mit minderjährigen Kindern und jüngere Singlehaushalte, bedingt auch Paarhaushalte im Erwerbsalter, wollen umziehen. Paarhaushalte von Senior:innen und ältere Singlehaushalte wollen in der Regel nicht umziehen.

Tabelle 137: Umzugsabsichten Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ja, auf jeden Fall	14%	12%	9%
Ja, eventuell / vielleicht	30%	29%	26%
Nein	56%	59%	65%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

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

Umzugsgründe

Neben persönlichen Umzugsmotiven (Familie, Gesundheit) ist eine zu kleine Wohnung der meistgenannte Umzugsgrund – das Untersuchungsgebiet ist durch kleine bis mittelgroße Wohnungen geprägt. Vergrößert sich der Haushalt (Familiengründung etc.) und steigt der Wohnflächenbedarf ist ein Umzug oftmals unumgänglich (vgl. auch die übernächste Tabelle).

21 % der Befragten im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“, die auf jeden Fall bzw. eventuell umziehen wollen, gaben als Umzugsgrund eine zu teure Wohnung an; eine Angabe, die in Zusammenhang mit Verdrängungsprozessen interpretiert werden kann. Die Betrachtung auf Ebene der Haushaltstypen ergibt, dass dieser Grund v. a. überproportional von Alleinerziehenden-Haushalten, gefolgt von Singlehaushalten (30 bis 65 Jahre) angeführt wird.

Tabelle 138: Umzugsgründe Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

<i>Mehrfachantworten möglich</i>	<i>„Barmbek-Nord“</i>	<i>„Barmbek-Süd“</i>	<i>„Jarrestadt“</i>
Persönliche / familiäre / gesundheitliche Gründe	49%	51%	47%
Berufliche Gründe	22%	17%	20%
Wohnung zu klein	48%	48%	50%
Wohnung zu groß	1%	2%	2%
Wohnung zu teuer	17%	20%	21%
Erwerb von Wohneigentum	13%	14%	15%
Unzufrieden mit dem Umfeld / Stadtteil (z. B. ungepflegt / unsicher / zu viel Trubel)	15%	10%	6%
Probleme mit den Nachbarn / Bewohnern im Haus	9%	6%	6%
Kündigung durch den Vermieter	3%	3%	2%
Sonstige Umzugsgründe	9%	9%	8%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 139: Umzugsgründe nach Haushaltstypen – „Jarrestadt“

Mehrfach- antworten möglich	Single- haus- halte unter 30 Jahre	Single- haus- halte ab 30 bis ein- schließ- lich 65 Jahre	Single- haus- halte über 65 Jahre	Fami- lien mit minder- jährigen Kindern (min. ein Kind unter 18 Jahre)	Fami- lien mit erwach- senen Kindern (alle Kinder min. 18 Jahre)*	Allein- erzie- hende (mit Kindern unter 25 Jahren)	Paar- haus- halte ohne Kinder bis ein- schließ- lich 65 Jahre (beide Perso- nen 65 Jahre o. jünger)	Paar- haus- halte ohne Kinder über 65 Jahre (min- destens eine Person 66 Jahre o. äl- ter*)	Wohn- gemein- schaften
persönliche / fami- liäre / gesundheit- liche Gründe	60%	48%	79%	36%	0%	51%	34%	67%	53%
berufliche Gründe	35%	22%	0%	7%	0%	0%	16%	0%	35%
Wohnung zu klein	46%	42%	12%	75%	100%	36%	67%	0%	35%
Wohnung zu groß	0%	4%	5%	0%	0%	6%	1%	0%	0%
Wohnung zu teuer	14%	27%	9%	19%	0%	42%	14%	0%	18%
Erwerb von Wohn- eigentum	8%	12%	0%	32%	0%	9%	24%	0%	9%
unzufrieden mit dem Umfeld / Stadtteil (z. B. un- gepflegt / unsicher / zu viel Trubel	5%	7%	9%	6%	0%	6%	5%	33%	3%
Probleme mit den Nachbarn / Be- wohnern im Haus	5%	5%	26%	7%	0%	0%	5%	33%	0%
Kündigung durch den Vermieter	0%	1%	0%	8%	0%	0%	3%	0%	0%
Sonstige Umzugs- gründe	3%	9%	17%	7%	0%	24%	6%	0%	16%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024. *jeweils alle Felder dieser Spalten Fallzahlen < 10.

Umzugsziel

Im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ möchten mehr als zwei Drittel der umzugswilligen Haushalte („ja, auf jeden Fall“ und „ja, eventuell/vielleicht“) den Stadtteil nur ungern verlassen. Dies dokumentiert eine deutliche Bindung, die im Vergleich der drei Gebiete am stärksten ausgeprägt ist.

Tabelle 140: Umzugsziel Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ich würde den Stadtteil nur ungern verlassen	50%	57%	69%
Es ist mir egal, ob ich hier oder in einem anderen Stadtteil wohne	26%	24%	14%
Ich möchte lieber in einem anderen Stadtteil wohnen	17%	10%	9%
Ich möchte so schnell wie möglich weg von hier	3%	2%	1%
Ich muss den Stadtteil leider verlassen	5%	7%	7%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld

Die Verbundenheit mit dem Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ spiegelt sich auch in der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld wider. Rund 97 % der befragten Haushalte sind mit dem Wohnumfeld sehr zufrieden oder eher zufrieden, wobei der hohe Anteil der Nennung sehr zufrieden auffällt. Die Durchschnittsnote (Skala von 1 bis 4) beträgt im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ 1,4, was auf eine sehr hohe Zufriedenheit hinweist.

Tabelle 141: Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
sehr zufrieden	37%	44%	59%
eher zufrieden	52%	50%	38%
eher unzufrieden	9%	4%	3%
sehr unzufrieden	2%	1%	1%
weiß ich (noch) nicht	0%	0%	0%
insgesamt	100%	100%	100%
Durchschnittsnote (1= sehr zufrieden, 4= sehr unzufrieden) ohne „weiß ich (noch) nicht“	1,8	1,6	1,4

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Kontakte in der Nachbarschaft, ehrenamtliches Engagement

Die Verbundenheit mit dem Quartier hängt auch mit den nachbarschaftlichen Kontakten und dem ehrenamtlichen Engagement zusammen. Im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ gibt weniger als die Hälfte der befragten Haushalte an, die **Nachbarschaft** kaum oder gar nicht bzw. nur flüchtig zu kennen. Klar mehrheitlich besteht Kontakt zur Nachbarschaft. Über die Hälfte der Befragten gab ein engeres Verhältnis an (Verhältnis mit gelegentlichen Hilfeleistungen oder sogar Pflege von Freundschaften). Im Vergleich der drei Gebiete liegt damit in der „Jarrestadt“ das engste nachbarschaftliche Verhältnis vor.

Daneben wurde nach einem **ehrenamtlichen Engagement** in einer stadtteilbezogenen Einrichtung, Initiative o. ä. gefragt. Rund jeder zehnte befragte Haushalt im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ hat angegeben, dass sich mindestens ein Haushaltsmitglied ehrenamtlich engagiert. Hiermit ist das ehrenamtliche Engagement im Vergleich zu den Ergebnissen in weiteren von ALP in Hamburg durchgeführten SozErhVO-Untersuchungen (2020) eher geringer ausgeprägt.

Tabelle 142: Nachbarschaftskontakte Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ich kenne meine Nachbarn kaum oder gar nicht	19%	14%	10%
Ich kenne meine Nachbarn flüchtig, wir sprechen ab und zu mal miteinander	39%	38%	33%
Ich kenne meine / einige Nachbarn näher, wir helfen uns gelegentlich	33%	34%	40%
Ich bin mit den / einigen Nachbarn befreundet, wir helfen / besuchen uns öfter	9%	13%	18%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 143: Ehrenamtliches Engagement in stadtteilbezogenen Einrichtungen oder Initiativen – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ja	10%	10%	11%
Nein	90%	90%	89%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ korreliert die Intensität der nachbarschaftlichen Verhältnisse wie auch mit dem ehrenamtlichen Engagement positiv mit der Wohndauer

Nutzung der örtlichen Infrastrukturen

Für die Wohnzufriedenheit und die sozialräumliche Gebietsbindung spielt das lokale Infrastrukturangebot eine wichtige Rolle. Im Rahmen der Haushaltebefragung wurden daher auch die Nutzung und Bedeutung von lokalen Infrastrukturangeboten erhoben (vgl. im Anhang die Tabelle 185). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Wohnbevölkerung des Untersuchungsgebiets „Jarrestadt“ die vorhandenen Infrastrukturen intensiv nutzt.

Fazit Gebietsbindung und Vernetzung

Für die Haushalte im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ lässt sich eine maßgebliche Gebietsbindung und Vernetzung aufzeigen, die sich u. a. in der intensiven Nutzung der Infrastrukturen und der hohen Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld zeigt.

5.2.4 Fazit Verdrängungspotenzial

FAZIT VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL

In der Gesamtschau lassen sich trotz eher hoher Einkommen Bevölkerungsgruppen mit einem maßgeblichen Verdrängungspotenzial identifizieren, was auch bei Betrachtung auf kleinräumiger Ebene zutrifft (vgl. Kapitel 5.6). Die Anwendungs Voraussetzung Verdrängungspotenzial ist hiermit im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ gegeben.

Kernergebnisse

- Die Einkommenssituation der Haushalte im Untersuchungsgebiet lässt sich im Vergleich zu Hamburg insgesamt als leicht überdurchschnittlich charakterisieren (durchschnittliches monatliches Haushalts-Äquivalenzeinkommen rund 2.841 Euro netto).
- In allen drei Untersuchungsgebieten – und damit auch im Gebiet „Jarrestadt“ – leben verdrängungssensible Haushaltstypen mit eher geringem Einkommen; insbesondere Singlehaushalte von Senior:innen (durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen/Äquivalenzeinkommen rund 1.970 Euro) und Haushalte von Alleinerziehenden mit Kindern unter 25 Jahre (ebenfalls rund 1.970 Euro).
- Es gibt jeweils Haushaltstypen mit einer hohen (30 bis 39 %) und v. a. auch kritischen (40 % und mehr) Wohnkostenbelastung. Von einer kritischen Wohnkostenbelastung (40% und mehr des Nettohaushaltseinkommens) sind in besonderem Maße Singlehaushalte von Senior:innen (41 % dieser Haushalte), mit Abstand gefolgt von jungen Singlehaushalten (24 %), von Haushalten alleinerziehender Personen (20 %) sowie von Singlehaushalten im Erwerbsalter (19 %) betroffen. Sie sind als besonders verdrängungssensibel zu charakterisieren.
- Im Untersuchungsgebiet dominieren klar Miethaushalte (rund 91 % Haushalte von Haupt- und Untermieter:innen, ca. 9 % Haushalte von Eigentümer:innen). Sie sind – im Gegensatz zu Eigentumshaushalten – nicht vor Verdrängung geschützt.
- Besonders von Verdrängung bedroht sind ältere einkommensschwache Personen (Bezug Leistungen nach SGB XII). Hier rangiert der Wert im Untersuchungsgebiet mit 7,3 % nur moderat unter dem für Hamburg (8,5 %).

5.3 Aufwertungspotenzial

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

5.3.1 Bestandsstruktur

Wohnungsbestand

Nach den Daten der amtlichen Statistik gibt es im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ 6.249 Wohnungen (Stand 2022) in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Im Vergleich zu Hamburg insgesamt hat dabei im – bereits hochverdichteten – Gebiet „Jarrestadt“ im Zeitraum 2014 bis 2022 ein deutlich geringerer Zuwachs an Wohnungen stattgefunden, wobei die „Dynamik“ im Zeitraum 2014 bis 2018 stärker, im Zeitraum 2018 bis 2022 geringer ausgeprägt war.

Tabelle 144: Wohnungsbestand Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ 2022 (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden)

Gebiet	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden					
	2014	2018	2022	2014-2018	2018-2022	2014-2022
„Barmbek-Nord“*	25.608	25.900	27.114	+1,1%	+4,7%	+5,9%
„Barmbek-Süd“*	20.898	21.804	22.315	+4,3%	+2,3%	+6,8%
„Jarrestadt“*	6.153	6.228	6.249	+1,2%	+0,3%	+1,6%
Hamburg	923.840	956.460	992.608	+3,5%	+3,8%	+7,4%

Quelle: Statistik Nord, *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik

Wie bereits weiter oben dargestellt, dominiert der Anteil der Miethaushalte respektive der Mietwohnungen im Gebiet. Das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist entsprechend groß.

Geförderter Wohnungsbestand

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

- Deutlich geringere Rolle als in Hamburg insgesamt (1,7 % vs. 7,9 %).
- Von den wenigen geförderten Wohnungen (Stand 2022) fällt mit 81 % der Großteil bis 2027 aus der Bindung.

Hiermit kommt dem geförderten Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet nur eine sehr geringe stabilisierende Wirkung zu.

Tabelle 145: Gebundener/geförderter Wohnungsbestand 2022, Bindungsauslauf 2022 bis 2027 – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Gebiet	Wohnungen in Wohn- und Nicht-wohngebäuden	Gebundener/ geförderter Wohnungsbestand	Anteil gebundener / geförderter Wohnungen	Bindungsauslauf
	2022	2022	2022	2022-2027
„Barmbek-Nord“*	27.114	1.042	3,8%	147
„Barmbek-Süd“*	22.315	806	3,6%	106
„Jarrestadt“*	6.249	107	1,7%	87
Hamburg	992.608	78.191	7,9%	22.058

Quelle: Statistik Nord, *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik

Baualtersstruktur

Die folgende Tabelle zeigt die Baualtersstruktur der Wohnungen gemäß Haushaltebefragung.

- Wohnungen in gründerzeitlichen Gebäuden (Baujahr bis 1918) nehmen im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ mit 9 % eine geringe Rolle ein – auch geringer als in Hamburg insgesamt (Zensus 2022: 13 %).
- Prägend für das Ortsbild ist mit 52 % der Wohnungsbesatz der Baualtersstufe 1919 bis 1948 (Hamburg insgesamt laut Zensus 2022 für 1919 bis 1949: 11 %). Er entfällt ganz wesentlich auf die Wohnsiedlung „Jarrestadt“, eine der bekanntesten Wohnsiedlungen der 20er Jahre.
- Gut 80 % des Wohnungsbestands datiert aus der Zeit bis inklusive 1977.
- Auf kaum aufwertungsaffinen Wohnungsbestand ab dem Jahr 2002 und jünger entfallen nur rund 11 % der Wohnungen (Zensus 2022: Hamburg insgesamt, ab 2000 14 %), so dass im Umkehrschluss die vorliegende Baualtersstruktur im Untersuchungsgebiet auf Aufwertungsmöglichkeiten verweist. Bei Baumaßnahmen greifen dabei für den „Schumacherschen“ Teil des Untersuchungsgebiets der „Jarrestadt“ Auflagen und Einschränkungen des Denkmalschutzes und der vorliegenden städtebaulichen Erhaltungsverordnung.

Tabelle 146: Baualtersstruktur Wohnungen Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ gemäß Haushaltebefragung

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Bis 1918	4%	10%	9%
1919-1948	24%	8%	52%
1949-1960	41%	44%	18%
1961-1967	6%	8%	1%
1968-1977	4%	6%	2%
Bis 1977	79%	77%	82%
1978-1993	4%	3%	5%
1994-2001	5%	4%	1%
1978 bis 2001	9%	7%	7%
2002-2009	1%	3%	4%
2010-2018	7%	10%	7%
Ab 2019	4%	3%	1%
Ab 2002	13%	16%	11%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Wohnungsgröße, Zimmeranzahl

(vgl. Tabelle 147, Tabelle 148, Tabelle 149, Tabelle 150 und Tabelle 151)

Folgendes lässt sich festhalten:

- Mit durchschnittlich 2,5 Wohnräumen und rund 64 m² sind die Wohnungen im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ im Vergleich der drei Untersuchungsgebiete am größten, in Relation zur Gesamtstadt aber vergleichsweise klein ausgeprägt. Die durchschnittliche Wohnungsgröße zum Stand 31.1.2022 beträgt im Bezirk Hamburg-Nord knapp 69 m² und in Hamburg gut 76 m².
- Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche im Untersuchungsgebiet beläuft sich auf 48,9 m² und rangiert damit oberhalb des Werts für den Bezirk Hamburg-Nord (39,8 m²) und des Werts für Hamburg (38,9 m²)⁶⁹.
- 88 % der Wohnungen sind Zwei- (vor allem) und Dreizimmerwohnungen. Wohnungen mit vier Zimmern und mehr sind nur gering vertreten.

⁶⁹ Quelle jeweils: Statistisches Jahrbuch Hamburg 2024.

- Rund 46 % der Wohnungen sind maximal 59 m² groß; in Hamburg trifft Letzteres „nur“ auf 38 % der Wohnungen zu (Zensus 2022). Nur 13 % (gerundet) der Wohnungen sind größer als 80 m².
- In Hinblick auf die gebietstypischen Standards werden in der Tabelle 150 und der Tabelle 151 die typischen Wohnungsgrößenstrukturen angeführt. Während die erstgenannte das arithmetische Mittel nach Zimmerzahl abbildet, zeigt die darauffolgende Tabelle eine Spanne von Wohnungsgrößen. Die Spannenwerte (16,67 Perzentil und 83,33 Perzentil) geben an, in welchem Bereich zwei Drittel aller Wohnungen differenziert nach Zimmeranzahl liegen (jeweils ein Sechstel der Wohnungen liegt damit ober- bzw. unterhalb des Spannenwerts).
- Hinsichtlich des Wohnungsangebots werden damit eher die Bedürfnisse von Singles, Paaren und ggf. noch kleinen Familien befriedigt.

Tabelle 147: Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ – durchschnittliche Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Pro-Kopf-Wohnfläche

	Wohnungs- größe (m²) arithmetisches Mittel	Zimmeranzahl arith- metisches Mittel	Pro-Kopf- Wohnfläche (m²) arithmetisches Mittel (ohne WGs)
„Barmbek-Nord“	57,9	2,3	43,9
„Barmbek-Süd“	60,6	2,4	46,6
„Jarrestadt“	63,8	2,5	48,9

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 148: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
1 Zimmer	13%	8%	5%
2 Zimmer	52%	53%	49%
3 Zimmer	28%	32%	39%
4 Zimmer	5%	6%	6%
5 Zimmer oder mehr	1%	1%	1%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 149: Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“	Hamburg (Zensus 2022)
unter 40 m ²	13%	8%	4%	9%
ab 40 bis unter 60 m ²	47%	49%	42%	29%
ab 60 bis unter 80 m ²	29%	31%	41%	30%
ab 80 bis unter 100 m ²	7%	8%	7%	14%
100m ² und mehr	3%	4%	5%	19%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 150: Durchschnittliche Wohnungsgröße differenziert nach Zimmeranzahl Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Zimmerzahl	1	2	3	4	5	6	7	8
„Barmbek-Nord“	33	53	68	95	115	143*	150*	160*
„Barmbek-Süd“	35	53	70	100	108	174*	-	-
„Jarrestadt“	37	56	70	96	124	139*	124*	-

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, * = N < 10, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 151: Gebietstypische Wohnungsgröße differenziert nach Zimmeranzahl Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Zimmer	„Barmbek-Nord“		„Barmbek-Süd“		„Jarrestadt“	
	16,67 Perzentil (m ² Wfl.)	83,33 Perzentil (m ² Wfl.)	16,67 Perzentil (m ² Wfl.)	83,33 Perzentil (m ² Wfl.)	16,67 Perzentil (m ² Wfl.)	83,33 Perzentil (m ² Wfl.)
1	25,0	40,0	26,0	43,0	26,6	50,0
2	45,0	61,0	45,0	60,0	49,0	63,0
3	58,0	78,0	59,0	80,0	60,0	78,0
4	82,5	108,7	80,0	120,0	75,0	118,9
5+	95,4	160,0	92,7	139,4	104,7	147,9
Insge- samt	43,0	72,0	46,0	74,0	50,0	75,0

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

5.3.2 Ausstattung

Die Angaben zur Ausstattung geben wichtige Hinweise auf ein etwaiges Aufwertungspotenzial. Daneben nehmen sie im Rahmen der Genehmigungsprüfung von baulichen Änderungen (Umbau, Ausbau, Erweiterung, Modernisierung und ggf. Instandsetzung) eine zentrale Rolle ein.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass „Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die lediglich die Mindestanforderungen gemäß HBauO herstellen“, grundsätzlich zu genehmigen sind, „da durch die SozErhVO kein sogenannter „Substandard“ festgeschrieben werden soll. Ebenso sind energetische Modernisierungen zu genehmigen, zu deren Durchführung eine Verpflichtung nach der EnEV besteht.“⁷⁰

Im Folgenden wird die im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ verbreitete klar überwiegende Ausstattung (66 % der Wohnungen oder mehr) jeweils „dunkelgrün“ hervorgehoben. Die zusammenfassende Kommentierung erfolgt im Anschluss an die Tabellen.

⁷⁰ Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.): Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg Leitfaden für die Praxis (2019).

Tabelle 152: Heizung – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“	Hamburg Zensus 2022)*
Zentralheizung, *Zensus 2022 inkl. Blockheizung	95%	94%	95%	98%
Einzelöfen, *Zensus 2022 Einzel- oder Mehrraumöfen	5%	6%	5%	2%
Keine Heizung	0%	0%	0%	0%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 153: Warmwasserversorgung – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Mehrfachantworten möglich	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Warmwasserversorgung der Wohnung: Zentrale Warmwasserversorgung	61%	54%	57%
Warmwasserversorgung der Wohnung: Durchlauferhitzer	33%	40%	38%
Warmwasserversorgung der Wohnung: Boiler	11%	14%	9%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 154: Ausstattung mit Sanitärräumen – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Mehrfachantworten möglich	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ein Badezimmer	93,4%	92,7%	94,0%
Zwei Badezimmer	2,1%	3,5%	3,3%
Kein separates Badezimmer vorhanden	1,4%	2,6%	1,0%
Zweites WC (Gäste-WC)	2,9%	4,8%	4,0%
Badezimmer und WC in getrennten Räumen	3,2%	4,2%	3,0%
Badezimmer oder WC außerhalb der Wohnung	0,4%	0,1%	0,0%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 155: Ausstattung Badezimmer – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

<i>Mehrfachantworten möglich*</i>	<i>„Barmbek-Nord“</i>	<i>„Barmbek-Süd“</i>	<i>„Jarrestadt“</i>
WC / Toilette	99%	98%	99%
Badewanne	56%	60%	69%
Separate Dusche	52%	51%	41%
Fußboden gefliest	91%	91%	92%
Bodengleiche Dusche (ohne Schwelle)	9%	7%	6%
Duschbereich mindestens 1,20m x 1,20m	26%	23%	22%
Wände im Spritzwasserbereich geschützt (z. B. Fliesen)	96%	96%	96%
Mehr als ein Waschbecken	2%	5%	3%
Heizmöglichkeit	96%	95%	98%
Handtuchheizkörper	42%	40%	41%
Fußbodenheizung	6%	9%	7%
Fenster	68%	54%	84%
Lüftungsanlage (mindestens Abluft)	38%	48%	23%

*Bei mehreren Bädern wurde nach dem am besten ausgestatteten gefragt.

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 156: Ausstattungsmerkmale Küche – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

<i>Mehrfachantworten möglich</i>	<i>„Barmbek-Nord“</i>	<i>„Barmbek-Süd“</i>	<i>„Jarrestadt“</i>
Herd	91%	95%	91%
Spüle	93%	96%	93%
Einbauküche mit Elektrogeräten	57%	64%	51%
Bodenbelag (Fliesen u. ä.)	69%	76%	66%
Wandfliesen	82%	79%	79%
Keine Ausstattung in der Küche	7%	4%	9%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 157: Fenster – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Thermoverglasung	84%	87%	86%
Kastenfenster	6%	5%	7%
Einfachverglasung	11%	8%	8%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 158: Freisitze (Balkone etc.) – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

	„Barmbek-Nord“		„Barmbek-Süd“		„Jarrestadt“	
	An- teil*	Durch- schnittliche Größe m²	An- teil*	Durchschnitt- liche Größe m²	An- teil*	Durchschnitt- liche Größe m²
Kein(e) Balkon/ Loggia/ Terrasse	28%	-	25%	-	27%	-
Ein Balkon	51%	4,3	58%	4,5	50%	4,9
Eine Loggia	11%	4,2	7%	4,7	11%	4,0
Eine Terrasse	3%	11,6	3%	18,7	3%	19,7
Mehrere Balkone / Log- gien / Terrassen	8%	-	8%	-	8%	-
Durchschnittliche Freisitzfläche je Wohnung (Whng. mit min. ein Freisitz, be- zogen auf alle Freisitze je Woh- nung, nur Einbeziehung von Wohnungen mit einer addier- ten maximalen Freisitzfläche von 10 m²)	72 %	4,2	75 %	4,3	73 %	4,2

*Rundungsdifferenzen möglich.

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 159: Ausstattung: Sonstige Merkmale der Wohnung – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Mehrfachantworten möglich	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Wintergarten	1%	0%	0%
Gegensprechanlage / Türöffner, akustisch mit Hörer / Lautsprecher	86%	88%	90%
Gegensprechanlage / Türöffner, Video mit Kamera / Bildschirm	5%	6%	7%
Barrierefreier Zugang zu allen Räumen	28%	29%	23%
Rollläden	2%	3%	2%
Aufzug / Fahrstuhl im Haus	12%	13%	9%
Garagen- / Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück	18%	24%	19%
Hochwertige Fußböden / Bodenbeläge in den Wohnräumen (z. B. Echtholzparkett, hochwertiger Teppich, Naturstein)	29%	34%	42%
Erneuerte Zimmer- oder Wohnungstüren	18%	20%	17%
Kamin / Kaminofen	1%	2%	1%
Fußbodenheizung in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	5%	6%	6%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 160: Energetische Ausstattung – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Gedämmte Fassade beide / alle Seiten	37%	34%	28%
Gedämmte Fassade eine Seite	24%	23%	31%
Gedämmte Kellerdecke	17%	19%	18%
Gedämmtes Dachgeschoss	33%	36%	24%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Anmerkung zu „energetische Ausstattung“: Die Angaben beziehen sich auf die Antworten von Haushalten, die konkrete Angaben (vorhanden/nicht vorhanden) zur Ausstattung gemacht haben. Hinweis: Minimal 34% (gedämmte Fassade) bis maximal jeweils 51 % (gedämmtes Dachgeschoss, gedämmte Kellerdecke) der Befragten haben angegeben, dass Ihnen der Zustand der energetischen Ausstattung nicht bekannt ist. Hiermit wird deutlich, dass die befragten Haushalte mit dieser Frage zum Teil „überfordert“ waren. Dies ist kein ungewöhnlicher Befund, sondern bestätigt Erfahrungen aus weiteren diesbezüglichen Befragungen. Daher sollten die ermittelten Zahlen als Hinweis, nicht jedoch als verlässliche Beurteilungsgrundlage für den Vollzug der SozErhVO gesehen werden.

5.3.3 Zusammenfassung – Ausstattungsmerkmale

Folgende Ausstattungsmerkmale sind klar überwiegend (ab 66 %) in den Wohnungen im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ vorhanden:

- Sammelheizung
- Warmwasserversorgung (in über der Hälfte der Wohnungen als zentrale Warmwasserversorgung)
- Ein Freisitz (ein Balkon 50 % oder eine Loggia 11 %, eine Terrasse 3 %) ⁷¹
→ zu den Flächenwerten (m²) im Einzelnen vgl. Tabelle 158
- Ein Badezimmer
- Bad⁷² - WC/Toilette
- Bad – Badewanne
- Bad – Fußboden gefliest
- Bad – Wände im Spritzwasserbereich geschützt (z.B. Fliesen)
- Bad – Heizmöglichkeit
- Bad – Fenster
- Küche – Herd
- Küche – Spüle
- Küche – Bodenbelag (Fliesen o. ä.)
- Küche – Wandfliesen
- Thermo- oder Isolierverglasung
- Gegensprechanlage / Türöffner, akustisch mit Hörer / Lautsprecher

⁷¹ Ca. 8 % der Wohnungen verfügen über mehr als einen Freisitz.

