

**Fortschreibung der Plausibilitätsprüfungen
zu möglichen Sozialen Erhaltungsverordnungen
für ausgewählte Bereiche in
Barmbek-Süd und Barmbek-Nord**

Bezirksamt Hamburg-Nord

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Abteilung Übergeordnete Planung

Stand: 22.12.2016

Inhalt

I.	Anlass	1
II.	Eingrenzung der Untersuchungsgebiete	2
III.	Methodik der Fortschreibung	5
IV.	Analyse und Bewertung	5
V.	Fazit	14
VI.	Weiteres Vorgehen	15

I. Anlass

Im Dezember 2014 lag der Endbericht „Plausibilitätsprüfungen zu möglichen Sozialen Erhaltungsverordnungen für ausgewählte Bereiche in Barmbek-Nord und Barmbek-Süd“ vom Gutachterbüro 'Analyse & Konzepte' vor. Untersucht wurden 40 statistische Gebiete, von denen solche mit überwiegender Gewerbenutzung oder überwiegender Neubausubstanz nicht weiter betrachtet wurden.

Als Fazit kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass sich in Barmbek-Nord und Barmbek-Süd keine auffälligen Prozesse abbilden und keine Gründe vorliegen, die vertiefende Untersuchungen im Hinblick auf eine Soziale Erhaltungsverordnung rechtfertigen:

„Die Plausibilitätsprüfung ergibt, dass es zum aktuellen Zeitpunkt der Analyse in Barmbek-Nord und Barmbek-Süd auf Basis der Datenanalysen fünf Statistische Gebiete - von insgesamt 40 im Untersuchungsgebiet - gibt, bei denen Hinweise auf Veränderungen im Sinne einer Sozialen Erhaltungsverordnung vorliegen. Von diesen fünf Gebieten werden die Gebiete 53001 (Neubaugebiet Quartier 21) und 53021 (Gewerbegebiet) nicht weiter verfolgt. Bei den drei verbleibenden Gebieten handelt es sich um die Statistischen Gebiete 51016, 53005 und 53017.

Nach Einbeziehung der Begehungsergebnisse und der Experteninterviews wird das Gebiet 51016 im Komponistenviertel aber nicht für eine weitergehende Untersuchung vorgeschlagen. In diesem Gebiet hat sich die Wandlung und Aufwertung in den vergangenen Jahren bereits vollzogen.

Das Statistische Gebiet 53005 ist ebenfalls für eine tiefergehende Untersuchung nicht geeignet, da es sich um ein Gebiet handelt, in dem trotz einer Einwohnerzahl von rd. 1.600 Bewohnern die Wohnfunktion von nachrangiger Bedeutung ist (Schule Langenfort mit großer Fläche in diesem Gebiet).

Für das Statistische Gebiet 53017 (Barmbek-Nord, nördlich angrenzend an den Barmbeker Bahnhof) ist hingegen eine intensivere Analyse naheliegend.

Insgesamt zeigt die Untersuchung, dass zwar die Entwicklungen in diesen genannten Teilgebieten eine weitergehende Untersuchung rechtfertigen können. Die übrigen Gebiete in Barmbek-Nord und Barmbek-Süd zeigen jedoch zum aktuellen Zeitpunkt keine strukturellen und flächendeckenden Aufwertungs- und Veränderungsprozesse auf. Nach der gutachterlichen Einschätzung von „Analyse & Konzepte“ ist aber eine sehr kleinräumige Hauptuntersuchung für eine Soziale Erhaltungsverordnung nicht zielführend, eine räumlich größer angelegte lässt sich hingegen auf Basis der Datenanalysen nicht begründen.

Es sollte jedoch eine kontinuierliche Untersuchung des Barmbeker Wohnungsmarktes durchgeführt werden, um potenzielle Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse rechtzeitig zu identifizieren. Einige räumliche Schwerpunkte, insbesondere die Gebiete 53017-53019 im Bereich des S-Bahnhofes Barmbek und die Gebiete 53002-53007 im Umfeld des Quartiers 21, sollten dabei besonders im Fokus stehen.“

Mit den Vertretern der damaligen BSU – Amt WSB - wurde vereinbart, dass der Empfehlung der Gutachter gefolgt werden sollte und die weitere Entwicklung engmaschig beobachtet wird (ggf. im stadtweiten „Monitoring“).

Daten aus dem stadtweiten Monitoring liegen bislang nicht vor; daher erfolgt die Beobachtung der Entwicklung auf Grundlage von im Bezirk vorhandenen Daten.

II. Eingrenzung der Untersuchungsgebiete

Es ist davon auszugehen, dass in dem Zeitraum seit Fertigstellung der Plausibilitätsprüfung von 'Analyse & Konzepte' in den überwiegend „unauffälligen“ statistischen Gebieten keine gravierenden Veränderungen stattgefunden haben. Daher beschränkt sich diese Fortschreibung auf verschiedene statistische Gebiete, bei denen in der Plausibilitätsprüfung 2014

- das Aufwertungspotenzial oder
- das Verdrängungspotenzial oder
- der Verdrängungsdruck

überdurchschnittlich ausgeprägt waren. Diese statistischen Gebiete sind zusammengefasst und arroundiert worden zu drei räumlich geeigneten Betrachtungsgebieten. Diese Betrachtungsgebiete enthalten auch die statistischen Gebiete 53017 – 53019 und 53002 – 53007, die vom Gutachter besonders zur weiteren Betrachtung empfohlen wurden.

Untersuchungsgebiet "I":

Das Untersuchungsgebiet "I" liegt in Barmbek-Süd und umfasst die statistischen Gebiete: 51008, 51009, 5110 und 51012. Es liegt östlich der Adolph-Schönfelder-Straße, westlich und östlich der Wagnerstraße und südlich von Abschnitten der Weidestraße und der Straße Dehnhaid.

Untersuchungsgebiet "II":

