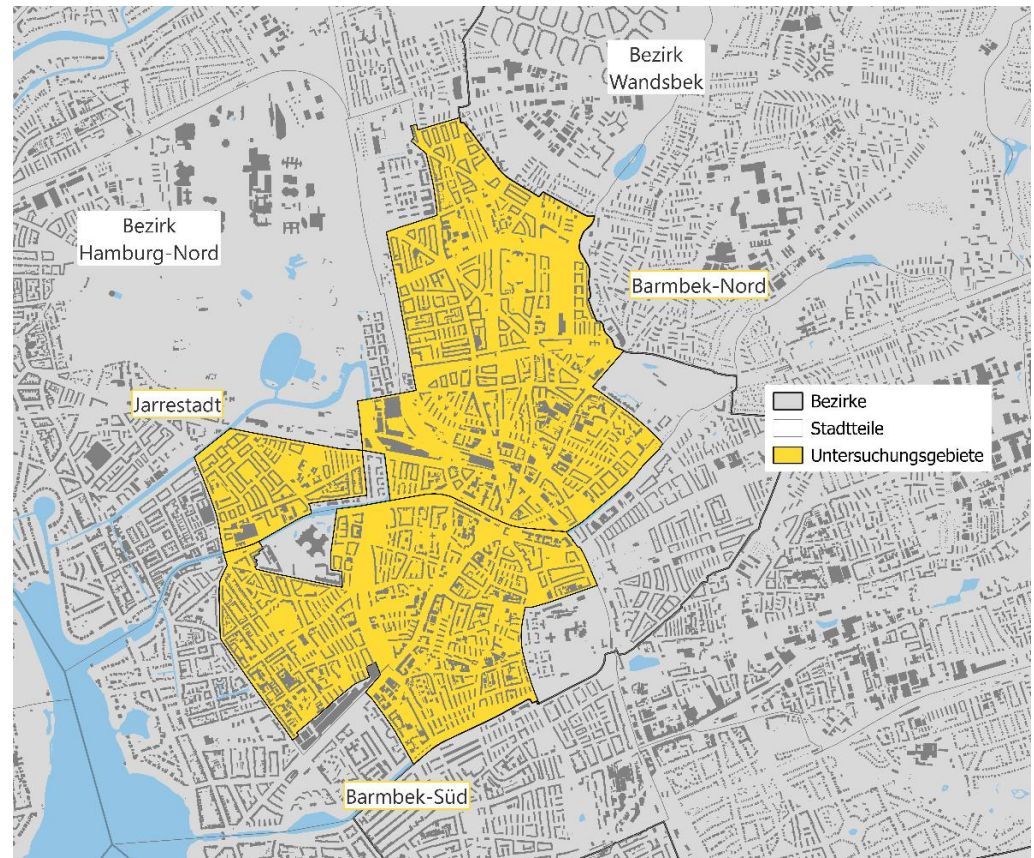


# Soziale Erhaltungsverordnungen

## „Barmbek-Nord“, „Barmbek-Süd“, „Jarrestadt“

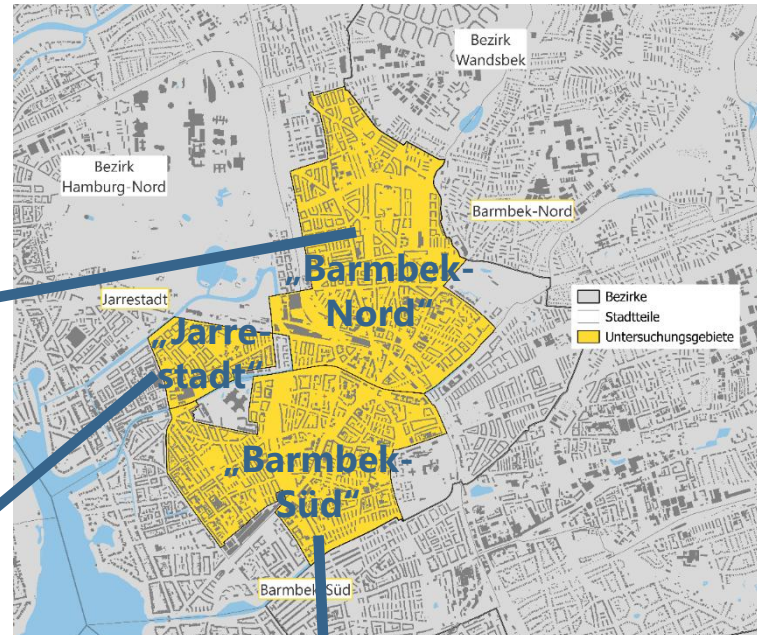
Stadtentwicklungsausschuss  
Bezirk Hamburg-Nord  
am 05.12.2024