⁷² Hinweis hier und im Folgenden zur Badausstattung: Bei mehr als einem Bad wurden die Haushalte in der Haushaltsbefragung um die Beschreibung des am besten ausgestatteten Bades gebeten.

Ausstattungsmerkmale, die für eine hochwertige Wohnungsausstattung stehen und die derzeit weder im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ insgesamt noch in einzelnen Statistischen Gebieten in den Wohnungen klar überwiegend (ab 66 %) vorhanden sind, sind (Hinweis: auf Ebene der statistischen Gebiete erfolgte die Auswertung für die mit einem Sternchen (*) markierten Merkmale):

- *Zwei Badezimmer oder mehr
- Zweites WC (Gäste-WC)
- Bad – mehr als ein Waschbecken
- Bad – bodengleiche Dusche (ohne Schwelle)
- Bad – Duschbereich mindestens 1,20m x 1,20m
- Handtuchheizkörper im Bad
- Fußbodenheizung im Bad
- *Einbauküche mit Elektrogeräten
- *Videobasierte Gegensprechanlage (mit Türöffner, Kamera/Bildschirm)
- *Aufzug/Fahrradstielhalter im Haus
- *Barrierefreier Zugang zu allen Räumen
- *Garagen-/Tiefgaragenplatz oder Stellplatz auf dem Grundstück
- *Hochwertige Fußböden/Bodenbeläge in den Wohnräumen (z. B. Echtholzparkett, hochwertiger Teppich, Naturstein)
- Rollläden
- *Fußbodenheizung in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
- *Mindestens ein Balkon ab 6 m²

5.3.4 Gebäudequalitäten

Der optische Eindruck der Fassade oder des Treppenhauses ist ein gewichtiges Argument für die (Miet-)Preisgestaltung. Insbesondere bei höherpreisigen Objekten bzw. für die Ansprache zahlungskräftiger Mieter ist das äußere Erscheinungsbild von zentraler Bedeutung. Der Erhaltungszustand des Gebäudes bzw. des Treppenhauses gibt häufig Auskunft darüber, inwieweit das Aufwertungspotenzial in diesem Bereich bereits ausgeschöpft wurde.

Zustand des Gebäudes

- Insgesamt überwiegt ein normaler (üblicher) Erhaltungszustand.
- Der vergleichsweise große Unterschied im Untersuchungsgebiet bezüglich des Erhaltungszustands kann als Indiz für einen Aufwertungsprozess wie auch als Indiz für noch vorhandene Aufwertungspotenziale gewertet werden.

Tabelle 161: Zustand des Gebäudes – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Sehr gepflegt	18%	18%	17%
Insgesamt normaler Erhaltungszustand	62%	63%	63%
Mäßiger Erhaltungszustand	17%	16%	17%
Ungepflegter, heruntergekommener Zustand	3%	3%	3%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Ein ähnliches Bild zeigt sich hinsichtlich des **Zustands des Treppenhauses**. Im Vergleich zu anderen Untersuchungsgebieten ist der Anteil von Treppenhäusern in einem mäßigen Zustand bzw. mit einem ungepflegten Erscheinungsbild jedoch eher gering ausgeprägt.

Tabelle 162: Zustand des Treppenhauses / des Fahrstuhlbereiches – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Insgesamt gepflegter Zustand	16%	19%	19%
Zustand zufriedenstellend	63%	62%	60%
Mäßiger Zustand	15%	15%	16%
Ungepflegtes Erscheinungsbild	6%	4%	6%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

5.3.5 Fazit Aufwertungspotenzial

FAZIT AUFWERTUNGSPOTENZIAL

Für das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ lässt sich ein Aufwertungspotenzial hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen und der Gebäudequalitäten feststellen. Dies trifft auch auf kleinräumiger Ebene zu (vgl. Kapitel 5.6).

Kernergebnisse

- Hohe Bedeutung der „aufwertungsaffinen“ Baualtersklassen bis 1977; 82 % der Wohnungen fallen in diese Altersklasse. Wohnungen mit Baualter 2002 und jünger („Neubaustandard“), und damit „nicht-aufwertungsaffinem“ Bestand kommt mit 11 % eine im Vergleich untergeordnete Bedeutung zu. Bei Baumaßnahmen greifen dabei für den „Schumacherschen“ Teil des Untersuchungsgebiets „Jarrestadt“ Auflagen und Einschränkungen des Denkmalschutzes und der vorliegenden städtebaulichen Erhaltungsverordnung.
- Der Wohnungsbestand ist überwiegend durch Wohnungen mit einer „Basisausstattung“ geprägt. (vgl. hierzu die detaillierte Aufbereitung nach Merkmalen in Kapitel 5.3.2 und 5.3.4). Umfassende Modernisierungen oder gar „Luxusmodernisierungen“ liegen mehrheitlich nicht vor.
- Vor allem im Hinblick auf vermietungsrelevante Ausstattungsmerkmale wie bspw. die Ausstattung mit hochwertigen Fußbodenbelägen (aktuell sind 42 % der Wohnungen damit ausgestattet) oder eine Fußbodenheizung in der überwiegenden Zahl der Wohnräume (trifft derzeit auf 6 % zu) oder auch einem Aufzug (bisher 9 %) bestehen noch umfangreiche Aufwertungspotenziale.
- Das Gebäude und das Treppenhaus/der Fahrstuhlbereich werden von den Befragten mehrheitlich als „normal“ bzw. „zufriedenstellend“, nicht als „überdurchschnittlich“ bewertet. Auch hier besteht damit noch Aufwertungspotenzial.
- 88 % der Wohnungen sind Zwei- (vor allem) und Dreizimmerwohnungen; rund 46 % der Wohnungen sind maximal 59 m² groß; in Hamburg trifft Letzteres „nur“ auf 38 % der Wohnungen zu (Zensus 2022). Nur rund 13 % der Wohnungen sind 80 m² oder größer; für Hamburg insgesamt beläuft sich dieser Wert auf 33 %. Dieser Wohnungsstruktur mit vielen kleinen (noch finanzierbaren) Wohnungen kommt, korrespondierend zur vorliegenden Haushaltsstruktur (rund 60 % Singlehaushalte im Gebiet, Hamburg zum Stand 2022 knapp 55 %) und auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine wichtige versorgungsstrukturelle Rolle zu. Die hohe Zahl an kleinen Wohnungen birgt das Potenzial von Zusammenlegungen oder Grundrissänderungen.
- Der Anteil von Mietwohnungen (rund 91 % Haushalte von Haupt- und Untermieter:innen, nur ca. 9 % Haushalte von Eigentümer:innen) überwiegt deutlich. Das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist gegeben.

- Auch der Rückbau und anschließende Neubau von Wohnraum ist angesichts des hohen Preisniveaus im Neubausegment eine mögliche Handlungsoption, wenngleich die derzeitigen Marktbedingungen (hohe Baukosten und Zinsen) derartige Modelle nicht begünstigen.

5.4 Verdrängungsdruck

Der Verdrängungsdruck wird ganz maßgeblich durch die Investitionsbereitschaft und Nachfragesituation im Gebiet bestimmt, insbesondere durch die Investitionsbereitschaft und Nachfrage von Bevölkerungsgruppen, die in der Lage wären, auch höhere Mieten für modernisierte Wohnungen zu zahlen oder Eigentum zu erwerben. Aufschluss über den Verdrängungsdruck geben

- der Abgleich (Relation) der ortsansässigen Bevölkerung mit den zugezogenen Haushalten,
- die Modernisierungstätigkeit,
- die Miet- und Kaufpreisstrukturen,
- geplante und durchgeführte Neubauaktivitäten sowie
- die Umwandlung von Mietwohnraum in Wohneigentum.

5.4.1 Vermieter:innenstruktur

Gut jedes vierte Vermietungsverhältnis (Bezug: Haupt- und Untermiethaushalte) im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ besteht gemäß Haushaltebefragung mit dem städtischen Wohnungsbauunternehmen SAGA oder einer Wohnungsbaugenossenschaft. Mieter:innen bei Genossenschaften sind als Genossinnen/Genossen zumeist besser vor Verdrängung und „Mietwucher“ geschützt als Mieter:innen bei privaten Akteuren. Die SAGA versorgt vor allem auch einkommensschwächere Schichten.

Tabelle 163: Vermieter:innenstruktur (Haupt- und Untermietverhältnisse) – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Vermieter:in	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
SAGA	12%	6%	7%
Wohnungsbaugenossenschaft	22%	16%	20%
Wohnungsunternehmen	27%	22%	27%
Private(r) Eigentümer(in) des Hauses	22%	32%	28%
Private(r) Eigentümer(in) der Wohnung	13%	19%	13%
Sonstige(r) Eigentümer(in) (Bund, Post, Bahn, Stiftung usw.)	2%	3%	4%
Weiß nicht	2%	3%	2%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

5.4.2 Abgleich zugezogene Haushalte und ortsansässige Haushalte

Die ortsansässigen Haushalte wohnen seit mindestens 5 Jahren in der Wohnung oder haben vor dem Umzug in die jetzige Wohnung in der Nähe oder im gleichen Stadtteil gewohnt. Die zugezogenen Haushalte wohnen hingegen seit weniger als fünf Jahren im Stadtteil und sind von außerhalb des Stadtteils zugezogen.

Folgendes lässt sich feststellen:

- Die zugezogenen Personen sind im Mittel jünger. Im Vergleich zur ortsansässigen Wohnbevölkerung sind unter den Zugezogenen wesentlich mehr Singlehaushalte unter 30 Jahren. Zudem ist der Anteil von in Wohngemeinschaften lebenden Personen deutlich höher; auch Paarhaushalte ohne Kinder bis 65 Jahre sind unter den Zugezogenen stärker vertreten (vgl. Tabelle 164).
- Die zugezogene Bevölkerung verfügt über höhere Einkommen als die ortsansässige Bevölkerung (vgl. Tabelle 165), was im Rahmen einer **Regressionsanalyse** zusätzlich vertieft nachgewiesen wurde (zum Vorgehen im Detail s. u.). Sie kommt für alle drei Untersuchungsgebiete zu dem Ergebnis, dass ein signifikanter Einfluss der Wohndauer auf das Einkommen besteht. Konkret gilt: Je kürzer die Wohndauer, desto höher das Äquivalenzeinkommen.
- Aufgrund der besseren Einkommenssituation liegt die Wohnkostenbelastung der Zugezogenen, trotz deutlich höherer Nettokaltmieten, auf dem Niveau der Ortsansässigen (vgl. Tabelle 166).
- Ferner haben die Zugezogenen (trotz höherer Einkommen) seltener ein Auto, was eine höhere Wohnkaufkraft (Geld, das potenziell fürs Wohnen verwendet werden kann) impliziert. Eine zusätzliche Belastung der Parkraumsituation ist durch den Zuzug einkommensstärkerer Zielgruppen damit eher nicht verbunden (vgl. Tabelle 167).
- Das Bildungsniveau der Zugezogenen ist deutlich höher (vgl. Tabelle 168). Ursächlich für diese Differenz ist neben dem sozialen Status das Alter der Bevölkerung. So lag der Anteil der Personen, die ihre Bildungslaufbahn mit der (Fach-) Hochschulreife oder dem Studium abgeschlossen haben, früher deutlich unter den heutigen Anteilen.

Regressionsanalyse Zusammenhang Wohndauer - Äquivalenzeinkommen

Um zu prüfen, ob ein soziostruktureller Wandel in den drei Untersuchungsgebieten beobachtet werden kann, wurden vertiefende statistische Berechnungen in Form von Regressionsanalysen zum Zusammenhang Wohndauer – Äquivalenzeinkommen durchgeführt.

- Die Prüfungen bezog sich auf den Wohnungsbestand. Neubauten ab 2019 wurden nicht berücksichtigt.

- Als Kontrollvariablen wurden die Haushaltstypen ins Modell aufgenommen. Ziel war es, lebensphasenbezogen Einkommensdifferenzen (geringe Einkommen von Starterhaushalten und Seniorenhaushalten) zu beleuchten.

Ergebnis: Für alle drei Untersuchungsgebiete besteht ein signifikanter Einfluss der Wohndauer auf das Einkommen. Konkret gilt: Je kürzer die Wohndauer, desto höher das Äquivalenzeinkommen.

Tabelle 164: Haushaltsstrukturen – ortsansässige und zugezogene Haushalte Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Haushaltstyp	„Barmbek-Nord“		„Barmbek-Süd“		„Jarrestadt“	
	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Ortsan-sässige	Zugezo-gene
Singlehaushalte unter 30 Jahre	3%	28%	4%	26%	3%	24%
Singlehaushalte ab 30 bis einschließlich 65 Jahre	47%	31%	45%	35%	44%	33%
Singlehaushalte über 65 Jahre	13%	2%	15%	2%	14%	1%
Familien mit minderjährigen Kindern (mindestens ein Kind unter 18 Jahre)	11%	6%	10%	6%	11%	4%
Familien mit erwachsenen Kindern (alle Kinder mindestens 18 Jahre alt)	1%	0%	1%	0%	1%	0%
Alleinerziehende (mit Kindern unter 25 Jahren)	2%	1%	2%	1%	4%	1%
Paarhaushalte ohne Kinder bis einschließlich 65 Jahre (beide Personen 65 Jahre oder jünger)	13%	17%	12%	17%	13%	22%
Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre (mindestens eine Person 66 Jahre oder älter)	5%	0%	6%	0%	5%	0%
Wohngemeinschaft	4%	13%	3%	13%	4%	14%
Sonstige	0%	0%	1%	0%	1%	1%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 165: Haushaltsnettoeinkommen – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“)

	„Barmbek-Nord“			„Barmbek-Süd“			„Jarrestadt“		
	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Diffe-renz	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Diffe-renz	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Diffe-renz
Arithmetisches Mittel Äquivalenzeinkommen (gewichtet)	2.526 €	2.620 €	3,7%	2.715 €	2.782 €	2,5%	2.749 €	3.092 €	12,5%
Median Äquivalenzeinkommen (gewichtet)	2.450 €	2.450 €	0,0%	2.450 €	2.900 €	18,4%	2.450 €	2.900 €	18,4%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 166: Wohnkostenbelastung und Miete – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“)

	„Barmbek-Nord“		„Barmbek-Süd“		„Jarrestadt“	
	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Ortsan-sässige	Zugezo-gene
Mittelwert Wohnkostenbelastung	30%	30%	30%	31%	30%	30%
Mittelwert Nettokaltmiete Euro/m²	9,6	11,8	10,3	12,6	9,9	12,9

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Tabelle 167: KFZ – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“)

	„Barmbek-Nord“			„Barmbek-Süd“			„Jarrestadt“		
	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Gesamt	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Gesamt	Ortsan-sässige	Zugezo-gene	Gesamt
Kein Auto	50%	62%	54%	45%	59%	50%	46%	57%	49%
1 Auto	43%	34%	40%	48%	36%	44%	48%	37%	45%
2 Autos	5%	3%	4%	5%	3%	5%	5%	4%	5%
3 Autos	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 168: Bildung höchster Abschluss – ortsansässige und zugezogene Haushalte (Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“)

Bezug: Personen ab 15 Jahren	„Barmbek-Nord“		„Barmbek-Süd“		„Jarrestadt“	
	Ortsansäs- sige	Zugezo- gene	Ortsansäs- sige	Zugezo- gene	Ortsansäs- sige	Zugezo- gene
Erster allgemeinbildender Abschluss (Haupt- / Volksschulabschluss)	10%	2%	8%	1%	6%	1%
Mittlerer Schulabschluss (Realschule oder gleichwertiger Abschluss)	22%	9%	17%	8%	14%	5%
Fachhochschul- oder Hochschulreife (Abitur)	22%	27%	21%	21%	22%	17%
Abgeschlossenes Studium (z. B. Bachelor, Master, Diplom)	43%	60%	51%	69%	54%	77%
Noch Schulbesuch	2%	1%	2%	0%	3%	0%
Ohne allgemeinen Schulabschluss	2%	1%	1%	0%	0%	0%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

5.4.3 Modernisierungstätigkeit, Dachgeschossausbau, Eigentümerwechsel

Modernisierungstätigkeit

Im Rahmen der Haushaltebefragung wurde abgefragt, ob es in den vergangenen fünf Jahren bauliche Veränderungen – also Wohnungsmodernisierungen oder Instandsetzungen – durchgeführt wurden bzw. ob sie in diesem Zeitraum geplant oder angekündigt worden sind⁷³. Vom 12.12.2020 bis zum 2.12.2023 bestand die SozErhVO „Jarrestadt (alt)“. Die Befragungsdaten ermöglichen keine Ermittlung quantitativer Effekte der SozErhVO auf das Modernisierungsgeschehen. Es ist allerdings von einem potenziell mäßigen Einfluss auszugehen.

⁷³ Hinweis: Die folgenden Darstellungen zum Modernisierungsgeschehen berücksichtigen die Fälle/Fragebögen, in denen diese Frage konkret mit „ja“ oder „nein“ und unter Ausschluss von „weiß nicht“ beantwortet wurde.

Eine exakte Differenzierung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnte im Rahmen der Haushaltebefragung nicht vorgenommen werden. Zu vermuten ist, dass insbesondere bei den abgefragten Merkmalen Erneuerung von Ausstattungsteilen im Bad, Erneuerung von Ausstattungsteilen in der Küche und Erneuerung von Oberflächen (Wände oder Böden) (auch) Instandsetzungsarbeiten durchgeführt wurden.

Modernisierungen können (zum Teil) auf die Miete umgelegt werden. Seit dem 1.1.2019 (siehe § 559 Abs. 1 BGB) können Vermieter die jährliche Miete um bis zu 8 % (vorher 11 %) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen⁷⁴. Instandsetzungsmaßnahmen können im Rahmen eines bestehenden Mietvertragsverhältnisses demgegenüber nicht auf die Miete umgelegt werden. Sie stehen auch nicht unter einem Genehmigungsvorbehalt in Sozialen Erhaltungsgebieten. Gleichwohl können entsprechende Maßnahmen im Rahmen einer Neuvermietung zur Mietenmaximierung genutzt werden. Die Frage, ob eine Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme vorliegt, ist nicht einfach zu beantworten und wird regelmäßig erst durch Gerichte entschieden.

Für das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ lässt sich ein Modernisierungsgeschehen feststellen (vgl. die folgende Tabelle 169), das auf einen Verdrängungsdruck verweist.

Tabelle 169: Umfang Modernisierungstätigkeit – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Bestand gesamt	Modernisierungsmaßnahmen der letzten fünf Jahre*			
	Anteile durchgeführte	Anteile geplant	Durchschnittliche Modernisierungen durchgeführt	Durchschnittliche Modernisierungen geplant
„Barmbek-Nord“	43%	18%	2,4	3,8
„Barmbek-Süd“	41%	18%	2,3	3,0
„Jarrestadt“	43%	20%	2,0	2,8

*Nur Antworten ja/nein berücksichtigt, nicht berücksichtigt „weiß nicht“

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

Die folgende Tabelle 170 zeigt auf Ebene von Einzelmaßnahmen für den gesamten Besatz das Modernisierungsgeschehen auf.

⁷⁴ Absolut dürfen die Mieten modernisierter Wohnungen innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als 3 € pro m² Wfl. steigen. Bei Wohnungen mit einer Miete bis 7 € pro m² Wfl. dürfen Vermieter sogar nur um 2 € pro m² Wfl. anheben (§ 559 Abs. 3a).

Tabelle 170: Einzelmaßnahmen Modernisierungstätigkeit durchgeführt/geplant – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Bestand gesamt	Modernisierungsmaßnahmen der letzten fünf Jahre durchgeführt*		
	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Einbau oder Erneuerung einer zentralen Heizung	8%	6%	5%
Einbau oder Erneuerung einer zentralen Warmwasserversorgung	5%	3%	2%
Einbau neuer Fenster	12%	13%	14%
Einbau eines Aufzugs	1%	0%	1%
Anbau oder Vergrößerung eines Balkons	5%	4%	4%
Modernisierung der Elektroinstallationen	7%	4%	4%
Erneuerung von Ausstattungsteilen im Bad	11%	11%	10%
Erneuerung von Ausstattungsteilen in der Küche	10%	11%	8%
Erneuerung von Oberflächen (Wände oder Böden)	10%	9%	10%
Modernisierung der Gebäudetechnik (z. B. Leitungen, Gegensprechanlage)	12%	8%	9%
Modernisierung der Gebäudehülle (Wärmedämmung von Fassade oder Dach)	10%	9%	10%
Grundrissänderung der Wohnung oder Wohnungszusammenlegung	2%	1%	2%
Bestand gesamt	Modernisierungsmaßnahmen der letzten fünf Jahren geplant*		
	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Einbau oder Erneuerung einer zentralen Heizung	4%	4%	2%
Einbau oder Erneuerung einer zentralen Warmwasserversorgung	3%	3%	1%
Einbau neuer Fenster	4%	5%	6%
Einbau eines Aufzugs	3%	2%	2%
Anbau oder Vergrößerung eines Balkons	4%	3%	3%
Modernisierung der Elektroinstallationen	3%	2%	2%
Erneuerung von Ausstattungsteilen im Bad	3%	3%	2%
Erneuerung von Ausstattungsteilen in der Küche	3%	2%	2%
Erneuerung von Oberflächen (Wände oder Böden)	3%	3%	3%
Modernisierung der Gebäudetechnik (z. B. Leitungen, Gegensprechanlage)	3%	3%	2%
Modernisierung der Gebäudehülle (Wärmedämmung von Fassade oder Dach)	5%	6%	4%
Grundrissänderung der Wohnung oder Wohnungszusammenlegung	3%	3%	2%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, *Nur Antworten ja/nein berücksichtigt, nicht „weiß nicht“

Folgendes lässt sich für das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ feststellen (durchgeführte Maßnahmen):

- Es liegt häufig eine Kombination von Instandsetzungsmaßnahmen in Verbindung mit energetischen Modernisierungsmaßnahmen wie dem Einbau neuer Fenster und der Modernisierung der Gebäudehülle vor.
- Daneben erfolgten vor allem folgende Maßnahmen: Erneuerung von Ausstattungsteilen in Bädern und Küchen, Erneuerung von Oberflächen (Wände, Böden) und die Modernisierung der Gebäudetechnik.
- Umfassende Maßnahmen wie der Neuzuschnitt der Grundrisse, Wohnungszusammenlegungen oder ein Fahrstuhleinbau stehen demgegenüber deutlich weniger im Fokus.

Daneben wurde abgefragt, ob die Modernisierungskosten ganz oder teilweise auf die Miete umgelegt wurden (nur Hauptmieter:innen, keine WGs, keine Mietpreisbindung) – vgl. Tabelle 171. Vielfach haben die befragten Haushalte im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ angegeben, dass es ihnen nicht bekannt sei, ob eine Umlage erfolgt ist. Bei bereinigter Berechnung um „unbekannt“ zeigt sich, dass bei rund 35 % eine Mietsteigerung erfolgte.

Weiter kann festgestellt werden, dass umfasst modernisierte Wohnungen im Mittel deutlich teurer sind als nicht oder geringfügig modernisierte Wohnungen (vgl. Tabelle 172).

Tabelle 171: Umlage Modernisierungskosten auf die Miete - ganz oder teilweise (alle Baujahre) – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Wurden die Kosten ganz oder teilweise auf die Miete umgelegt?	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ja	22%	19%	20%
Nein	35%	33%	37%
Unbekannt	43%	48%	44%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP-Haushaltbefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 172: Miete in Abhängigkeit der Modernisierungstätigkeit – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Hoher Modernisierungsumfang (Mehr als drei Maßnahmen durchgeführt)	11,99 €	13,47 €	13,73 €
Kein / geringer Modernisierungsumfang (drei und weniger Maßnahmen durchgeführt)	11,07 €	11,01 €	10,45 €

Ohne Vermietertyp SAGA und Genossenschaften, Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Dachgeschossausbau

Es handelt sich (auch) hier um eine Frage, die das gesamte Gebäude betrifft und wohnungsbezogen ausgewertet wird. Diese Frage konnte ein relativ großer Teil der befragten Haushalte nicht konkret beantworten. 5 % der Haushalte gab an, dass in den letzten fünf Jahren ein Dachgeschossausbau im Gebäude erfolgt ist.

- Mit einem Dachgeschossausbau geht häufig auch eine Modernisierungstätigkeit im übrigen Gebäude einher.
- Dabei fällt auf, dass private Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer in Relation zu ihrem Stellenwert als Vermieterin bzw. Vermieter einen forcierten Dachgeschossausbau betreiben.

Tabelle 173: Dachgeschossausbau in den letzten fünf Jahren – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Dachgeschossausbau in den letzten 5 Jahren	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ja	5%	6%	5%
Nein	69%	72%	78%
Unbekannt	26%	21%	17%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Eigentümer:innenwechsel

Auf die Frage nach einem Eigentümerwechsel der Wohnung in den letzten fünf Jahren antworteten relativ viele der befragten Haushalte im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“, nämlich 16 % mit „unbekannt“, 10 % bejahten die Frage. Da die Eigentümerinnen und Eigentümer die Miethaushalte über einen Verkauf informieren müssen, ist im Kern von verlässlichen Angaben auszugehen.

Bei einem Eigentümer:innenwechsel lassen sich u. a. folgende Tendenzen feststellen:

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

Tabelle 174: Eigentümer:innenwechsel in den letzten fünf Jahren – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Eigentümerwechsel der Wohnung in den letzten 5 Jahren	„Barmbek- Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ja	7%	10%	10%
Nein	74%	70%	74%
Unbekannt	20%	21%	16%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

5.4.4 Miet- und Kaufpreisstrukturen

Durchschnittlicher Mietzins

Der durchschnittliche Mietzins im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ beläuft sich gemäß Haushaltsbefragung auf 10,76 Euro/m² nettokalt (ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs). Er liegt damit rund 9 % über der Gesamthamburger Durchschnittsmiete nettokalt in Höhe von 9,83 €/m²⁷⁵ gemäß Hamburger Mietenspiegel 2023.

Vergleich Bestandsmieten zu Neuvertragsmieten (bis 2 Jahre) und zu Altmieten, Einfluss Wohndauer

Der Vergleich des durchschnittlichen Mietpreises der Haushalte, mit dem Mietpreis der Neuvertragsmieten (letzte zwei Jahre) im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ weist eine Differenz in Höhe von 1,74 € bzw. ca. 16 % auf. Sie rangiert damit über den Mietsteigerungsmöglichkeiten, die im Rahmen von Bestandsmieterhöhungen zu erzielen sind. Wie zu erwarten, korreliert die durchschnittliche Nettokaltmiete mit der Wohndauer. Neuvertragsmieten rangieren rund 38 % oberhalb von Altvertragsmieten (10 Jahre und älter)

⁷⁵ Hamburger Mietenspiegel 2023

Tabelle 175: Durchschnittliche Nettokaltmiete derzeit, Entwicklung nach Wohndauer (nur Hauptmieter:innen, ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs) – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Nettokaltmiete in Euro pro m ² nach Wohndauer	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Bis 2 Jahre	12,20	13,46	12,50
2-4 Jahre	11,49	12,08	13,18
4-10 Jahre	10,70	11,43	11,66
10-20 Jahre	9,14	9,98	9,53
20 Jahre oder mehr	8,33	8,63	8,55
Insgesamt - derzeit	10,33	11,03	10,76

Nettokaltmiete in Euro pro m ² nach Wohndauer	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Neuvertragsmieten (bis zu 2 Jahre)	12,20	13,46	12,50
Altvertragsmieten (10 Jahre oder älter)	8,81	9,31	9,03
Differenz (Steigerung in Prozent)	39%	45%	38%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung 2024

Mietenniveau nach Wohnungsgröße und Baujahr

Die Tabelle 176 zeigt das Mietenniveau (nur Hauptmieter:innen, keine WGs, keine mietpreisgebundene Wohnungen) differenziert nach Wohnungsgröße und Baujahr. Erwartungsgemäß erreichen Neubauwohnungen (Baujahr ab 2010) das höchste Mietenniveau. Das günstigste Mietenniveau verzeichnen die Wohnungen mit Baujahr bis 1977. Daneben liegt (zumeist) wie üblich für kleine Wohnungen ein höherer Mietzins vor.

