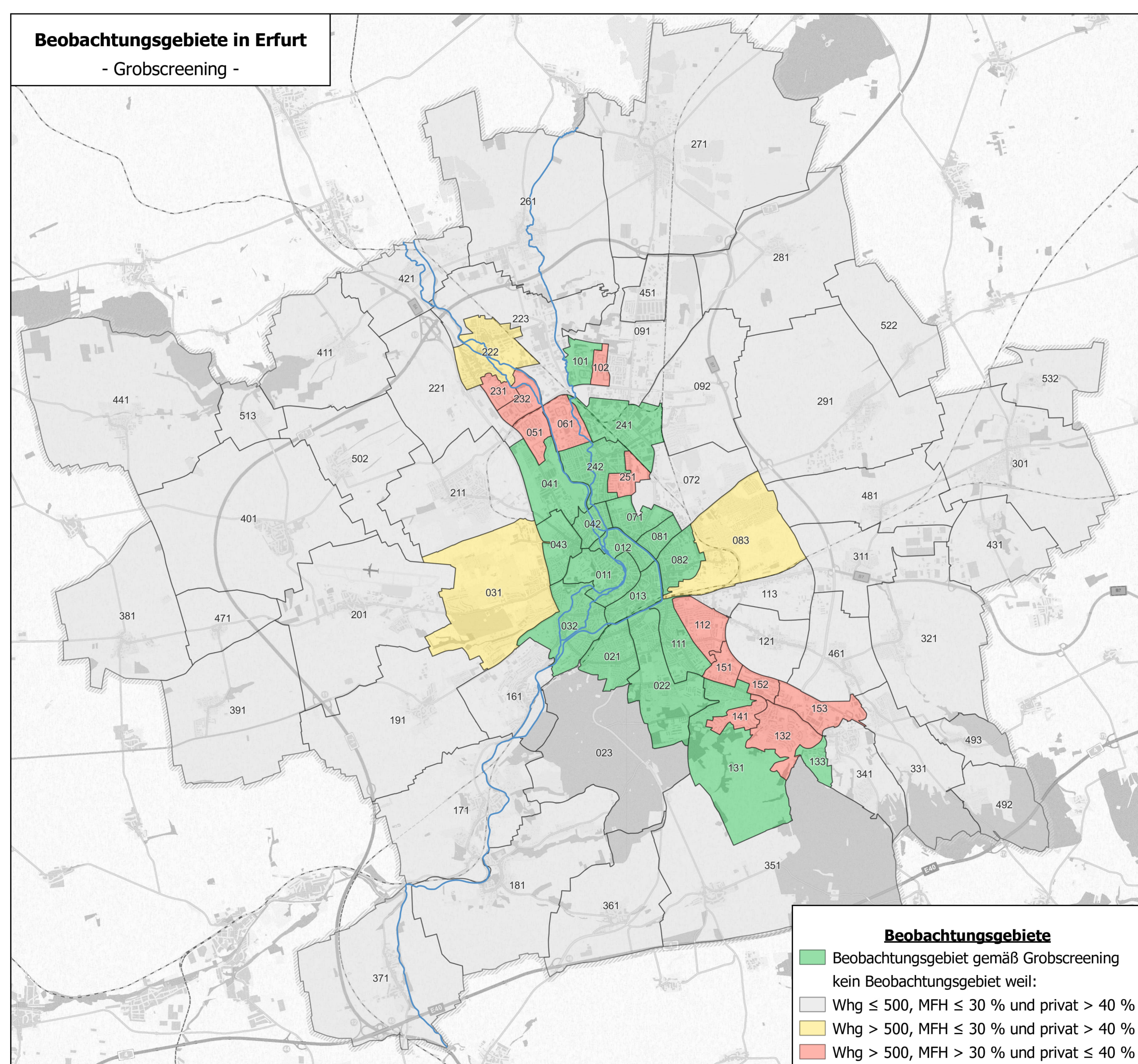


Beobachtungsgebiete in Erfurt

- Grobscreening -

Abb. 1: Ergebnis des Grobscreenings



Beobachtungsgebiete

- Beobachtungsgebiet gemäß Grobscreening
- kein Beobachtungsgebiet weil:
 - Whg ≤ 500, MFH ≤ 30 % und privat > 40 %
- Whg > 500, MFH ≤ 30 % und privat > 40 %
- Whg > 500, MFH > 30 % und privat ≤ 40 %