Präsentation, Beatrix Rehwinkel





# Untersuchungsgebiete (Aufstellungsbeschlüsse 10/2023)



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



Haushaltebefragung



Sekundärdatenanalyse



Expertengespräch mit dem  
Bezirksamt Hamburg-Nord



Ist eine Gefährdung der Zusammensetzung der  
Wohnbevölkerung erwartbar ?

# Untersuchungsdesign, Bewertungsprozess



# Methodik Haushaltebefragung (Rücklauf, Repräsentativität)

| Rücklauf /<br>Untersuchungs-<br>gebiete | Ange-<br>schriebene<br>Haushalte | Erforderliche<br>verwertbare<br>Datensätze<br>gemäß Beauf-<br>tragung | Nettorücklauf<br>(verwertbare<br>Fragebögen) | Rücklaufquote<br>bezogen auf<br>angeschrie-<br>bene Haus-<br>halte |
|---|----------------------------------|---|--|--|
| „Barmbek-Nord“                          | 11.500                           | 1.700   | 2.262  | 19,7%  |
| „Barmbek-Süd“                           | 10.000                           | 1.450   | 2.143  | 21,4%  |
| „Jarrestadt“                            | 6.500                            | 950   | 1.590  | 24,5%  |
| Insgesamt                               | 28.000                           | 4.100   | 5.995  | 21,4%  |

Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024

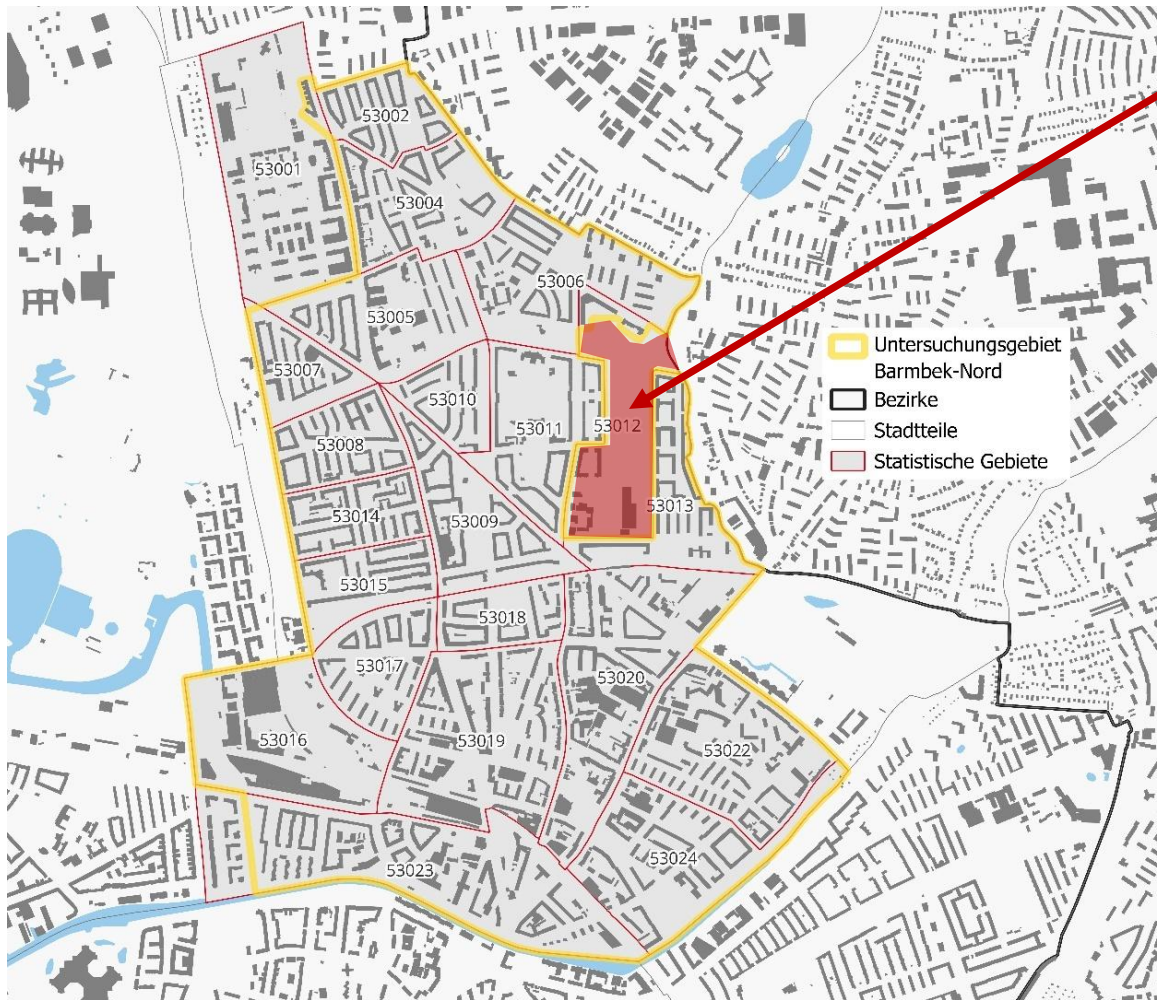
Ziehung einer Zufallsstichprobe aus der Grundgesamtheit von 60.576 Personen/Haushalten.  
**Jeder Haushalt hat auf Teilgebietesebene die gleiche Ziehungswahrscheinlichkeit.**