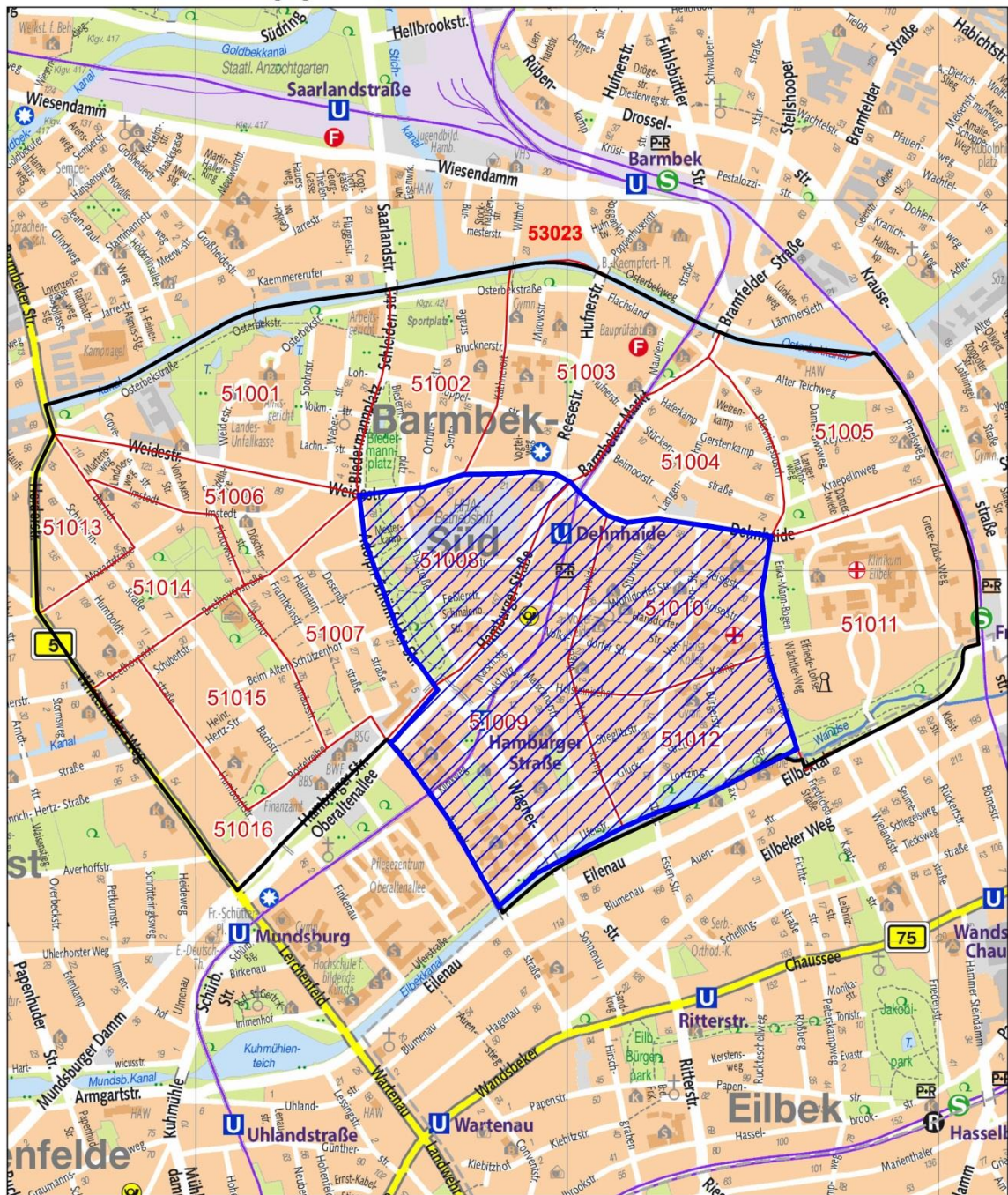
Das Untersuchungsgebiet "II" befindet sich in Barmbek-Nord und liegt südlich sowie östlich vom 'Quartier 21'. Es beinhaltet die statistischen Gebiete: 53002, 53004, 53005, 53006 und 53007.

Gebiet "III":

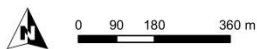
Dieses Untersuchungsgebiet befindet sich ebenfalls in Barmbek-Nord. Es liegt nördlich des Bahnhofs Barmbek und umfasst die statistischen Gebiete: 53017, 53018 und 53019.

Die Untersuchungsgebiete sind in den Karten '1' und '2' dargestellt.

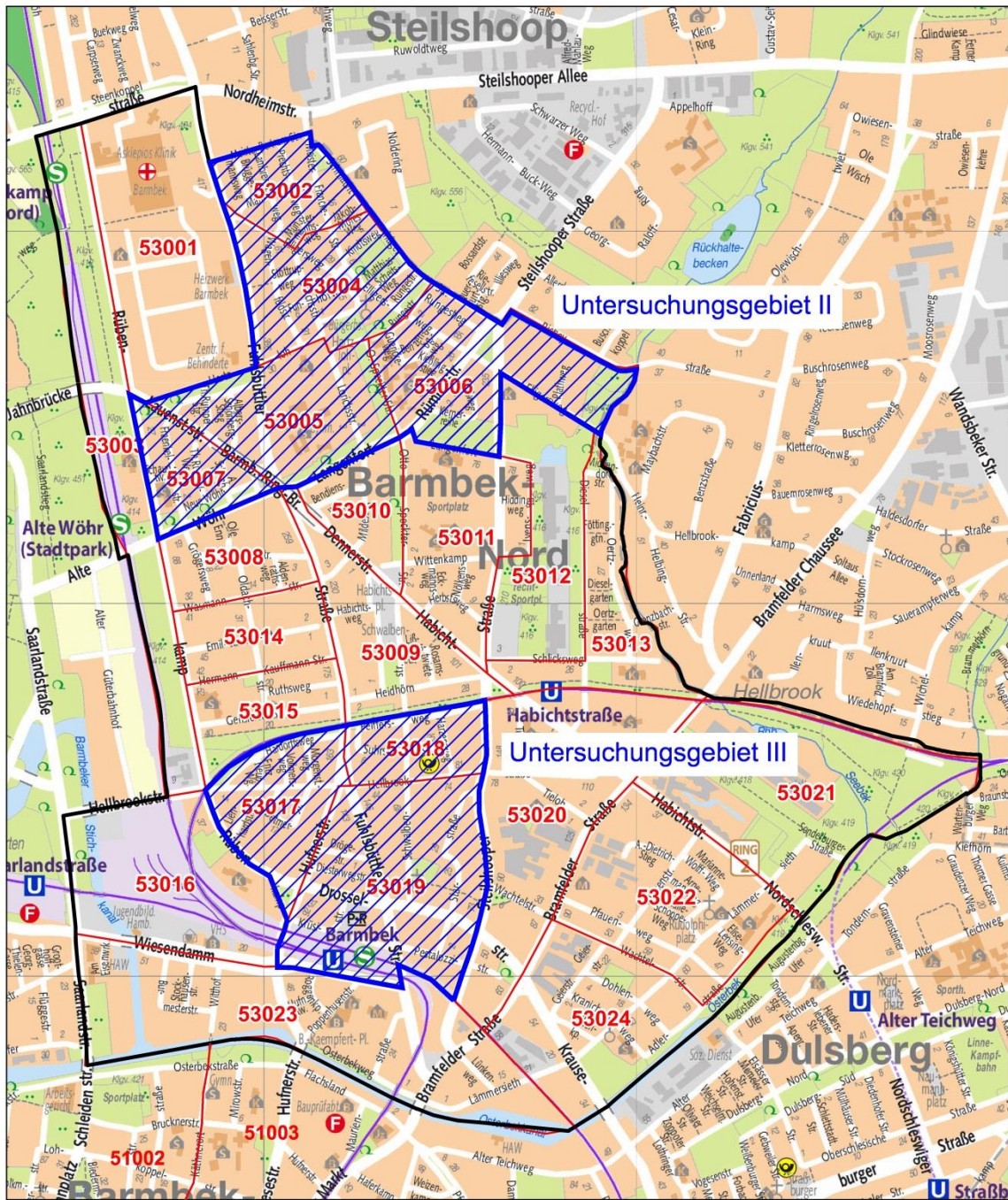
Karte 1: Untersuchungsgebiet I in Barmbek-Süd



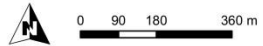
<p>Stadtteilgrenze (nur im Stadtteil Barmbek-Süd sichtbar)</p>	<p>Der Norden zählt</p>	<p>Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein</p> <p>Standort Hamburg</p>
<p>Statistische Gebiete (nur im Stadtteil Barmbek-Süd sichtbar)</p>	<p>452 / Gebiet Steckelhorn 12 20457 Hamburg</p>	<p>Tel: 040 42831 - 1724 Fax: 040 427964 - 310 E-Mail: gebiet@statistik-nord.de</p>
<p>© Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Kartengrundlage: Digitale Regionalkarte 1:20.000, © Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung</p>		<p>Stand: 02.08.2013 erstellt: Niemann (Grundlage) bearbeitet: Penndorf (BA-N/SL22) 26.05.2016</p>