Tab. 1: Indikatorenübersicht nach Dimensionen

Aufwertungspotenzial - umfasst Potenziale für eine bauliche und immobilienwirtschaftliche Aufwertung				
Indikator	Definition	Relevanz für Aufwertungspotenzial	Interpretation der Werte	Mittelwert der 30 statistischen Bezirke mit MFH-Anteil > 30%
Gebäudealter < 1919	Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit Baualter vor 1919 des Gesamtwohnungsbestandes (Mehrfamilienhäuser) in %	Gründerzeitliche Altbauten besitzen tendenziell eine höhere Wahrscheinlichkeit über Modernisierungsmaßnahmen aufgewertet zu werden.	Ist der Wert größer als der Mittelwert, gibt es im statistischen Bezirk einen höheren Anteil an gründerzeitlichen Altbauten, die ein sehr großes Aufwertungspotenzial besitzen.	30,05
Gebäudealter zwischen 1919 und 1949	Anteil an Wohnungen in Gebäuden mit Baualter zwischen 1919-1949 des Gesamtwohnungsbestandes (Mehrfamilienhäuser) in %	Gebäude der 20er bis 40er Jahre weisen zwar in der Regel eine nicht so hohe Attraktivität wie gründerzeitliche Altbauten auf. Aufgrund des fortgeschrittenen Baualters ist jedoch auch hier die Wahrscheinlichkeit hoch, dass ein Modernisierungs- und Aufwertungspotenzial besteht.	Ist der Wert größer als der Mittelwert, zeichnet sich der statistische Bezirk durch einen höheren Anteil an Gebäuden mit einem Baualter zwischen 1919-1949 aus, die ein großes Aufwertungspotenzial besitzen.	12,00
Wohnungen	Anteil an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand (Mehrfamilienhäuser) in %	Ein überdurchschnittlicher Anteil an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen führt zu einer höheren Wahrscheinlichkeit von Wohnungszusammenlegungen. Je höher der Anteil an Kleinwohnungen, umso größer das Aufwertungspotenzial und umso höher ist die Gefahr, dass der Wohnungsbestand nicht mehr zur gegenwärtigen Bevölkerungsstruktur passt.	Ist der Wert größer als der Mittelwert, ist der statistische Bezirk durch einen höheren Anteil an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen charakterisiert, die eine höhere Wahrscheinlichkeit für Aufwertungspotenziale besitzen, da diese Wohnungszusammenlegungen zur Folge haben können.	13,35
Eigentümerstruktur	Anteil Wohnungen der KoWo am Gesamtwohnungsbestand (Mehrfamilienhäuser) in %	Je höher der Anteil an Wohnungen von kommunalen Wohnungsunternehmen ist, desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit, dass Wohnungen über den durchschnittlichen Standard hinaus modernisiert werden.	Ist der Wert kleiner als der Mittelwert, sind im Eigentümerbestand der Wohnungen kommunale Wohnungsunternehmen unterrepräsentiert, was das Potenzial für Aufwertungen steigern kann.	15,91
Eigentümerstruktur	Anteil Wohnungen genossenschaftlicher Unternehmen am Gesamtwohnungsbestand (Mehrfamilienhäuser) in %	Je höher der Anteil an Wohnungen von genossenschaftlichen Unternehmen ist, desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit, dass Wohnungen über den durchschnittlichen Standard hinaus modernisiert werden.	Ist der Wert kleiner als der Mittelwert, sind im Eigentümerbestand der Wohnungen genossenschaftliche Wohnungsunternehmen unterrepräsentiert, was das Potenzial für Aufwertungen steigern kann.	25,56
Angebotsmieten	Mietpreis für Bestandswohnungen 2024 für Wohnungen bis Baujahr 2014 pro m ²	Eine negative Differenz bietet die Möglichkeit von Mietsteigerungen.	Ist der Wert kleiner als der Mittelwert, bestehen Möglichkeiten für Mietsteigerungen.	8,54 €
Preise für Eigentumswohnungen	Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Bestand (ohne Neubau der letzten 3 Jahre) 2023 und 2024	Eine negative Differenz bietet die Möglichkeit von Kaufpreisteigerungen.	Ist der Wert kleiner als der Mittelwert, bestehen Möglichkeiten für Kaufpreisteigerungen.	2.525,08 €