→ **Kriterium: „Genügend Haushalte“ erfüllt**

**Sicherstellung Repräsentativität durch Gewichtung** - einbezogene Merkmale:  
 Altersstruktur, Anteil Einpersonenhaushalte ab 18 Jahren nach Altersstruktur, Anteil  
 Einpersonenhaushalte ab 18 Jahren nach Staatsangehörigkeit (deutsch, nicht-deutsch) sowie  
 Anteil Haushalte mit minderjährigen Kindern

→ **Eine jeweils repräsentative Datenbasis für die drei Untersuchungen wurde erreicht**

# Modifikation Untersuchungsgebiet Barmbek-Nord



Im Zuge der Analyse und in Abstimmung mit der Stadt Herausnahme eines Großteils des Statistischen Gebiets 53012 aus dem Untersuchungsgebiet

Grund: Nur Neubau  
→ Anwendungsvoraussetzung  
Aufwertungspotenzial  
nicht gegeben

Datenbasis wurde durch erneute Gewichtung für das modifizierte Gebiet „Barmbek-Nord“ angepasst

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

## Verdrängungspotenzial

- Wohnform: Miete, Eigentum
- Haushaltsnettoeinkommen
- Wohnkostenbelastung

## Aufwertungspotenzial

- Baualtersstruktur
- Wohnungsgrößenstruktur
- Wohnungsausstattung

## Verdrängungsdruck

- Vergleich zugezogene und ortsansässige Haushalte
- Modernisierungstätigkeit (Preisdifferenz modernisierte / nicht modernisierte Bestände)
- Veränderungen der Bevölkerungsstruktur
- Mietpreise und Mietpreisentwicklung



# Verdrängungspotenzial: Wohnform (Miete, Eigentum)

|                   | „Barmbek-Nord“ | „Barmbek-Süd“ | „Jarrestadt“ |
|-------------------|----------------|---------------|--------------|
| Eigentümer:innen  | 5%             | 10%           | 9%           |
| Hauptmieter:innen | 90%            | 86%           | 88%          |
| Untermieter:innen | 5%             | 4%            | 4%           |
| Insgesamt         | 100%           | 100%          | 100%         |

Quellen: ALP-Haushaltebefragung 2024, Rundungsdifferenzen möglich

Mieter:innenhaushalte dominieren in alle drei Gebieten

- Miethaushalte sind deutlich stärker als Eigentumshaushalte von Verdrängung bedroht
- Das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist entsprechend groß