Karte 2: Untersuchungsgebiet II und III in Barmbek-Nord



<p>Stadtteilgrenze (nur im Stadtteil Barmbek-Nord sichtbar)</p>	<p>Der Norden zählt</p>	<p>Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein</p>
<p>Statistische Gebiete (nur im Stadtteil Barmbek-Nord sichtbar)</p>		<p>Standort Hamburg</p>
<p>452 / Gebiet Steckelhörn 12 20457 Hamburg</p>		<p>Tel: 040 42831 - 1724 Fax: 040 427964 - 310 E-Mail: gebiet@statistik-nord.de</p>
<p>© Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Kartengrundlage: Digitale Regionalkarte 1:20.000, © Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung</p>		<p>Stand: 02.08.2013 erstellt: Niemann (Grundlage) bearbeitet: Penndorf (BA-/SL22) 26.05.2016</p>



III. Methodik der Fortschreibung

Die Fortschreibung der Plausibilitätsprüfung orientiert sich an den Indikatoren, die im Gutachten von 'Analyse & Konzepte' verwendet wurden, um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten und Entwicklungen / Veränderungen ablesen zu können. Bei den Indikatoren tauchen also die Werte von 2012 als Werte des Gutachtens von 'Analyse & Konzepte' auf und die Werte von 2013, 2014 und 2015 als Werte dieser Fortschreibung.

Um den organisatorischen und finanziellen Aufwand für die 1. Fortschreibung zu begrenzen, wurden keine neuen Erhebungen und Begehungen durchgeführt. Für die quantitative Bewertung wurde im Wesentlichen auf vorhandene RISE-Daten zurückgegriffen sowie auf die vorliegenden Daten zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen.

Für eine qualitative Bewertung wurden Einschätzungen von Mitarbeitenden des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung herangezogen.

IV. Analyse und Bewertung

Zunächst erfolgt eine Betrachtung der Einwohnerzahlen in den Untersuchungsgebieten.

Entwicklung der Bevölkerungszahl

In allen drei Untersuchungsgebieten sind die Bevölkerungszahlen in etwa gleich geblieben. Im Gebiet „I“ ist sie von 8.698 Einwohnern im Jahr 2012 auf 8.854 in 2015 gestiegen (+157); dies entspricht einem Anstieg von ca. 1,8 %. Im Gebiet „II“ nahm die Einwohnerzahl um 269 Einwohner (+ 3,1 %) von 8669 in 2012 auf 8.938 in 2015 zu. Für das Gebiet „III“ ist eine marginale Abnahme der Bevölkerungszahl von 5.895 (2012) auf 5.889 (2015) zu verzeichnen (-6), was einem Rückgang von 0,1 % entspricht.

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen in den Untersuchungsgebieten gibt keinen Hinweis auf aktive Verdrängungsprozesse. Die Veränderungen der Einwohnerzahlen werden als 'normale' Entwicklungen bewertet.

Im Folgenden werden die drei Aspekte Aufwertungspotenzial, Verdrängungspotenzial und Verdrängungsdruck betrachtet:

1. Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial bezieht sich auf den Gebäudebestand im Gebiet und gibt Auskunft darüber, ob bzw. in welchem Umfang es durch bauliche Maßnahmen zu einer strukturellen Veränderung der Wohnungen und dadurch zu einer potenziellen Steigerung der Mieten und Preise kommen kann. Im

Fokus stehen hier (Luxus-)Modernisierungen, Sanierungen bzw. der Aus- oder Umbau von Wohngebäuden.

Es ist davon auszugehen, dass sich bei folgenden Daten, die ‘Analyse & Konzepte’ erhoben und angewendet hat, keine gravierenden Veränderungen ergeben haben. Diese Indikatoren sind:

- Wohnungen im Eigentum von SAGA-GWG und Genossenschaften,
- Anzahl geförderter Wohnungen, die in den nächsten 5 Jahren aus der Bindung laufen,
- Anzahl geförderter Wohnungen,
- Anteil Gebäude erbaut vor 1949,
- Anteil Gebäude erbaut zwischen 1949 und 1968.

Daher werden die Daten der Gutachter aus 2014 übernommen. In Tabelle 1 sind die von ‘Analyse & Konzepte’ erhobenen Werte für die drei Untersuchungsgebiete dieser Fortschreibung zusammengestellt.

Tab. 1: Ausgewählte Daten für die 3 Untersuchungsgebiete

Untersuchungsgebiet	Statistisches Gebiet	Sozialwohnungen am 01.01.2013	Bindungsauslauf bis 01.01.2018	Wohnungen von SAGA-GWG u. Genossenschaften	Anteil der Gebäude erbaut vor 1949 (%)	Anteil der Gebäude erbaut zwischen 1949 und 1968 (%)
I	51008	0	0	9	2	78
	51009	44	44	468	4	68
	51010	120	100	418	1	79
	51012	0	0	161	3	81
	Gesamt:	164	144	1056	10	306
II	53002	0	0	365	22	19
	53004	0	0	285	34	14
	53005	0	0	294	9	35
	53006	0	0	895	15	45
	53007	0	0	114	24	42
	Gesamt:	0	0	1953	104	155
III	53017	0	0	454	18	56
	53018	34	34	288	17	33
	53019	0	0	381	22	57
	Gesamt	34	34	1123	57	146

Quelle: Analyse & Konzepte

Im Hinblick auf den baulichen Zustand der Gebäude und den damit korrelierenden potenziellen Sanierungs- und (Luxus)modernisierungsmaßnahmen gehen wir davon aus, dass die Einschätzung von ‘Analyse & Konzepte’ weiterhin gilt:

Insgesamt kann für Barmbek-Nord und Barmbek-Süd festgehalten werden, dass der bauliche Zustand

der Wohnobjekte im Großen und Ganzen als solide und gut bezeichnet werden kann. Zahlreiche Zeilenbauten mit Rotklinkerfassade, oftmals im Besitz von Genossenschaften, sind in ordentlichem Zustand und verfügen nur über begrenztes Aufwertungspotenzial. Sanierungsbedürftige Objekte verteilen sich punktuell über die Stadtteile und können räumlich nicht eindeutig zugeordnet werden. Dies ergaben sowohl die Begehungen als auch die Einschätzungen der interviewten Experten.

Zu beachten ist an dieser Stelle der Umstand, dass unterschiedliche Gebäudetypen unterschiedliches Potenzial hinsichtlich möglicher Luxussanierungen und Aufwertungen besitzen. So ist der Spielraum für Sanierungen im Luxussegment in den recht homogenen Rotklinker-Bauten sehr begrenzt. Wohnungszuschnitte und Bausubstanz bieten hier nur wenige Möglichkeiten, die Strukturen der Objekte grundlegend und flächendeckend zu ändern. Solcherlei Aufwertungen können somit nur punktuell und breit gestreut über die Stadtteile erfolgen und schlagen sich entsprechend in einer Gesamtbeurteilung nicht nieder.

Als weiterer Indikator wird im Gutachten von 'Analyse & Konzepte' die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand je 1.000 Privathaushalte herangezogen. Für die Fortschreibung wurde hierzu eine Auswertung der im Bezirksamt vorhandenen Daten für die Jahre 2013 bis 2015 vorgenommen.