Tabelle 176: Nettokaltmiete nach Wohnungsgröße und Baujahr (nur Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

„Barmbek-Nord“	bis 1977	1978 bis 2009	ab 2010
25 bis unter 41 m ²	10,14 €	13,79 €*	19,86 €
41 bis unter 66 m ²	9,27 €	11,22 €	13,29 €
66 bis unter 91 m ²	9,52 €	10,51 €	13,22 €
ab 91 m ²	9,41 €	11,70 €*	14,70 €
Insgesamt	9,42 €	11,17 €	14,78 €
„Barmbek-Süd“	bis 1977	1978 bis 2009	ab 2010
25 bis unter 41 m ²	11,61 €	9,72 €*	-
41 bis unter 66 m ²	9,86 €	11,22 €	15,26 €
66 bis unter 91 m ²	9,55 €	10,96 €	16,02 €
ab 91 m ²	9,71 €	11,78 €	15,13 €
Insgesamt	9,95 €	11,15 €	15,49 €
„Jarrestadt“	bis 1977	1978 bis 2009	ab 2010
25 bis unter 41 m ²	10,82 €	13,16 €*	-
41 bis unter 66 m ²	9,96 €	10,24 €	17,82 €*
66 bis unter 91 m ²	9,65 €	10,45 €	16,49 €*
ab 91 m ²	9,82 €	13,62 €*	15,15 €
Insgesamt	9,89 €	10,86 €	16,34 €

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung 2024, * N < 10 Fälle

Mietniveau nach Vermieter:innentyp

Die Analyse nach Vermieter:innentyp ermittelt, dass das günstigste Mietniveau – wenig überraschend – bei der SAGA und Genossenschaftswohnungen vorliegt. Am anderen Ende der Skala rangieren die Mietforderungen privater Eigentümer:innen der Wohnung, gefolgt von Wohnungsunternehmen. Hiermit liegt ein „erwartbares/übliches“ Ergebnis vor.

Tabelle 177: Nettokaltmiete nach Vermieter:innentyp (nur Hauptmieter:innen, ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs) – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Nettokaltmiete pro m ² nach Vermietertyp	„Barmbek- Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
SAGA	8,73 €	8,62 €	8,70 €
Wohnungs(bau)genossenschaft	8,57 €	8,47 €	8,85 €
Wohnungsunternehmen	11,00 €	11,56 €	11,69 €
Private(r) Eigentümer:in des Hauses	10,88 €	10,90 €	10,74 €
Private(r) Eigentümer:in der Wohnung	12,28 €	13,08 €	12,83 €
Sonstige(r) Eigentümer:in (Bund, Post, Bahn, Stiftung usw.)	10,39 €	11,48 €	10,60 €
Weiß nicht	9,78 €	12,40 €	11,87 €
Insgesamt - derzeit	10,33	11,03	10,76

Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024

Miethöhe und Haushaltstyp

In die Miethöhe nach Haushaltstypen fließen die Faktoren Wohndauer (starker Einfluss, wirkt mäßigend) sowie Haushaltsgröße (kleinere Wohnungen verzeichnen im Regelfall eine höhere Miete je Quadratmeter) modulierend mit ein. Dementsprechend zahlen junge Singlehaushalte im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ den durchschnittlich höchsten Mietzins. Hinsichtlich der Miethöhe folgen Paarhaushalten ohne Kinder bis inklusive 65 Jahre und Familien mit minderjährigen Kindern.

Daneben spielt auch die unterschiedliche Kaufkraft der einzelnen Haushalte mit hinein – „Besserverdiener-Haushalte“ sind eher bereit, für eine attraktive Wohnung etwas tiefer in die Tasche zu greifen.

Tabelle 178: Nettokaltmiete nach Haushaltstyp (nur Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Haushaltstyp	Mittelwert Nettokaltmiete pro m ²		
	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Singlehaushalte unter 30 Jahre	12,02 €	12,84 €	12,68 €
Singlehaushalte ab 30 bis einschließlich 65 Jahre	9,92 €	10,76 €	10,53 €
Singlehaushalte über 65 Jahre	8,89 €	8,82 €	8,88 €
Familien mit minderjährigen Kindern (mindestens ein Kind unter 18 Jahren)	10,99 €	12,44 €	11,28 €
Familien mit erwachsenen Kindern (alle Kinder mindestens 18 Jahre)	9,56 €*	9,83 €	9,48 €*
Alleinerziehende Personen (mit Kindern unter 25 Jahren)	9,43 €	9,48 €	9,63 €
Paarhaushalte ohne Kinder bis einschließlich 65 Jahre (beide Personen 65 Jahre oder jünger)	11,05 €	12,06 €	11,67 €
Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre (mindestens eine Person 66 Jahre oder älter)	8,42 €	8,62 €	8,20 €
Sonstige	10,21 €*	10,36 €*	9,53 €*
Insgesamt - derzeit	10,33	11,03	10,76

Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024, * N < 10 Fälle

Mieterhöhungen im Bestand

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf Haushalte (Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen), die Angaben zur vorherigen und zur jetzigen Nettokaltmiete ihrer Wohnung getroffen haben (= letzte Mietänderung ohne Wohnungswechsel). Im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ beläuft sich die Erhöhung auf 37 Euro bzw. rund 6 %.

Tabelle 179: Mieterhöhung im Bestand, vorherige und derzeitige Nettokaltmiete (Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Mieterhöhung	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Mittelwert aktuelle Nettokaltmiete (absolut)	588 €	643 €	660 €
Mittelwert vorherige Nettokaltmiete (absolut)	555 €	601 €	623 €
Differenz (Erhöhung in Prozent)	5,9%	7,0%	5,9%
Mittelwert aktuelle Nettokaltmiete pro m ²	10,3 €	11,0 €	10,7 €
Mittelwert vorherige Nettokaltmiete pro m ²	9,9 €	10,2 €	10,3 €
Differenz (Erhöhung in Prozent)	3,8%	8,0%	4,4%

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung 2024

Anpassung Mietverträge

Im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ wurden 73 % der Mietverträge (Hauptmieter, keine WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen) in den letzten Jahren angepasst. In 46 % fallen die Mietsteigerungen mit bis zu 5 % moderat aus. In 26 % (gerundeter Wert) der Fälle lassen sich erhebliche (10 % und mehr) Mietsteigerungen festhalten, wobei darauf hingewiesen wird, dass Mietsteigerungen über 15 % über der derzeit gültigen Kappungsgrenze liegen. Mietpreissteigerungen in diesem Umfang können nur durch wohnwerterhöhende Maßnahmen gerechtfertigt werden.

Tabelle 180: Anpassungen bestehender Mietverträge (Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen)– Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

*	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Bis unter 3 %	20%	19%	18%
3 bis unter 5%	31%	24%	28%
5 bis unter 10%	32%	34%	28%
10 bis unter 15%	10%	16%	17%
15% und mehr	7%	8%	8%
Anteil der Verträge, die angepasst wurden	64%	61%	73%

*Nur Hauptmieter:innen, keine WGs, keine Mietpreisbindung.

Quelle: ALP-Haushaltsbefragung 2024

Mietpreisentwicklung Inserate und Preisentwicklung für Eigentumswohnungen

Diese Daten liegen ALP nur bis auf Ebene des Stadtteils Winterhude vor. Da das Untersuchungsgebiet nur einen vergleichsweise geringen Bereich des Stadtteils umfasst, ist eine Darstellung und Interpretation dieser Daten nicht sinnvoll und zielführend.

5.4.5 Wohnungsbaugeschehen

Im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ wurden in den Jahren 2012 bis 2022 aufgrund der sehr stark verdichteten Siedlungsstruktur nur in einem sehr geringen Umfang Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt (s. u.).

Tabelle 181: Genehmigte Wohnungen 2014 bis 2022 – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

Gebiet	Genehmigte Wohnungen	Genehmigte Wohnungen zum Gesamtbestand (2022)
	2014-2022	2014-2022
„Barmbek-Nord“*	1.962	7,2%
„Barmbek-Süd“	1.367	6,1%
„Jarrestadt“	27	0,4%
Hamburg	90.995	9,2%

Quelle: Stat. Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, *auf Basis Zuordnung Stat. Gebiete gemäß gewählter Methodik

Gemäß Auskunft des Bezirksamts Hamburg-Nord lassen sich für das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ keine maßgeblichen **Wohnungsbauprojekte** nennen.

5.4.6 Umwandlung von Wohnraum

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt die bauliche Abgeschlossenheit (Abtrennung) der Wohnung aus dem Gesamtobjekt und ist Voraussetzung für die Begründung von Teileigentum im Grundbuch. Sofern Wohnungseigentümer Wohnungen in ihren Mietshäusern als Eigentumswohnungen verkaufen möchten, benötigen sie in der Regel eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die Zahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen zeigt also ein „Privatisierungs- bzw. Umwandlungspotenzial“ an und ist damit ein Frühwarnindikator für Transformations- bzw. Verdrängungsprozesse. Allerdings ändert sich an der Nutzungsart meist erst dann etwas, wenn die Wohnungen tatsächlich (einzeln) verkauft werden.

Für das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ lässt sich im Vergleich zu Hamburg insgesamt bei aggregierter Betrachtung des Zeitraums 2014 bis 2022 ein vom Niveau her deutlich höheres Geschehen feststellen (6,8 % vs. 3,3 % bezogen auf den Wohnungsbestand 2022). Bei Betrachtung eines kürzeren, aktuelleren Zeitraums – 2019 bis 2022 – ermittelt sich für das Untersuchungsgebiet mit 0,8 % ein geringerer Wert als für Hamburg insgesamt (1,9 % - bezogen auf den Wohnungsbestand 2022). In den Jahren 2020 und 2022 lagen keine, im Jahr 2021 15 Abgeschlossenheitsbescheinigungen vor. Das geringe Volumen dieser drei Jahre könnte auch in Zusammenhang mit der damals gültigen Sozialen Erhaltungsverordnung „Jarrestadt (alt)“ (UmwandlungsVO nach § 172) stehen – in allen drei Untersuchungsgebieten lässt sich eine „gleichgerichtete“ Entwicklung feststellen. Daneben trat im November 2021 auch die Umwandlungsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB. In Kraft.

Tabelle 182: Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2014 bis 2022 – Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

	Abgeschlossenheitsbescheinigungen (AB)	Anteil AB an Wohnungsbestand (2019)	Abgeschlossenheitsbescheinigungen (AB)	Anteil AB an Wohnungsbestand (2022)	Abgeschlossenheitsbescheinigungen (AB)	Anteil AB an Wohnungsbestand (2022)
	2014-2019	2014-2019	2014-2022	2014-2022	2019-2022	2019-2022
„Barmbek-Nord“	670	2,6%	966	3,6%	523	1,9%
„Barmbek-Süd“	1.185	5,4%	1.719	7,7%	875	3,9%
„Jarrestadt“	408	6,6%	423	6,8%	49	0,8%
Hamburg	17.201	1,8%	32.642	3,3%	18.708	1,9%

Quelle: BSW

5.4.7 Fazit Verdrängungsdruck

FAZIT VERDRÄNGUNGSDRUCK

Für das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ lässt sich die Anwendungsvoraussetzung Verdrängungsdruck bestätigen, was auch auf kleinräumiger Ebene zutrifft (vgl. Kapitel 5.6).

Kernergebnisse

- Es lässt sich ein Modernisierungsgeschehen feststellen (vgl. Kapitel 5.4.33.4.3), das auf einen Verdrängungsdruck verweist.
- Die zugezogene Bevölkerung verfügt über höhere Einkommen als die ortsansässige Bevölkerung. Eine von ALP durchgeführte Regressionsanalyse (sie ermöglicht die „Herausrechnung“ des Einflussfaktors Lebensphase) ermittelt einen signifikanten Einfluss der Wohndauer auf das Einkommen. Konkret gilt: Je kürzer die Wohndauer, desto höher das Einkommen. Dies stellt einen klaren Hinweis auf einen vorliegenden Verdrängungsdruck dar.
- Aufgrund der höheren Einkommen der Zugezogenen liegt die Wohnkostenbelastung der Zugezogenen, trotz deutlich höherer Nettokaltmieten, auf dem Niveau der Ortsansässigen (jeweils 30 %).
- Die Neuvertragsmieten (letzte 2 Jahre) liegen ca. 16 % oberhalb des durchschnittlichen Mietniveaus im Gebiet und rangieren damit über den Mietsteigerungsmöglichkeiten, die im Rahmen von Bestandsmieterhöhungen zu erzielen sind.
- Für das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ lässt sich im Vergleich zu Hamburg insgesamt bei aggregierter Betrachtung des Zeitraums 2014 bis 2022 ein vom Niveau her erhöhtes Geschehen bei den Abgeschlossenheitsbescheinigungen feststellen, was allerdings nicht für den Zeitraum 2019 bis 2022 gilt. In den Jahren 2020 und 2022 lagen keine, im Jahr 2021 15 Abgeschlossenheitsbescheinigungen vor. Das geringe Volumen dieser drei Jahre könnte auch in Zusammenhang mit der damals gültigen Sozialen Erhaltungsverordnung „Jarrestadt (alt)“ (UmwandlungsVO nach § 172) stehen – in allen drei Untersuchungsgebieten lässt sich eine „gleichgerichtete“ Entwicklung feststellen. Daneben trat im November 2021 auch die Umwandlungsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB in Kraft.
- Der durchschnittliche Mietzins im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ beläuft sich gemäß Haushaltebefragung auf 10,76 Euro/m² nettokalt (ohne mietpreisgebundene Wohnungen, ohne WGs). Er liegt damit rund 9 % über der Gesamthamburger Durchschnittsmiete nettokalt in Höhe von 9,83 €/m² gemäß Hamburger Mietenspiegel 2023.
- Hinsichtlich der Entwicklung der Altersstruktur (Anteile) im Untersuchungsgebiet liegen im Zeitraum 2013 bis 2022 geringe Verschiebungen hin zu einer erhöhten Bedeutung älterer Jahrgänge vor. Eine grundsätzliche Änderung der Altersstruktur ist allerdings nicht zu erkennen.

- Mit 21 % der Befragten gaben vergleichsweise viele umzugswillige Haushalte an, auch aufgrund einer zu teuren Wohnung umziehen zu wollen.

5.5 „Jarrestadt“: Städtebauliche Folgen

Ziel der SozErhVO ist nicht, einzelne Miethaushalte vor einer Verdrängung aus ihrer Wohnung aufgrund von Mietpreisanhebungen zu schützen. Entscheidend ist – neben der Frage, ob potenziell Verdrängungsprozesse zu befürchten sind – ob negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind.

Für das Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ lässt sich Folgendes festhalten:

- Aufgrund der vorhandenen Aufwertungspotenziale besteht die Gefahr, dass bei einer fortgesetzten Modernisierungstätigkeit weiterer preisgünstiger Wohnraum entfällt, der an anderer Stelle durch den Einsatz von Fördermitteln aufwendig neu geschaffen werden müsste.
- Bereits heute müssen Miethaushalte ihre Wohnung aufgrund der teils hohen Wohnkostenbelastung aufgeben und umziehen.
- Gleichzeitig besteht stadtweite und auch im Untersuchungsgebiet selbst eine hohe Nachfrage und ein hoher Bedarf gerade auch nach kleinen/kleineren Wohnungen. Durch potenzielle Wohnungszusammenlegungen kleinerer Wohnungen wäre diese wichtige Versorgungsfunktion gefährdet. Diese Funktion kann durch den Erhalt der bestehenden Wohnungsstruktur erhalten werden.
- Aufgrund des im Gesamthamburger Vergleich sehr geringen Bestands an Sozialwohnungen wird für viele Haushalte ein Umzug innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht möglich sein. Ein Ausweichen in preisgünstigere Wohnlagen würde die Polarisierung von einkommensschwächeren Haushalten im Stadtgebiet verstärken und ggf. unerwünschte soziale Folgewirkungen nach sich ziehen, die wiederum mit Kosten für die öffentliche Hand verbunden sein können.

Zudem lösen Verdrängungsprozesse zusätzlichen Nachfragedruck an anderer Stelle aus, was dort zu Preissteigerungen und Verdrängungseffekten führen kann.

- Für die Haushalte im Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ lässt sich eine sehr hohe Gebietsbindung und Vernetzung aufzeigen, die sich u. a. in der intensiven Nutzung der Infrastrukturen und der hohen Zufriedenheit mit dem Gebiet/Wohnumfeld zeigt. Ein unfreiwilliger Umzug aus dem Gebiet würde für einen Großteil der davon betroffenen Haushalte mit dem Verlust eben dieser Gebietsbindungen einhergehen und die vorhandenen intakten (sozialen) Netzwerke schwächen.

Problematisch ist dies insbesondere dann, wenn andernorts bestehende Kapazitäten nicht voll ausgelastet werden. Damit würde sich eine insgesamt ineffiziente und kostenintensive Versorgungsinfrastruktur ergeben.

5.6 „Jarrestadt“: Fazit und Empfehlung zur Gebietsabgrenzung und zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung

Gebietsabgrenzung, Teilgebietsbetrachtung

Im Folgenden wird erläutert, dass auch auf kleinräumiger Ebene die Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung im Untersuchungsgebiet vorliegen.

Maßgeblich für den Erlass einer SozErhVO ist, dass alle drei hierfür maßgeblichen Kriterien Verdrängungspotenzial, Aufwertungspotenzial sowie Verdrängungsdruck gleichermaßen vorhanden sind.

Zum Verdrängungspotenzial

Für das Untersuchungsgebiet insgesamt wurde festgestellt, dass ein Verdrängungspotenzial vorhanden ist.

Einen Hinweis auf potenziell nicht von Verdrängung bedrohte Bewohnerinnen und Bewohner gibt die Auswertung der Einkommen. So ist bei deutlich überdurchschnittlichen monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) – zumindest für einen Großteil der Bevölkerung – von einem nur geringen Verdrängungsrisiko auszugehen.

- Im Untersuchungsgebiet liegt eine homogene sozioökonomische Struktur vor. Im Untersuchungsgebiet zeichnet sich das Statistische Gebiet 48025 (2.926 €)⁷⁶ gemäß Haushaltebefragung durch das höchsten Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) im Untersuchungsgebiet aus – vgl. auch Abbildung 14. Es rangiert mit rund +3 % nur gering oberhalb des Werts für das Untersuchungsgebiet insgesamt.
- Die Ergebnisse zur Eigentumsquote belegen, dass in allen Statistischen Gebieten der Anteil der Mietwohnungen deutlich überwiegt (vgl. Abbildung 15).
- Auch das Sozialmonitoring 2023 der Stadt Hamburg weist auf keine ausgeprägten sozioökonomischen Unterschiede im Gebiet hin (vgl. Abbildung 16). Alle Statistischen Gebiete im Untersuchungsgebiet sind wie folgt gleichlautend charakterisiert: „Status mittel – Dynamik (0)“.

⁷⁶ Bezug Teilbereich des Statistischen Gebiets, das in das Untersuchungsgebiet fällt.

Abbildung 14 Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen) Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ auf kleinräumiger Ebene

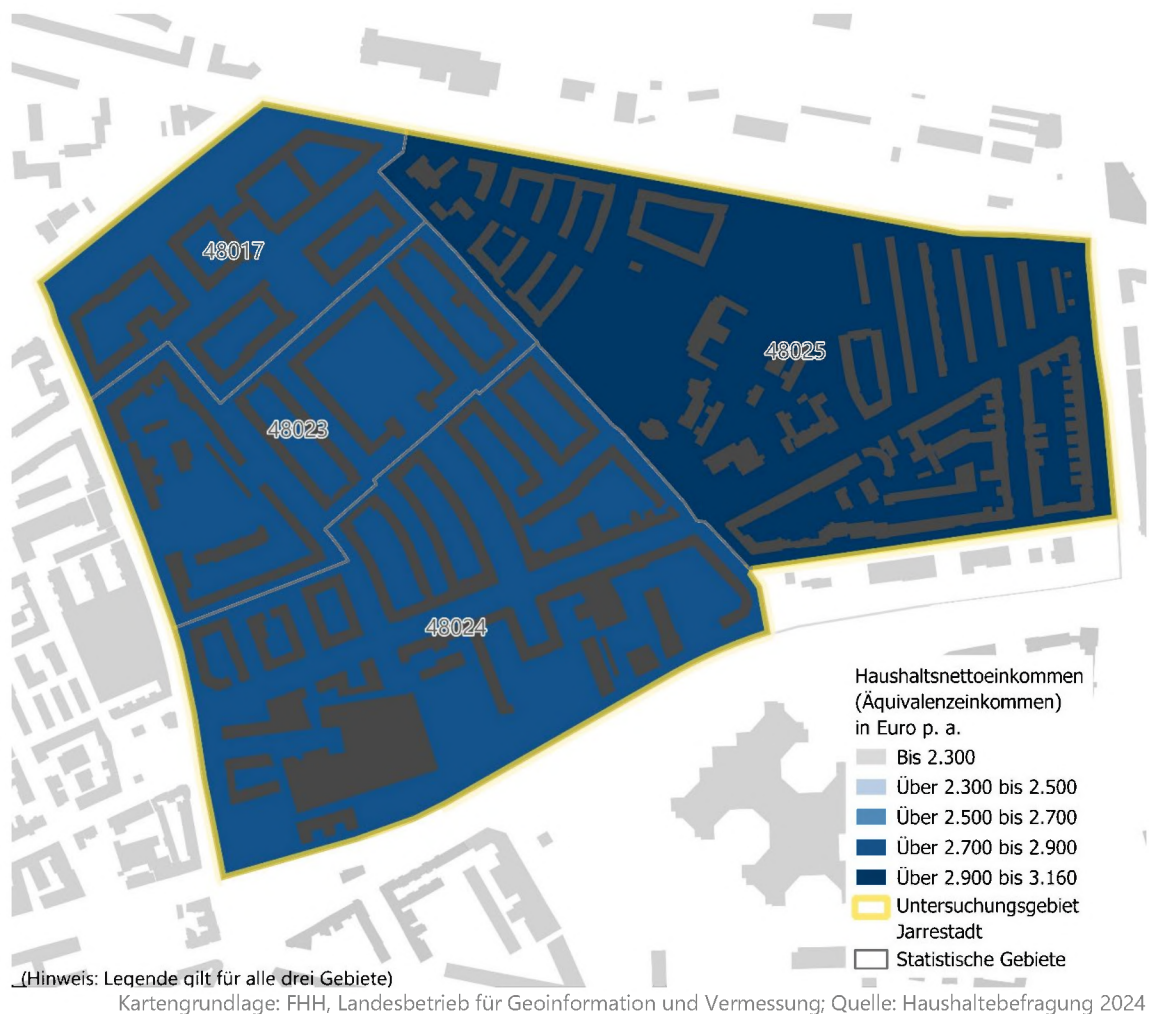


Abbildung 15: Anteil Eigentumshaushalte Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ auf kleinräu-
miger Ebene



Untersuchungsgebiet Barmbek-Nord

Untersuchungsgebiet Jarrestadt

Untersuchungsgebiet Barmbek-Süd

Sozialmonitoring 2023 (31.12.2022)

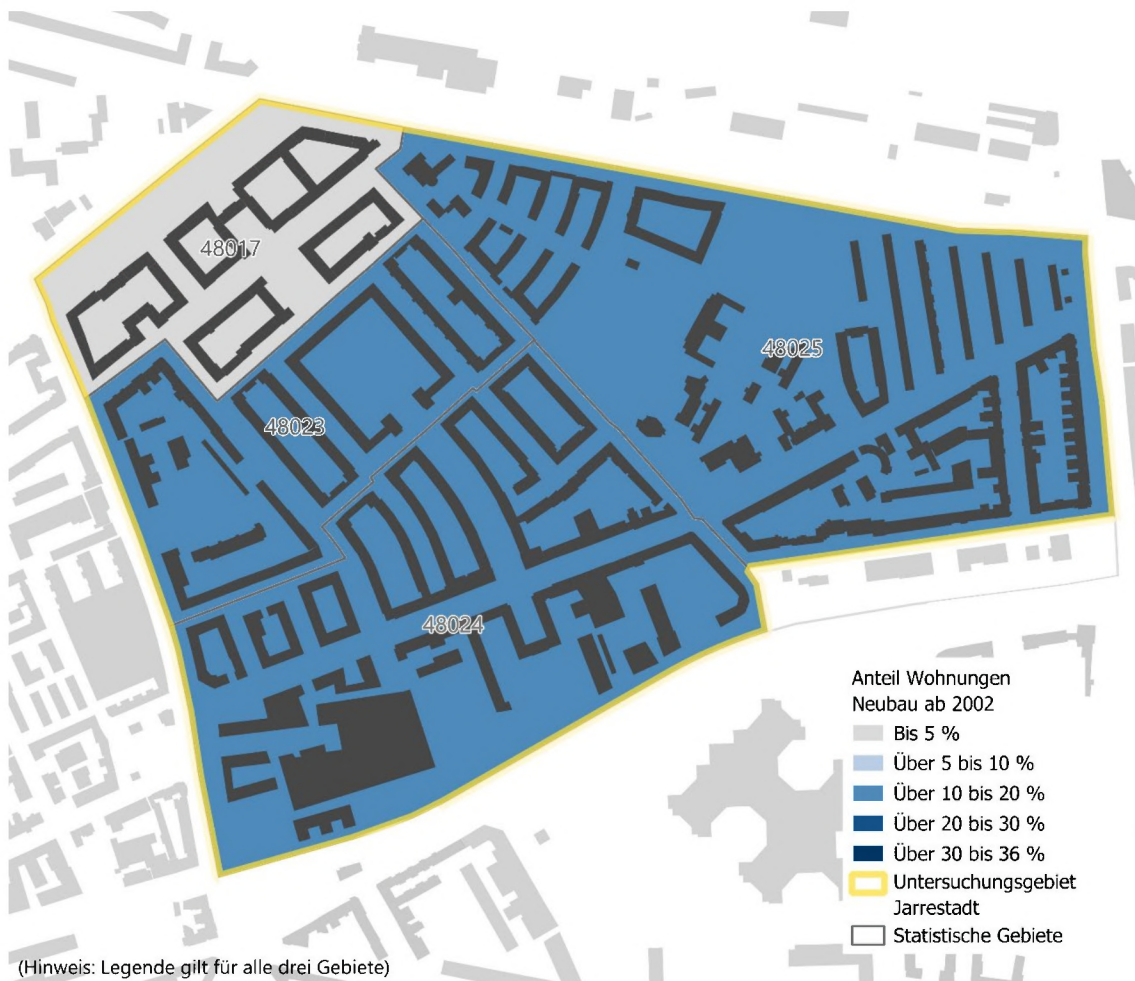
Gesamtindex

- Status hoch - Dynamik +
- Status hoch - Dynamik 0
- Status mittel - Dynamik +
- Status mittel - Dynamik 0
- Status mittel - Dynamik -
- Status niedrig - Dynamik +
- Status niedrig - Dynamik 0
- Status niedrig - Dynamik -
- Status sehr niedrig - Dynamik +
- Status sehr niedrig - Dynamik 0
- Status sehr niedrig - Dynamik -

Stadtteile: Winterhude, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Jarrestadt, Uhlenhorst, Dulsberg, Wandsbek.