# Verdrängungspotenzial: Haushaltsnettoeinkommen

| Haushaltstyp  | Anteile Haushaltstypen |               |              | Arithmetisches Mittel<br>Äquivalenzeinkommen<br>(gewichtet) |               |              |
|---|------------------------|---------------|--------------|---|---------------|--------------|
|   | „Barmbek-Nord“         | „Barmbek-Süd“ | „Jarrestadt“ | „Barmbek-Nord“  | „Barmbek-Süd“ | „Jarrestadt“ |
| Singlehaushalte unter 30 Jahre  | 12%                    | 11%           | 9%           | 2.304 €   | 2.359 €       | 2.462 €      |
| Singlehaushalte ab 30 bis einschließlich 65 Jahre   | 42%                    | 42%           | 41%          | 2.564 €   | 2.825 €       | 2.975 €      |
| Singlehaushalte über 65 Jahre   | 9%                     | 11%           | 11%          | 1.852 €   | 1.891 €       | 1.969 €      |
| Familien mit minderjährigen Kindern (mindestens ein Kind unter 18 Jahre)                    | 9%                     | 9%            | 9%           | 2.632 €   | 2.865 €       | 2.895 €      |
| Familien mit erwachsenen Kindern (alle Kinder mindestens 18 Jahre alt)                      | 1%                     | 1%            | 1%           | 2.514 €   | 2.289 €       | 2.487 €*     |
| Alleinerziehende (mit Kindern unter 25 Jahren)  | 2%                     | 2%            | 3%           | 1.975 €   | 2.041 €       | 1.969 €      |
| Paarhaushalte ohne Kinder bis einschließlich 65 Jahre (beide Personen 65 Jahre oder jünger) | 14%                    | 14%           | 15%          | 3.260 €   | 3.458 €       | 3.603 €      |
| Paarhaushalte ohne Kinder über 65 Jahre (mindestens eine Person 66 Jahre oder älter)        | 3%                     | 4%            | 4%           | 2.140 €   | 2.362 €       | 2.316 €      |
| Sonstige  | 7%                     | 7%            | 7%           | 2.285 €*  | 2.414 €*      | 1.817 €*     |
| Insgesamt / Gebiet ges.   | 100%                   | 100%          | 100%         | 2.556 €   | 2.731 €       | 2.841 €      |

Quellen: ALP-Haushaltebefragung 2024, \*N < 10, Rundungsdifferenzen möglich

- Es gibt in allen drei Gebieten Haushaltstypen mit eher geringen Einkommen
- Insbesondere Singlehaushalte von Senior:innen und Haushalte von Alleinerziehenden
- Einkommenssituation insgesamt im Vergleich zu Hamburg insgesamt:  
 „Barmbek-Nord“: durchschnittlich  
 „Barmbek-Süd“: leicht überdurchschnittlich  
 „Jarrestadt“: leicht überdurchschnittlich

# Verdrängungspotenzial: Wohnkostenbelastung (Hauptmieter, ohne WGs)

|                 | "Barmbek-Nord" | "Barmbek-Süd" | "Jarrestadt" | Insgesamt |
|-----------------|----------------|---------------|--------------|-----------|
| weniger als 20% | 25%            | 23%           | 25%          | 24%       |
| 20-29%          | 37%            | 39%           | 36%          | 38%       |
| 30-39%          | 21%            | 20%           | 21%          | 21%       |
| 40% und mehr    | 17%            | 18%           | 18%          | 18%       |
| Insgesamt       | 100%           | 100%          | 100%         | 100%      |

Quelle: ALP Haushaltebefragung 2024

- Es gibt jeweils Haushaltstypen mit einer hohen (30 - 39 %) und v. a. auch kritischen (40 % und mehr) Wohnkostenbelastung
- Letzteres insbesondere Singlehaushalte von Senior:innen und Haushalte Alleinerziehender, aber auch junge Singlehaushalte

## Verdrängungspotenzial: Fazit

- Die Einkommenssituation der Haushalte im Untersuchungsgebiet Barmbek-Nord weist ein im Vergleich zu Hamburg insgesamt durchschnittliches Niveau auf, für Barmbek-Süd und Jarrestadt ist es leicht überdurchschnittlich
- In allen drei Untersuchungsgebieten leben Haushaltstypen mit eher geringem Einkommen; insbesondere Singlehaushalte von Senior:innen und Haushalte von Alleinerziehenden
- Es gibt jeweils Haushaltstypen mit einer hohen (30 - 39 %) und v. a. auch kritischen (40 % und mehr) Wohnkostenbelastung. Letzteres insbesondere Singlehaushalte von Senior:innen und Haushalte Alleinerziehender, aber auch junge Singlehaushalte
- Mieter:innenhaushalte dominieren in allen drei Gebieten. Sie sind deutlich stärker als Eigentumshaushalte von Verdrängung bedroht. Daneben ist das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum entsprechend groß