'Analyse & Konzepte' hat die Summe der Abgeschlossenheitsbescheinigungen je 1.000 Haushalte für die Jahre 2005 bis 2011 ermittelt, also für einen Zeitraum von 7 Jahren. Der Fortschreibung liegen die Daten für einen Dreijahreszeitraum vor. Um eine näherungsweise Vergleichbarkeit der Werte herstellen zu können, wurden die Zahlen von 'Analyse & Konzepte' durch 2,33 dividiert, um auf diese Weise rechnerisch ebenfalls auf die Durchschnittswerte von Dreijahreszeiträumen zu kommen.

Tab. 2: Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen je 1.000 Privathaushalte

Untersuchungsgebiet	2005 – 2011	-> Ø Dreijahreszeitraum	2013 - 2015
I	3	1,3	8,1
II	10	4,3	3,0
III	2	0,9	1,9

Für das Untersuchungsgebiet "I" ist eine relativ starke Zunahme der Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für den Dreijahreszeitraum 2013-2015 festzustellen, nämlich von 1,3 auf 8,1 je 1.000 Haushalte. Im Gebiet "II" dagegen ist der Wert von 4,3 auf 3,0 Abgeschlossenheitsbescheinigungen je 1.000 Haushalte gesunken. Für das Gebiet "III" lässt sich ein Anstieg von 0,9 auf 1,9 Abgeschlossenheitsbescheinigungen feststellen.

Die Abnahme der Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Gebiet "II" lässt für diesen Bereich nicht den Schluss zu, dass sich hier (Luxus)-Modernisierungen und die Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen vollziehen. Auch der relativ leichte Anstieg von 0,9 je 1.000 Haushalte auf 1,9 je 1.000 Haushalte im Gebiet "III" liefert u.E. keine Hinweise für Umwandlungen im großen Stil und damit im Zusammenhang stehende mögliche Verdrängungen. Dasselbe gilt für den – wenn auch

deutlicheren Anstieg (von 1,3 auf 8,1 Abgeschlossenheitsbescheinigungen je 1.000 Haushalte) im Untersuchungsgebiet "I".

Zum Thema Aufwertungspotenzial wurden auch die Einschätzungen von Mitarbeitenden des Bezirksamtes, die regelhaft in Baugenehmigungs- und Sanierungsgenehmigungsverfahren beteiligt sind, herangezogen. Nach diesen Einschätzungen liegen für die drei Untersuchungsgebiete keine Hinweise auf ausgeprägte Modernisierungs- und Aufwertungsprozesse vor.

2. Verdrängungspotenzial

Ein Verdrängungspotenzial ist dann vorhanden, wenn nennenswerte Teile der angestammten Wohnbevölkerung voraussichtlich nicht im Gebiet verbleiben könnten, falls es zu Aufwertungsmaßnahmen und damit verbunden zu Mietpreissteigerungen kommt. Hierzu zählen tendenziell z.B. einkommensschwache Haushalte oder Haushalte ohne Erwerbseinkommen, Seniorenhaushalte oder auch Personen mit Migrationshintergrund.

Altenquotient

Der Altenquotient gibt an, wie hoch der Anteil der Bewohner über 65 Jahre im Gebiet ist. Diese Personen sind auf dem Wohnungsmarkt relativ immobil: Je höher der Quotient ist, desto höher ist das Verdrängungspotenzial.

Der Altenquotient ist in allen drei Untersuchungsgebieten kontinuierlich gesunken: Im Gebiet „I“ von 26 % in 2012 auf 16 % in 2015; im Gebiet „II“ von 18 % auf 13 % im selben Zeitraum und im Gebiet „III“ von 22 % auf 15 % im Jahr 2015.

Die Entwicklung, die für das Absinken dieses Wertes ursächlich ist, wird als 'natürlicher Prozess' bewertet: Alte Menschen ziehen in Seniorenwohnanlagen, Betreutes Wohnen etc. und machen auf diesem Wege oder durch Versterben Wohnungen frei. In die frei gewordenen Wohnungen ziehen dann überwiegend junge Menschen nach. Der hohe Anteil von Ein-Zimmer-Wohnungen und Kleinwohnungen in den Untersuchungsgebieten spricht insbesondere Studenten und andere junge Erwachsene an.

Anteil der Ein-Personen-Haushalte

Ein höherer Anteil an kleinen Haushalten spricht potenziell für eine höhere Fluktuation. Kleine Haushalte sind flexibler in ihrer Wohnungswahl. Zudem sind die oftmals kleineren Wohnungen in Barmbek gut geeignet für kleinere Haushalte.

Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte, der in den drei Gebieten ein hohes Level aufweist, kann als konstant bezeichnet werden. Er hat sich im Gebiet „I“ mit 68 % im gesamten Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2015 nicht verändert. Das Gebiet „II“ weist mit 71 % in 2015 denselben Wert auf wie in

2012, nachdem er in 2013 auf 72 % gestiegen war. Im Gebiet „III“ stieg der Anteil der Ein-Personen-Haushalte leicht an, von 68 % 2012 auf 69% in den Jahren 2013, 2014 und 2015.

Da sich bei diesen Werten so gut wie keine Veränderungen ergeben haben, kann festgestellt werden, dass der Indikator 'Anteil der Ein-Personen-Haushalte' keine Hinweise für eine Erhöhung des Verdrängungspotenzials gegenüber den Aussagen im Gutachten 2014 liefert.

Anteil der Vier-Personen-Haushalte

Diese Gruppe hat tendenziell einen schlechteren Zugang zum Wohnungsmarkt oder auch weniger Möglichkeiten, angemessene Wohnungen zu finden, als kleinere Haushalte. Je höher hier der Anteil ist, desto höher ist das Verdrängungspotenzial.

Im Gebiet „I“ ist der Anteil der Vier-Personen-Haushalte von 3 % in 2012 auf jeweils 2 % in den Jahren 2013/2014 und auf 1 % in 2015 gesunken. Das Gebiet „II“ weist einen Anteil von 0,5% in 2015 auf, nachdem der Anteil bei jeweils 2 % in den Jahren 2014 und 2012 gelegen hat und bei 3 % im Jahr 2013. Im Gebiet „III“ liegt der Anteil der Vier-Personen-Haushalte bei jeweils 3 % in den Jahren 2012 bis 2014 und sinkt in 2015 auf 1%.

Die Indikatorenwerte sind im Betrachtungszeitraum für alle Gebiete gesunken; die Wertveränderungen sind als marginal anzusehen. Daher lassen sich aus diesem Indikator keine Hinweise auf ein mittlerweile gestiegenes Verdrängungspotenzial ableiten. Es ist eher anzunehmen, dass die überwiegend (sehr) kleinen Wohnungen im Gebiet für größere Haushalte wenig attraktiv sind und von diesen verlassen werden. Nachfolgend ziehen dann kleinere Haushalte ein.

Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Erwerbstätige Personen sind in der Regel weniger von Verdrängung betroffen, als Nichterwerbstätige. (Maßgeblich ist auch das erzielte Einkommen, hierüber liegen uns jedoch keine Informationen vor.) Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten geht hier als eine Hilfsgröße ein und hat ein negatives Vorzeichen: Je höher der Anteil, desto geringer das Verdrängungspotenzial.