- Im Statistischen Gebiete 48025 (Bezug: Teilbereich, der im Untersuchungsgebiet enthalten ist) liegt im gesamten Untersuchungsgebiet diesbezüglich mit nur rund 14 % der höchste Wert vor.
- Berücksichtigt man daneben die Ergebnisse der Haushaltebefragung hinsichtlich hochwertiger Ausstattungsmerkmale (Auswahl) (vgl. im Anhang Abbildung 47 bis Abbildung 55) wird deutlich, dass in keinem Statistischen Gebiet eine klar überwiegende Ausprägung (66 % oder mehr) erreicht wird.

Abbildung 17: Anteil Baulter Wohnungen ab 2002 Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ auf kleinräumiger Ebene



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Zum Verdrängungsdruck

Aufgrund der dargestellten Preisdynamik ist flächendeckend von einem Verdrängungsdruck auszugehen. Vor diesem Hintergrund liegt der Fokus der kleinräumigen Betrachtung auf den Aufwertungs- und Verdrängungspotenzialen.

Ergebnis Überprüfung Gebietsabgrenzung

Die teilräumliche Analyse ergibt keine Anhaltspunkte zur Herausnahme von Teilbereichen aus dem Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“ als potenziellem Verordnungsgebiet einer Sozialen Erhaltungsverordnung „Jarrestadt“.

Die kleinräumige Untersuchung wesentlicher Indikatoren zum Verdrängungs- (Einkommenssituation, Situation gemäß Sozialmonitoring, Eigentumsquote) und zum Aufwertungspotenzial (Anteil Neubaubestand Wohnungen ab 2022, Ausstattung mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen (Auswahl)) auf Ebene der Statistischen Gebiete ermittelte

keine stichhaltigen Befunde zur Herausnahme von Teilbereichen. Aufgrund der dargestellten Preisdynamik ist im gesamten Untersuchungsgebiet von einem Verdrängungsdruck auszugehen.

Ergebnis Überprüfung Anwendungsvoraussetzungen

Die Untersuchung ergab auf Ebene des Untersuchungsgebiets „Jarrestadt“ insgesamt wie auch bei teilräumlicher Betrachtung das **Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen**

- Verdrängungspotenzial (vgl. u. a. Kapitel 5.2.4),
- Aufwertungspotenzial (vgl. u. a. Kapitel 5.3.5) sowie
- Verdrängungsdruck (vgl. u. a. Kapitel 5.4.7).

Daneben wurde nachgewiesen, dass besondere **städtebauliche Gründe** für den Schutz der ansässigen Wohnbevölkerung vorliegen (vgl. u. a. Kapitel 5.5).

ABSCHLIESSENDE EMPFEHLUNG

In der Gesamtschau obiger Ergebnisse empfiehlt ALP den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung in den Grenzen des Untersuchungsgebiets „Jarrestadt“ gemäß Aufstellungsbeschluss aus Oktober 2023.

6 Erfolgskontrolle

Für die nach Landeshaushaltsordnung (LHO) erforderliche Erfolgskontrolle für die SozErhVO sind in der Repräsentativuntersuchung bereits Vorschläge für konkretisierte und messbare Zielsetzungen zu machen, die für einen späteren Vergleich mit der Ausgangssituation herangezogen werden können. Erfolgskontrollen müssen dabei auch vor dem Hintergrund des Wirkungsgefüges der SozErhVO mit anderen Instrumenten (wie z.B. der Mietpreisbremse, der Kappungsgrenzenverordnung oder der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB), die der Senat zur Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums in Hamburg einsetzt, sowie mit den allgemeinen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt fachlich entsprechend eingeordnet und bewertet werden.

In Hinblick auf eine Erfolgskontrolle der durch die empfohlenen drei Sozialen Erhaltungsverordnungen „Barmbek-Nord“, „Barmbek-Süd“ und „Jarrestadt“ gewünschten Steuerungseffekte, schlägt ALP folgenden zielbezogenen, indikatorengestützten Ansatz vor, wobei darauf hingewiesen wird, dass eine Erfolgskontrolle nach diesem Ansatz und deren Ergebnisse eine Überprüfung und Bewertung, ob die Anwendungsvoraussetzungen für die weitere Anwendung einer SozErhVO vorliegen, nicht ersetzen kann.

Vorab sind folgende grundsätzliche Anmerkungen zu treffen:

- Die grundlegende Zielsetzung einer SozErhVO ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in ihrer Struktur vor dem Hintergrund besonderer städtebaulicher Gründe zu erhalten. Auf die Entwicklung eines Gebietes wirken neben den durch die SozErhVO ausgelösten Steuerungseffekten auch die Bevölkerungsstruktur verändernde Rahmenbedingungen ein, die nicht in den „Steuerungshorizont“ der Verordnung fallen. Hierunter fallen z. B. Effekte, die aus Wohnungsneubauaktivitäten, ggf. auslaufenden Belegungsbindungen geförderten Wohnraums o. ä. resultieren.
- Daneben können sich gesamtgesellschaftliche Rahmenbedingungen derart ändern, dass sie in ihrer Wirkrichtung „gleichgerichtet“ auch in das Erhaltungsgebiet einstrahlen und zu sozialstrukturellen und sozioökonomischen Veränderungen führen. Um zu einer sachgerechten Einschätzung der Ergebnisse einer Erfolgskontrolle zu gelangen, müssen diese Sachverhalte und Faktoren bei deren Interpretation berücksichtigt werden.
- Um eine Längsschnittvergleichbarkeit der Analyseergebnisse zu gewährleisten, sollte hinsichtlich der methodischen Herangehensweise eine Kontinuität bezüglich der eingesetzten Instrumente, Indikatoren und Fragestellungen sichergestellt werden.

ALP empfiehlt – beziehend auf die hiermit vorgelegte Grundlagenuntersuchung – eine turnusmäßige postalische Haushaltsbefragung (quantitativer Ansatz); dies unter Einsatz eines aus der ALP-Haushaltsbefragung entnommenen Indikatorensets.

Daneben sind die zielführenden Sekundärdaten wieder einzubeziehen. Ergänzend können zur weiteren Fundierung der Ergebnisse Expert:innengespräche (qualitativer Ansatz) geführt werden.

Als Turnus für eine derartige Erfolgskontrolle schlägt ALP eine Untersuchung circa alle 5 bis 8 Jahre vor. Gemäß unserer Einschätzung ist dies ein Zeitraum, der lang genug ist, ggf. erfolgte Veränderungen erkennen zu können.

Zentrales Ziel für die drei Untersuchungsgebiete ist:

Erhalt der Zusammensetzung einer sozial gemischten Wohnbevölkerung und Sicherung der Wohnraumversorgung für die das Untersuchungsgebiet maßgeblich (mit-)prägenden Mieter-/innenhaushalte mit geringen und mittleren Einkommen.
 Zur Messung der Zielerreichung werden folgende statistische Indikatoren herangezogen:

Indikator 1:

Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen (Äquivalenzeinkommen)

Erfolgsmaßstab:

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

Beschreibung des Indikators / Definition:

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

Berechnung:

Das klassiert abgefragte absolute Haushaltseinkommen (Arbeitseinkommen, Pension / Rente, Kindergeld, Wohngeld, Kapitalerträge, Einkommen aus Vermietung / Verpachtung, Arbeitslosengeld, Unterhaltszahlung, BaFöG, sonstige Einkünfte) wird durch den auf Basis der OECD-Skala ermittelten Gewichtungsfaktor dividiert. Die Berechnungen sind für die jeweiligen Erhebungszeiträume durchzuführen. In einem nächsten Schritt

wird die prozentuale Entwicklung vom Zeitpunkt der Ersterhebung bis zum Überprüfungszeitpunkt respektive die Entwicklung des armutsgefährdeten Bevölkerungsanteils berechnet (Bezugsgröße sollte der gesamtstädtische Schwellenwert sein → 60% des mittleren bedarfsgewichteten Einkommens der Bevölkerung in Privathaushalten gemäß MZ). Die Bevölkerung in Wohngebäuden, die nach dem Zeitpunkt der Ersterhebung errichtet wurden, wird ausgeschlossen.

Toleranzbereich:

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

Vergleichsmaßstab:

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

Quellen:

Befragungsdaten (Erhaltungsgebiet).

Daten der Mikrozensususerhebung (Hamburg insgesamt).

Indikator 2:

Anteil Personen mit Migrationshintergrund

Ziel:

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

Beschreibung des Indikators / Definition:

Zur Bevölkerung mit Migrationshintergrund zählen die Bevölkerung mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit sowie alle ab 1950 von außerhalb Deutschlands Zugewanderten unabhängig von ihrer Nationalität. Dazu zählen auch die in Deutschland geborenen eingebürgerten früheren Personen mit ehemals nicht-deutscher Staatsangehörigkeit sowie in Deutschland geborene Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren mit deutscher Staatsangehörigkeit, bei denen sich der Migrationshintergrund aus der Migrationserfahrung der Eltern oder eines Elternteils ableitet. Außerdem gehören zu dieser Gruppe seit 2000 auch

die Kinder mit deutscher Staatsangehörigkeit, deren Eltern die Bedingungen für das sogenannte Optionsmodell erfüllen. Nicht zur Bevölkerung mit Migrationshintergrund zählen Vertriebene und Flüchtlinge infolge des Zweiten Weltkriegs.⁷⁷

Berechnung:

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

Vergleichsmaßstab:

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

Toleranzbereich:

Von 2014 bis 2020 ist der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung in Hamburg von 31,5 % auf 36,7 % gestiegen (+5,2 Prozentpunkte). Aus aktueller Perspektive kann ein Toleranzbereich von einem Viertel im Vergleich zur gesamtstädtischen Entwicklung angenommen werden (+/- 2 Prozentpunkte bezogen auf einen Zeitraum von fünf Jahren). Dies traf im Betrachtungszeitraum auf 56 % der Hamburger Stadtteile zu. Eine weitere Konkretisierung des Toleranzbereichs, der hier anhand von Werten der letzten Jahre abgeleitet wurde, sollte bei der Durchführung der Erfolgskontrolle erfolgen.

Quelle:

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

Indikator 3:

Anteil Personen im Transferleistungsbezug (SGB II und SGB XII)

Ziel:

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

Beschreibung des Indikators / Definition:

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

⁷⁷ Definition gemäß Statistik Nord: STATISTISCHE BERICHTE Kennziffer: A I 10 - j 21 HH

Berechnung:

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

Vergleichsmaßstab:

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

Toleranzbereich:

In den Jahren 2014 und 2020 lag der Anteil der Leistungsempfänger:innen nach SGB II stabil bei 12 % bezogen auf die Einwohner:innen bis unter 65 Jahren. Vor diesem Hintergrund wird aus aktueller Perspektive der Toleranzbereich der Veränderung im Vergleich zur gesamtstädtischen Entwicklung mit +/- 1 Prozentpunkt angenommen. Eine weitere Konkretisierung des Toleranzbereichs, der hier anhand von Werten der letzten Jahre abgeleitet wurde, sollte bei der Durchführung der Erfolgskontrolle erfolgen.

Quelle:

Stadt Hamburg, Sozialmonitoring (Erhaltungsgebiet und Hamburg insgesamt).

Indikator 4:

Miethöhe (Befragung=Bestandsmieten)

Ziel:

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

Beschreibung des Indikators / Definition:

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

Berechnung:

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

Toleranzbereich:

Innerhalb der letzten fünf Jahre sind die Mieten laut Mietenspiegel (gewichteter Mittelwert der Nettokaltmiete) um gut 8,4 % gestiegen. Aus aktueller Perspektive wird ein Toleranzbereich von einem Viertel bezogen auf die Mietpreisentwicklung im Vergleich zur Mietpreissteigerung des Hamburger Mietenspiegels angenommen (+/- 2-Prozentpunkte bezogen auf einen Zeitraum von fünf Jahren). Eine weitere Konkretisierung des Toleranzbereichs, der hier anhand von Werten der letzten Jahre abgeleitet wurde, sollte bei der Durchführung der Erfolgskontrolle erfolgen.

Vergleichsmaßstab:

Entfällt.

Quelle:

Befragung.

Indikator 5:

Anteil Mietwohnungen

Ziel:

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

Beschreibung des Indikators / Definition:

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

Berechnung:

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

Vergleichsmaßstab:

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

Toleranzbereich:

Zwischen 2014 und 2020 ist die Anzahl der Wohnungen um 52.870 gewachsen. Unter der Annahme, alle zusätzlichen Wohnungen waren Mietwohnungen, bei sonst unveränderter Struktur der Wohnnutzung, liegt der Anstieg des Anteils von Mietwohnungen bei gut 1 Prozentpunkt. Vor diesem Hintergrund wird aus aktueller Perspektive für einen Fünf-Jahreszeitraum ein Toleranzbereich von +/- 1 Prozentpunkt angenommen. Eine weitere Konkretisierung des Toleranzbereichs, der hier anhand von Werten der letzten Jahre abgeleitet wurde, sollte bei der Durchführung der Erfolgskontrolle erfolgen.

Quelle:

Befragungsdaten (Erhaltungsgebiet).

Daten der Mikrozensususerhebungen (Hamburg insgesamt).

Indikator 6:**Pro-Kopf-Wohnfläche***Ziel:*

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

Beschreibung des Indikators / Definition:

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

Berechnung:

Bei der Berechnung der Pro-Kopf-Wohnfläche wird die Wohnfläche durch die Anzahl der Haushaltsmitglieder dividiert. Dargestellt wird das arithmetische Mittel. Berücksichtigt werden Wohnverhältnisse in Wohnungen, die vor dem Zeitpunkt der Ersterhebung errichtet wurden. Wohnverhältnisse in Wohnungen, die nach der Ersterhebung errichtet wurden, sollen nicht berücksichtigt werden.

Vergleichsmaßstab:

Als Vergleichswert ist die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Hamburg insgesamt heranzuziehen.

Toleranzbereich:

Zwischen 2014 und 2020 ist die Pro-Kopf-Wohnfläche in Hamburg 38,8 m² auf 39,1 m² gestiegen. Der Toleranzbereich der Veränderung im Vergleich zur gesamtstädtischen Entwicklung kann aus aktueller Perspektive mit +/- einem Quadratmeter angenommen werden. Dies traf im Betrachtungszeitraum auf 56 % der Hamburger Stadtteile zu. Eine weitere Konkretisierung des Toleranzbereichs, der hier anhand von Werten der letzten Jahre abgeleitet wurde, sollte bei der Durchführung der Erfolgskontrolle erfolgen.

Quelle:

Befragungsdaten (Erhaltungsgebiet).

Daten der Mikrozensususerhebungen (Hamburg insgesamt).

Literatur-/Quellenverzeichnis

- ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH: Repräsentativuntersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer SozErhVO für das Gebiet „Barmbek-Nord“/„Barmbek-Süd“/„Jarrestadt“ (2019/2020).
- ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH: Repräsentativuntersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen der SozErhVO (Zwischenkontrolle) in den Gebieten Südliche Neustadt, St. Georg, St. Pauli, Sternschanze, Osterkirchenviertel, Altona-Altstadt und Eimsbüttel-Süd (2020/2021).
- ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, HafenCity Universität Hamburg (Projektentwicklung und Projektmanagement in der Stadtplanung), erstellt im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)): Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens; Endbericht Stand Januar 2024; Drs. 22/16880, https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/89138/stellungnahme_des_senats_zu_dem_ersuchen_der_buergerschaft_vom_13_januar_2021_studie_zur_entwicklung_des_wohnverhaltens_drucksache_22_2671.
- Amtlicher Anzeiger Nr. 81 der FHH (17.10.2023): Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung für ein Gebiet im Stadtteil Barmbek-Nord; Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung für ein Gebiet im Stadtteil Barmbek-Süd; Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung für ein Gebiet in der Jarrestadt
- Analyse und Konzepte GmbH: Mietpreisentwicklung Hamburg – Inserate. Bezug über: Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (FHH): Hamburger Sozialmonitoring 2023.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (FHH): Daten zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen.
- Bezirksamt Hamburg-Nord, BIG Städtebau GmbH: RISE-Fördergebiet Barmbek-Nord S1, Fuhlsbüttler Straße, Kurzfassung Abschlussbericht 2003-2023.
- Bezirksamt Hamburg-Nord - FHH (Hg.): Broschüre „Information Fördermöglichkeiten für Eigentümer:innen“.
- Empirica-Systeme GmbH: Mietpreisentwicklung Hamburg – Inserate. Bezug über: Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.
- Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.) 2019: Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg - Leitfaden für die Praxis.

Geoportal Hamburg: Einwohnerzahl auf Basis des Melderegisters. <https://geoportal-hamburg.de/geo-online/> – Abfrage der Einwohnerzahl mit dem Werkzeug „Einwohnerzahl abfragen“.

LIG Hamburg: „Ausguck. Infoforum Barmbek Nord 11 Abschlussdokumentation 2015 2020“, Ausgabe 11, 12/2020.

Statistisches Bundesamt: Mikrozensus 2021.

Statistik Nord: LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG - LBS-Immobilienmarktatlas Hamburg und Umland

Statistik Nord: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. Statistisches Jahrbuch Hamburg 2024.

Statistik Nord: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Übermittlung Auswahl kleinräumiger Zensusdaten 2022.

Verweise auf Online-Quellen siehe Fußnoten im Text

Anhang: Tabellen, Abbildungen

Abbildung 18: Anhang – Abgleich/Gewichtung Befragung Dimension Altersstruktur (alle Personen ab 18 Jahre in den befragten Haushalten)

Gebiet	Quelle	Anteil 18 bis unter 30 Jahre	Anteil 30 bis unter 65 Jahre	Anteil 65 bis unter 80 Jahre	Anteil 80 Jahre und älter
Barmbek-Nord	Sekundärdaten (2022)	22%	63%	10%	4%
	Befragung ungewichtet	20%	65%	11%	3%
	Befragung gewichtet	21%	68%	9%	3%
Barmbek-Süd	Sekundärdaten (2022)	21%	63%	11%	5%
	Befragung ungewichtet	18%	65%	13%	4%
	Befragung gewichtet	19%	66%	11%	3%
Jarrestadt	Sekundärdaten (2022)	19%	65%	11%	4%
	Befragung ungewichtet	19%	64%	14%	3%
	Befragung gewichtet	19%	67%	12%	2%

Quelle: Statistik Nord 2022, ALP-Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 19: Anhang – Abgleich/Gewichtung Befragung Dimension Einpersonenhaushalte ab 18 Jahre nach Altersstruktur

Gebiet	Quelle	Anteil Einpersonenhaushalte	Anteil Einpersonenhaushalte 18 bis unter 30 Jahre	Anteil Einpersonenhaushalte 30 bis unter 65 Jahre	Anteil Einpersonenhaushalte 65 bis unter 80 Jahre	Anteil Einpersonenhaushalte 80 Jahre und älter
Barmbek-Nord	Sekundärdaten (2022)	70%	23%	64%	10%	4%
	Befragung ungewichtet	52%	21%	61%	14%	4%
	Befragung gewichtet	70%	23%	64%	10%	3%
Barmbek-Süd	Sekundärdaten (2022)	70%	22%	63%	10%	5%
	Befragung ungewichtet	49%	18%	62%	16%	5%
	Befragung gewichtet	70%	22%	63%	11%	3%
Jarrestadt	Sekundärdaten (2022)	68%	19%	65%	11%	5%
	Befragung ungewichtet	52%	15%	60%	20%	5%
	Befragung gewichtet	68%	19%	65%	13%	3%

Quelle: Statistik Nord 2022, ALP-Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 20: Anhang – Abgleich/Gewichtung Befragung Dimension Anteile Personen nach Status Staatsbürgerschaft deutsch/nicht-deutsch (alle Personen ab 18 Jahre in den befragten Haushalten)

Gebiet	Quelle	Anteil Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft	Anteil Personen mit nicht- deutscher Staatsbürgerschaft
Barmbek-Nord	Sekundärdaten (2022)	84%	16%
	Befragung ungewichtet	93%	7%
	Befragung gewichtet	89%	11%
Barmbek-Süd	Sekundärdaten (2022)	82%	18%
	Befragung ungewichtet	93%	7%
	Befragung gewichtet	89%	11%
Jarrestadt	Sekundärdaten (2022)	88%	12%
	Befragung ungewichtet	96%	4%
	Befragung gewichtet	94%	6%

Quelle: Statistik Nord 2022, ALP-Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 21: Anhang – Abgleich/Gewichtung Befragung Dimension Anteile Einpersonenhaushalte ab 18 Jahre nach Status Staatsbürgerschaft deutsch/nicht-deutsch

Gebiet	Quelle	Anteil Deutsche	Anteil Ausländer
Barmbek-Nord	Sekundärdaten (2022)	86%	14%
	Befragung ungewichtet	96%	4%
	Befragung gewichtet	86%	14%
Barmbek-Süd	Sekundärdaten (2022)	87%	13%
	Befragung ungewichtet	97%	3%
	Befragung gewichtet	87%	13%
Jarrestadt	Sekundärdaten (2022)	92%	8%
	Befragung ungewichtet	98%	2%
	Befragung gewichtet	92%	8%

Quelle: Statistik Nord 2022, ALP-Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 22: Anhang – Abgleich/Gewichtung Befragung Dimension Anteile Haushalte mit minderjährigen Kindern

Gebiet	Quelle	Anteil Haushalte mit minderjährigen Kindern	Anteil Haushalte ohne minderjährige Kinder
Barmbek-Nord	Sekundärdaten (2022)	11%	89%
	Befragung ungewichtet	12%	88%
	Befragung gewichtet	10%	90%
Barmbek-Süd	Sekundärdaten (2022)	10%	90%
	Befragung ungewichtet	12%	88%
	Befragung gewichtet	10%	90%
Jarrestadt	Sekundärdaten (2022)	11%	89%
	Befragung ungewichtet	12%	88%
	Befragung gewichtet	11%	89%

Quelle: Statistik Nord 2022, ALP-Haushaltebefragung 2024

Abbildung 23: Anhang – „Barmbek-Nord“: Verteilung Befragungsdaten vs. Sekundärdaten gemäß Gewichtungsmatrix

Verteilung Sekundär- daten (Summe aller Werte = 100 %)	Einpersonenhaushalte			Mehrpersonenhaushalte	
	18 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	Mindestens ein Kind un- ter 18 Jahre	Ohne Kinder unter 18 Jahre
Deutsche Staatsbürger- schaft	13,7%	38,8%	8,4%	10,4%	19,2%
Nicht-deutsche Staats- bürgerschaft	2,1%	6,1%	1,3%		
Verteilung Befragung (Summe aller Werte = 100 %)	Einpersonenhaushalte			Mehrpersonenhaushalte	
	65 Jahre und älter	Mindestens ein Kind un- ter 18 Jahre	65 Jahre und älter	Mindestens ein Kind un- ter 18 Jahre	Ohne Kinder unter 18 Jahre
Deutsche Staatsbürger- schaft	10,3%	30,3%	9,2%	11,2%	36,5%
Nicht-deutsche Staats- bürgerschaft	0,6%	1,7%	0,2%		

Quelle: Statistik Nord 2022, ALP-Haushaltbefragung 2024

Abbildung 24: Anhang – „Barmbek-Nord“: Gewichtungsfaktoren Befragung gemäß Gewichtungsmatrix

Gewichtungsfaktoren	Einpersonenhaushalte			Mehrpersonenhaushalte	
	Einpersonenhaushalte 18-u.30	Einpersonenhaushalte 30-u.65	Einpersonenhaushalte 65 u älter	Mindestens ein Kind unter 18 Jahre	Ohne Kinder unter 18 Jahre
Deutsche Staatsbürgerschaft	1,3	1,3	0,9	0,9	0,5
Nicht-deutsche Staatsbürgerschaft	3,4	3,6	7,6		

Anmerkungen:

1) Einpersonenhaushalte, bei denen manche Informationen fehlten bekamen folgende Gewichtungsfaktoren:

Einpersonenhaushalte (Deutsch) ohne Altersangabe: 1,2

Einpersonenhaushalte (Ausländisch) ohne Altersangabe : 4,1

Einpersonenhaushalte ohne Altersangaben und ohne Statusangaben: 1,3

Einpersonenhaushalte zwischen 18-30 aber ohne Statusangaben: 1,4

Einpersonenhaushalte zwischen 30-65 aber ohne Statusangaben: 1,4

Einpersonenhaushalte 65 Jahr und älter aber ohne Statusangaben: 1,0

2) Haushalte, die überhaupt nicht der Systematik der Matrix zugeordnet werden konnten (aufgrund von fehlenden Angaben), wurden mit einem Faktor von 1,0 gewichtet.

Quelle: ALP

Abbildung 25: Anhang – „Barmbek-Süd“: Verteilung Befragungsdaten vs. Sekundärdaten gemäß Gewichtungsmatrix

Verteilung Sekundärdaten (Summe aller Werte=100%)	Einpersonenhaushalte			Mehrpersonenhaushalte	
	18 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	Mindestens ein Kind unter 18 Jahre	Ohne Kinder unter 18 Jahre
Deutsche Staatsbürgerschaft	13,2%	38,5%	9,2%	10,0%	20,0%
Nicht-deutsche Staatsbürgerschaft	2,0%	5,7%	1,4%		
Verteilung Befragung (Summe aller Werte=100%)	Einpersonenhaushalte			Mehrpersonenhaushalte	
	18 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	Mindestens ein Kind unter 18 Jahre	Ohne Kinder unter 18 Jahre
Deutsche Staatsbürgerschaft	8,7%	29,6%	9,7%	12,2%	38,7%
Nicht-deutsche Staatsbürgerschaft	0,3%	0,9%	0,3%		

Quelle: Statistik Nord 2022, ALP-Haushaltebefragung 2024

Abbildung 26: Anhang – „Barmbek-Süd“: Gewichtungsfaktoren Befragung gemäß Gewichtungsmatrix

Gewichtungsfaktoren	Einpersonenhaushalte			Mehrpersonenhaushalte	
	18 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	Mindestens ein Kind unter 18 Jahre	Ohne Kinder unter 18 Jahre
Deutsche Staatsbürgerschaft	1,5	1,3	1,0	0,8	0,5
Nicht-deutsche Staatsbürgerschaft	7,8	6,7	4,9		

Anmerkungen:

1) Einpersonenhaushalte, bei denen manche Informationen fehlten bekamen folgende Gewichtungsfaktoren:

Einpersonenhaushalte (Deutsch) ohne Altersangabe: 1,3

Einpersonenhaushalte (Ausländisch) konnten immer einem Alter zugeordnet werden

Einpersonenhaushalte ohne Altersangaben und ohne Statusangaben: 1,4

Einpersonenhaushalte zwischen 18-30 aber ohne Statusangaben: 1,7

Einpersonenhaushalte zwischen 30-65 aber ohne Statusangaben: 1,5

Einpersonenhaushalte 65 Jahr und älter aber ohne Statusangaben: 1,1

2) Haushalte, die nicht der Systematik der Matrix zugeordnet werden konnten (aufgrund von fehlenden Angaben), wurden mit einem Faktor von 1,0 gewichtet.