**Die Anwendungsvoraussetzung Verdrängungspotenzial ist hiermit in allen drei Untersuchungsgebieten gegeben. Dieses gilt auch bei kleinräumiger Betrachtung.**



# Aufwertungspotenzial: Baualterstruktur Wohnungen

| Befragung (2024)     | „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%           |
| <b>Bis 1977</b>      | <b>79%</b>     | <b>77%</b>    | <b>82%</b>   |
| 1978-1993            | 4%             | 3%            | 5%           |
| 1994-2001            | 5%             | 4%            | 1%           |
| <b>1978 bis 2001</b> | <b>9%</b>      | <b>7%</b>     | <b>7%</b>    |
| 2002-2009            | 1%             | 3%            | 4%           |
| 2010-2018            | 7%             | 10%           | 7%           |
| Ab 2019              | 4%             | 3%            | 1%           |
| <b>Ab 2002</b>       | <b>13%</b>     | <b>16%</b>    | <b>11%</b>   |
| <b>Insgesamt</b>     | <b>100%</b>    | <b>100%</b>   | <b>100%</b>  |

Quellen: ALP-Haushaltebefragung 2024

- Hohe Bedeutung aufwertungsaffiner Wohnungsbestand bis 1977
- Mit rund 11% bis 16% kaum nicht-aufwertungsaffiner Wohnungsbestand ab 2022

# Aufwertungspotenzial: Größenstruktur Wohnungen

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

Quelle: ALP-Haushaltebefragung 2024, Zensus 2022

In allen drei Gebieten hohe Bedeutung von kleinen Wohnungen  
 → Korrespondierend zur Haushaltsstruktur

Dies birgt das Potenzial von Zusammenlegungen oder Grundrissänderungen

- Der Wohnungsbestand in allen drei Gebieten ist überwiegend durch Wohnungen mit einer „Basisausstattung“ geprägt.
- Umfassende Modernisierungen oder gar „Luxusmodernisierungen“ liegen in allen drei Gebieten mehrheitlich nicht vor.

## Merkmale, die mit einer höherwertigen Ausstattung assoziiert werden (Auswahl)

|  | Ausstattungsmerkmal                                       | „Barmbek-Nord“ | „Barmbek-Süd“ | „Jarrestadt“ |
|--|---|----------------|---------------|--------------|
| Küche  | Einbauküche mit Elektrogeräten                            | 57%            | 64%           | 51%          |
|  |   |                |               |              |
| Situation Sanitärräume, Ausstattung Badezimmer | Bad und WC getrennt                                       | 3,2%           | 4,2%          | 3,0%         |
|  | Zweites WC (Gäste-WC)                                     | 2,9%           | 4,8%          | 4,0%         |
|  | Fußbodenheizung   | 6%             | 9%            | 7%           |
|  | Bodengleiche Dusche (ohne Schwelle)                       | 9%             | 7%            | 6%           |
|  | Mehr als ein Waschbecken                                  | 2%             | 5%            | 3%           |
| Sonstige Ausstattungsmerkmale                  | Aufzug/Fahrrad im Haus                                    | 12%            | 13%           | 9%           |
|  | Hochwertige Fußböden / Bodenbeläge                        | 29%            | 34%           | 42%          |
|  | Fußbodenheizung (in der überwiegenden Zahl der Wohnräume) | 5%             | 6%            | 6%           |
|  | Gegensprechanlage / Türöffner (Video)                     | 5%             | 6%            | 7%           |