In allen drei Betrachtungsgebieten ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2012 bis 2015 leicht angestiegen. Er stieg im Gebiet „I“ von 63 % auf 65 % im Jahr 2015, nachdem er in 2013 bei 67 % und in 2014 bei 66 % lag. Der Anteil veränderte sich im Gebiet „II“ von 61 % im Jahr 2012 auf 67 % (2013), 65 % (2014) und 66 % im Jahr 2015. Im Gebiet „III“ betrug der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 61 % in 2012 und 67 % in 2013. Im Jahr 2014 sank er wieder leicht auf 63 % und stieg im Jahr 2015 auf 66 %.

Der leichte Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wird nicht als Ausdruck von Verdrängungsprozessen bewertet. Er wird eher als positiver und quartiersstabilisierender Effekt interpretiert und ist vermutlich der insgesamt guten wirtschaftlichen Konjunktur in Hamburg zuzuschreiben.

Anteil der über 65-Jährigen Empfänger von Grundsicherung

Dieser Indikator zeigt den Anteil der Menschen, die im Alter von über 65 Jahren auf Unterstützung angewiesen sind. Diese Gruppe hat wenig finanziellen Spielraum und ist im Allgemeinen kaum mobil. Zudem ist die Vernetzung mit dem Wohnumfeld oftmals sehr intensiv: Je höher hier der Anteil ist, desto höher ist das Verdrängungspotenzial.

Der Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter ist in den Untersuchungsgebieten „I“ und „III“ leicht gestiegen. Er stieg im Gebiet „I“ von jeweils 5 % in den Jahren 2012 und 2013 auf 6 % im Jahr 2014 und 8 % in 2015. Die Prozentwerte für das Gebiet „III“ sind von 5 % (2012) jährlich leicht angestiegen auf 6 % in 2013, auf 8% in 2014 und auf 9 % im Jahr 2015. Im Gebiet „II“ stieg dieser Anteil von 5 % in 2012 auf 6 % in 2013 und auf 8 % im Jahr 2014, im Jahr 2015 sank er um einen Prozentpunkt auf 7 %

Diese Veränderungen werden als so marginal angesehen, dass sie keinen Hinweis auf ein mittlerweile erhöhtes Verdrängungspotenzial geben.

Anteil der Haushalte mit Kindern in Mindestsicherung

Der Indikator zeigt an, wie viele Kinder in Haushalten leben, die unterhalb der Einkommensgrenze für Transferleistungen liegen. Er gibt einen Hinweis auf Verdrängungspotenzial dieser besonders auf ihren Stadtteil angewiesenen Bevölkerungsgruppe: Je höher der Anteil ist, desto höher das Verdrängungspotenzial.

Diese Anteile haben sich im Betrachtungszeitraum nur geringfügig verändert. Im Gebiet „I“ betrug der Anteil jeweils 1 % in den Jahren 2012 bis 2014 und 2% im Jahr 2015. Der Anteil blieb mit jeweils 2 % konstant über den gesamten Betrachtungszeitraum im Gebiet „II“. Der Anteil im Gebiet „III“ lag im Jahr 2015 bei 1 %, wie auch im Jahr 2013. In den Jahren 2012 und 2014 lag er bei 2 %.

Da es beim Anteil der Haushalte mit Kindern in Mindestsicherung praktisch keine Veränderungen gegeben hat, gibt dieser Indikator keine Hinweise auf ein gegenüber den Ergebnissen der Plausibilitätsprüfung von 'Analyse & Konzepte' erhöhtes Verdrängungspotenzial.

Anteil der Haushalte mit minderjährigen Kindern

Beim Anteil der Haushalte, in denen minderjährige Kinder leben, wird angenommen, dass diese auf dem Wohnungsmarkt unbeweglicher als Singles und Paare sind: Je höher der Anteil, desto höher das Verdrängungspotenzial.

Der Anteil der Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren ist im Gebiet „I“ von 13 % im Jahr 2012 auf 10 % in 2015 gesunken, nachdem er bei ebenfalls 10 % in 2013 und 9 % im Jahr 2014 lag. Dieser Anteil lag im Gebiet „II“ bei 12 % in 2012 und bei 11 % in 2015, nachdem er auf 9 % in 2013 und 10 % in 2014 um jeweils einen Prozentpunkt leicht gestiegen war. Im Gebiet „III“ betrug der Anteil der Haushalte mit minderjährigen Kindern 13 % im Jahr 2012 und sank auf jeweils 10 % in den Jahren 2013, 2014 und 2015.

Der Anteil der Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren ist in den Untersuchungsgebieten leicht gesunken. Dieses Absinken weist jedoch keine dramatischen Werte auf und liefert keine Anzeichen für ein erhöhtes Verdrängungspotenzial.

Anteil der Einwohner/innen mit Migrationshintergrund

Menschen mit Migrationshintergrund sind durch Aufwertungen besonders betroffen und auf dem Wohnungsmarkt oftmals benachteiligt: Je höher der Anteil, umso höher das Verdrängungspotenzial.

Der Anteil der Gebietsbewohner/innen mit Migrationshintergrund hat sich im Betrachtungszeitraum nur leicht verändert. Er betrug im Gebiet „I“ im Jahr 2012 24 %, stieg dann auf jeweils 26 % in den Jahren 2013 und 2014 und auf 28 % in 2015. Im Gebiet „II“ stieg er von 22 % im Jahr 2012 auf jeweils 23 % in den Jahren 2013 und 2014 und 24 % in 2015. Der Anteil stieg im Gebiet „III“ jährlich um 1 % von 24 % in 2012 auf 26 % im Jahr 2014, Jahr 2015 betrug er ebenfalls 26 %.

In den drei Untersuchungsgebieten ist der Anteil der Bewohner/innen mit Migrationshintergrund leicht gestiegen. Der marginale Anstieg dieser Werte in den drei Untersuchungsgebieten liefert keine Hinweise, die ein gestiegenes Verdrängungspotenzial vermuten lassen. Der Anstieg dieser Werte kann eher als Hinweis betrachtet werden, dass in den Untersuchungsgebieten noch "bezahlbare" Wohnungen vorhanden sind.

3. Verdrängungsdruck

Der Verdrängungsdruck beschreibt die Intensität und die Geschwindigkeit möglicherweise bereits stattfindender Aufwertungsprozesse. Der Verdrängungsdruck beschreibt somit Vorgänge und geplante oder in Umsetzung befindliche Maßnahmen, die ein Gebiet (baulich) aufwerten und damit die Gefahr einer Verdrängung der Bewohnerinnen und Bewohner erhöhen. Hierzu zählen u.a. Neubauplanungen und -aktivitäten, bestehende höherwertige Neubauten, Veränderungen in der Infrastruktur und im Wohnumfeld, Wohnungsumwandlungen oder Auslaufen von Bindungen. Diese Vorfälle stehen im Verdacht, eine städtebaulich nachteilige Veränderung der Sozialstruktur zu bewirken oder zu verstärken. Wesentliche Kennzahl ist die Entwicklung der Preise, die einen Großteil der vorher genannten Attribute einfängt und unmittelbar den tatsächlichen Verdrängungsdruck widerspiegelt.

Entwicklung der Miet- und Eigentumspreise

Für die Miet- und Eigentumspreise liegen weder auf Ebene der statistischen Gebiete noch auf Ebene der einzelnen Stadtteile differenzierte Daten vor. Um dennoch zu einer Einschätzung des Mietniveaus und der Entwicklung in der zeitlichen Dimension zu kommen, wird hier auf Erhebungen des Gymnasiums Ohmoor und den LBS-Immobilienmarktatlases Hamburg und Umland zurückgegriffen.