Verdrängungspotenzial - erfasst Personengruppen, die anfällig für Wohnkostensteigerungen und einer möglichen Verdrängung sind				
Indikator	Definition	Relevanz für Verdrängungspotenzial	Interpretation der Werte	Mittelwert der 30 statistischen Bezirke mit MFH-Anteil > 30%
Einkommensschwache Einwohnerinnen und Einwohner	Anteil der einkommensschwachen Einwohner (2024) in % - bestehend aus der Gruppe der Regelleistungsberechtigten nach SGB-II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung	Personen, die Transferleistungen beziehen, gehören tendenziell zu den verdrängungsgefährdeten Personengruppen.	Ist der Wert größer als der Mittelwert, beziehen in diesem Bezirk mehr Einwohnerinnen und Einwohner Transferleistungen.	10,46
Haushalte mit Wohngeld	Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen (2024) in %	Haushalte die Wohngeld beziehen, gehören tendenziell zu den verdrängungsgefährdeten Personengruppen.	Ist der Wert größer als der Mittelwert, beziehen in diesem Bezirk mehr Haushalte Wohngeld.	5,54
Haushalte mit Kindern	Anteil der Haushalte mit mindestens 1 Kind an der Gesamtzahl der Haushalte (2024) in %	Kennwert der Bevölkerungszusammensetzung im Hinblick auf die Einschätzung der besonderen Schutzbedürftigkeit aus städtebaulichen Gründen (Familien mit Kindern).	Ist der Wert größer als der Mittelwert, gibt es in diesem Bezirk mehr Haushalte mit Kindern, die als verdrängungsgefährdet anzusehen sind.	16,92
Seniorenhaushalte	Anteil der Seniorenhaushalte an der Gesamtzahl der Haushalte (2024) in %	Ältere Bewohner sind meist weniger mobil, aber in ihrem Wohnumfeld stark vernetzt. Sie sind daher potenziell stärker verdrängungsgefährdet und gleichzeitig mehr auf zielgruppenorientierte Angebote vor Ort angewiesen.	Ist der Wert größer als der Mittelwert, gibt es in diesem Bezirk mehr Seniorenhaushalte, die als verdrängungsgefährdet gelten.	28,08
Alleinerziehende	Anteil der Alleinerziehenden-Haushalte an allen Haushalten (2024) in %	Alleinerziehende stehen häufig finanziell schlechter da als Familien mit beiden Elternteilen und sind daher verdrängungsgefährdet.	Ist der Wert größer als der Mittelwert, gibt es in diesem Bezirk mehr Alleinerziehende, die als besonders verdrängungsgefährdet anzusehen sind.	5,61
Migration	Anteil Personen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung (2024) in %	Menschen mit Migrationshintergrund sind durch Aufwertungen besonders betroffen und auf dem Wohnungsmarkt oftmals benachteiligt. Je höher der Anteil, desto höher ist das Verdrängungspotenzial.	Ist der Wert größer als der Mittelwert, gibt es in diesem Bezirk mehr Menschen mit Migrationshintergrund, die als verdrängungsgefährdet gelten.	21,37
Einkommen	Median des Einkommens laut Lohn- und Einkommensteuerstatistik (2021)	Der Medianwert gibt das Einkommen wider, welches die nach Größe geordneten Daten in der Mitte teilt. Es sind also 50 % der Daten kleiner und 50 % größer. Ein geringerer Medianwert im Vergleich zur Gesamtstadt zeigt auf, dass den Einwohnerinnen und Einwohnern weniger Einkommen zur Verfügung steht.	Ist der Wert kleiner als der Median der Gesamtstadt, steht den Einwohnerinnen und Einwohnern in diesem statistischen Bezirk weniger Geld zur Verfügung, was bei Mietsteigerungen zur Verdrängung führen kann.	26.902,00 €