Quelle: ALP

Abbildung 27: Anhang – „Jarrestadt“: Verteilung Befragungsdaten vs. Sekundärdaten gemäß Gewichtungsmatrix

Verteilung Sekundärdaten (Summe aller Werte= 100%)	Einpersonenhaushalte			Mehrpersonenhaushalte	
	18 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	Mindestens ein Kind unter 18 Jahre	Ohne Kinder unter 18 Jahre
Deutsche Staatsbürgerschaft	11,9%	40,2%	9,8%	11,0%	21,0%
Nicht-deutsche Staatsbürgerschaft	1,2%	4,0%	1,0%		
Verteilung Befragung (Summe aller Werte= 100%)	Einpersonenhaushalte			Mehrpersonenhaushalte	
	18 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	Mindestens ein Kind unter 18 Jahre	Ohne Kinder unter 18 Jahre
Deutsche Staatsbürgerschaft	7,8%	30,7%	12,6%	12,4%	35,7%
Nicht-deutsche Staatsbürgerschaft	0,2%	0,6%	0,2%		

Quelle: Statistik Nord 2022, ALP-Haushaltebefragung 2024

Abbildung 28: Anhang – „Jarrestadt“: Gewichtungsfaktoren Befragung gemäß Gewichtungsmatrix

Gewichtungsfaktoren	Einpersonenhaushalte			Mehrpersonenhaushalte	
	18 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	Mindestens ein Kind unter 18 Jahre	Ohne Kinder unter 18 Jahre
Deutsche Staatsbürgerschaft	1,5	1,3	0,8	0,9	0,6
Nicht-deutsche Staatsbürgerschaft	6,8	5,9	3,5		

Anmerkungen:

1) Einpersonenhaushalte, bei denen manche Informationen fehlten bekamen folgende Gewichtungsfaktoren:

- Einpersonenhaushalte (Deutsch) ohne Altersangabe: 1,2
- Einpersonenhaushalte (Ausländisch) ohne Altersangabe : 5,4
- Einpersonenhaushalte ohne Altersangaben und ohne Statusangaben: 1,3
- Einpersonenhaushalte zwischen 18-30 aber ohne Statusangaben: 1,6
- Einpersonenhaushalte zwischen 30-65 aber ohne Statusangaben: 1,4
- Einpersonenhaushalte 65 Jahr und älter aber ohne Statusangaben: 0,8

2) Haushalte, die nicht der Systematik der Matrix zugeordnet werden konnten (aufgrund von fehlenden Angaben), wurden mit einem Faktor von 1,0 gewichtet.

Quelle: ALP

Tabelle 183: Anhang – Situation Beschäftigungsverhältnisse: Untersuchungsgebiete „Barmbek-Nord“, „Barmbek-Süd“ und „Jarrestadt“

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Auszubildende_r	2%	1%	1%
Minijober_in	1%	0%	0%
Student_in, Schüler_in	8%	8%	8%
Arbeiter_in	3%	2%	1%
Angestellte_r	58%	57%	58%
Beamte_r	5%	5%	5%
Selbständige_r, Freiberufler_in	5%	5%	7%
In Beschäftigungsmaßnahme / Umschüler_in	0%	0%	0%
Arbeitssuchend	4%	3%	2%
Hausfrau / Hausmann	1%	1%	1%
Rentner_in, Pensionär_in	14%	16%	16%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 184: Anhang – Bildungsniveau Untersuchungsgebiete „Barmbek-Nord“, „Barmbek-Süd“ und „Jarrestadt“ – höchster bisher erreichter Abschluss (alle Haushaltsmitglieder ab 15 Jahre)

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Erster allgemeinbildender Abschluss (Haupt- / Volksschulabschluss)	7%	6%	5%
Mittlerer Schulabschluss (Realschule oder gleichwertiger Abschluss)	18%	14%	12%
Fachhochschul- oder Hochschulreife (Abitur)	24%	21%	21%
Abgeschlossenes Studium (z. B. Bachelor, Master, Diplom)	48%	56%	60%
Noch Schulbesuch	1%	2%	3%
Ohne allgemeinen Schulabschluss	1%	1%	0%
Insgesamt	100%	100%	100%

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

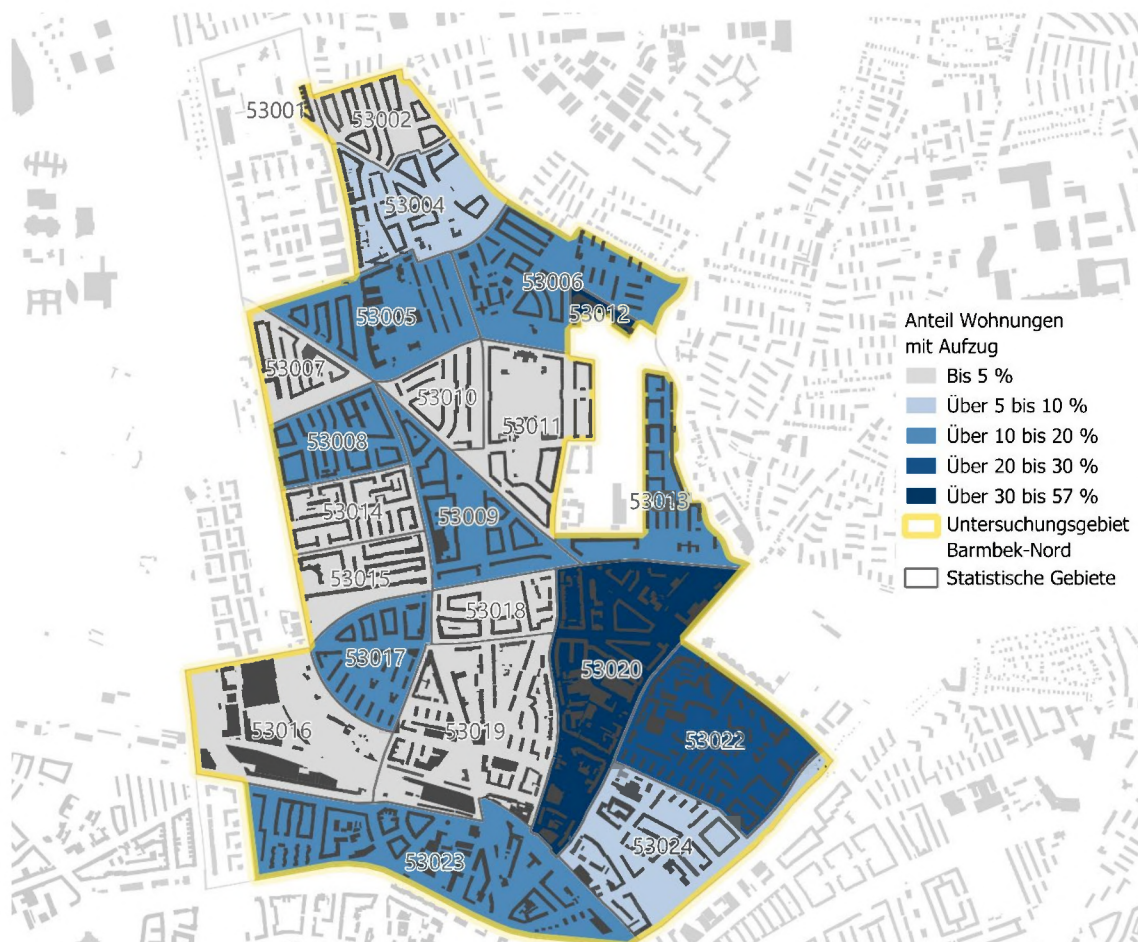
Tabelle 185: Anhang – Nutzung der lokalen Infrastrukturen und Vernetzung im Stadtteil

Mehrfachnennungen möglich	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Erwerbstätigkeit, Arbeits- / Ausbildungsstätten	38%	38%	37%
Bildungseinrichtungen (Schule)	16% (84%*)	17% (90%*)	16% (90%*)
Kita, Haus der Jugend, Stadtteiltreff, Seniorentreff etc.	20% (85%**)	20% (87%**)	19% (87%**)
Beratungsangebote für Familien, Frauen, Jugendliche, Senioren, Migranten, Mieter etc.	11%	11%	8%
ÖPNV-Angebot (S-, U-Bahn, Bus)	94%	95%	97%
Flächen für Spiel und Sport (z. B. Spiel- / Bolzplatz, Schwimmbad)	50%	57%	55%
öffentliche Parks / Grünanlagen	92%	93%	98%
kulturelle Einrichtungen / Veranstaltungen	59%	62%	81%
religiöse Einrichtungen (Kirche, Moschee, Synagoge)	18%	21%	23%
Einkaufen und Dienstleistungsangebote für den täglichen Bedarf	96%	97%	99%
Ärzte und medizinische Einrichtungen	88%	87%	93%
Kneipen / Restaurants / Cafés	86%	87%	94%
Besuch von Verwandten / Freunden / Bekannten	76%	77%	79%

* Zielgruppenrelevante Haushalte: mit Kindern ab 6 und bis einschließlich 16 Jahren; ** Zielgruppenrelevante Haushalte: mit Kindern unter 6 Jahren

Quelle: ALP Haushalbefragung 2024

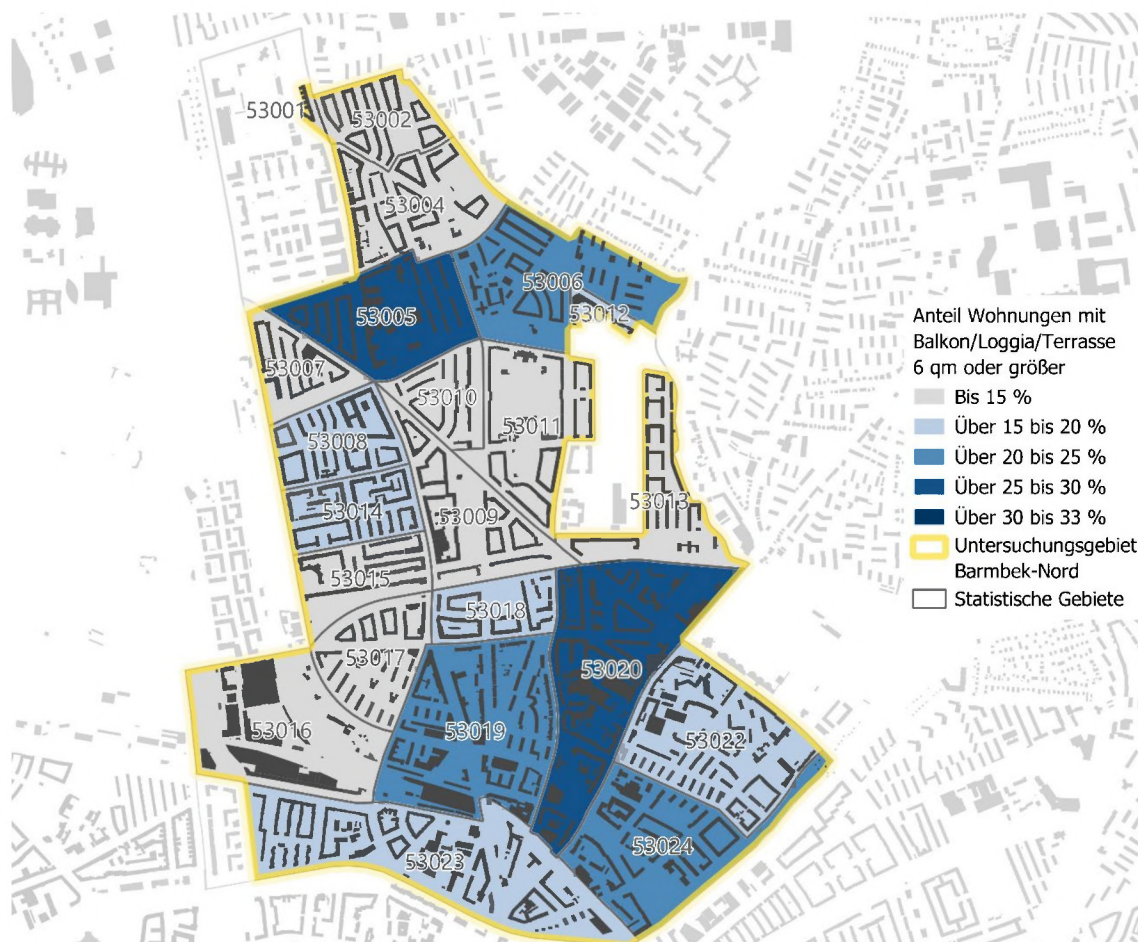
Abbildung 29: Anhang – Anteil Wohnungen mit Aufzug, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“



(Hinweis: Legende gilt für alle drei Gebiete)

Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

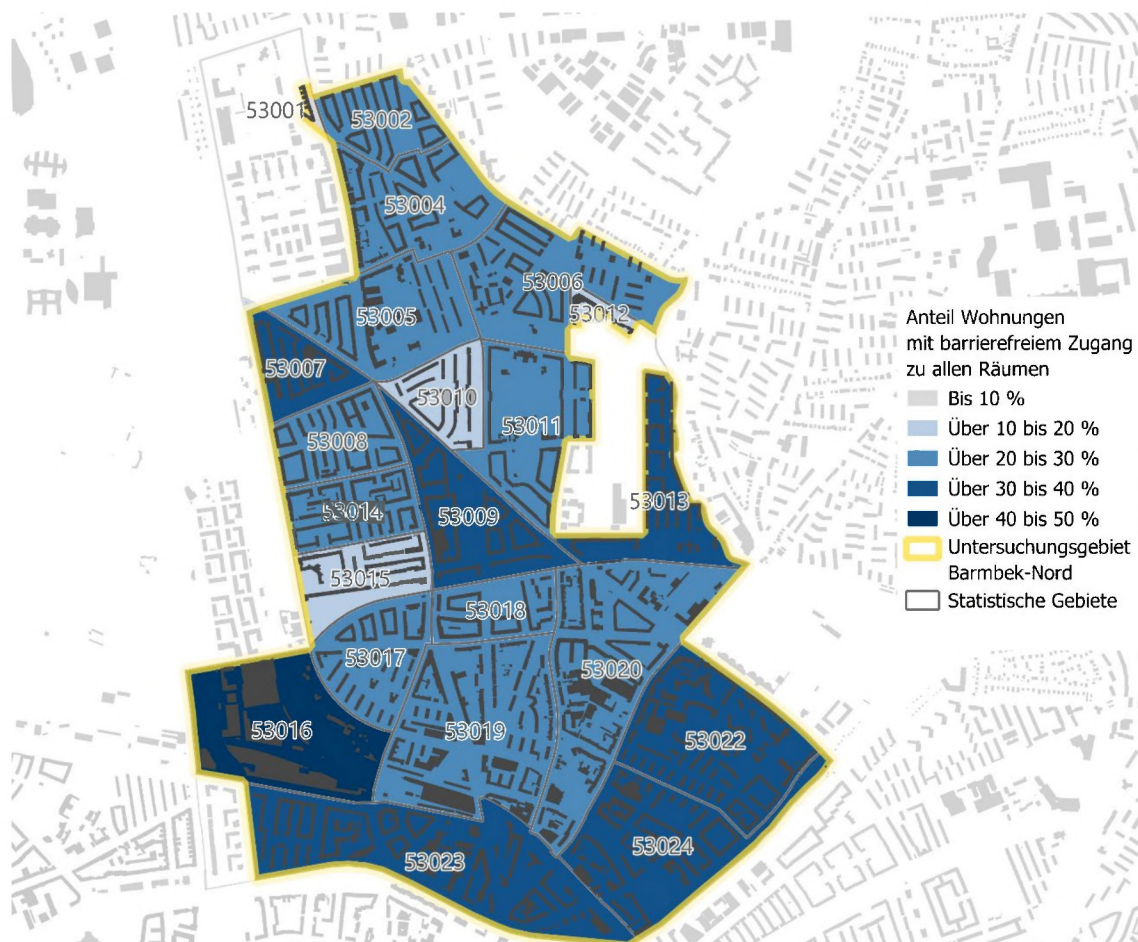
Abbildung 30: Anhang – Anteil Wohnungen mit Balkon/Loggia/Terrasse 6 qm oder größer, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“



(Hinweis: Legende gilt für alle drei Gebiete)

Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

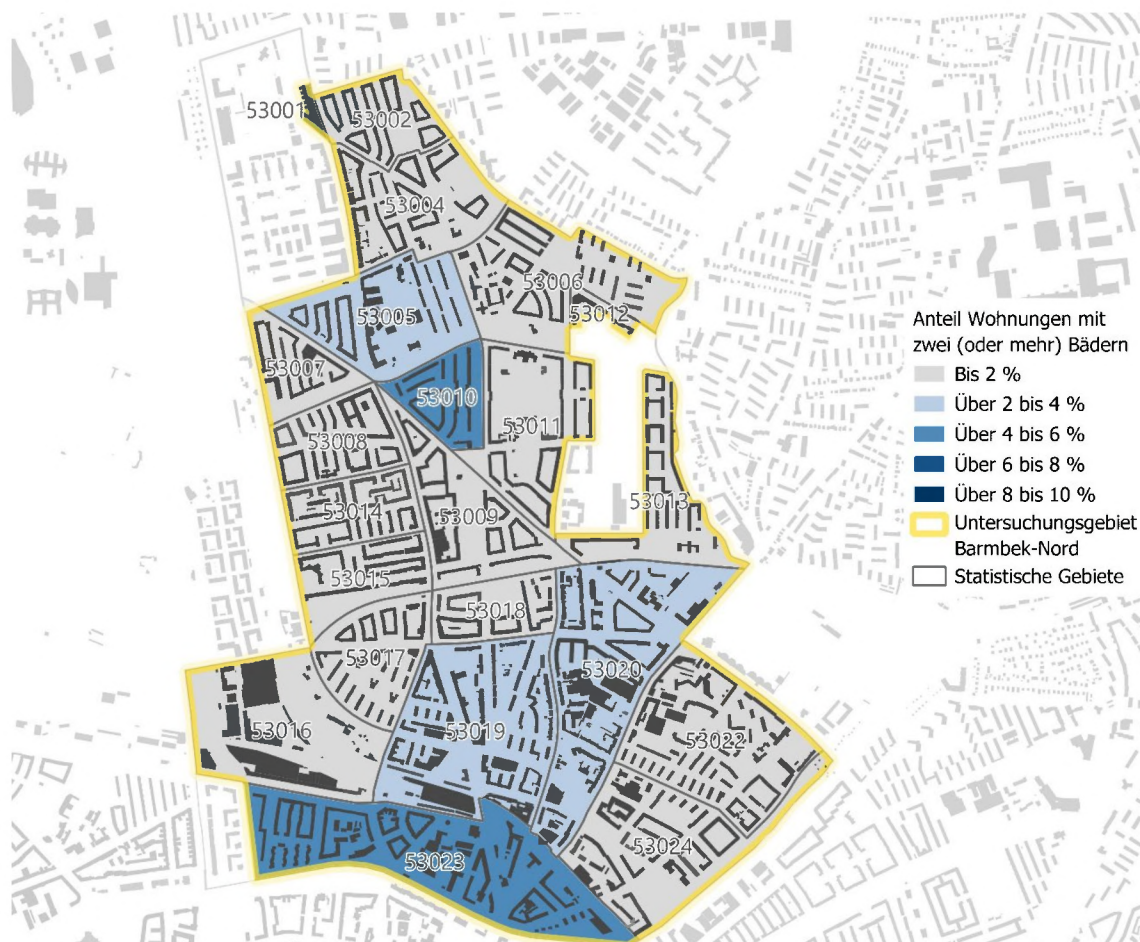
Abbildung 31: Anhang – Anteil Wohnungen mit barrierefreiem Zugang zu allen Räumen, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“



(Hinweis: Legende gilt für alle drei Gebiete)

Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

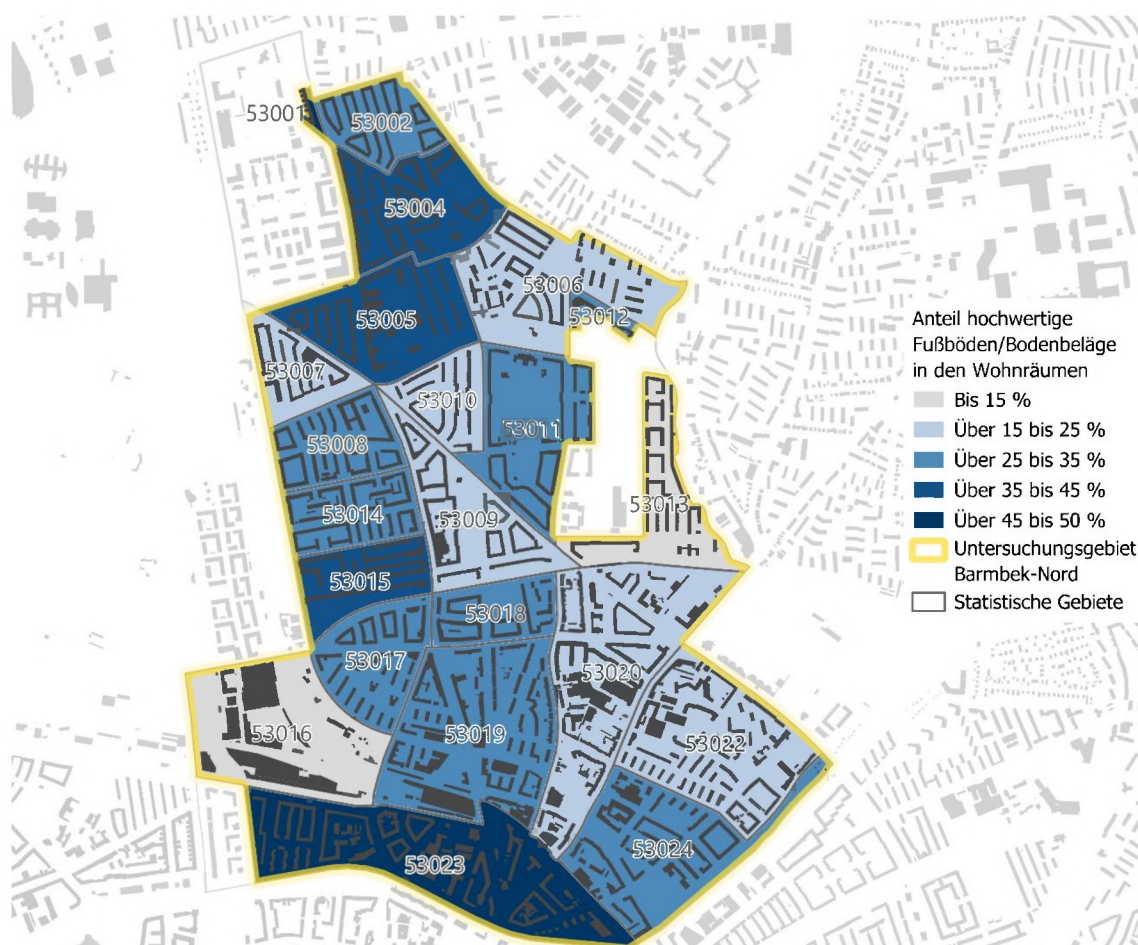
Abbildung 32: Anhang – Anteil Wohnungen mit zwei (oder mehr) Bädern, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“



(Hinweis: Legende gilt für alle drei Gebiete)

Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Abbildung 33: Anhang – Anteil Wohnungen mit hochwertigen Fußböden/Bodenbelägen in den Wohnräumen, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“

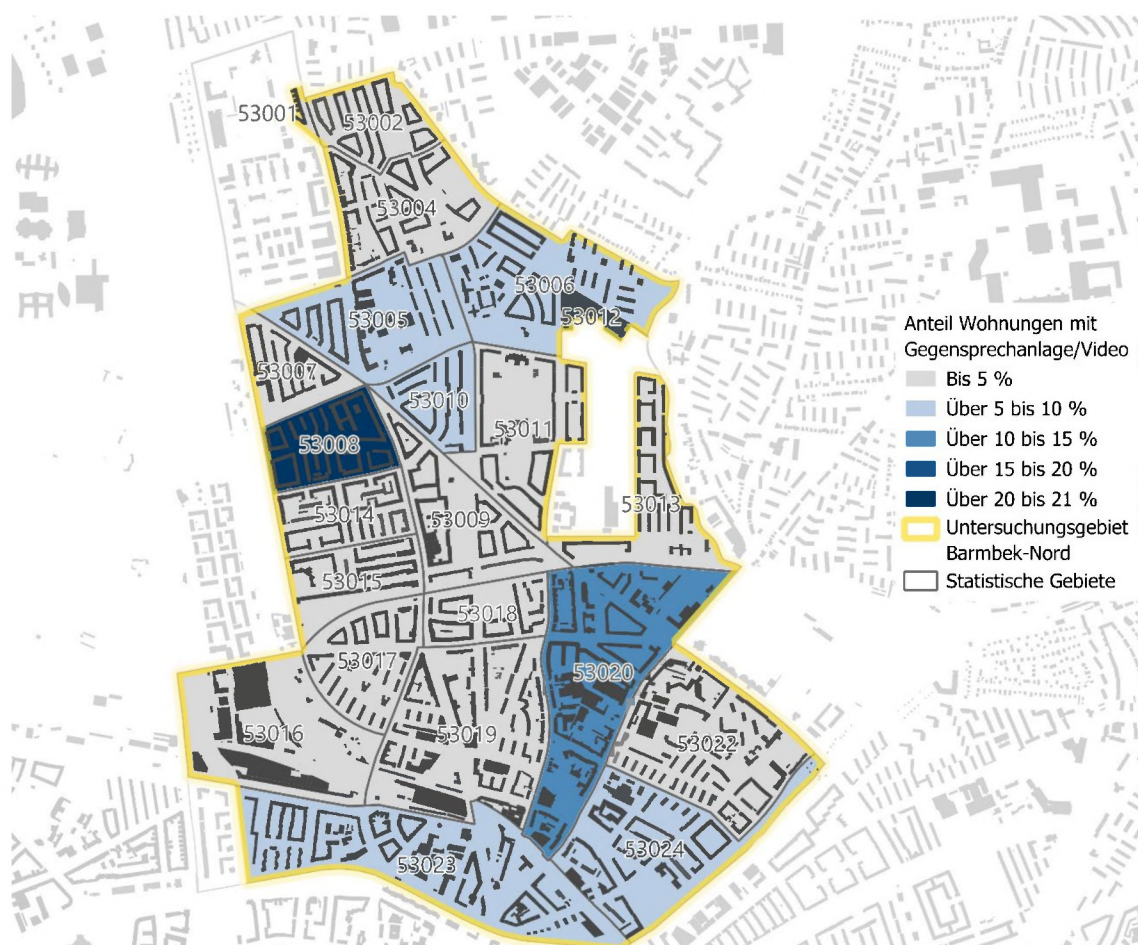


(Hinweis: Legende gilt für alle drei Gebiete)

Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

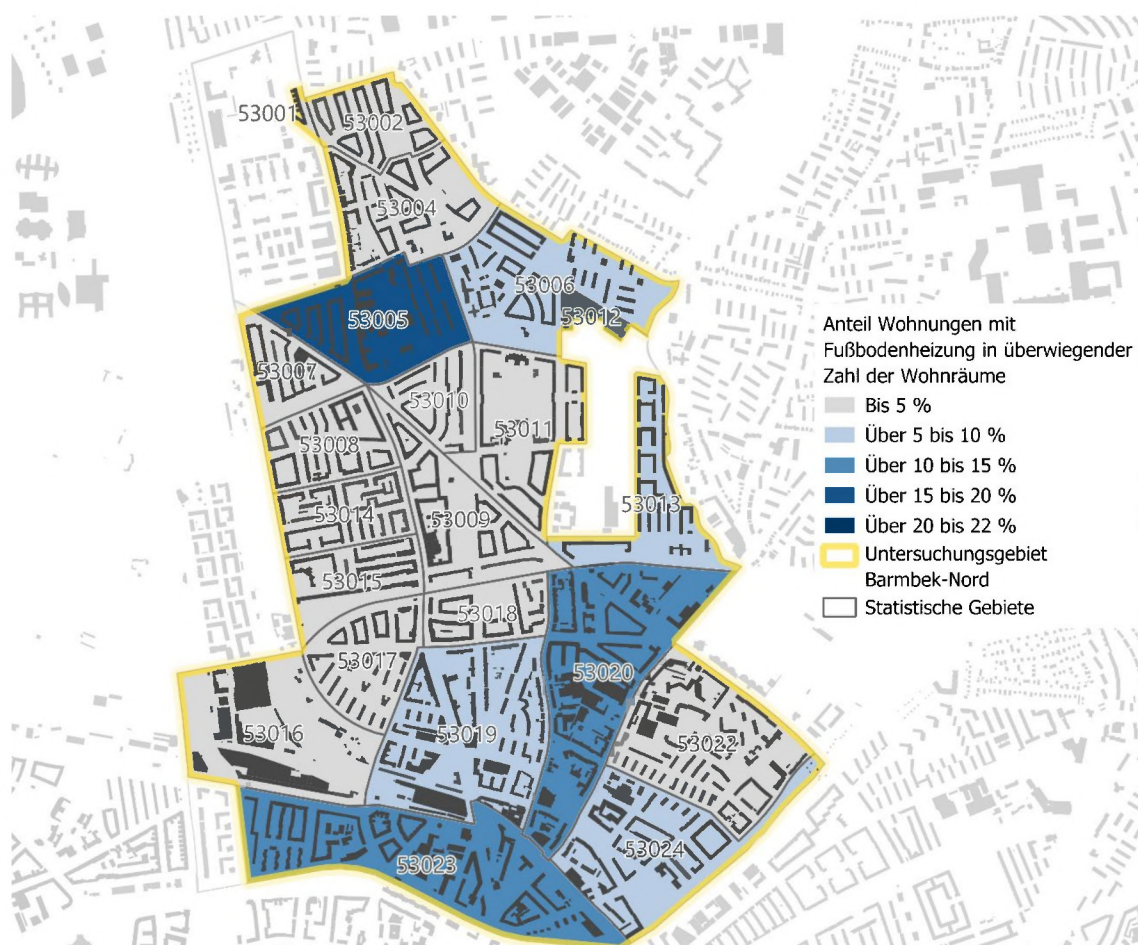
Abbildung 35: Anhang – Anteil Wohnungen mit Gegensprechanlage/Video, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“



(Hinweis: Legende gilt für alle drei Gebiete)

Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

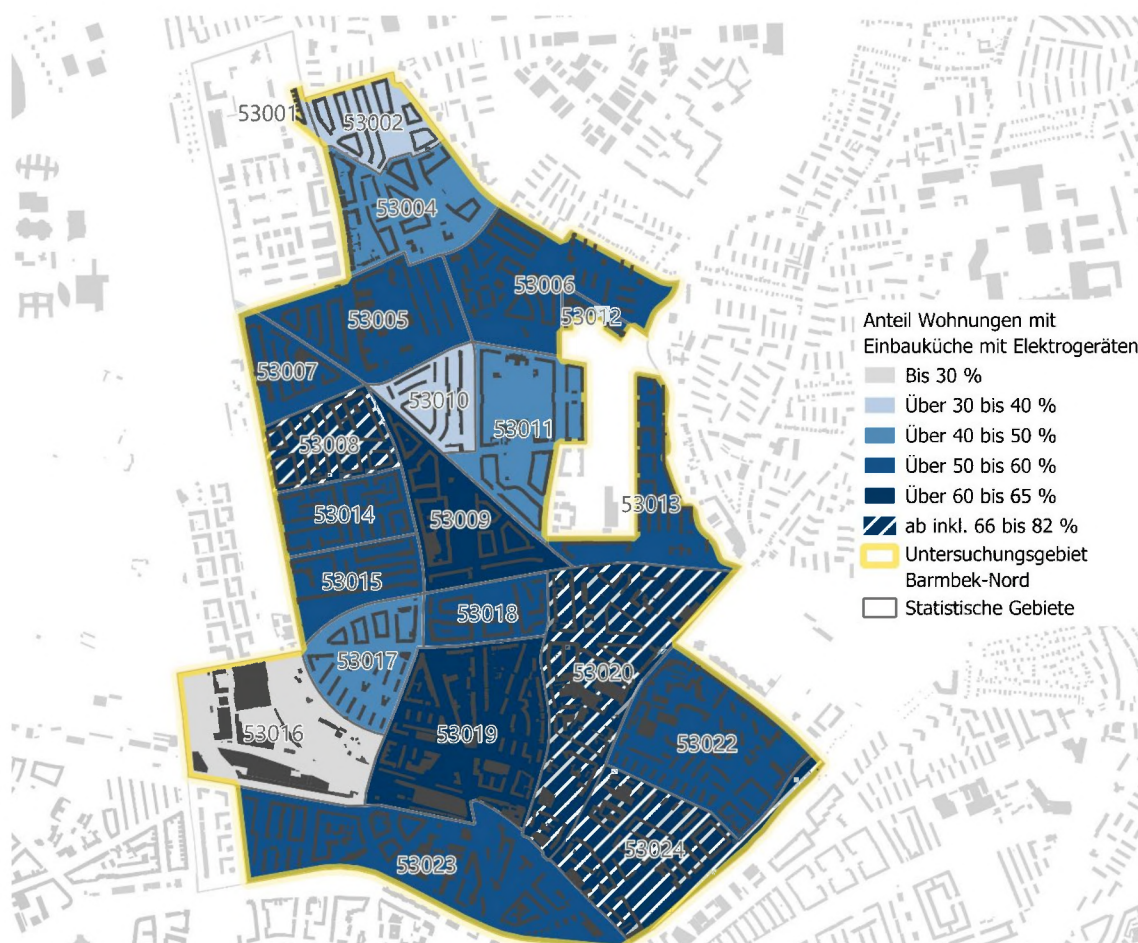
Abbildung 36: Anhang – Anteil Wohnungen mit Fußbodenheizung in überwiegender Zahl der Wohnräume, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“



(Hinweis: Legende gilt für alle drei Gebiete)

Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

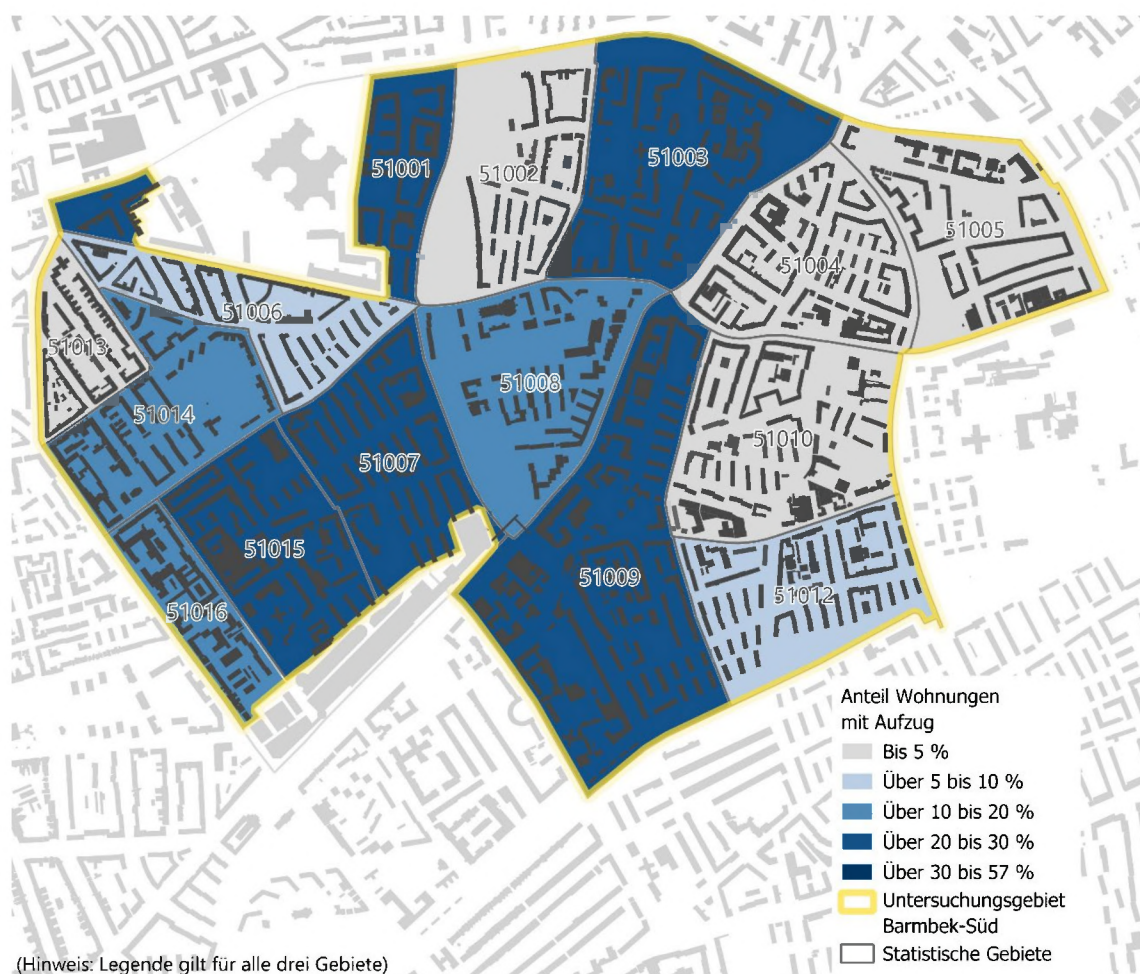
Abbildung 37: Anhang – Anteil Wohnungen mit Einbauküche mit Elektrogeräten, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Nord“



(Hinweis: Legende gilt für alle drei Gebiete)

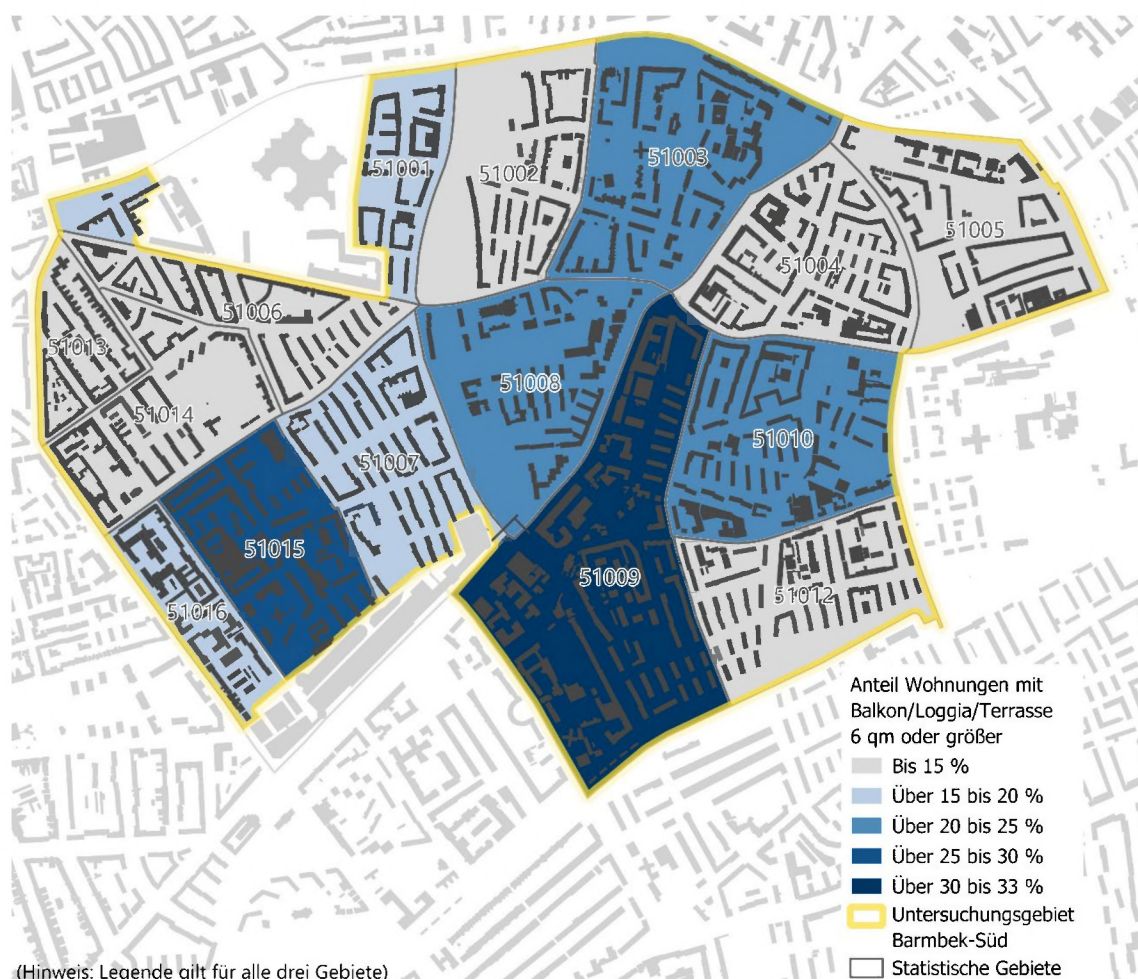
Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Abbildung 38: Anhang – Anteil Wohnungen mit Aufzug, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“



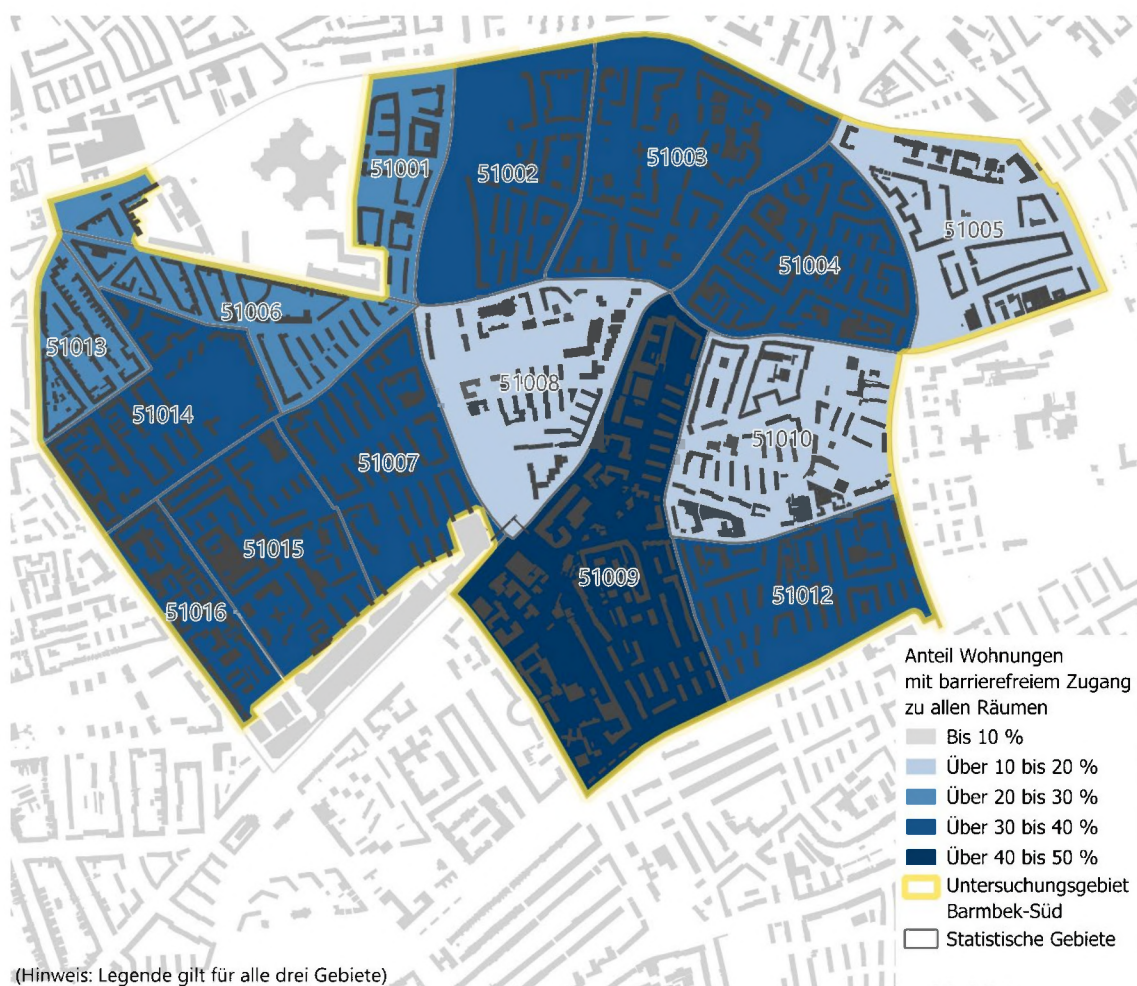
Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Abbildung 39: Anhang – Anteil Wohnungen mit Balkon/Loggia/Terrasse 6 qm oder größer, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“



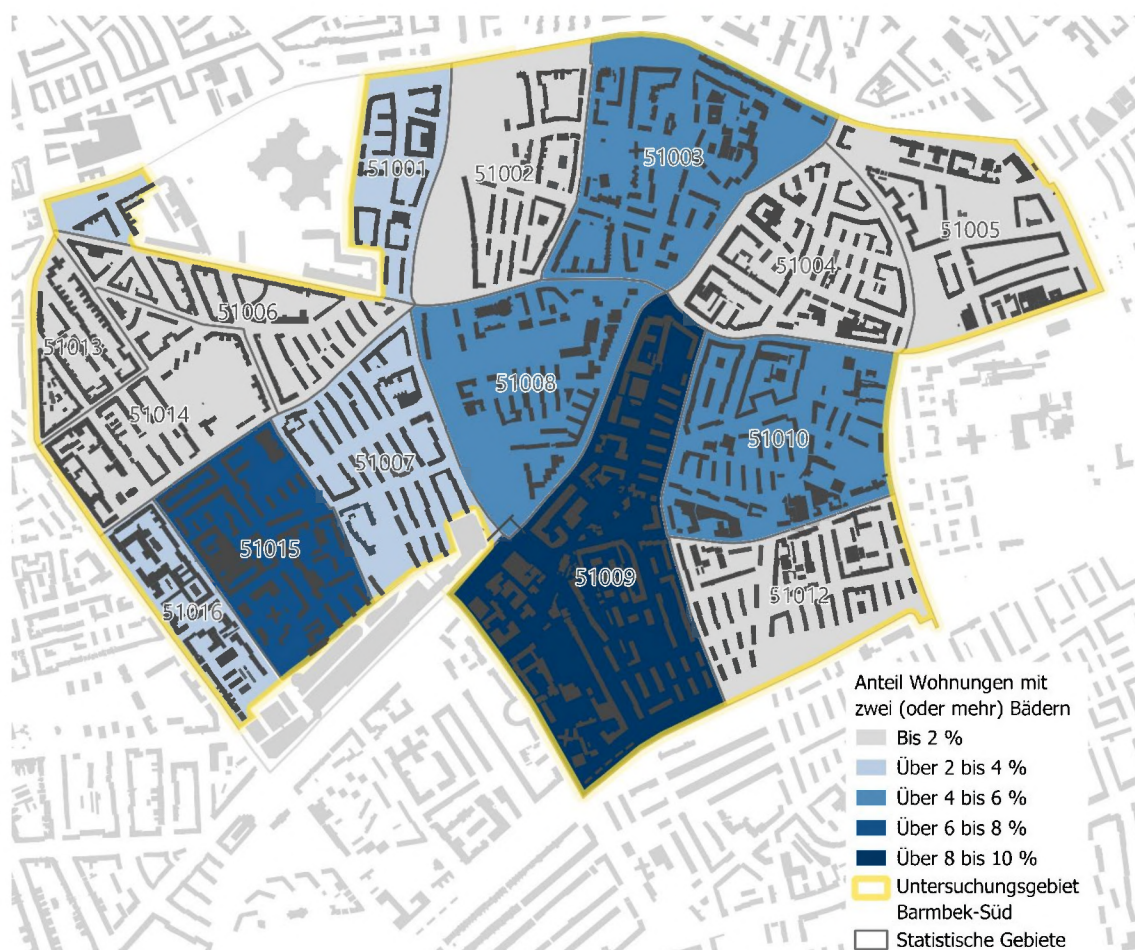
Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Abbildung 40: Anhang – Anteil Wohnungen mit barrierefreiem Zugang zu allen Räumen, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

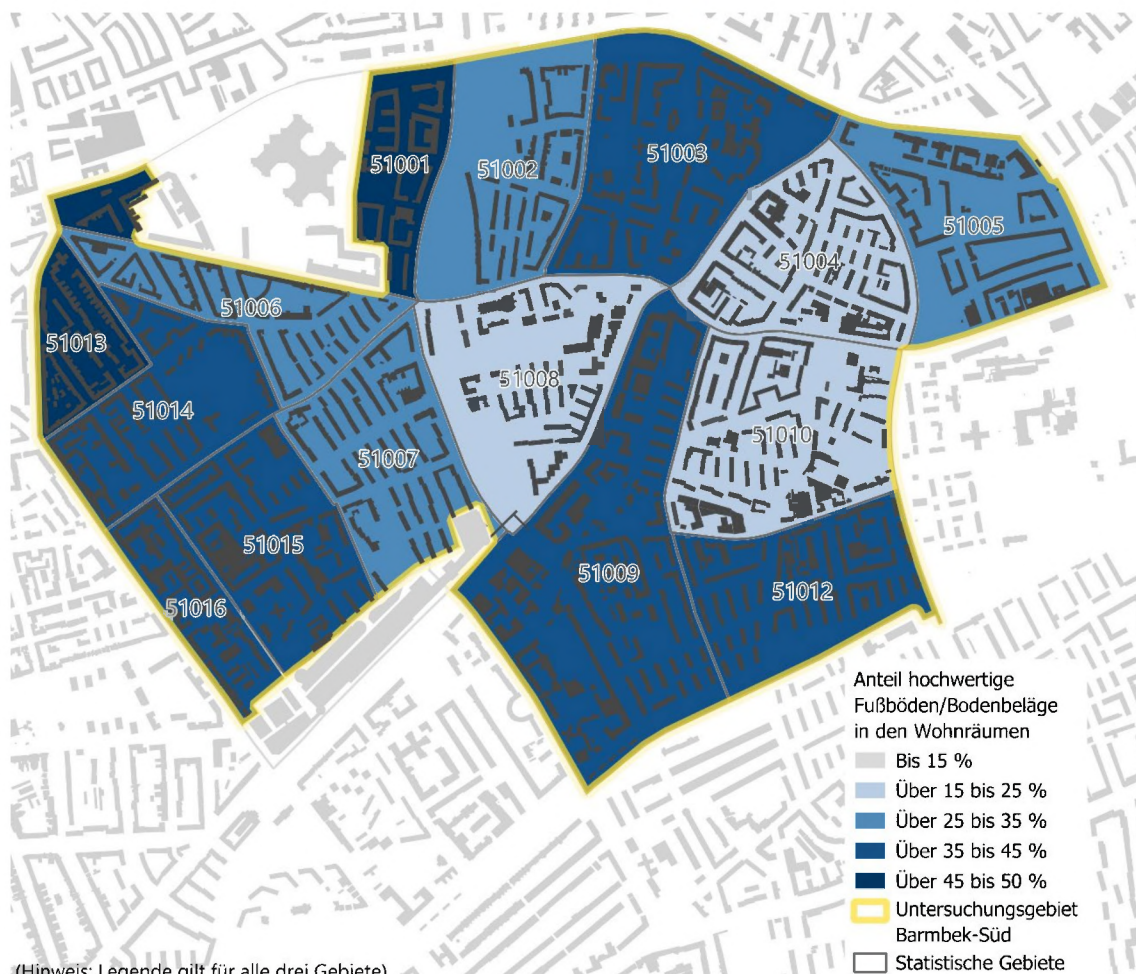
Abbildung 41: Anhang – Anteil Wohnungen mit zwei (oder mehr) Bädern, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“



(Hinweis: Legende gilt für alle drei Gebiete)

Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Abbildung 42: Anhang – Anteil Wohnungen mit hochwertigen Fußböden/Bodenbelägen in den Wohnräumen, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“



(Hinweis: Legende gilt für alle drei Gebiete)

Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Abbildung 43: Anhang – Anteil Wohnungen mit Kfz-Stellplatz, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“