Bei den Daten zu den Miethöhen des Gymnasium Ohmoor ist zu beachten, dass diese nicht getrennt für die Stadtteile Barmbek-Nord und Barmbek-Süd vorliegen, sondern nur Aussagen für Gesamt-Barmbek enthalten. Die Erhebung unterscheidet ebensowenig zwischen den Stadtteilen Hoheluft-West, der im Bezirk Eimsbüttel liegt und Hoheluft-Ost (Bezirk Hamburg-Nord). Bei der Ermittlung des Durchschnittswertes für den Bezirk Hamburg-Nord ist Hoheluft komplett enthalten. Es handelt sich bei den Zahlen ausschließlich um im Internet veröffentlichte Angebotspreise. Ob diese Preise dann tatsächlich vereinbart werden, kann nicht nachvollzogen werden. Bestandsmieten werden gar nicht erhoben. Bei den Daten fehlen auch weitgehend Angebote von SAGA-GWG und von Genossenschaften, da diese nur selten Wohnungen im Internet anbieten.

Die ermittelte Durchschnittsmiete für Barmbek lag 2013 bei 11,03 €/qm. Sie lag damit deutlich unter der Durchschnittsmiete von 12,47 €/qm im Bezirk Hamburg-Nord und auch unter dem Hamburger Durchschnitt von 11,59 €/qm. In 2014 ist der Durchschnittswert in Barmbek auf 11,81 €/qm angestiegen und liegt damit knapp unter dem Hamburger Wert von 11,83 €/qm. Der Wert lag deutlich unter dem Durchschnitt von 13,15 €/qm im Bezirk Hamburg-Nord. Im Jahr 2015 ist die Durchschnittsmiete in Barmbek gegenüber 2014 leicht gesunken und betrug 11,79 €/qm. Sie liegt damit exakt auf dem Wert des Hamburger Durchschnitts, der auch leicht gesunken ist. Auch der Durchschnitt des Bezirks ist von 13,15 €/qm etwas deutlicher auf 12,81 €/qm gesunken.

Der LBS-Immobilienmarktatlant weist für die Entwicklung der Angebotspreise von Eigentumswohnungen im Bestand folgende Werte auf: In 2013 betrug der Preis/qm in Barmbek-Süd 2.870 € und stieg im Jahr 2014 auf 3.116 €, das entspricht einer Steigerung von 8,6 %. Im Jahr 2015 betrug der Durchschnittspreis 3.337 €, was einer Steigerung von 7,1 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

In Barmbek-Nord stiegen die entsprechenden Preise von 2.446 € in 2013 auf 2.612 € im Jahr 2014, was einer Steigerung von 6,8 % entspricht. In 2015 stieg der Preis um 15,7 % auf 3.021 €.

Im Bezirk Hamburg-Nord betrug der Durchschnittspreis 2013 3.078 €/qm, stieg im Jahr 2014 auf 3.254 €/qm (+ 5,7 %) und im Jahr 2015 auf 3.438 €/qm, was ebenfalls einer Steigerung um 5,7 % entspricht.

Im Vergleich dazu zeigt sich für Gesamt-Hamburg folgendes Bild: In 2013 betrug der durchschnittliche Preis 3.041 €/qm und stieg auf 3.212 €/qm in 2014 (+5,6 %). Im Jahr 2015 stieg er auf 3.372 €/qm, das entspricht einem Anstieg von 5,0 %.

Die Angebotsmieten in Barmbek liegen im Betrachtungsraum deutlich unter dem Durchschnitt von Hamburg-Nord und entsprechen etwa dem Hamburger Durchschnitt; für das Jahr 2015 sind ganz leichte Rückgänge der Preise zu verzeichnen. Aufgrund dieser Entwicklung liegen u.E. keine Hinweise auf einen gestiegenen Verdrängungsdruck vor.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Preisen und der Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Bestand: Die Preise für diese Immobilien liegen in Barmbek-Süd erwartungsgemäß etwas höher als in Barmbek-Nord, liegen aber alle unter dem Durchschnitt des Bezirks und unterhalb des Preises für Gesamt-Hamburg. Bei der Betrachtung der Preisentwicklung fällt auf, dass die Steigerungsraten in Barmbek-Nord und Barmbek-Süd über denen des Bezirks Hamburg-Nord und Gesamt-Hamburg liegen. Besonders auffällig ist die Steigerungsrate von 15,7 % in Barmbek-Nord für den Zeitraum 2014

bis 2015. Eine mögliche Erklärung dafür könnte die Vermarktung der Neubauten im Quartier 21 sein. Hier sollte die Entwicklung zukünftig beobachtet werden, um feststellen zu können, ob es sich um ein einmaliges Ereignis handelt oder sich ein Trend abzuzeichnen beginnt.

Da die Preise für Bestands-Eigentumswohnungen in Barmbek-Nord und Barmbek-Süd trotz der hier etwas erhöhten Steigerungsraten noch immer unterhalb des Durchschnitts für Hamburg-Nord und für Gesamt-Hamburg liegen, sehen wir bei diesem Indikator keine Hinweise auf einen gestiegenen Verdrängungsdruck.

Wanderungsvolumen

Dieser Indikator zeigt, wie viele Haushalte innerhalb eines Jahres in ein Gebiet zu- bzw. fortziehen. Er weist auf das Tempo des Bevölkerungswandels hin. Durch einen schnellen Austausch von Einwohnern, werden bei Neubezug aktuelle Marktmieten abgerufen, die in angespannten Märkten i.d.R. höher ausfallen, als vorherige Bestandsmieten. Daher kann ein schneller Austausch der Bevölkerung den Verdrängungsdruck erhöhen. Zudem ist zu bedenken, dass gestiegene Wanderungszahlen darauf hindeuten können, dass der Verdrängungsdruck bereits vorhanden oder abgeschlossen ist. Umfangreiche Neubauten sorgen im Zweifel für höhere Zuzugszahlen. Ein höheres Mietniveau kann für gestiegene Abwanderungszahlen verantwortlich sein und zugleich neue, einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen anziehen. Je höher die Steigerung des Volumens, desto höher der Verdrängungsdruck.

Das Wanderungsvolumen je 1.000 Einwohner lag im Gebiet „I“ bei 25 % im Jahr 2012 und bei jeweils 29 % in den Jahren 2013 und 2014 und stieg in 2015 auf 33 % (+ 8 %). Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich im Gebiet „II“: Der Wert stieg von 26 % (2012) auf 31 % in den Jahren 2013 und 2014 und auf 43 % im Jahr 2015 (+ 17 %). Ein Anstieg von 13 % ist im Gebiet „III“ zu verzeichnen: Lag das Wanderungsvolumen je 1.000 Einwohner in 2012 noch bei 16 %, ist es auf 29 % im Jahr 2013 angestiegen, lag bei 28 % im Jahr 2014 und stieg auf 29 % in 2015.