Tab. 1: Indikatorenübersicht nach Dimensionen

Aufwertungsdruck - erfasst bereits laufende bauliche und immobilienwirtschaftliche Aufwertungs-dynamiken				
Indikator	Definition	Relevanz für Aufwertungsdruck	Interpretation der Werte	Mittelwert der 30 statistischen Bezirke mit MFH-Anteil > 30%
Änderung der Angebotsmieten	durchschnittliche jährliche Entwicklung der Angebotsmieten für alle Wohnungen im Zeitraum von 2018 bis 2024 in %	Je höher der Anstieg der Angebotsmieten zwischen 2018 und 2024, desto größer ist der Aufwertungsdruck im Gebiet.	Liegt der Wert über dem Mittelwert, sind die Angebotsmieten im statistischen Bezirk stärker angestiegen, was im statistischen Bezirk zu einem Aufwertungsdruck führen kann.	2,98
Änderung der Angebotsmieten im Bestand	durchschnittliche jährliche Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen (Baujahr bis 2014) im Zeitraum von 2018 bis 2024 in %	Je höher der Anstieg der Angebotsmieten zwischen 2018 und 2024, desto größer ist der Aufwertungsdruck im Gebiet.	Liegt der Wert über dem Mittelwert, sind die Angebotsmieten im statistischen Bezirk stärker angestiegen, was im statistischen Bezirk zu einem Aufwertungsdruck führen kann.	2,86
Wohnungsverkäufe	Anteil der Wohnungsverkäufe im Zeitraum 2018 bis 2024 am Wohnungsbestand (Mehrfamilienhäuser) in %	Aus dem Umfang und der Entwicklung der Verkaufsfälle können Rückschlüsse auf die Attraktivität (=Investitionsdruck) der Bezirke gezogen werden. Je stärker die Zunahme an Wohnungsverkäufen, umso höher der Aufwertungsdruck und damit das Verdrängungspotenzial für Mieter steigt.	Liegt der Wert über dem Mittelwert, sind durchschnittlich mehr Wohnungen verkauft worden, was dazu führen kann, dass der Aufwertungsdruck und damit das Verdrängungspotenzial für Mieter steigt.	3,40
Änderung der Kaufpreise	Veränderung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand (ohne Neubau der letzten drei Jahre) als Vergleich der Mittelwerte für 2022 bis 2024 und 2019 bis 2021	Je höher die Abweichung der Kaufpreisentwicklung vom Durchschnittswert ist, desto höher ist der Aufwertungsdruck im statistischen Bezirk.	Liegt der Wert über dem Mittelwert, ist der Aufwertungsdruck im statistischen Bezirk erhöht.	208,24 €
Baugenehmigungen	Anteil der Baugenehmigungen im Bestand (Um- und Ausbau) im Zeitraum 2018 bis 2024 an Wohnungen in %	Je höher die Anzahl an Baugenehmigungen zwischen 2018 und 2024, desto größer ist der Aufwertungsdruck im Gebiet.	Liegt der Wert über dem Mittelwert, ist der Aufwertungsdruck im statistischen Bezirk erhöht.	2,17
Baufertigstellungen	Anteil der Baufertigstellungen im Bestand (Um- und Ausbau) im Zeitraum 2018 bis 2024 an Wohnungen in %	Je höher die Anzahl an Baufertigstellungen zwischen 2018 und 2024, desto größer ist der Aufwertungsdruck im Gebiet.	Liegt der Wert über dem Mittelwert, ist der Aufwertungsdruck im statistischen Bezirk erhöht.	2,87
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	Anteil der Gebäude mit Abgeschlossenheitsbescheinigungen an allen Gebäuden (Mehrfamilienhäuser) im Zeitraum 2018 bis 2024 in %	Abgeschlossenheitsbescheinigungen informieren über den Anteil der Wohnungen, die die Voraussetzung für eine Umwandlung in Eigentumswohnungen besitzen. Der Indikator deutet auf mögliche Umwandlungsaktivitäten hin. Die Abgeschlossenheitsbescheinigungen stellen somit eindeutig das Potenzial einer Aufwertung dar.	Liegt der Wert über dem Mittelwert, deutet dies auf verstärkte Umwandlungsaktivitäten im statistischen Bezirk hin, was zu Aufwertungen führen kann.	1,74