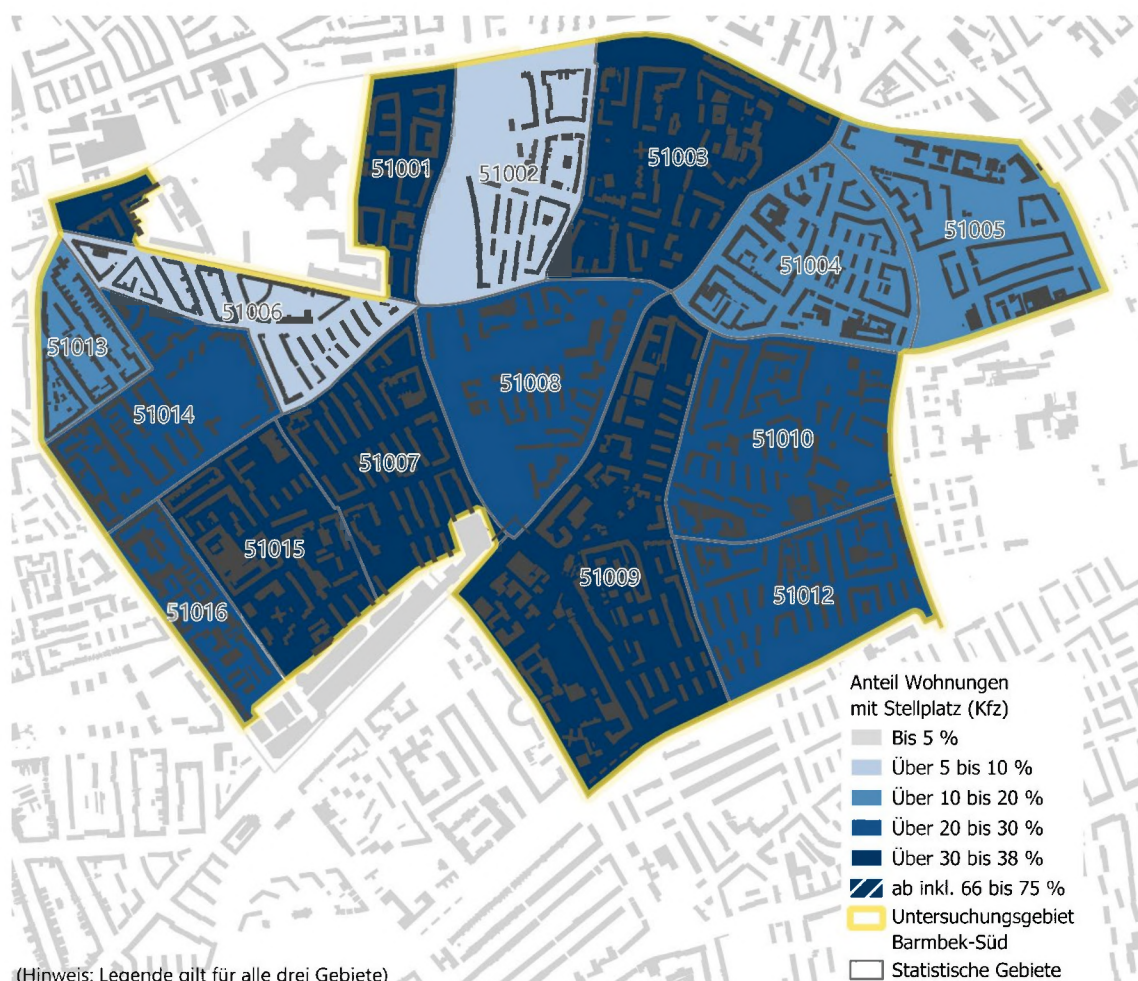
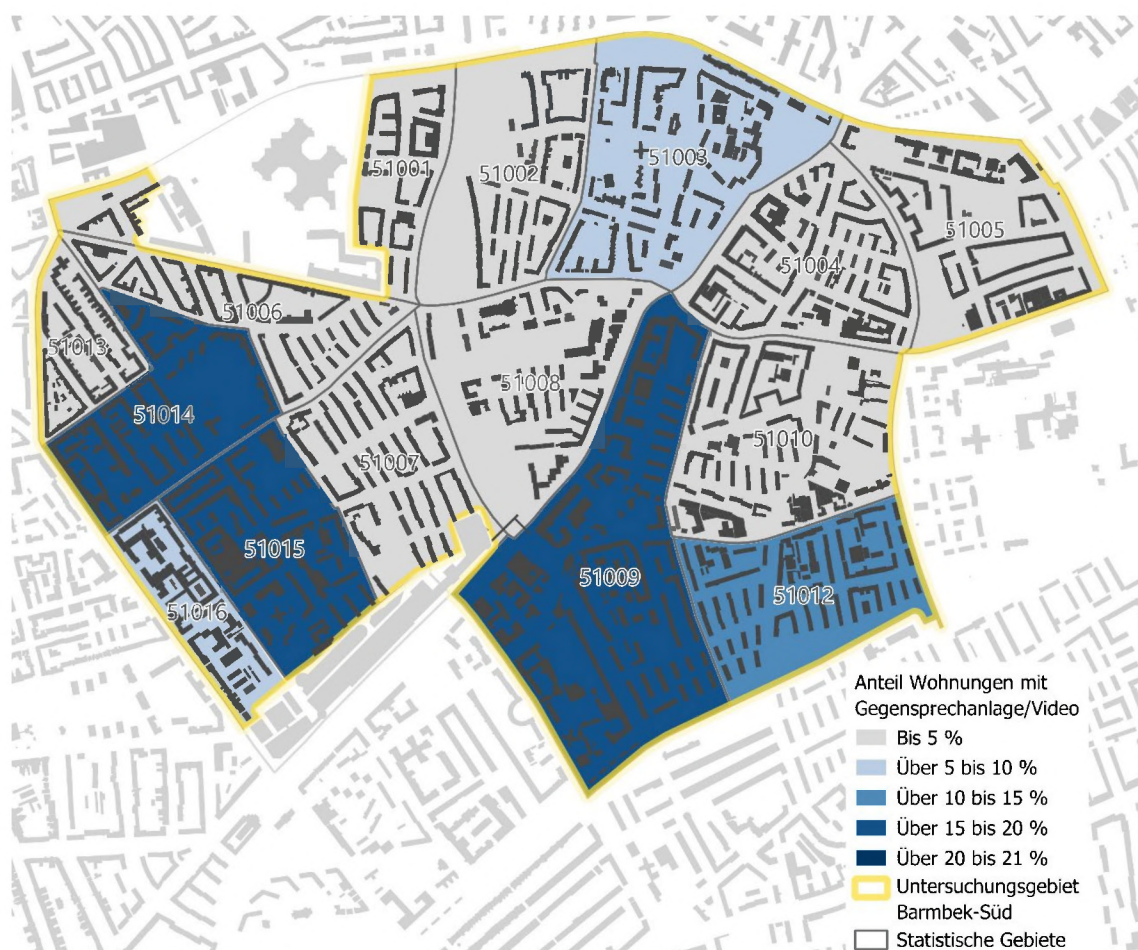


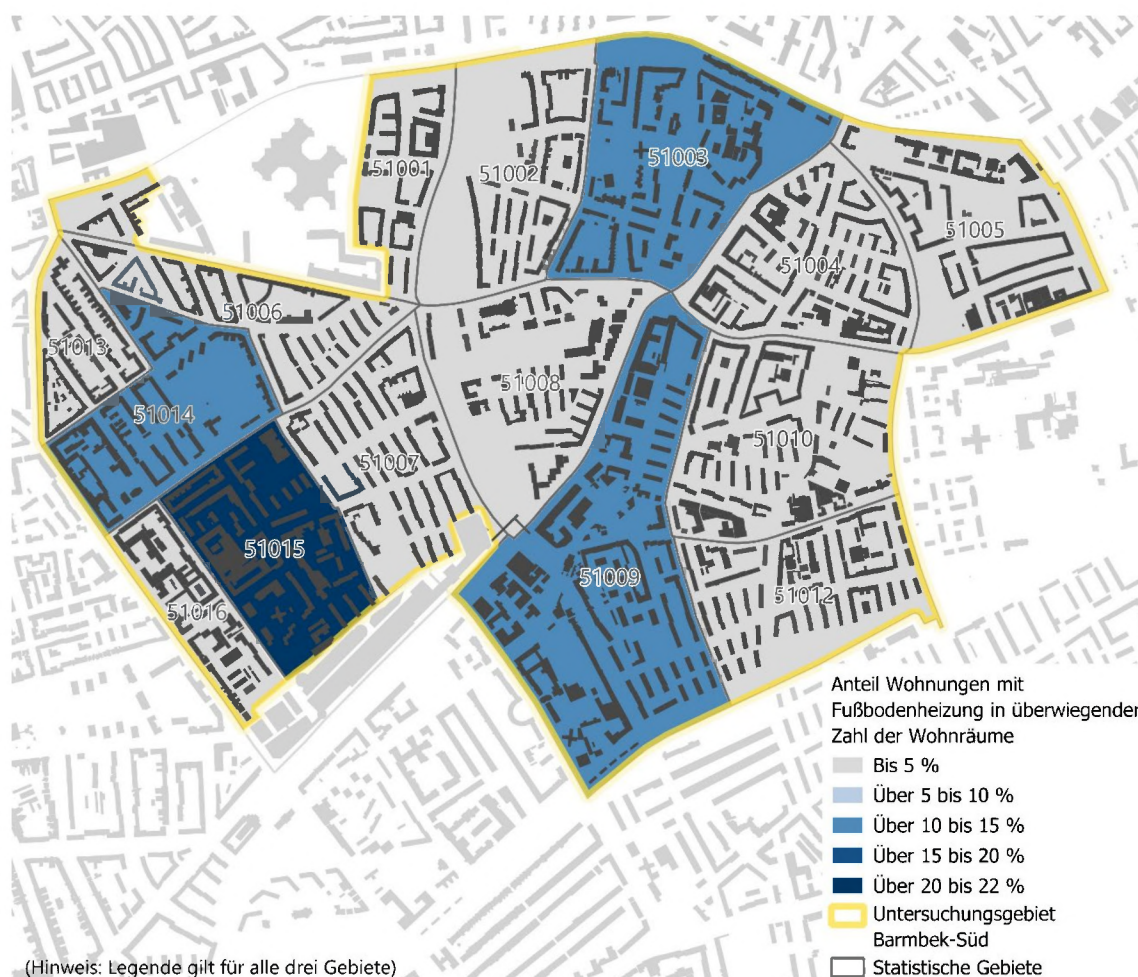
Abbildung 44: Anhang – Anteil Wohnungen mit Gegensprechanlage/Video, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“



(Hinweis: Legende gilt für alle drei Gebiete)

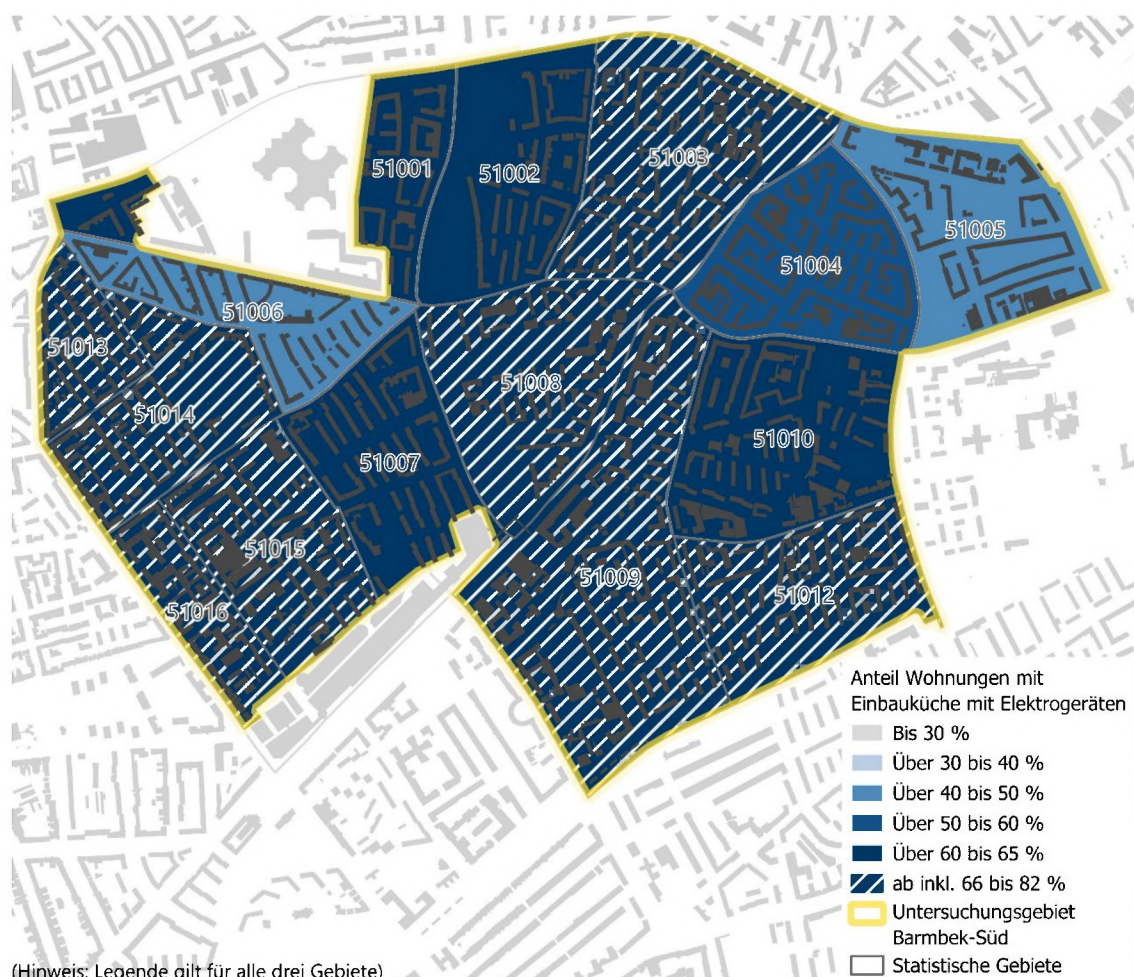
Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Abbildung 45: Anhang – Anteil Wohnungen mit Fußbodenheizung in überwiegender Zahl der Wohnräume, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Abbildung 46: Anhang – Anteil Wohnungen mit Einbauküche mit Elektrogeräten, Untersuchungsgebiet „Barmbek-Süd“



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Abbildung 47: Anhang – Anteil Wohnungen mit Aufzug, Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

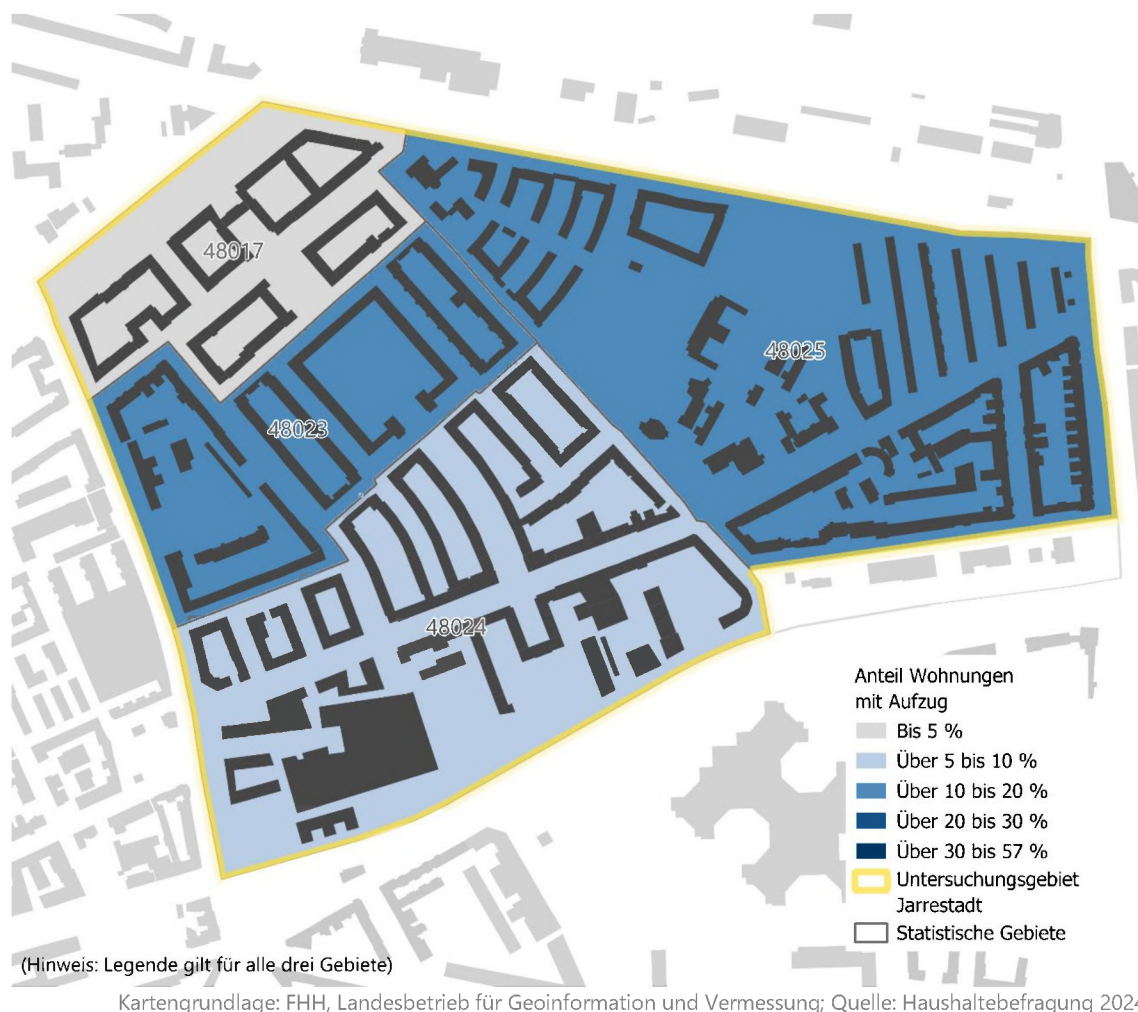


Abbildung 48: Anhang – Anteil Wohnungen mit Balkon/Loggia/Terrasse 6 qm oder größer, Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Abbildung 49: Anhang – Anteil Wohnungen mit barrierefreiem Zugang zu allen Räumen, Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Abbildung 50: Anhang – Anteil Wohnungen mit zwei (oder mehr) Bädern, Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Abbildung 51: Anhang – Anteil Wohnungen mit hochwertigen Fußböden/Bodenbelägen in den Wohnräumen, Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“

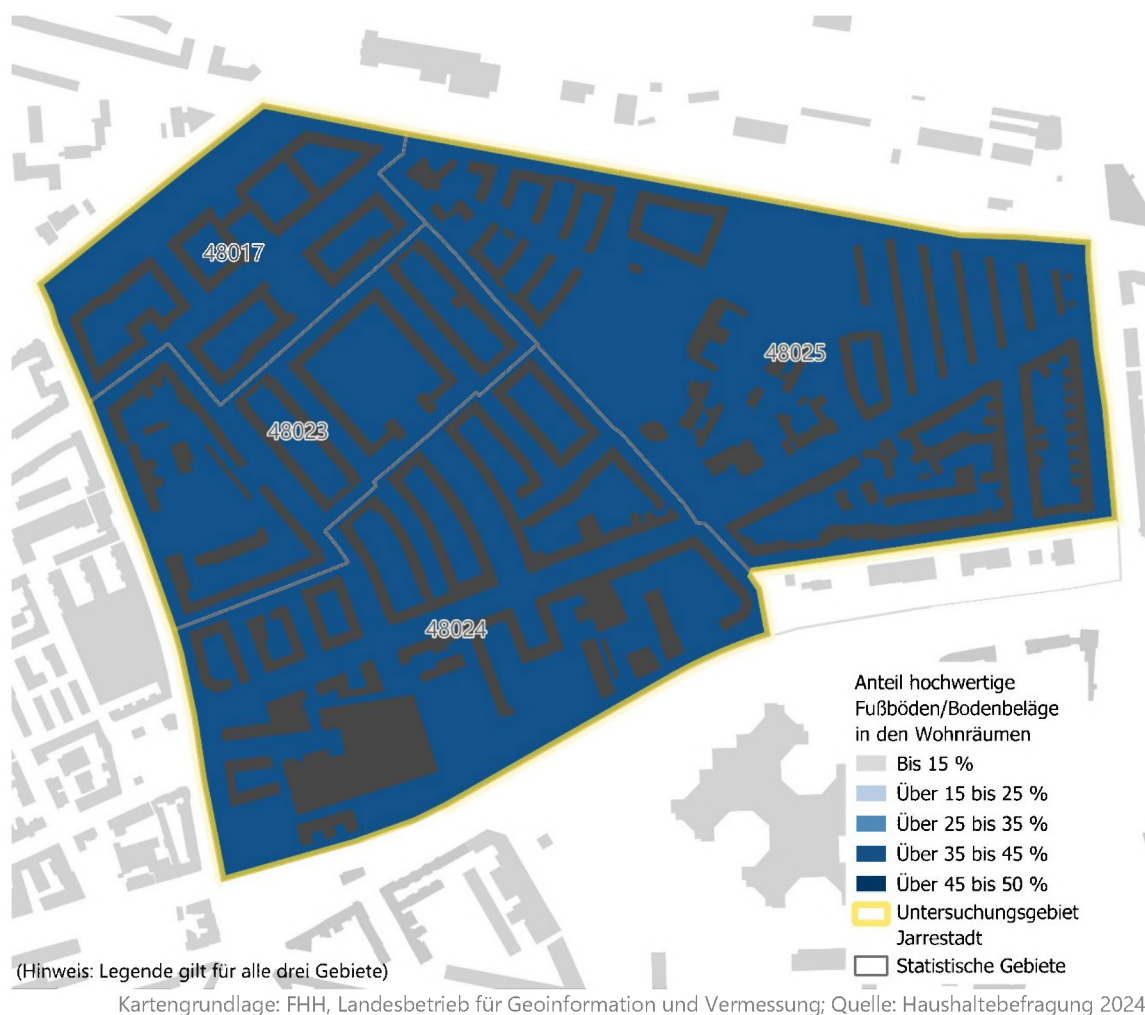
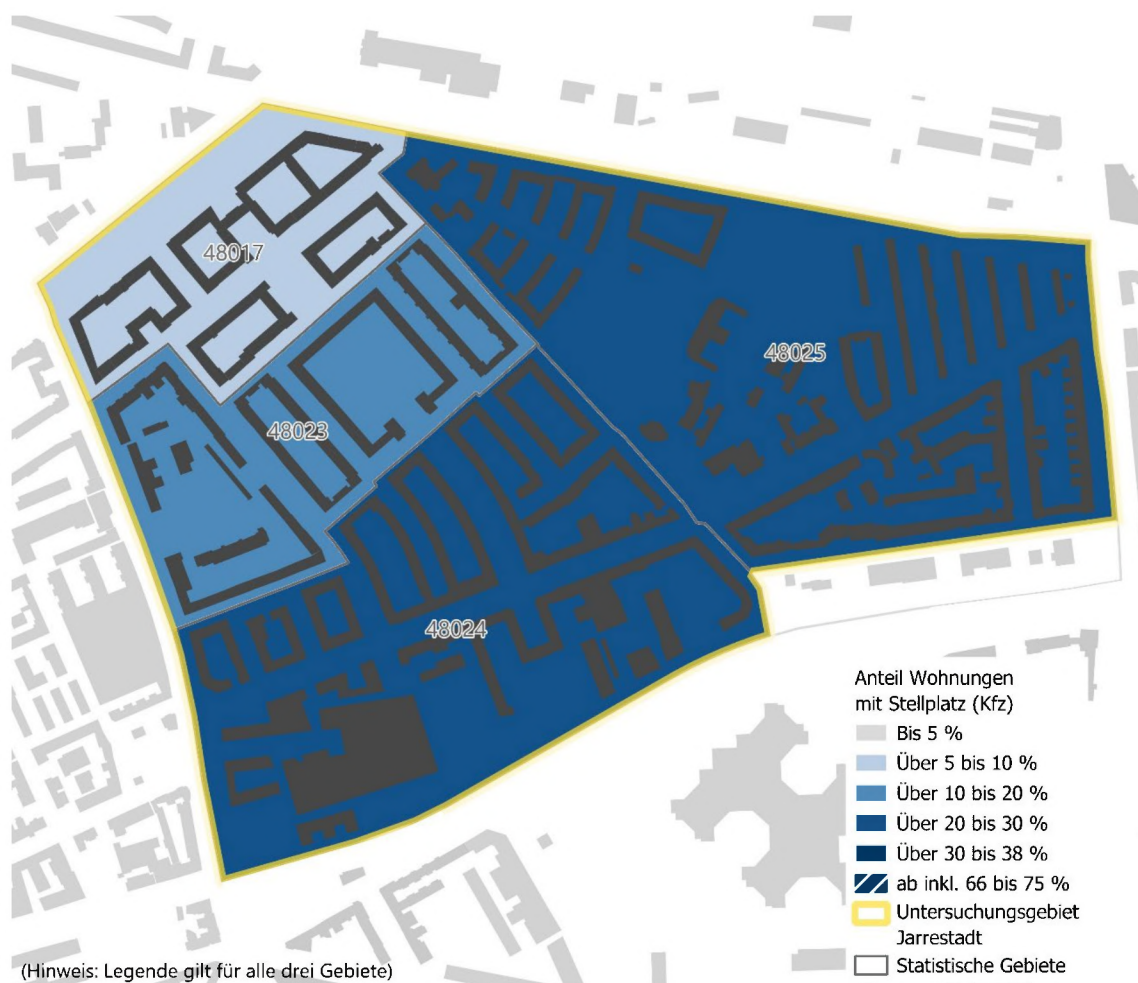
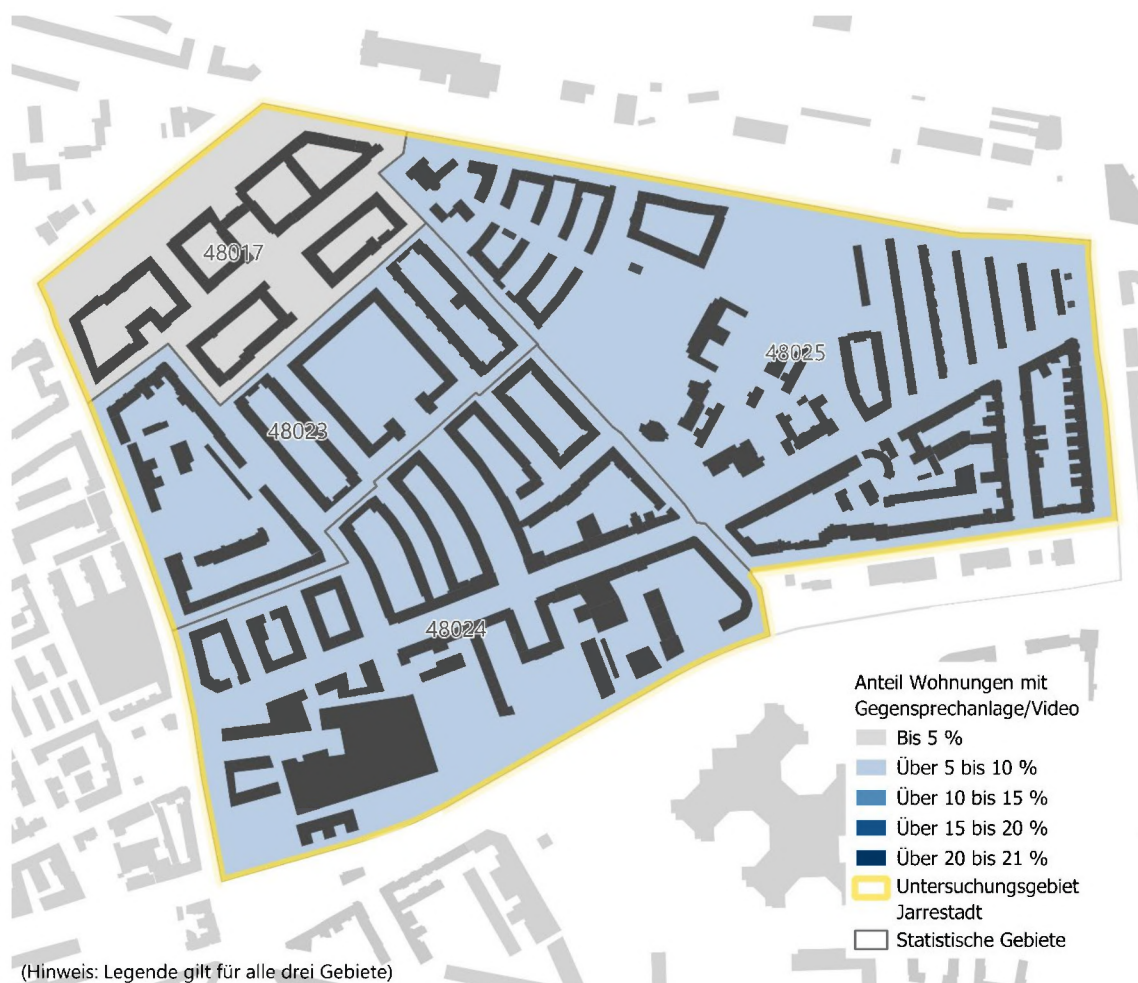


Abbildung 52: Anhang – Anteil Wohnungen mit Kfz-Stellplatz, Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“