Im Gegensatz zu den meisten anderen vorgenannten Indikatoren gibt es beim Wanderungsvolumen deutlichere Veränderungen der Prozentwerte; dies gilt insbesondere für die Gebiete „II“ und „III“. Die höchsten Werte für 2015 im Gebiet „II“ weisen die statistischen Gebiete 53002 (54 %) und 53007 (58 %) auf, bei einer in etwa gleichgebliebenen Einwohnerzahl in den Jahren 2014 und 2015. Im Gebiet „III“ ist besonders auffällig die Entwicklung im statistischen Gebiet 53019, das nördlich des Barmbeker Bahnhofs und beidseits der Fuhlsbüttler Straße liegt und mit seinen ganz überwiegenden Teilen im Sanierungsgebiet "Barmbek-Nord S 1 – Fuhlsbüttler Straße". Dieses statistische Gebiet weist in 2015 mit einem Wanderungsvolumen von 31% im Untersuchungsgebiet „III“ den höchsten Wert auf (zum Vergleich: statistisches Gebiet 53017 = 26 %, statistische Gebiet 53018 = 29 %).

Nach unserer Einschätzung liefern die Werte der Wanderungsvolumina nicht den Beleg für das Vorhandensein eines gestiegenen Verdrängungsdrucks. Barmbek wird insbesondere wegen des hohen Bestandes an eher kleinen Wohnungen als typisches „Durchgangsquartier“ hauptsächlich für jüngere Menschen angesehen. Dieser Umstand bringt es mit sich, dass das Wanderungsvolumen steigt.

Für das Untersuchungsgebiet „III“ ist zu berücksichtigen, dass es z.T. im bzw. in unmittelbarer Umgebung des Sanierungsgebietes „Barmbek-Nord S 1 – Fuhlsbüttler Straße“ liegt und in diesem Sanie-

rungsgebiet eine Aufwertung durch ergänzende Neubauwohnungen (wie z.B. Hufnerstraße 118-120, Hufnerstraße 129, Hellbrookstraße 42/Fuhlsbüttler Straße 136-146, Drosselstraße 18-20/Schwalbenstraße) eines der Sanierungsziele ist.

V. Fazit

Zusammenfassend betrachtet liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht genügend Gründe vor, die vertiefende Untersuchungen im Hinblick auf den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung gerechtfertigt erscheinen lassen.

Die Bewertung stützt sich dabei auf die nachgewiesenen überwiegend marginalen Veränderungen der Indikatorenwerte gegenüber dem Gutachten von 'Analyse & Konzepte', die keinen neuen oder verstärkten Trend und keinen nachgewiesenen Verdrängungsdruck erkennen lassen.

Beim Aufwertungspotenzial haben sich bei den Indikatoren:

- Wohnungen im Eigentum von SAGA-GWG und Genossenschaften,
- Anzahl geförderter Wohnungen, die in den nächsten 5 Jahren aus der Bindung laufen,
- Anzahl geförderter Wohnungen,
- Anteil Gebäude erbaut vor 1949,
- Anteil Gebäude erbaut zwischen 1949 und 1968

keine Veränderungen ergeben.

Bei den Indikatoren:

- Altenquotient,
- Anteil der Ein-Personenhaushalte,
- Anteil der Vier-Personen-Haushalte,
- Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten,
- Anteil der über 65-Jährigen Empfänger von Grundsicherung,
- Anteil der Haushalte mit Kindern in Mindestsicherung,
- Anteil der Haushalte mit minderjährigen Kindern,
- Anteil der Einwohner/innen mit Migrationshintergrund

für das Verdrängungspotenzial lassen sich gegenüber den Ergebnissen des Gutachtens von 'Analyse & Konzepte' nur marginale Veränderungen feststellen.

Lediglich zwei Indikatoren weisen deutlicher gestiegene Werte auf: Dies ist zum einen die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen in Bestandsgebäuden im Untersuchungsgebiet "I" und zum anderen das Wanderungsvolumen. Die Höhe der Zunahme der Werte dieser beiden Indikatoren allein rechtfertigt unseres Erachtens nicht, den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung anzustreben. Zudem ist auch zu hinterfragen, ob diese Zunahmen einen dauerhaften Trend abbilden oder ob es sich um eine Schwankung handelt.

Das Preisniveau auf dem Mietwohnungsmarkt und die Entwicklung der Mietpreise im Betrachtungszeitraum liefern keine Begründung für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung. Dasselbe gilt für die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Bestand.

Auch die Einschätzungen von Mitarbeitenden des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung liefern keine Hinweise auf erkennbare laufende Aufwertungs- und damit im Zusammenhang stehende Verdrängungsprozesse. Die Einschätzungen resultieren aus der laufenden Begleitung von Bauvorhaben, an denen das Fachamt in Baugenehmigungs- und Sanierungsgenehmigungsverfahren (für Teilbereiche des Untersuchungsgebiets "III") regelhaft beteiligt ist und aus der Kenntnis über beantragte Grundstücksgeschäfte.

VI. Weiteres Vorgehen

Auch weiterhin sollte eine kontinuierliche Beobachtung des Barmbeker Wohnungsmarktes erfolgen, um mögliche Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse rechtzeitig erkennen zu können; Schwerpunktbereiche dabei sollten die Untersuchungsgebiete "II" und „III“ bilden.

Im Teilgebiet „II“ südlich und östlich des Quartiers 21 lassen sich mit dieser Fortschreibung zwar keine besonderen Auffälligkeiten belegen, dennoch sollte beobachtet werden, ob vom 'Quartier 21' Abstrahleffekte ausgehen, die zu Verdrängungsprozessen führen.

Im Untersuchungsgebiet „III“ nördlich des Barmbeker Bahnhofs sollte die weitere Entwicklung ebenfalls aufmerksam verfolgt werden. Da es z.T. innerhalb eines Sanierungsgebietes liegt, ist hier ein besonderes Augenmerk auf die Abwägung zwischen den mit der Sanierung verfolgten Zielen einer Aufwertung und den Zielen des Schutzes der ansässigen Bewohnerschaft vor Verdrängung zu richten. Sollte sich für die Zukunft die in Kapitel 'IV' beschriebene Entwicklung für dieses Untersuchungsgebiet als dauerhafter Trend abbilden, könnte bei Abschluss der Sanierung und dem damit einhergehenden Wegfall des sanierungsrechtlichen Instrumentariums überlegt werden, das Teilgebiet „III“ nochmals genauer zu untersuchen.

Quellen:

Plausibilitätsprüfungen zu möglichen sozialen Erhaltungsverordnungen für ausgewählte Bereiche in Barmbek-Nord und Barmbek-Süd, Analyse & Konzepte, 2014

LBS-Immobilienmarktatlant Hamburg und Umland, 2013, 2014, 2015

Mietpreisentwicklungen in Hamburg 2013, 2014, 2015; Gymnasium Ohmoor

RISE-Daten der Jahre 2013, 2014, 2015

Liste der registrierten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für die Jahre 2013, 2014, 2015, Bezirksamt Hamburg-Nord / WBZ

Fortschreibung Plausibilitätsprüfung für ausgewählte Bereiche in Barmbek-Nord und Barmbek-Süd