Quelle: ALP Haushaltsbefragung 2024

## Aufwertungspotenzial: Weitere Indikatoren, Fazit

- Der Anteil von Mietwohnungen überwiegt deutlich. Das Potenzial für künftige Umwandlungen in Wohneigentum ist gegeben.
- Aufgrund der Baualtersstruktur liegt in allen drei Gebieten ein hoher Anteil „aufwertungsaffinen“ Wohnungsbestands vor.
- **Wohnungsstruktur:** In allen drei Gebieten hohe Bedeutung von kleinen (noch finanzierbaren) Wohnungen (korrespondierend zur Haushaltsstruktur). Ihnen kommt u. a. vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine wichtige versorgungsstrukturelle Rolle zu. Die Struktur birgt das Potenzial bzw. die Gefahr von Zusammenlegungen oder Grundrissänderungen.
- **Ausstattung:** Der Wohnungsbestand in allen drei Gebieten ist überwiegend durch Wohnungen mit einer „Basisausstattung“ geprägt. Umfassende Modernisierungen oder gar „Luxusmodernisierungen“ liegen in allen drei Gebieten mehrheitlich nicht vor.
- Das Gebäude und das Treppenhaus/der Fahrstuhlbereich werden von den Befragten mehrheitlich als „normal“ bzw. „zufriedenstellend“, nicht als „überdurchschnittlich“ bewertet.
- Auch der Rückbau und anschließende Neubau von Wohnraum ist angesichts des hohen Preisniveaus im Neubausegment eine mögliche Handlungsoption.

**Die Anwendungsvoraussetzung Aufwertungspotenzial ist hiermit in allen drei Untersuchungsgebieten gegeben. Dieses gilt auch auf Ebene der drei Untersuchungsgebiete bei kleinräumiger Betrachtung.**



## 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.

# Verdrängungsdruck: Modernisierungstätigkeit

| 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  |

→ Für die drei Gebiete lässt sich, trotz der zeitweise bestehenden Schutzwirkung einer SozErhVo, ein Modernisierungsgeschehen feststellen

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

| 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 €      |

→ Umfassend modernisierte Wohnungen sind in allen drei Gebieten im Mittel teurer, als nicht oder geringfügig modernisierte Wohnungen

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

# Verdrängungsdruck: Mietpreise nach Haushaltstyp

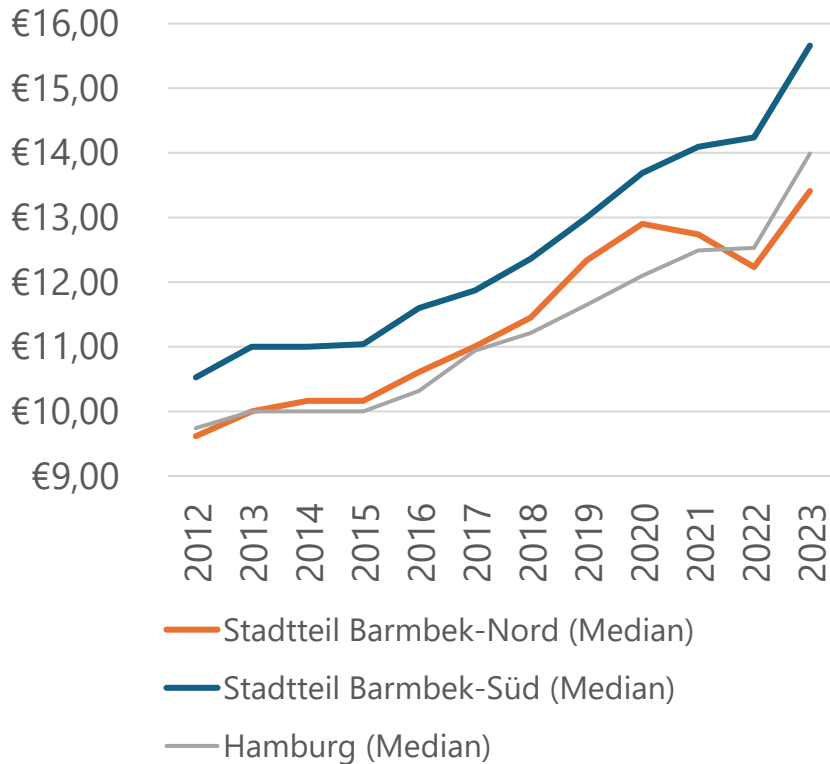
| Haushaltstyp  | Mittelwert Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> |                       |                      |
|---|--|-----------------------|----------------------|
|   | „Barmbek-Nord“                               | „Barmbek-Süd“         | „Jarrestadt“         |
| Singlehaushalte unter 30 Jahre  | 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 €* <sup>*</sup>                         | 9,83 €                | 9,48 €* <sup>*</sup> |
| 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 €* <sup>*</sup>                        | 10,36 €* <sup>*</sup> | 9,53 €* <sup>*</sup> |
| Insgesamt - derzeit   | 10,33  | 11,03                 | 10,76                |