Verdrängungsdruck - erhebt bereits bestehende Verdrängungsprozesse von Bevölkerungsgruppen				
Indikator	Definition	Relevanz für Verdrängungsdruck	Interpretation der Werte	Mittelwert der 30 statistischen Bezirke mit MFH-Anteil > 30%
Änderung einkommensschwache Einwohnerinnen und Einwohner	durchschnittliche jährliche Entwicklung des Anteils der einkommensschwachen Personen - bestehend aus der Gruppe der Regelleistungsberechtigten nach SGB-II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung von 2019 bis 2024 in %	Eine Verringerung dieser Personengruppe kann auf einen bereits eingesetzten Verdrängungsdruck hinweisen.	Ist der Wert kleiner als der Mittelwert, hat sich der Anteil der einkommensschwachen Personen stärker verringert als im Durchschnitt.	-3,52
Änderung der Haushalte mit Wohngeld	durchschnittliche jährliche Entwicklung des Anteils der Haushalte mit Wohngeld von 2019 bis 2024 in %	Eine Verringerung der Wohngeldhaushalte kann auf einen bereits eingesetzten Verdrängungsdruck hinweisen.	Ist der Wert kleiner als der Mittelwert, hat sich der Anteil der Wohngeldhaushalte geringer entwickelt als im Durchschnitt.	16,86
Änderung der Familienhaushalte (ohne Alleinerziehende)	durchschnittliche jährliche Entwicklung der Haushalte mit Kindern von 2019 bis 2024 in %	Eine Verringerung des Anteils von Familien mit Kindern (ohne Alleinerziehende) kann auf einen bereits eingesetzten Verdrängungsdruck hinweisen.	Ist der Wert kleiner als der Mittelwert, haben sich die Haushalte mit Kindern (ohne Alleinerziehende) stärker verringert als im Durchschnitt.	-0,50
Änderung der Alleinerziehenden-Haushalte	durchschnittliche jährliche Entwicklung der Alleinerziehenden-Haushalte von 2019 bis 2024 in %	Eine Verringerung des Anteils von Alleinerziehenden kann auf einen bereits eingesetzten Verdrängungsdruck hinweisen.	Ist der Wert kleiner als der Mittelwert, ist der Anteil der Alleinerziehenden-Haushalte stärker rückläufig als im Durchschnitt.	-0,87