Untersuchungs- gebiet/ Stat. Gebiet	Verdrängungspotenzial (Angaben in %)																													Verdrängungsdruck (in %)				Aufwertungspotenzial									
	Bevölkerung insgesamt				Altenquotient				Anteil 1-Personenhaushalte				Anteil 4-Personenhaushalte				Anteil Versicherungspflichtig Beschäftigte				Anteil Grundsicherungsempfänger über 65 Jahre				Anteil Kinder in Mindestsicherung				Ateil Haushalte mit Kindern unter 18 Jahre				Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund				Wanderungsvolumen je 1000 Einwohner				Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand je 1.000 Haushalte		
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2005 - 2011	2013 - 2015	
I																																											
51008	1.516	1.469	1.452	1.483	26	23	18	17	65	64	65	66	4	2	2	1	64	70	67	70	-	3	3	4	1	1	1	2	15	11	10	11	26	27	27	28	50	28	28	29	1	4	
51009	2.604	2.500	2.482	2.746	27	22	17	16	69	69	69	66	3	2	2	1	60	62	61	62	4	7	9	11	1	1	1	1	12	9	8	11	24	28	27	30	16	31	32	37	1	2	
51010	2.368	2.285	2.300	2.335	20	19	14	14	67	68	68	69	4	3	3	1	60	64	64	62	8	6	9	10	2	2	2	2	16	11	11	11	28	30	31	33	30	32	32	34	1	1	
51012	2.209	2.156	2.205	2.290	29	23	19	18	71	71	71	71	2	2	2	1	66	72	72	67	4	4	4	5	1	1	1	1	10	8	8	8	16	18	19	19	2	23	24	30	0	1	
Mittelwert	8.697	8.410	8.439	8.854	26	22	17	16	68	68	68	68	3	2	2	1	63	67	66	65	5	5	6	8	1	1	1	2	13	10	9	10	24	26	26	28	25	29	29	33	3	8	Summe
II																																											
53002	1.896	1.819	1.831	1.820	19	18	14	14	72	75	74	74	3	2	2	0	60	64	63	62	5	8	11	11	2	2	1	1	13	8	8	9	20	20	20	20	21	30	27	54	0	0	
53004	2.168	2.107	2.126	2.113	14	15	11	11	71	74	73	73	1	2	2	0	64	69	67	70	8	3	6	4	2	1	1	1	11	7	8	9	19	19	20	21	0	37	32	23	0	1	
53005	1.610	1.591	1.583	1.610	17	17	13	13	78	77	78	77	1	1	1	1	63	67	64	68	6	7	9	8	1	2	2	2	7	6	7	6	20	23	23	24	42	30	32	33	10	2	
53006	1.689	1.892	1.989	2.173	21	19	15	16	63	60	58	57	3	5	5	1	55	64	63	64	6	8	10	10	3	4	4	3	19	14	16	18	29	31	32	33	23	33	32	49	0	0	
53007	1.306	1.228	1.215	1.222	20	18	14	13	69	72	74	73	2	3	2	0	65	70	66	68	2	4	5	4	2	2	2	1	12	9	9	9	21	22	22	23	45	23	31	58	0	0	
Mittelwert	8.669	8.637	8.744	8.938	18	17	13	13	71	72	71	71	2	3	2	0	61	67	65	66	5	6	8	7	2	2	2	2	12	9	10	11	22	23	23	24	26	31	31	43	10	3	Summe
III																																											
53017	1.964	1.947	1.941	1.992	23	22	16	17	65	65	67	66	3	4	3	1	58	62	60	63	3	6	8	8	2	2	3	2	15	12	11	11	29	30	31	32	2	27	27	26	0	0	
53018	1.697	1.670	1.665	1.672	16	14	11	11	69	69	68	69	3	3	3	1	61	68	64	68	5	9	11	12	2	1	1	1	14	10	10	10	21	21	22	22	26	31	25	29	0	0	
53019	2.234	2.170	2.162	2.225	27	24	18	17	70	72	73	72	2	2	2	1	63	70	65	66	7	4	6	8	1	1	1	1	10	7	8	8	22	23	24	25	19	30	31	31	2	2	
Mittelwert	5.895	5.787	5.768	5.889	22	20	15	15	68	69	69	69	3	3	3	1	61	67	63	66	5	6	8	9	2	1	2	1	13	10	10	10	24	25	26	26	16	29	28	29	2	2	Summe

Quelle: RISE-Daten 2013, 2014 und 2015; eigene Zusammenstellung

Eigentumswohnungspreise, ermittelt vom Gymnasium Ohmoor

C.-J. Bautsch April 2016

Jahr	Stadtteil	WE Gesamt	qm/Whg	€/Whg	€/qm	1Zi	qm/Whg	€/Whg	€/qm	2Zi	qm/Whg	€/Whg	€/qm	3Zi	€/Whg	€/qm	DM/qm	4Zi	€/Whg	€/qm	DM/qm	5Zi	qm/Whg	€/Whg	€/qm
2015	Barmbek	92	88	363846	4143	2	40	103000	2604	27	56	188748	3398	43	90	380251	4231	14	114	519107	4535	6	172	758883	4403
2015	HH Gesamt	1.683	96	424156	4433	66	40	129020	3262	499	64	244706	3852	653	96	426843	4427	350	125	594119	4766	115	175	839667	4796
2014	Barmbek	108	80	316650	3937	4	34	124750	3669	48	58	190175	3258	39	94	381494	4062	13	120	545500	4552	4	132	650250	4935
2014	HH Gesamt	1611	89	338871	3817	68	38	118601	3089	491	61	216102	3524	594	92	354537	3873	382	115	454649	3947	76	157	624730	3983
2013	Barmbek	64	83	295451	3581	0	- . -	- . -	- . -	0	- . -	- . -	- . -	1	73	156000	2137	0	- . -	- . -	- . -	0	- . -	- . -	- . -
2013	HH Gesamt	1575	96	379811	3956	143	52	139727	2671	481	64	192188	2999	697	96	378699	3925	389	128	528865	4124	164	176	813334	4613

Preise nach LBS-Immobilienatlas

Jahr	Gebiet	Bestand	Neubau
2015	Barmbek-Süd	3.337	4.327
	Barmbek-Nord	3.021	3.837
	FHH gesamt	3.372	4.144
2014	Barmbek-Süd	3.116	4.632
	Barmbek-Nord	2.612	3.888
	FHH gesamt	3.212	4.041
2013	Barmbek-Süd	2.870	4.261
	Barmbek-Nord	2.446	3.929
	FHH gesamt	3.041	3.787

Mietenentwicklung, ermittelt vom Gymnasium Ohmoor

Jahr	Stadtteil	Zahl WE	qm	Euro	€/qm	1Zi	qm	Euro	€/qm	2Zi	qm	Euro	€/qm	3Zi	qm	Euro	€/qm	4Zi	qm	Euro	€/qm	5Zi	qm	Euro	€/qm
2015	Barmbek	245	62,2	733	11,79	25	33,56	460	13,70	152	57	681	11,92	58	79	875	11,14	10	115	1375	11,97	0	- . -	- . -	- . -
2015	HH Gesamt	4.681	82,7	975	11,79	385	37	449	12,15	1.876	63	694	11,10	1.386	87	1005	11,56	771	117	1449	12,42	263	172	2.206	12,84
2014	Barmbek	152	64	757	11,81	11	36	468	13,04	109	56	668	11,87	17	81	958	11,77	12	106	1234	11,69	3	187	1978	10,58
2014	HH Gesamt	3521	84,6	1001	11,83	201	38	468	12,48	1484	63	717	11,40	1095	88	1026	11,61	529	118	1440	12,24	212	179	2264	12,68
2013	Barmbek	162	70	767	11,03	18	39	440	11,25	88	57	638	11,13	45	94	1023	10,89	10	113	1222	10,77	1	152	1900	12,50
2013	HH Gesamt	3959	83,8	971	11,59	377	42	483	11,54	1477	63	693	10,98	1317	89	1019	11,46	512	117	1429	12,18	276	165	2048	12,41