(Hauptmieter:innen, ohne WGs, ohne mietpreisgebundene Wohnungen)

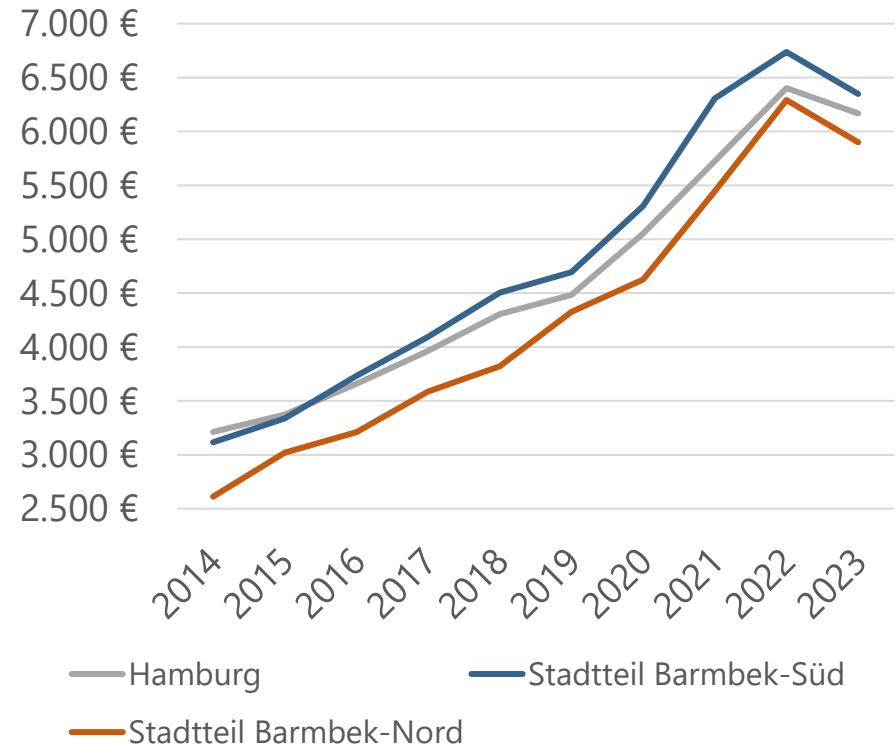
- In die Miethöhe fließen die Faktoren Wohndauer (starker Einfluss, wirkt mäßigend) sowie Haushaltsgröße (kleinere Wohnungen verzeichnen im Regelfall eine höhere Miete je Quadratmeter) mit ein.
- Daneben spielt auch die unterschiedliche Kaufkraft der einzelnen Haushalte mit hinein – „Besserverdiener-Haushalte“ sind eher bereit, für eine attraktive Wohnung etwas tiefer in die Tasche zu greifen.

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

## Mieten (nettokalt, Inserate)



## Quadratmeterpreise ETW



Quelle jeweils: 2012 bis 2021 Empirica Systeme, ab 2022 Analyse und Konzepte

- Dynamische Mietenentwicklung 2012 bis 2023; annähernd auf dem Niveau Hamburgs (Steigerung Stadtteil Barmbek-Nord +39%, -Süd +49%, Hamburg +44%)
- Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen hinsichtlich der Steigerung 2012 bis 2023 oberhalb des gesamtstädtischen Niveaus (Stadtteil Barmbek Nord +126%, Barmbek Süd +104% +, Hamburg +92%)