Abb. 2: Indizes Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial

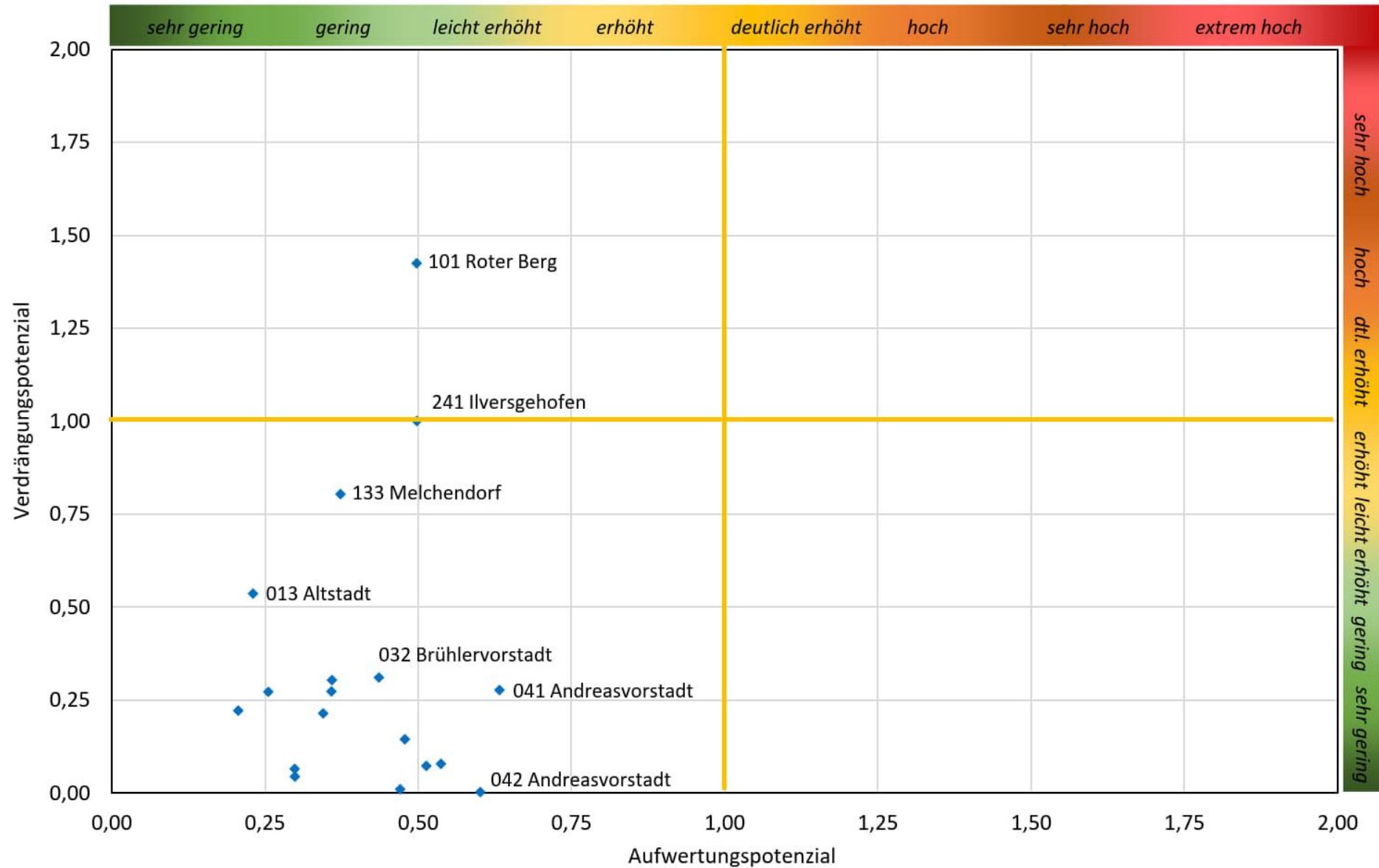


Abb. 3: Indizes Aufwertungs- und Verdrängungsdruck