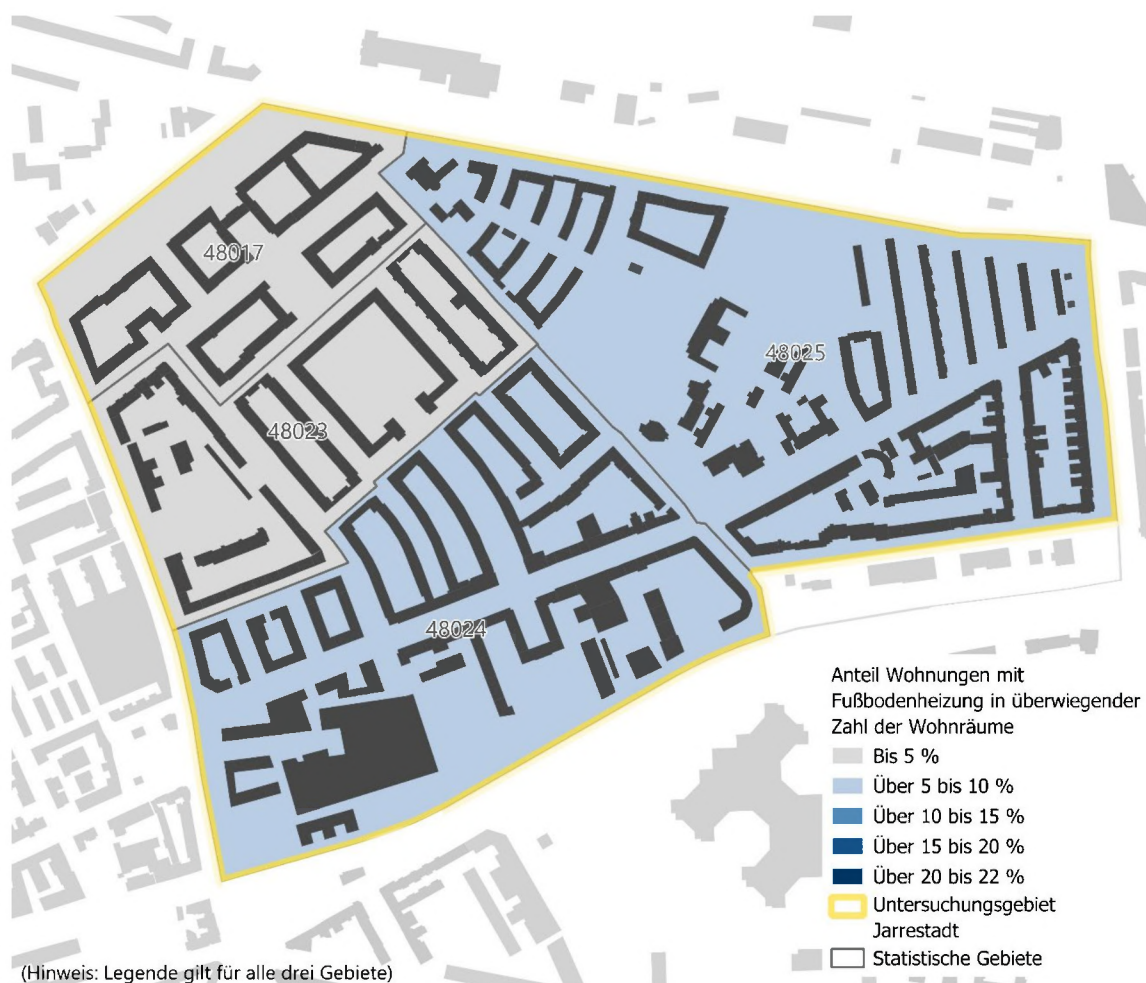
Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Abbildung 53: Anhang – Anteil Wohnungen mit Gegensprechanlage/Video, Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“



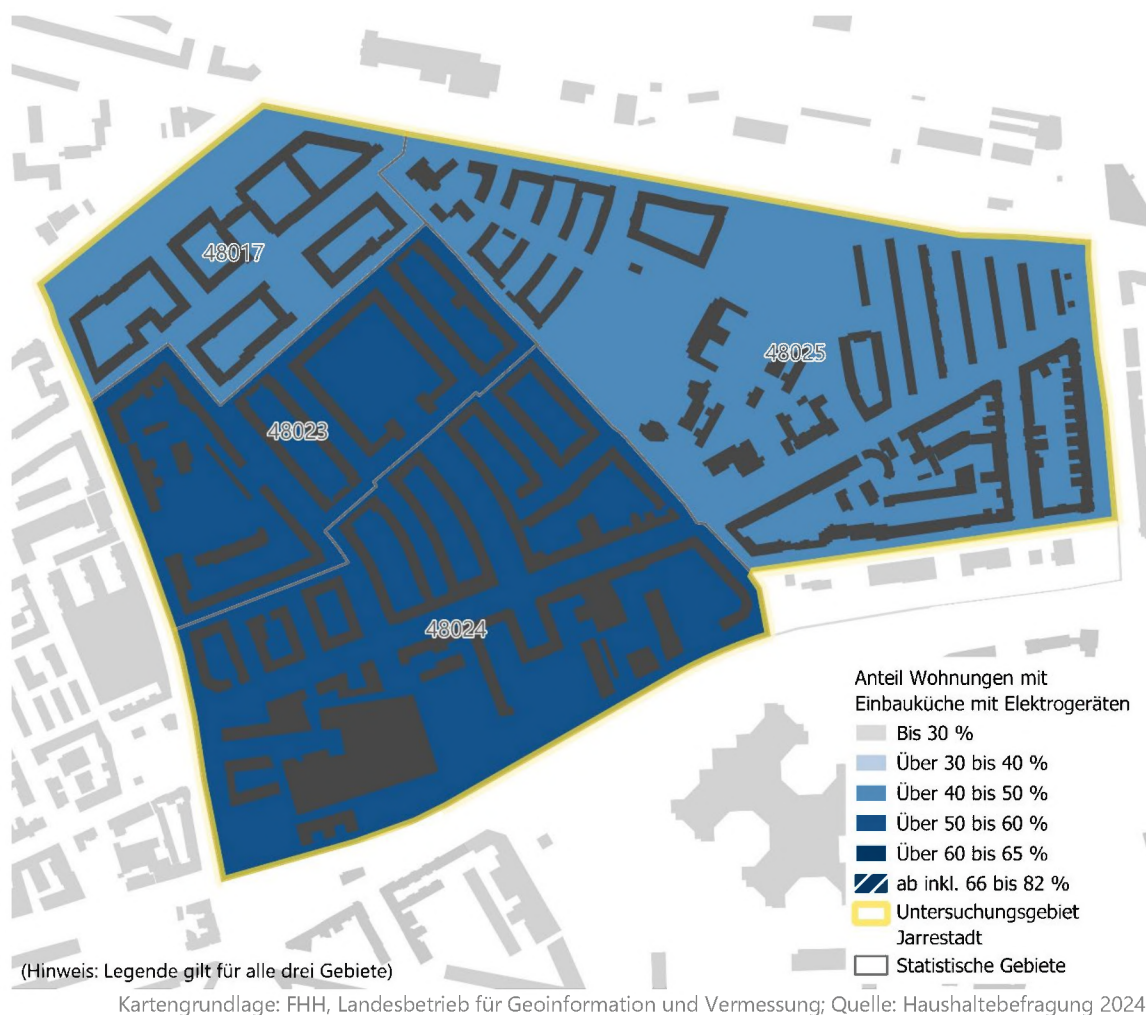
Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Abbildung 54: Anhang – Anteil Wohnungen mit Fußbodenheizung in überwiegender Zahl der Wohnräume, Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung; Quelle: Haushaltebefragung 2024

Abbildung 55: Anhang – Anteil Wohnungen mit Einbauküche mit Elektrogeräten, Untersuchungsgebiet „Jarrestadt“



Anhang: Fragebogen



HAUSHALTEBEFRAGUNG

zur Untersuchung der Anwendungsvoraussetzungen einer
Sozialen Erhaltungsverordnung
im Gebiet Barmbek-Nord/Barmbek-Süd/Jarrestadt

Bitte füllen Sie den Fragebogen aus und senden Sie diesen mit dem Rückumschlag kostenfrei an uns zurück. Alternativ zur schriftlichen Befragung, können Sie Ihre Angaben auch online machen. Gehen Sie dazu auf <https://www.alp-institut.de/sev>

Ihr persönlicher **Zugangsschlüssel für den Onlinefragebogen** lautet:

Mobile Nutzer können folgenden **QR-Code** scannen:



Fragen zu Ihrer Wohnung

■	Frage 1: Seit wann wohnen Sie bzw. Ihr Haushalt in dieser Wohnung? (Einzugsdatum für das am längsten hier wohnende Haushaltsmitglied)	Monat:	Jahr:
	Frage 2: Wo haben Sie vor dem Einzug in Ihre jetzige Wohnung gewohnt? ☐ wohne schon immer in dieser Wohnung / in diesem Haus ☐ in einem anderen Hamburger Stadtteil ☐ in einer anderen Region / in einem anderen Bundesland ☐ in der Nähe / im gleichen Stadtteil ☐ im Umland von Hamburg ☐ Im Ausland		
	Frage 3: Sind Sie Eigentümer, Hauptmieter oder Untermieter der Wohnung? ☐ Eigentümer ☐ Hauptmieter ☐ Untermieter		
	Frage 4: Wer ist Vermieter Ihrer Wohnung? ☐ SAGA ☐ Privater Eigentümer des Hauses ☐ Weiß nicht ☐ Wohnungs(bau)genossenschaft ☐ Privater Eigentümer der Wohnung ☐ Wohnungsunternehmen ☐ Sonstiger Eigentümer (Bund, Post, Bahn, Stiftung usw.)		
■	Frage 5: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (ggf. laut Mietvertrag; einschließlich Küche, Bad, WC, Nebenräume in der Wohnung, Flur, anrechenbarer Balkon- oder Terrassenflächen und untervermieteter Räume)		Wohnfläche (m²):
	Frage 6: Wie viele Wohn- und Schlafräume mit mehr als 6 m² hat die Wohnung? (also ohne Flur, Küche, Bad, WC und Abstellräume)		Zimmeranzahl:
	Frage 7a: Wie viele dieser Räume sind als Wohnraum untervermietet? (es wurde ein separater Untermietvertrag abgeschlossen)		Zimmeranzahl:
	Frage 7b: Wie viele Räume werden freiberuflich / gewerblich genutzt? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)		Zimmeranzahl:

Fragen zur Ausstattung Ihrer Wohnung

Im Folgenden geht es um verschiedene Ausstattungsmerkmale der Wohnung. **Bitte machen Sie nur Angaben, wenn die Ausstattung vom Vermieter gestellt wurde.**

■	Frage 8: Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? (nur eine Antwort möglich) ☐ a) Zentralheizung (Fernheizung, Blockheizung, Gastherme oder andere Wohnungsheizung, die alle Wohnräume von einer zentralen Stelle aus beheizt) ☐ b) Einzelöfen (Nachtspeicher-, Gas-, Kohle-, Elektroeinzelöfen) ☐ c) Keine Heizung ☐ d) Weiß nicht			
	Frage 9: Welche Warmwasserversorgung weist die Wohnung auf? (Mehrfachnennungen möglich) ☐ a) Zentrale Warmwasserversorgung ☐ c) Boiler ☐ b) Durchlauferhitzer ☐ d) Weiß nicht			
	Frage 10: Über welche Sanitärräume verfügt die Wohnung? (Mehrfachnennungen möglich) ☐ Ein Badezimmer ☐ Kein separates Badezimmer vorhanden ☐ Badezimmer und WC in getrennten Räumen ☐ Zwei Badezimmer ☐ Zweites WC (Gäste-WC) ☐ Badezimmer oder WC außerhalb der Wohnung			
■	Frage 11: Welche Ausstattung hat das Badezimmer? (Bei mehreren Bädern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben, Mehrfachnennungen möglich)			
	WC / Toilette	☐ Ja ☐ Nein	Fußboden gefliest	☐ Ja ☐ Nein
	Badewanne	☐ Ja ☐ Nein	Bodengleiche Dusche (ohne Schwelle)	☐ Ja ☐ Nein
	Separate Dusche	☐ Ja ☐ Nein	Duschbereich mindestens 1,20 m x 1,20 m	☐ Ja ☐ Nein

Fortsetzung von Frage 11: Welche Ausstattung hat das Badezimmer? (Bei mehreren Bädern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben, Mehrfachnennungen möglich)

Wände im Spritzwasserbereich ☐ Ja ☐ Nein	Handtuchheizkörper ☐ Ja ☐ Nein
Mehr als ein Waschbecken ☐ Ja ☐ Nein	Fußbodenheizung ☐ Ja ☐ Nein
Heizmöglichkeit ☐ Ja ☐ Nein	Fenster ☐ Ja ☐ Nein
	Lüftungsanlage (mindestens Abluft) ☐ Ja ☐ Nein

Frage 12: Welche Ausstattung weist die Küche auf? (Mehrfachnennungen möglich)

Herd ☐ Ja ☐ Nein	Bodenbelag (Fliesen u.ä.) ☐ Ja ☐ Nein
Spüle ☐ Ja ☐ Nein	Wandfliesen ☐ Ja ☐ Nein
Einbauküche mit Elektrogeräten ☐ Ja ☐ Nein	Keine Ausstattung in der Küche ☐ Ja ☐ Nein

Frage 13a: Hat die Wohnung einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse? ☐ Ja ☐ Nein → weiter mit Frage 14

Frage 13b: Wie viele Balkone, Loggien oder Terrassen weist die Wohnung auf? Und wie groß sind diese?

Anzahl Balkone:	Fläche Balkon 1: m ² ,	Fläche Balkon 2: m ² ,
Anzahl Loggien:	Fläche Loggia 1: m ² ,	Fläche Loggia 2: m ² ,
Anzahl Terrassen:	Fläche Terrasse 1: m ² ,	Fläche Terrasse 2: m ² ,

Frage 14: Welche sonstigen Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung auf? (Mehrfachnennungen möglich)

Wintergarten ☐ Ja ☐ Nein	Garagen- / Tiefgaragenplatz oder ☐ Ja ☐ Nein
Gegensprechanlage / Türöffner, ... ☐ Ja ☐ Nein	Stellplatz auf dem Grundstück
akustisch mit Hörer / Lautsprecher	Hochwertige Fußböden /
Gegensprechanlage / Türöffner, ... ☐ Ja ☐ Nein	Bodenbeläge in den Wohnräumen ☐ Ja ☐ Nein
Video mit Kamera / Bildschirm	(z. B. Echtholzparkett, hochwertiger Teppich, Naturstein)
Barrierefreier Zugang zu ☐ Ja ☐ Nein	Erneuerte Zimmer- oder ☐ Ja ☐ Nein
allen Räumen	Wohnungstüren
Rollläden ☐ Ja ☐ Nein	Kamin / Kaminofen ☐ Ja ☐ Nein
Aufzug / Fahrstuhl im Haus ☐ Ja ☐ Nein	Fußbodenheizung in der
	überwiegenden Zahl der Wohnräume ☐ Ja ☐ Nein
	Sonstiges, und zwar: _____

Frage 15: Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (Nur eine Antwort möglich)

☐ Thermo- / Isolierverglasung (zwei oder mehr fest verbundene Scheiben)	☐ Weiß nicht
☐ Kastenfenster / Doppelflügel Fenster (zwei hintereinanderliegende Fensterrahmen)	
☐ Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)	

Frage 16: Welche energiesparende Ausstattung weist die Wohnung auf?

a) Gedämmte Fassade beide / alle Seiten ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt
b) Gedämmte Fassade eine Seite ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt
c) Gedämmte Kellerdecke ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt
d) Gedämmtes Dachgeschoss ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt
e) Sonstiges, und zwar: _____ ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

☐	Frage 17a: Wurden in den letzten 5 Jahren am Gebäude oder Ihrer Wohnung bauliche Veränderungen, also Instandsetzungen oder Modernisierungen, durchgeführt?	☐ Ja	☐ Nein	☐ Weiß nicht
☐	Frage 17b: Sind in den letzten 5 Jahren bauliche Veränderungen, also Instandsetzungen oder Modernisierungen, am Gebäude oder Ihrer Wohnung geplant oder angekündigt worden? <i>(Das heißt noch nicht durchgeführt, noch nicht in Durchführung begriffen.)</i>	☐ Ja	☐ Nein	☐ Weiß nicht
☐	Frage 18: Um welche Maßnahmen handelt es sich im Einzelnen? Nennen Sie uns bitte die Maßnahmen, die in den letzten 5 Jahren entweder bereits durchgeführt/ in Durchführung sind oder angekündigt wurden bzw. in Planung sind. <i>(Wenn weder durchgeführt/in Durchführung noch geplant/angekündigt, bitte weiter mit Frage 19)</i>			
		Durchgeführt/ in Durchführung	Angekündigt/ in Planung	
	a) Einbau oder Erneuerung einer zentralen Heizung	☐	☐	
	b) Einbau oder Erneuerung einer zentralen Warmwasserversorgung	☐	☐	
	c) Einbau neuer Fenster	☐	☐	
	d) Einbau eines Aufzugs	☐	☐	
	e) Anbau oder Vergrößerung eines Balkons	☐	☐	
	f) Modernisierung der Elektroinstallationen	☐	☐	
	g) Erneuerung von Ausstattungsteilen im Bad	☐	☐	
	h) Erneuerung von Ausstattungsteilen in der Küche	☐	☐	
	i) Erneuerung von Oberflächen (Wände oder Böden)	☐	☐	
	j) Modernisierung der Gebäudetechnik (z. B. Leitungen, Gegensprechanlage)	☐	☐	
	k) Modernisierung der Gebäudehülle (Wärmedämmung von Fassade oder Dach)	☐	☐	
	l) Grundrissänderung der Wohnung oder Wohnungszusammenlegung	☐	☐	
☐	Frage 18a: Wurden die Kosten ganz oder teilweise auf die Miete umgelegt?	☐ Ja	☐ Nein	☐ Unbekannt

Fragen zu Ihrem Wohnumfeld

☐	Frage 19: Welche Angebote in Ihrem Wohnumfeld werden von Ihnen oder anderen Mitgliedern Ihres Haushalts genutzt bzw. welche Aktivitäten üben Sie bzw. die Mitglieder Ihres Haushalts im Wohnumfeld aus? <i>(Mehrfachnennungen möglich)</i>					
☐	Erwerbstätigkeit, Arbeits- / Ausbildungsstätten	☐ Ja	☐ Nein	kulturelle Einrichtungen / Veranstaltungen	☐ Ja	☐ Nein
☐	Bildungseinrichtungen (Schule)	☐ Ja	☐ Nein	religiöse Einrichtungen (Kirche, Moschee, Synagoge)	☐ Ja	☐ Nein
☐	Kita, Haus der Jugend, Stadtteiltreff, Seniorenreff etc.	☐ Ja	☐ Nein	Einkaufen und Dienstleistungsangebote für den täglichen Bedarf	☐ Ja	☐ Nein
☐	Beratungsangebote für Familien, Frauen, Jugendliche, Senioren, Migranten, Mieter etc.	☐ Ja	☐ Nein	Ärzte und medizinische Einrichtungen	☐ Ja	☐ Nein
☐	ÖPNV-Angebot (S-, U-Bahn, Bus)	☐ Ja	☐ Nein	Kneipen / Restaurants / Cafés	☐ Ja	☐ Nein
☐	Flächen für Spiel und Sport (z. B. Spiel- / Bolzplatz, Schwimmbad)	☐ Ja	☐ Nein	Besuch von Verwandten / Freunden / Bekannten	☐ Ja	☐ Nein
☐	öffentliche Parks / Grünanlagen	☐ Ja	☐ Nein			

Frage 20: Arbeiten Sie oder ein anderes Mitglied Ihres Haushalts ehrenamtlich in einer stadtteilbezogenen Einrichtung / Initiative (z. B. Schule / Kita, Bürger- / Einwohnerverein, Quartiersbeirat, kulturelle oder religiöse Einrichtung, Sportverein, sonstige Bürgerinitiative)?

☐ Ja ☐ Nein

Frage 21: Wie würden Sie das Verhältnis zu Ihren Nachbarn beschreiben?

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

Frage 22: Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit der Umgebung und dem Wohnumfeld?

sehr zufrieden eher zufrieden eher unzufrieden sehr unzufrieden weiß ich (noch) nicht

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Fragen zu Ihrer Miete

Frage 23 bis 27 nur beantworten, wenn Sie zur Miete wohnen. Eigentümer weiter bei Frage 28.

Frage 23: Fragen zur Miethöhe

Es folgen nun einige Fragen zu Ihrer derzeitigen monatlichen Wohnungsmiete. (Bitte geben Sie alle Mietbestandteile gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietveränderungserklärung an)

Es wird an den Vermieter insgesamt bezahlt (Gesamtbetrag): €
 (Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) **Nettokaltmiete** (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten) €

b) Heiz- / Neben- / Betriebskosten (Pauschale / Vorauszahlung) an den Vermieter: ... €

a. davon kalte Betriebskosten €

b. davon Heizkosten (ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung) €

c) Garage / Stellplatz €

d) Andere Kosten / Zuschläge für: €

Frage 24: Ist die Wohnung aktuell mietpreisgebunden? (Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung)

☐ Ja ☐ Nein
☐ Unbekannt

Frage 25: Ist Ihre Miete zurzeit ermäßigt oder gekürzt?

☐ Ja, und zwar um: € ☐ Nein

Falls ja, bitte geben Sie
 den Grund für die Ermäßigung an:

- ☐ Mietminderung wegen Mängel ☐ Verwaltertätigkeit
- ☐ Dienst- / Werks- / Angehörigenwohnung

Frage 26: Wann wurde die **Nettokaltmiete** das letzte Mal geändert?
*(ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten, der Heizkosten
 oder aufgrund von Modernisierungen)*

Monat: Jahr:

☐ Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert → **weiter mit Frage 28**

Frage 27: Wie hoch war die monatliche Nettokaltmiete **vor** der letzten Mietänderung?

Höhe der vorherigen **Nettokaltmiete**: , €

Fragen zum Wohngebäude

Frage 28: Wann wurde die Wohnung fertig gestellt?

- ☐ Bis 1918 ☐ 1949-1960 ☐ 1968-1977 ☐ 1994-2001 ☐ 2010-2018 ☐ Unbekannt
☐ 1919-1948 ☐ 1961-1967 ☐ 1978-1993 ☐ 2002-2009 ☐ Ab 2019

Frage 29: Wie viele Geschosse hat das Gebäude?

(inklusive Erdgeschoss und ausgebautem Dach-/Staffelgeschoss)

Anzahl Geschosse:

Frage 29a: Wurde das Dachgeschoss in den letzten 5 Jahren ausgebaut?

- ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

Frage 30: In welchem Zustand befindet sich das Wohngebäude? (Fassade, Fenster, Eingangsbereich, Balkone, Dach)

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

Frage 31: In welchem Zustand befindet sich das Treppenhaus / der Fahrstuhlbereich?

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

Frage 32: Hat innerhalb der letzten 5 Jahre der Eigentümer der Wohnung gewechselt?

- ☐ Ja ☐ Nein ☐ Unbekannt

Fragen zu Ihrer zukünftigen Planung

Frage 33: Beabsichtigen Sie bzw. Ihr Haushalt, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen?

- ☐ Ja, auf jeden Fall ☐ Ja, eventuell / vielleicht ☐ Nein → **weiter mit Frage 37**

Frage 34: Würden Sie gern hier in der Nähe wohnen bleiben? Welche Aussage entspricht am ehesten Ihrer Meinung?
 (Nur eine Antwort möglich)

- ☐ Ich würde den Stadtteil nur ungern verlassen
- ☐ Es ist mir egal, ob ich hier oder in einem anderen Stadtteil wohne
- ☐ Ich möchte lieber in einem anderen Stadtteil wohnen
- ☐ Ich möchte so schnell wie möglich weg von hier
- ☐ Ich muss den Stadtteil *leider* verlassen

Frage 35: Aus welchen Gründen werden Sie hauptsächlich ausziehen? (Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|---|---|
| ☐ persönliche / familiäre / gesundheitliche Gründe | ☐ Erwerb von Wohneigentum |
| ☐ berufliche Gründe | ☐ Unzufrieden mit dem Umfeld / Stadtteil
(z. B. ungepflegt / unsicher / zu viel Trubel) |
| ☐ Wohnung zu klein | ☐ Probleme mit den Nachbarn / Bewohnern im Haus |
| ☐ Wohnung zu groß | ☐ Kündigung durch den Vermieter |
| ☐ Wohnung zu teuer | ☐ sonstige Gründe: _____ |

Frage 36: Falls Ihr Umzug bereits konkret feststeht, wohin werden Sie umziehen?

- ☐ in die Nähe / bleibe im Stadtteil ☐ ins Umland von Hamburg ☐ ins Ausland
- ☐ in einen anderen Stadtteil Hamburgs ☐ in eine andere Region / in ein anderes Bundesland

Fragen zu Ihrem Haushalt

Frage 37: Wie viele Personen leben insgesamt in Ihrem Haushalt? (einschließlich Sie selbst)

Personen

Frage 38: Mit wem leben Sie zusammen? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Alleinlebend ☐ Ehe- / Lebenspartner ☐ Kinder
- ☐ Eltern oder andere Verwandte ☐ Wohngemeinschaft ☐ Sonstiges: _____

Frage 39: Bitte geben Sie das Alter der in Ihrem Haushalt lebenden Personen an.

1. Person 2. Person 3. Person 4. Person 5. Person 6. Person
 (Sie selbst)

Frage 40: Bitte geben Sie den höchsten Bildungsabschluss der in Ihrem Haushalt lebenden Personen ab 15 Jahren an.

	1. Person (Sie selbst)	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
Erster allgemeinbildender Abschluss (Haupt- / Volksschulabschluss)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mittlerer Schulabschluss (Realschule oder gleichwertiger Abschluss)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Fachhochschul- oder Hochschulreife (Abitur)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Abgeschlossenes Studium (z. B. Bachelor, Master, Diplom)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Noch Schulbesuch	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ohne allgemeinen Schulabschluss	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Frage 41: Bitte geben Sie den derzeitigen Beruf/die derzeitige Tätigkeit der in Ihrem Haushalt lebenden Personen ab 15 Jahren an.

	1. Person (Sie selbst)	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
Auszubildende_r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Minijobber_in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Student_in, Schüler_in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Arbeiter_in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Angestellte_r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Beamte_r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Selbstständige_r, Freiberufler_in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
in Beschäftigungsmaßnahme/Umschüler_in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Arbeitssuchend	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Hausfrau / Hausmann	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Rentner_in, Pensionär_in	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Frage 42: Bezieht ein Mitglied Ihres Haushalts Sozialleistungen?

☐ Nein ☐ Ja → Falls ja, welche? ☐ Grundsicherung nach SGB XII (Sozialhilfe) ☐ Bürgergeld (ehemals Hartz IV) ☐ Wohngeld

Frage 43: Wenn Sie **alle** Einkünfte Ihres Haushalts zusammenrechnen (also Arbeitseinkommen, Pension / Rente, Kindergeld, Wohngeld, Kapitalerträge, Einkommen aus Vermietung / Verpachtung, Arbeitslosengeld, Unterhaltszahlung, BaFöG, sonstige Einkünfte), wie hoch ist dann das monatliche Haushalts-Nettoeinkommen bzw. das Einkommen **nach** Abzug von Steuern und Sozialabgaben?

☐ Unter 700 Euro ☐ 700 bis 899 Euro ☐ 900 bis 1.299 Euro ☐ 1.300 bis 1.499 Euro
☐ 1.500 bis 1.699 Euro ☐ 1.700 bis 1.999 Euro ☐ 2.000 bis 2.299 Euro ☐ 2.300 bis 2.599 Euro
☐ 2.600 bis 3.199 Euro ☐ 3.200 bis 3.799 Euro ☐ 3.800 bis 4.499 Euro ☐ 4.500 bis 5.199 Euro
☐ 5.200 bis 5.999 Euro ☐ 6.000 bis 6.999 Euro ☐ 7.000 bis 7.999 Euro ☐ 8.000 Euro und mehr

Frage 44: Besitzt Ihr Haushalt einen oder mehrere Pkw?

☐ Nein ☐ Ja Falls ja → Anzahl PKW:

Frage 45: Wie viele Personen im Haushalt besitzen eine deutsche oder ausländische Staatsbürgerschaft oder einen Migrationshintergrund? (Mehrfachnennungen möglich)

	1. Person (Sie selbst)	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Personen mit Migrationshintergrund*	☐	☐	☐	☐	☐	☐

*(Eine Person hat dann einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren ist.)

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 3346476-0

Fax: +49 (0) 40 - 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de