## Verdrängungsdruck: Weitere Indikatoren, Fazit

- Für alle drei Untersuchungsgebiete besteht ein **signifikanter Einfluss der Wohndauer auf das Einkommen**. Konkret gilt: Je kürzer die Wohndauer, desto höher das Äquivalenzeinkommen
- Entwicklung Bevölkerungsstruktur (hier Altersstruktur) 2013 bis 2022: nur moderate Verschiebungen, kein grundsätzlicher Wandel
- Umzugsgrund „Wohnung zu teuer“, Nennungen umzugswilliger Haushalte:
  - „Barmbek-Nord“: 17% dieser Haushalte (HH)
  - „Barmbek-Süd“: 20% (vergleichsweise viele HH)
  - „Jarrestadt“: 21% (vergleichsweise viele HH)
- Für die drei Gebiete lässt sich, trotz der zeitweise bestehenden Schutzwirkung einer SozErhVo, ein **Modernisierungsgeschehen** feststellen. Umfassend modernisierte Wohnungen sind in allen drei Gebieten im Mittel teurer, als nicht oder geringfügig modernisierte Wohnungen
- Dynamische **Mietenentwicklung** 2012 bis 2023; sie rangiert hinsichtlich der Steigerung annähernd auf dem Niveau für Hamburg. Die **Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen** 2012 bis 2023 rangiert hinsichtlich der Steigerung oberhalb des Niveaus von Hamburg insgesamt

**Für alle drei Untersuchungsgebiete – dort auch für die kleinräumige Ebene – lässt sich die Anwendungsvoraussetzung Verdrängungsdruck bestätigen.**



- Aufgrund der vorhandenen Aufwertungspotenziale besteht die Gefahr, dass bei (intensivierter) Hebung dieser Potenziale **preisgünstiger Wohnraum wegfällt**, der an anderer Stelle durch den Einsatz von Fördermitteln aufwendig neu geschaffen werden müsste.
- Die hohe Zahl an kleinen Wohnungen bzw. der Wohnungstypenmix erleichtert/ermöglicht einkommensschwächeren Haushalten – wenn sie bereit sind, Abstriche bei der Wohnungsgröße zu machen – das Wohnen im Untersuchungsgebiet. Gleichzeitig besteht die **Gefahr**, dass durch **Wohnungszusammenlegungen** dieser Wohnungsbestand abnimmt.
- Insbesondere Mieterinnen oder Mieter, die bereits mit einer hohen oder sehr hohen Wohnkostenbelastung konfrontiert sind, sind von Verdrängung bedroht. Ein Ausweichen in preisgünstigere Wohnlagen in Hamburg würde die **Polarisierung von einkommensschwächeren Haushalten im Stadtgebiet verstärken** und gegebenenfalls unerwünschte soziale Folgewirkungen nach sich ziehen.

# Abschließende Bewertung

| Prüfkriterium   | Indikator  | „Barmbek-Nord“ | „Barmbek-Süd“ | „Jarrestadt“ |
|---|--|----------------|---------------|--------------|
| <b>Aufwertungspotenzial</b><br>→ <b>Bedingung erfüllt</b> | Wohnungsausstattung, Sanierungsstand, Neubauanteil   | + / + +        | + / + +       | + / + +      |
|   | <b>Verdrängungspotenzial</b><br>→ <b>Bedingung erfüllt</b>   |                |               |              |
|   | Mieteranteile, Haushalte mit hoher Wohnkostenbelastung, SGB XII Leistungsberechtigte               | + / + +        | +             | +            |
|   | Einkommen, SGB II+XII-Leistungsberechtigte, Personen mit Migrationshintergrund                     | o / +          | o / +         | o / +        |
| <b>Verdrängungsdruck</b><br>→ <b>Bedingung erfüllt</b>    | Modernisierungstätigkeit   | +              | +             | +            |
|   | Preisdifferenz modernisierte / nicht modernisierte Bestände relativ gering                         | o / +          | o / +         | o / +        |
|   | Mietpreisentwicklung   | +              | +             | +            |
|   | Haushaltsstrukturen: moderate Veränderungen feststellbar   | o              | o             | o            |
|   | Zuziehende / Ortsansässige weisen moderat andere sozioökonomische Strukturen auf wie Ortsansässige | +              | +             | +            |

**In der Gesamtschau empfiehlt ALP den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen in den drei Gebieten (für „Barmbek-Nord“: in den angepassten Grenzen)**



Institut für Wohnen  
und Stadtentwicklung

ALP Institut für Wohnen und  
Stadtentwicklung GmbH  
Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg  
Tel 040 3346 476 0  
[alp-institut.de](http://alp-institut.de)