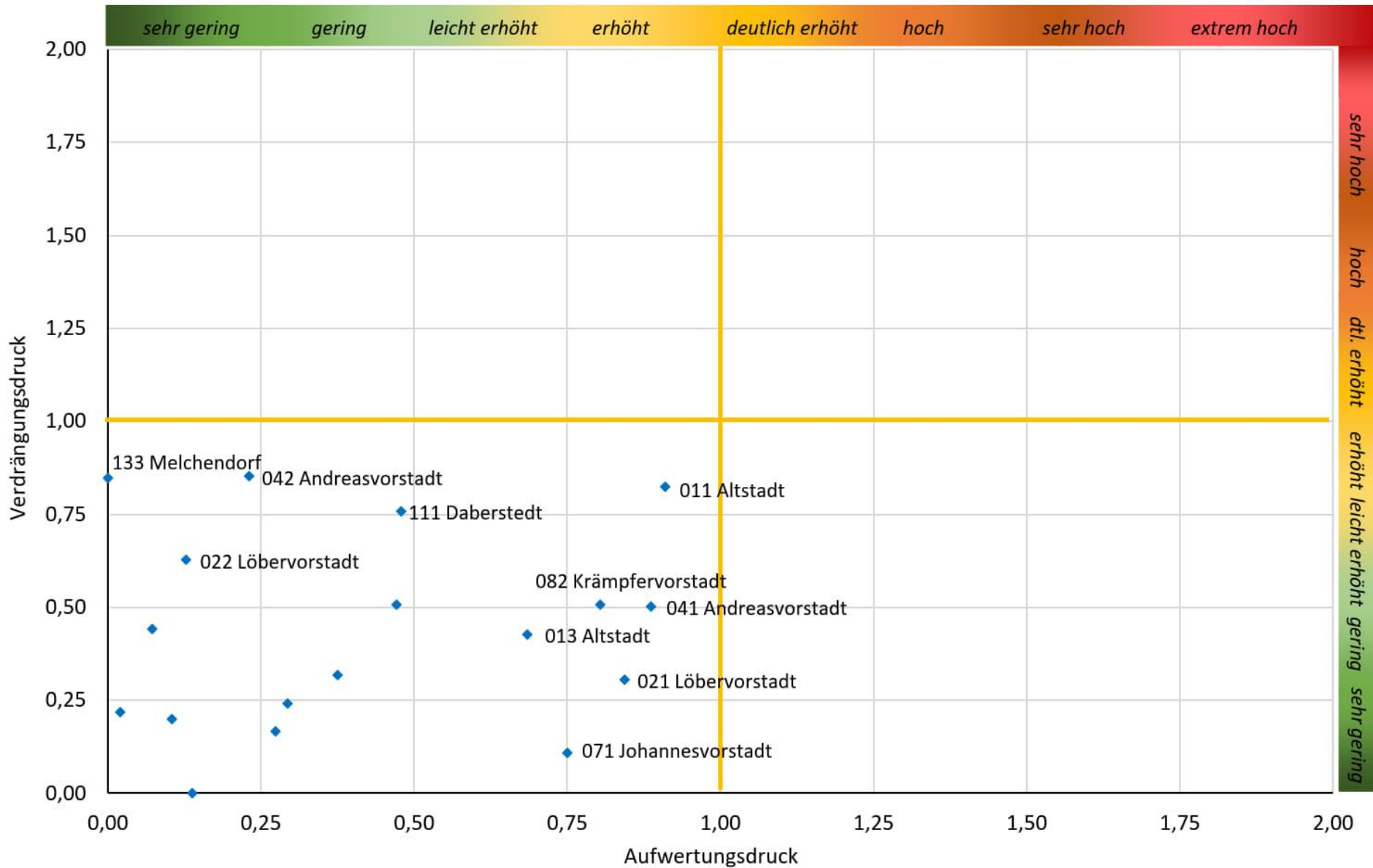


Abb. 4: Indizes Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial sowie Aufwertungs- und Verdrängungsdruck

